

Voortgang Woonprogramma +135+

9 september 2019

Vooraf

Begin 2019 is het Uitvoeringsprogramma Wonen +135+ van start gegaan. Het Uitvoeringsprogramma is gebaseerd op onderzoek tijdens het opstellen van de gemeentelijke Woonvisie (die in 2017 is vastgesteld). Vanuit dat onderzoek zijn de doelgroepen voor het Uitvoeringsprogramma bepaald, met daaraan gekoppeld de maximale koop- en huurprijzen en de verdeling van woningaantallen over de dorpen. Tevens is een fasering aangebracht binnen het Uitvoeringsprogramma tussen plannen die vallen binnen het zoekgebied (fase 1) en plannen die daar niet binnen vallen (fase 2). Een uitzondering hierop is gemaakt voor Hoorn. Voor Hoorn vallen alle plannen binnen fase 1, vanwege de urgentie van woningbouw 'om oost'.

Om de uitvoering van het Uitvoeringsprogramma te kunnen versnellen en vergemakkelijken zijn begin 2019 tevens de Beleidsregels Nieuwe Woningen vastgesteld door het college en is hiervoor een algemene verklaring van geen bedenking door de raad afgegeven.

Het Uitvoeringsprogramma loopt. Inmiddels zijn in de eerste fase van het Uitvoeringsprogramma 38 gesprekken gevoerd tussen initiatiefnemers en het Adviesteam+135+ (dat initiatiefnemers op weg helpt en achteraf ook de plannen toetst). Daarnaast lopen voorbereidingen van projectmatige ontwikkelingen (sociale huurwoningen) door WoonFriesland.

De voortgang van de het Woonprogramma+135+ is voor iedereen te volgen op het speciaal voor het Woonprogramma opgezette onderdeel van de gemeentelijke website: <https://secure.dewaddeneilanden.nl/woonprogramma-terschelling>.

Na ongeveer een half jaar en zoveel ervaringen vanuit de praktijk rijker, is het tijd om de balans op te maken. In hoeverre sluit de regelgeving daadwerkelijk aan bij de praktijk en is er reden om de regelgeving te herzien?

Handhaving

Handhaving van illegale situaties maakt an sich geen deel uit van het Woonprogramma+135+, maar een betere balans op de woningmarkt begint wel bij de handhaving van illegale situaties; situaties waarbij permanent bestemde woningen niet voor permanente bewoning worden gebruikt. Juridische zaken is hiermee bezig. Voor

de volledigheid volgt hieronder een overzicht van de handhaving van die illegale situaties.

Aantal illegale situaties

Op Terschelling is sprake van een woningtekort. Daarom is het Woonprogramma+135+ opgezet en in uitvoering. Daar staat tegenover dat er op Terschelling permanent bestemde woningen illegaal voor andere functies (veelal recreatie(verhuur)) worden gebruikt. De balans op de woningmarkt is dus aan twee kanten verstoord. Naast het creëren van extra woningbouwmogelijkheden werkt de gemeente daarom ook aan het herstellen van de scheef gegroeide situatie in de bestaande woningvoorraad.

Op Terschelling zijn 190 gevallen bekend waarbij de indruk bestaat dat permanente bestemde woningen mogelijk voor ander gebruik worden aangewend.

Acties

De gemeente zet in op inventarisatie van mogelijke gevallen en handhaving van illegaal gebruik van permanent bestemde woningen. De opsporing heeft, zoals gezegd, geleid tot 190 gevallen.

De gemeente zet in op onderzoek en handhaving van deze gevallen.

Op dit moment zijn 20 adressen aangeschreven met een handhavingsbrief.

Resultaat

Opsporing en handhaving moeten leiden tot opheffen van de illegale situaties. De woningen komen dan weer beschikbaar voor permanente bewoning.

Op dit moment is één woning weer beschikbaar voor permanente bewoning. Bij de rest vindt nog onderzoek, overleg en voorbereiding van eventuele maatregelen plaats.

De balans opgemaakt

Aantallen woningen

Het Uitvoeringsprogramma geeft aan dat er minimaal 135 woningen gerealiseerd moeten worden voor de doelgroepen om de balans op de woningmarkt op Terschelling te herstellen. Middels projecten van WoonFriesland (50 woningen) en initiatiefnemers van Terschelling zelf (85 woningen) wordt hier invulling aan gegeven. Voor de particuliere initiatieven is het Adviesteam opgericht.

Het Adviesteam heeft momenteel (stand 1 september 2019) 38 gesprekken gevoerd met initiatiefnemers met kansrijke initiatieven. In totaal kan dit 72 extra woningen opleveren (indien alle bekende opties worden gerealiseerd).

WoonFriesland is bezig met de locaties Klu, de oude noodslachtplaats en CNL-terrein (verkenkend).

WoonFriesland heeft momenteel 19 woningen concreet in onderzoek.

In de pijplijn zitten ook nog andere projecten, zoals B&Y-terrein (4 woningen), locatie Dellewal (13 woningen), West/Aletalaan, fase 4 (2 woningen SBB) en nog een aantal projecten in onderzoek, zoals de WB-kade 26 (maximaal 5 woningen) en projectmatige bouw in Hoorn (14 woningen in combinatie met woningen van WoonFriesland).

In totaal zijn voor 129 woningen serieuze plannen in onderzoek.

Van deze woningen zijn 4 woningen al vergund (B&Y-terrein) en voor 3 woningen loopt de vergunningprocedure inmiddels.

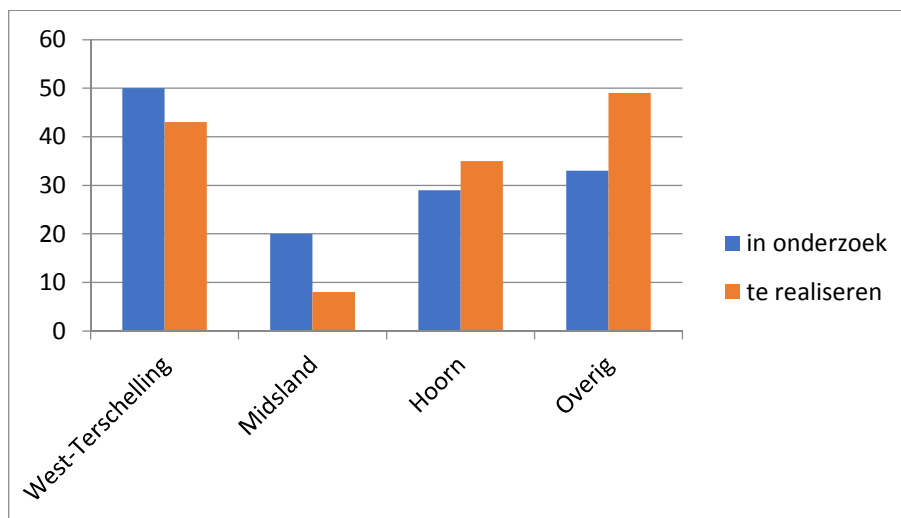
Eind september volgt een belronde langs alle particulieren die tot dan toe zijn bezocht door het Adviesteam. Hieruit moet blijken welke bouwplannen wel en niet zullen leiden tot een daadwerkelijke vergunningaanvraag.

Inmiddels staan voor de komende periode (september 2019-december 2019) nog eens 23 gesprekken met nieuwe potentiële initiatiefnemers op de planning van het Adviesteam.

Spreiding over Terschelling

In het Uitvoeringsprogramma is een indeling gemaakt naar het aantal woningen per dorp. Onderstaande figuur laat zien hoe die woningen zijn verdeeld over Terschelling en in welke mate dit aansluit bij de verdeling uit het Uitvoeringsprogramma.

In West-Terschelling en Midland zien we een over-programmering en voor Hoorn en de overige dorpen een onder-programmering.



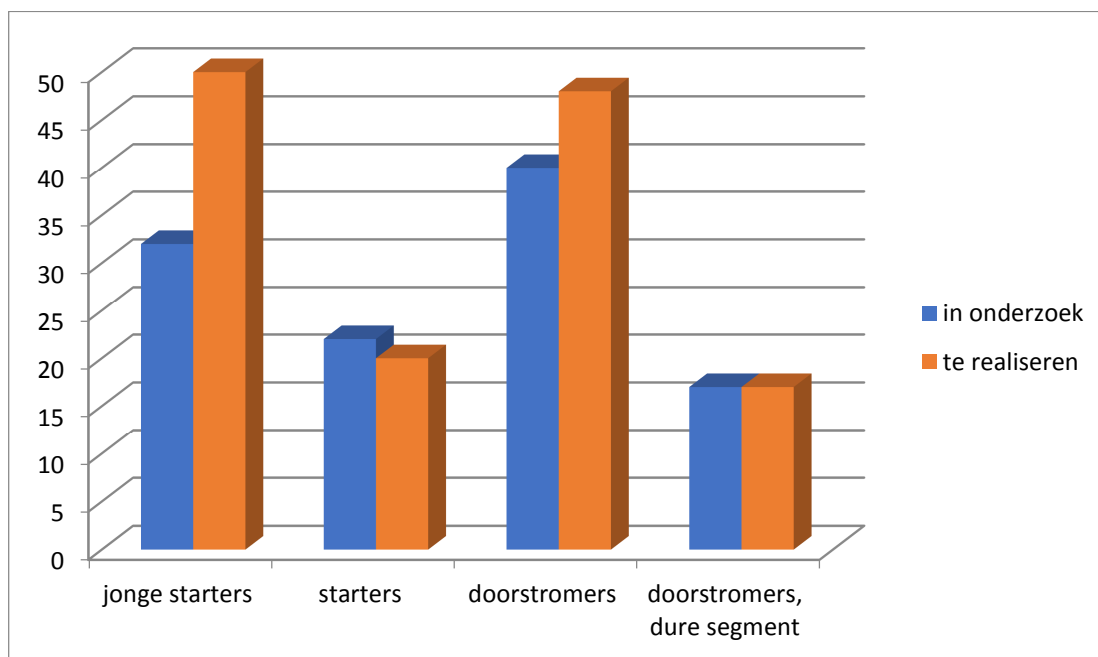
Voor Hoorn wordt gezocht naar een geschikte locatie voor projectmatige nieuwbouw door (deels) WoonFriesland. Hiervoor is een uitgebreide locatieverkenning verricht, met alle aangedragen locaties vanuit de bewoners. Er is een informatie- en discussieavond georganiseerd voor de vertegenwoordigers van de inwoners (Buren van Hoorn, Buren van Lies, Jeugd van Aest en de huurdersvereniging De Brandaris). Op basis van die avond worden meerdere locaties verder verkend op haalbaarheid (herontwikkeling De Stoek, Duinweg (naast 't Jok), Lies 17, Dorpsstraat 94 en IJlkampweg).

Doelgroepen

Naast een verdeling over de dorpen op Terschelling is in het Uitvoeringsprogramma ook een verdeling gemaakt naar de doelgroepen. Hierbij worden onderscheiden:

- Jonge starters (tot 23 jaar; een koopprijs <€155.000 of huurprijs < €424)
- Starters (vanaf 23 jaar; koopprijs <€206.500 of huurprijs €424-€720)
- Doorstromers (koopprijs <€258.000 of huurprijs €610-€915)
- Dure segment (koopprijs >€258.000)

In onderstaande schema is aangegeven in hoeverre de initiatieven matchen met het Uitvoeringsprogramma.



De categorie 'jonge starters' blijft enigszins achter bij de doelstelling uit het Uitvoeringsprogramma. Deels heeft dit te maken met het feit dat mensen liever willen verhuren dan verkopen en die verhuurmogelijkheid er voor particuliere initiatiefnemers niet is voor de jonge starters. De overige categorieën lopen redelijk tot goed in de pas met de doelstelling uit het Uitvoeringsprogramma.

Tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers

Ondernemers kampen met een tekort aan personeel. Eén van de redenen daarvoor is, dat er te weinig mogelijkheden zijn voor huisvesting van tijdelijk personeel. In het Uitvoeringsprogramma is daarom ook de ambitie verwoord dat er 150 plekken voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijk personeel bij moeten komen.

- ***Een aantal ondernemers heeft zich bij het Woonteam gemeld. Hiermee zijn gesprekken gevoerd. Dit levert tot nu toe zo'n 10 plaatsen voor tijdelijke huisvesting van tijdelijk personeel op. Twee daarvan zijn al vergund.***
- Er is onderzoek gedaan in hoeverre de Oude Campus voor tijdelijke huisvesting kan worden aangewend. Tot op heden is er geen partij gevonden die de organisatie en exploitatie hiervan op zich wil nemen. Ook de tijdelijke oplossing die door de gemeente is geboden (voor het seizoen 2019) aan de TOV, heeft niet tot het gewenste resultaat geleid.
- Met de provincie Fryslân is verkend of er mogelijkheden zijn voor tijdelijke huisvesting op de Noodcamping bij Formerum. De provincie ziet dit niet als stedelijk gebied en ziet ook geen mogelijkheden om hier units voor tijdelijke huisvesting te realiseren.
- Een nieuw gesprek met de TOV over tijdelijke huisvesting staat gepland voor eind september of begin oktober.

Overig

- Er is een aantal keren gepoogd om mensen die andere plannen hadden met hun perceel of gebouw dan woningbouw toch voor woningbouw te interesseren:
 - o Kinum 2 te Kinum; initiatiefnemer wil graag opslagunits creëren in de bestaande schuur. Eventuele woningbouw zou liggen binnen de milieucirkels van de omliggende agrarische bedrijven. Met die burens is al contact geweest en die zijn om die reden tegen woningbouw op deze locatie.
 - o Kunneweg 8 te Hoorn; initiatiefnemer wil zo snel mogelijk zijn huidige plan voortzetten (sloop en herbouw bestaande woning) en wil dit niet laten vertragen door extra woningbouwplannen. Bovendien wil de initiatiefnemer zijn uitzicht behouden.
- Met Staatsbosbeheer zijn diverse locaties verkend voor mogelijke woningbouw. Een aantal locaties is daarvoor mogelijk geschikt. Deze worden nader verkend (voormalige helihaven (West-Terschelling) als locatie voor Lytse húskes en locatie naast 't Jok bij Hoorn voor projectmatige woningbouw door WoonFriesland). Andere locaties zijn afgefallen (Noodcamping bij Formerum en enkele kleine percelen in het bebouwde gebied van West-Terschelling).
- Er is voor woningbouwplannen die niet passen binnen het Uitvoeringsprogramma en toch kansrijk werden geacht voor het behoud en het versterken van de locatie, met de initiatiefnemers gezocht naar mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld voor de Vossersschool (als herbestemming van maatschappelijk vastgoed op een prominente locatie). Toevoeging van

- woningen op deze locatie gaat niet ten kosten van het contingent van 135 woningen. Dit is op ambtelijk niveau met de provincie overeen gekomen.
- Voor het gemeentelijke pand Westerdam 15 te Midsland (oude brandweerkazerne) is de mogelijkheid onderzocht voor functiewijziging naar wonen. In dit pand zou één extra woning gerealiseerd kunnen worden. Het pand is momenteel weer voor een jaar verhuurd. In dat jaar wordt door de gemeente het programma van eisen (met splitsing van het pand in twee woningen) voor verkoop voorbereid.

Knelpunten

Ondanks dat er het afgelopen half jaar voortgang is geboekt met het Woonprogramma+135+ zijn er gedurende dit half jaar ook knelpunten of te verwachten knelpunten met het beleid aan het licht gekomen. Hieronder wordt daar op ingegaan. Voor deze knelpunten wordt onderzocht in hoeverre aanpassing van beleid noodzakelijk/gewenst is. Dit om de theorie (regelgeving) beter te laten aansluiten bij de praktijk en bij de doelstellingen van het Uitvoeringsprogramma Wonen +135+.

PAS

Belangrijk om vooraf te benoemen is de onduidelijkheid over de stikstofproblematiek die als een zwaard van Damocles boven alle ontwikkelingen in Nederland hangt en zeker boven de ontwikkelingen op Terschelling, gelet op de nabije ligging van stikstofgevoelige natuurgebieden (zoals de duinen). Door Rijk en provincie wordt wel gezocht naar oplossingen voor dit probleem. Als gemeente kunnen wij niet anders dan daarin volgend zijn.

Uitvoeringsprogramma Wonen +135+

Knelpunt
De verdeling van woningaantallen over de dorpen, komt niet overeen met de praktijk.
In Hoorn en "Alle dorpen" is nauwelijks mogelijkheid voor verhuur in de categorie €424-€720.
Er is geen mogelijkheid voor verhuur aan jonge starters (<€424) door particuliere initiatieven.
Er is geen mogelijkheid voor ouders die juist voor zichzelf een kleinere woning willen bouwen en de eigen woning aan een kind over willen doen.
Voor oudere starters en voor doorstromers is nu geen mogelijkheid in de categorie "Lytse húskes".
Er is geen mogelijkheid binnen de categorie "Rood voor rood" voor andere sloop en nieuwbouw dan agrarische bedrijfsgebouwen.
Voor de maximaal bepaalde koopgrenzen kan niet/heel moeilijk worden gebouwd.
De bepalingen dat de categorie "Middenhuur" alleen bedoeld is voor mensen die doorstromen vanuit een woning van WF is te beperkend.

Het is niet mogelijk voor vestigers (die voldoen aan de bindingseisen) om een woning te realiseren binnen het woonprogramma.

Beleidsregels Nieuwe Woningen

Knelpunt

Extra woningen bij andere bestemmingen dan wonen is niet mogelijk.

De bouwregels zijn te beperkend voor een goede ruimtelijke kwaliteit, met name voor (bij)gebouwen aan de achterzijde.

Geschikte bijgebouwen kunnen nu op basis van de regels soms niet worden gebruikt als woning omdat de maximale oppervlakte van 60 m² wordt overschreden.

Een geschikt bijgebouw mag nu niet tot woning worden verbouwd als er op het erf ook een recreatieverblijf (Rw) is gesitueerd.

Er is geen mogelijkheid voor realisatie van tijdelijke huisvesting voor tijdelijk personeel buiten de bestaande bedrijfsgebouwen.

Overig

Knelpunt

Vereiste EPC-waarde voor nieuwbouw is niet mogelijk/te achterhalen bij verbouw.

Bovenstaande houdt ook in dat nieuwbouw prioriteit zou krijgen boven verbouw. Is dat gewenst?

Toetsing obv EPC-waarde kan in de toekomst sowieso lastig worden als die wordt vervangen door BENG (1 juli 2020).

Welstandseisen uit de Welstandsnota sluiten niet aan bij het Woonprogramma.