

Woningmarktonderzoek Terschelling



Inleiding en onderzoeksopzet

Aanleiding

WoonFriesland heeft eind 2018 het woningbezit van De Veste overgenomen op Terschelling. Het gaat in totaal om 414 sociale huurwoningen en 204 studentenkamers. De komende jaren ligt er op het eiland een opgave om circa 50 sociale huurwoningen toe te voegen aan de voorraad. Hiervan zijn voor 19 woningen al concrete plannen en voor de overige woningen moeten nog locaties worden gevonden.

De centrale onderzoeksvragen zijn:

- Hoe groot is de behoefte op Terschelling aan sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen nu en in de toekomst?
- Welke woonproducten sluiten aan bij de vraag van deze doelgroepen?
- Welke instrumenten of strategieën helpen de stakeholders op Terschelling om meer regie op de Terschellingse opgave te krijgen?

Onderzoeksopzet

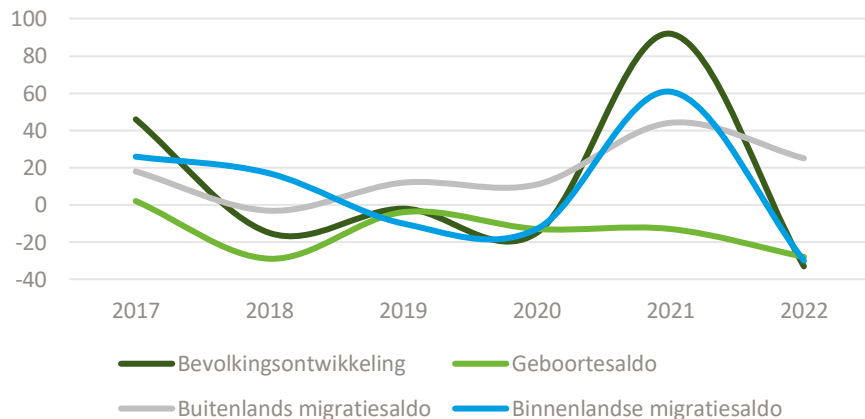
Het onderzoek bestaat uit twee delen. Het eerste deel is een cijfermatige analyse over het functioneren van de woningmarkt op basis van verschillende bronnen. Het tweede deel is een enquête die is uitgezet onder huidige huurders op Terschelling en daarnaast woningzoekenden die op zoek zijn naar een woning op Terschelling.

- In totaal hebben 85 van de 414 huurders de vragenlijst ingevuld.
- In totaal hebben 337 van de 1.644 woningzoekende de vragenlijst ingevuld.



Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

(Bron: CBS 2023)



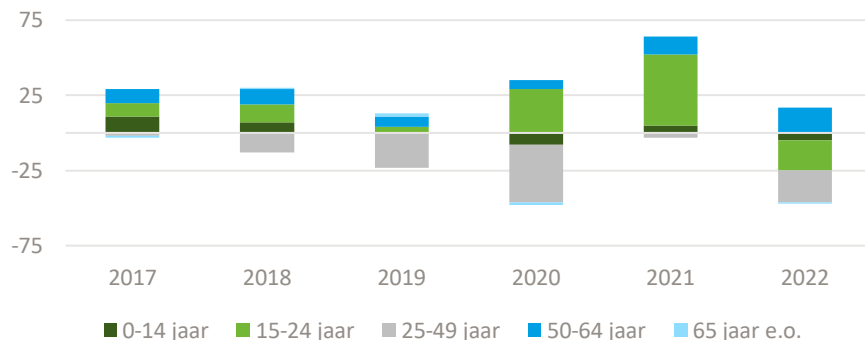
Bevolkingsontwikkeling Terschelling

- Per 1 januari 2023 telde de gemeente Terschelling 4.928 inwoners. Het inwonertal is sinds 2016 met ca 1,5% gegroeid.
- In 2021 is het aantal inwoners relatief sterk toegenomen door vestigers vanuit andere gemeenten en vanuit het buitenland. In 2022 zien we juist de omgekeerde bewegingen waarbij relatief veel mensen het eiland verlaten en verhuizen naar een andere gemeente in Nederland.



Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

(Bron: CBS 2023)



2017-2022	Vestiging		Vertrek		Saldo
Leeuwarden	203	10%	251	13%	-48
Groningen	115	6%	129	7%	-14
Súdwest-Fryslân	110	6%	99	5%	11
Harlingen	103	5%	116	6%	-13
Waadhoeke	46	2%	59	3%	-13
Amsterdam	57	3%	41	2%	16
Overig Nederland	1.332	68%	1.220	64%	112
Nederland totaal	1.966	100%	1.915	100%	51

Hoewel de aantallen klein zijn zien we dat in de periode 2017-2022 per saldo mensen in de leeftijd 25-49 jaar de gemeente verlieten. Daarnaast vestigen zich per saldo jongeren in de leeftijd 15-24 jaar en 50-64 jarigen. Bij deze eerste groep gaat het om studenten aan de zeevaartschool. In 2020 en 2021 was de instroom van deze groep overigens beduidend hoger dan in de jaren daarvoor. In 2022 verliet deze groep juist het eiland.

Sterke verhuisrelatie met Leeuwarden

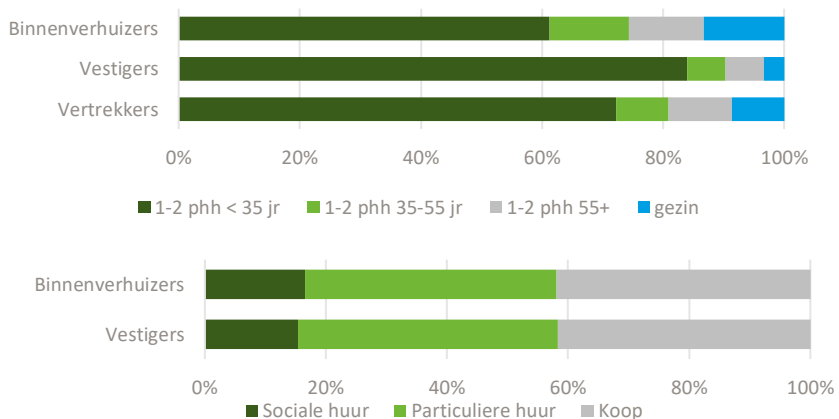
Uit de analyse van verhuisbewegingen met andere Nederlandse gemeente blijkt dat Terschelling een sterke verhuisrelatie heeft met Leeuwarden, gevolgd door Groningen, Súdwest-Fryslân en Harlingen. Daarnaast valt op dat een grote groep vestigers uit een brede regio komt. Ook hier gaat het om relatief veel studenten van de zeevaartschool.



Verhuisbewegingen nader geanalyseerd

(Bron: CBS Microdata 2023)

van	naar						Totaal
	West-Terschelling	Midland	Formerum	Lies	Hoorn	Oosterend	
West-Terschelling	85%	10%	1%	1%	2%	1%	100%
Midland	33%	51%	6%	1%	8%	2%	100%
Formerum	29%	42%	21%	8%	0%	0%	100%
Lies	36%	18%	0%	45%	0%	0%	100%
Hoorn	27%	33%	8%	0%	33%	0%	100%
Oosterend	42%	25%	0%	0%	0%	33%	100%
Totaal	67%	22%	3%	2%	5%	1%	100%



Verhuisbewegingen tussen de kernen

In de tabel zijn de verhuisbewegingen in beeld gebracht tussen de dorpen op Terschelling voor de periode 2010 tot en met 2020. Hieruit blijkt dat de kernbinding in West-Terschelling het grootst is. 85% van de mensen die zijn verhuisd, zijn verhuisd binnen de West-Terschelling. Vanuit West-Terschelling verhuist men niet of nauwelijks naar de andere dorpen.

Kleine huishoudens tot 35 jaar zijn de 'motor' op de woningmarkt. Dit zijn het merendeel van de verhuisde huishoudens in de afgelopen jaren. Het aandeel 55-plussers die in deze periode zijn verhuisd is beperkt. Bij de binnenverhuizers gaat het om 12%, bij de vestigers om 6% en bij de vertrekkers om 11%

In de afgelopen jaren is een groot deel van de huishoudens naar een particuliere huurwoning verhuisd. Dit geldt zowel voor binnenverhuizers als vestigers. Het aantal verhuizingen naar de sociale huurvoorraad is beperkt en heeft ook te maken met het beperkte aantal mutaties.

Samenstelling woningvoorraad

(Bron: CBS 2023, WoonFriesland 2023)

	Aantal	Aandeel
Koopvoorraad	1.455	63%
Huur corporatie	430	19%
Huur particulier	415	18%
Onbekend	1	0%
Gemeente Terschelling	2.301	100%

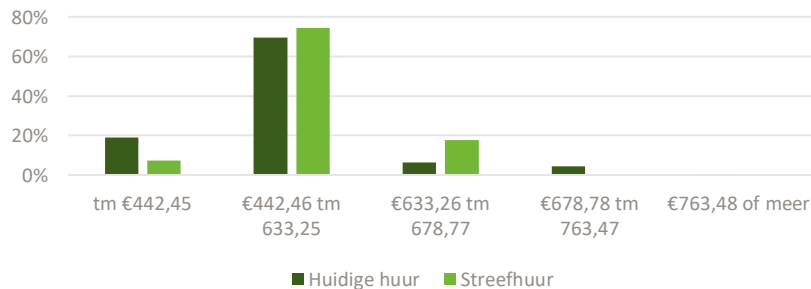
Samenstelling woningvoorraad Terschelling

De gemeente Terschelling telt circa 2.300 woningen. Ongeveer 63% van de voorraad is een koopwoning. Circa 19% is een corporatiewoning en nog eens 18% een particuliere huurwoning.

	App. zonder lift	App. met lift	Rij-woning	2-1 kap	Totaal
Hoorn	0	0	13	7	20
Midsland	8	16	98	18	140
West-Terschelling	27	22	166	39	254
Terschelling	35	38	277	64	414

Huidige voorraad WoonFriesland

De woningvoorraad van WoonFriesland bestaat uit 414 reguliere woningen en 204 studentenwoningen op Terschelling. De reguliere voorraad bestaat voor twee derde uit rijwoningen en 15% twee-onder-een-kapwoningen. Het aandeel appartementen (circa 18%) is relatief beperkt.

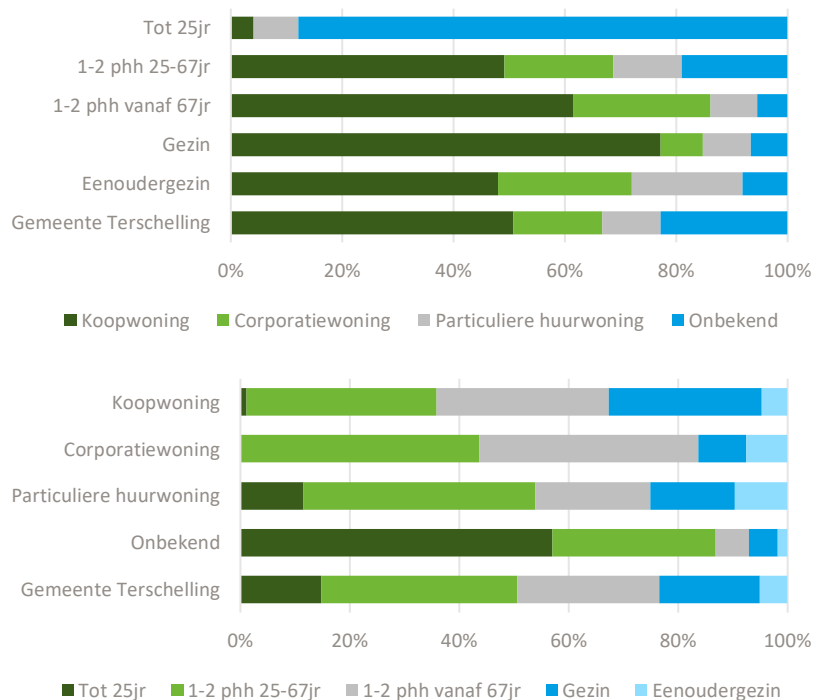


Huidige huur en streefhuur WoonFriesland

Bijna 90% van de huurders betaalt op dit moment een huur van maximaal € 633 per maand, waarvan 19% een huur tot € 442 heeft. De streefhuren zijn redelijk vergelijkbaar, alleen neemt het aantal huurwoningen met een huur tussen € 633 en € 678 iets toe; van 7% naar 18%)

Huidige bewoning woningvoorraad

(Bron: Lokale Monitor Wonen 2023)



Huidige bewoning woningvoorraad

Op Terschelling woont het merendeel van de gezinnen en kleine huishoudens tot 67 jaar in een koopwoning. Daarnaast valt op dat veel jongeren in het 'alternatieve circuit' woonruimte hebben gevonden. Het gaat hierbij om kamerverhuur bij mensen thuis, tijdelijke huur van recreatiewoningen, etc.

Veel huurders WoonFriesland zijn 67+

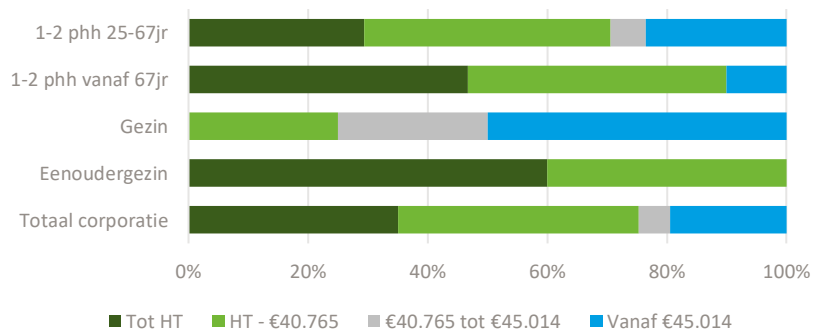
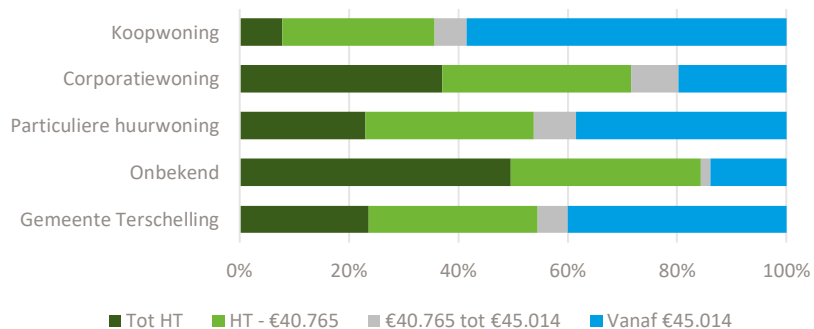
Bijna 85% van de huurders van WoonFriesland is een één- of tweepersoonshuishoudens en naar schatting 40% is van de huurders is 67 jaar of ouder.

In de particuliere huurvoorraad wonen relatief veel jongeren en kleine huishoudens tot 67 jaar.



Huidige bewoning woningvoorraad

(Bron: Lokale Monitor Wonen 2023)



Inkomensverdeling van woningeigenaren en huurders

Zoals in de lijn der verwachting ligt hebben huishoudens in de koopvoorraad de hoogste inkomens. Van alle huurders in de sociale huurvoorraad heeft 72% een inkomen tot € 40.765. Naar schatting 20% heeft een inkomen van meer dan € 45.014.

De particuliere huurvoorraad heeft een belangrijke functie voor zowel lagere als hogere inkomens. Daarnaast valt op dat huishoudens waarvan onbekend is waar zij precies wonen veelal een laag inkomen hebben. Dit is een vergelijkbare groep als de groep die zich op de sociale huur richt.

Inkomensverdeling binnen de sociale huur

Binnen de sociale huur valt op dat kleine huishoudens van 67 jaar of ouder en eenoudergezinnen de laagste inkomens hebben. Bij gezinnen is het omgekeerde het geval; ruim de helft heeft een inkomen van meer dan € 45.014.

Druk op de sociale huur

(Bron: WoonFriesland 2022)

	2019	2020	2021
Aantal verhuringen	14	9	16
Gemiddeld aantal reacties	46	63	90
Gemiddelde inschrijfduur	6,0	7,1	7,5
Gemiddelde zoektijd	3,4%	2,2%	3,9%

	Aantal verhuringen	Gemiddeld aantal reacties
Hoorn	1	1
Midsland	18	78
West-Terschelling	20	67
Totaal	39	70

	Aantal verhuringen	Gemiddeld aantal reacties
Appartement zonder lift	7	46
Appartement met lift	6	16
Rijwoning	25	81
2-1 kapwoning	1	161
Totaal	39	70

Weinig mutaties in sociale huurvoorraad

De druk op de sociale huurmarkt is groot en er komen jaarlijkse beperkt woningen vrij. In de periode 2019 tot en met 2021 zijn er jaarlijks tussen de 9 en 16 woningen verhuurd. De gemiddelde mutatiegraad ligt tussen de 2,2% en de 3,9% en is zeer laag.

Gemiddeld aantal reacties neemt toe

Het gemiddeld aantal reacties is toegenomen van 46 naar 90 in 2021. In dezelfde periode is de gemiddelde inschrijfduur opgelopen van 6 naar 7,5 jaar.

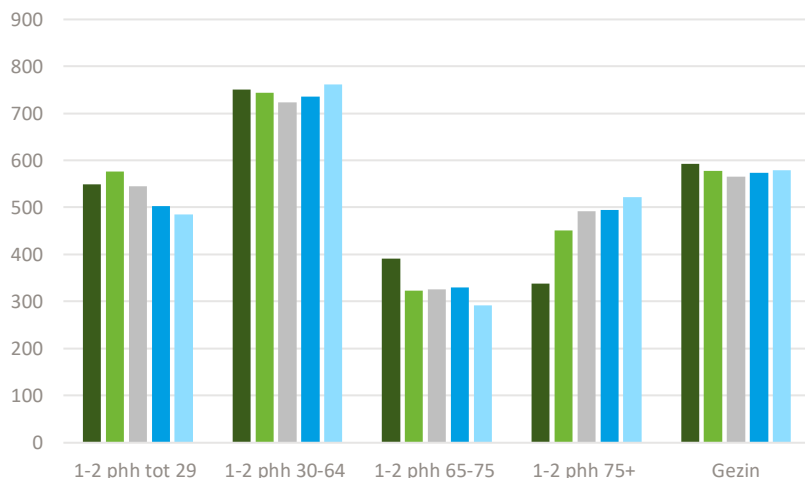
Hoewel het om een klein aantal verhuringen gaat krijgen rijwoningen, met uitzondering van de twee-onder-een-kapwoning (161), gemiddeld de meeste reacties (81).



Bevolkings- en huishoudensprognose

(Bron: Prognose Fryslân 2020, Primos 2022)

	2022	2030	2040	2022-2030	2022-2040
Prognose Fryslân 2020	2620	2650	2640	+30	-10
Prognose Primos 2020	2670	2800	2820	+130	+150



■ 2022 ■ 2025 ■ 2030 ■ 2035 ■ 2040

Bevolkings- en huishoudensprognoses

De ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens op Terschelling wordt sterk bepaald de vergrijzing, maar ook door het aantal woningen dat in de komende jaren wordt toegevoegd.

Er zijn verschillen tussen de prognoses. Op basis van de provinciale prognose is er sprake van een beperkte groei van het aantal huishoudens (+30 tot 2030). De meest recente Primos-prognose gaat uit van een groei van +130 huishoudens in de periode tot 2030.

Sprake van ontgroening en vergrijzing

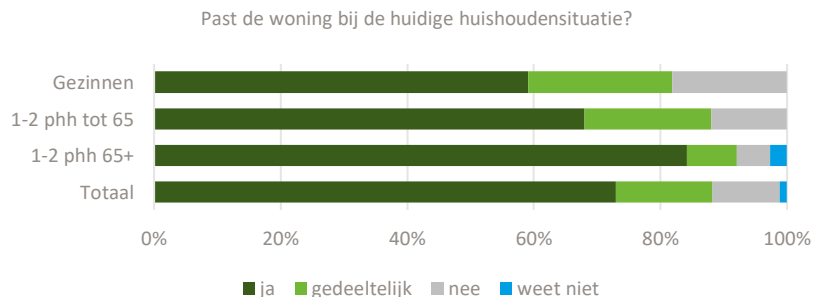
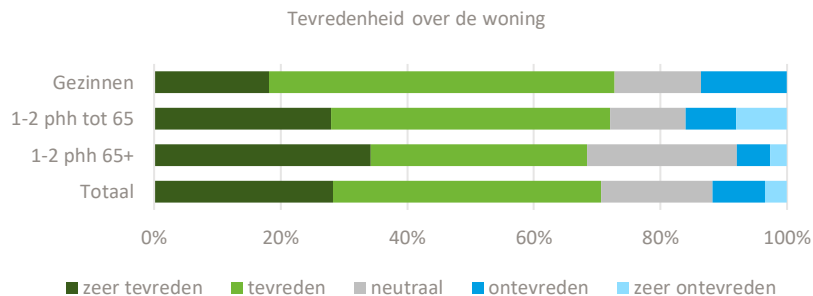
Het aantal kleine huishoudens tot 29 jaar neemt in de komende jaren af. Het aantal 75-plussers zal in de komende jaren sterk stijgen.

Prognose en gemeentelijke ambitie

De gemeente Terschelling heeft de ambitie om 135 woningen te realiseren, waarvan 50 woningen voor WoonFriesland. Dit sluit aan bij de meest recente Primos-prognose. Gelet op de grote druk op de woningmarkt en het feit dat een groot deel van de jongeren in het particuliere 'woningcircuit' woont lijkt dit het minimum aantal dat in de komende jaren toegevoegd moet worden.

Huidige huurders – tevredenheid woning

(Bron: Enquête)



70% huurders is (zeer)tevreden over de woning

De meeste huurders zijn (zeer)tevreden over hun huidige woning. Ongeveer 70% van de huurders is deze mening toegedaan. Van de gezinnen is ongeveer 14% ontevreden, van de kleine huishoudens tot 67 jaar is 16% (zeer) ontevreden en bij 67-plussers gaat het om 8%. Relatief veel gezinnen geven aan dat hun woning te klein is. Bij de groep tot 67 jaar zijn de redenen zeer divers en bij ouderen valt op dat relatief vaak wordt aangegeven dat woning slecht is geïsoleerd.

Gezinnen geven vaker aan dat de woning niet past

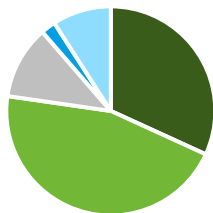
Ongeveer driekwart van de huurders geeft aan dat de woning bij hun huidige huishoudsituatie past. Hier valt op dat gezinnen vaker aangeven dat de woning niet past dan ouderen.



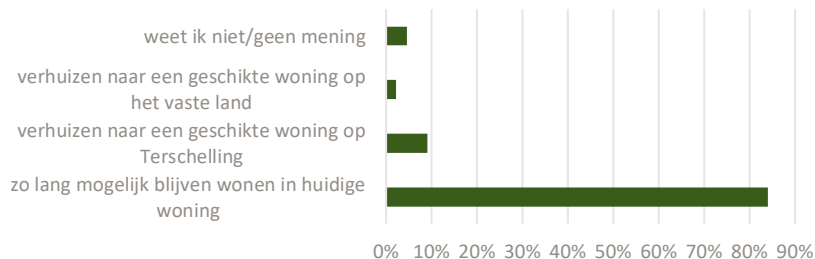
Huidige huurders - geschiktheid woning en ouder worden

(Bron: Enquête)

Is de woning geschikt om te blijven wonen als men zorgbehoevend wordt?



■ ja, zeker ■ misschien ■ waarschijnlijk niet ■ nee ■ weet niet



Geschiktheid huidige woning

Aan alle 55-plussers is gevraagd of zij denken dat de woning geschikt is om te blijven wonen als zij zorgbehoevend worden. Bijna een derde geeft aan dat de woning geschikt is, maar 45% geeft aan dat dit misschien mogelijk is. Ongeveer 13% denkt dat dit waarschijnlijk niet of zeker niet mogelijk is.

Ouderen zijn sterk gehecht aan de huidige woning

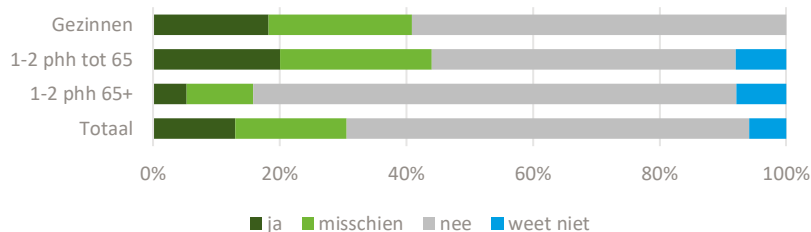
Onder ouderen bestaat een sterke wens om zo lang mogelijk in de huidige woning te blijven wonen. Bijna 85% van de ouderen geeft dit aan. Bijna 1 op de 10 ouderen geeft aan dat zij in dat geval willen verhuizen naar een geschikte andere woning op Terschelling.



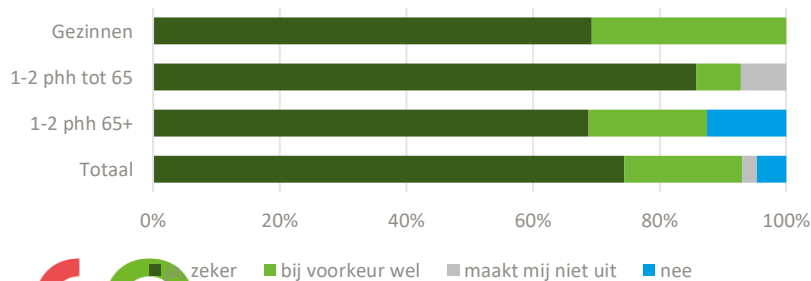
Huidige huurders - verhuisplannen

(Bron: Enquête)

Heeft men plannen om binnen 5 jaar te verhuizen?



Wil men op Terschelling blijven?



zeker bij voorkeur wel maakt mij niet uit nee

13% huurders heeft verhuisplannen

Circa 13% van de huurders heeft gegeven aan binnen vijf jaar te willen verhuizen en daarnaast is 18% dit misschien van plan. Het zijn met name gezinnen en kleine huishoudens tot 65 jaar die naar verhouding vaker verhuisplannen hebben. Van alle 65-plussers geeft slechts 5% aan te willen verhuizen en 11% misschien.

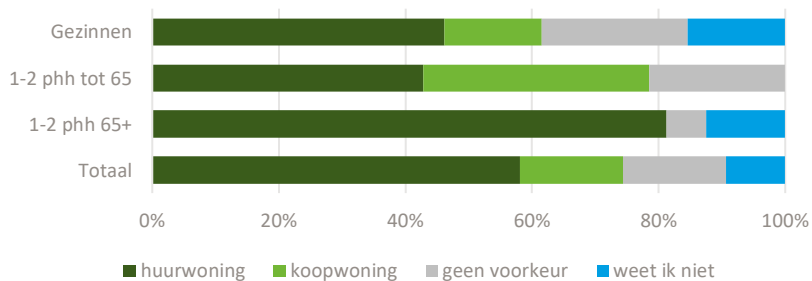
Sterke wens op om Terschelling te blijven

De meerderheid van de huurders geeft aan dat ze op Terschelling willen blijven wonen. Dit geldt in het bijzonder voor de gezinnen met kinderen. Van de 65-plussers geeft circa 13% aan dat ze niet op Terschelling willen blijven.

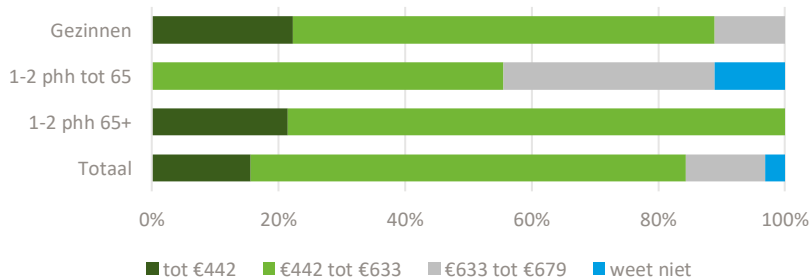
Huidige huurders - woonvoorkeuren

(Bron: Enquête)

Voorkeur voor huren of kopen



Gewenste huurprijs



Relatief sterke huuroriëntatie

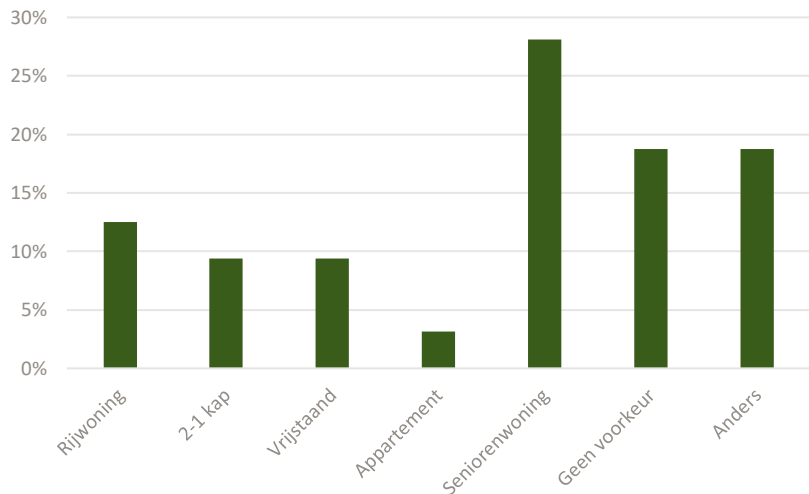
Van de huidige huurders die willen verhuizen wil bijna 60% doorverhuizen naar een andere huurwoning. Bij kleine huishoudens tot 65 jaar zien we juist dat een deel de stap wil maken naar een koopwoning.

Sterke voorkeur voor huur tot € 633

De meeste zittende huurders met een verhuiscens zijn op zoek naar een huurwoning met een huurprijs tot € 633 per maand. Slechts een kleine groep is op zoek naar een woning in de prijsklasse daar net boven.

Huidige huurders - woonvoorkeuren

(Bron: Enquête)



Gewenste woonvoorkeur

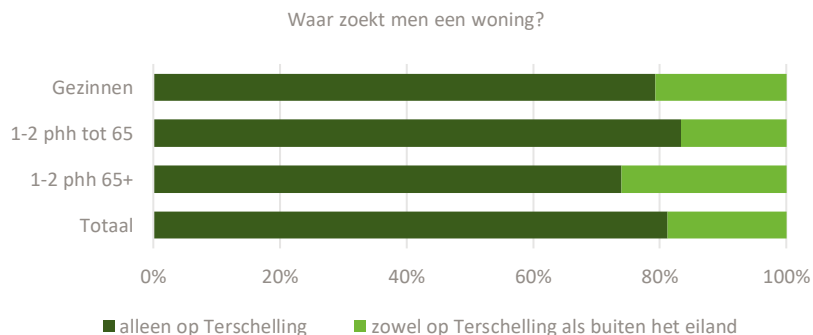
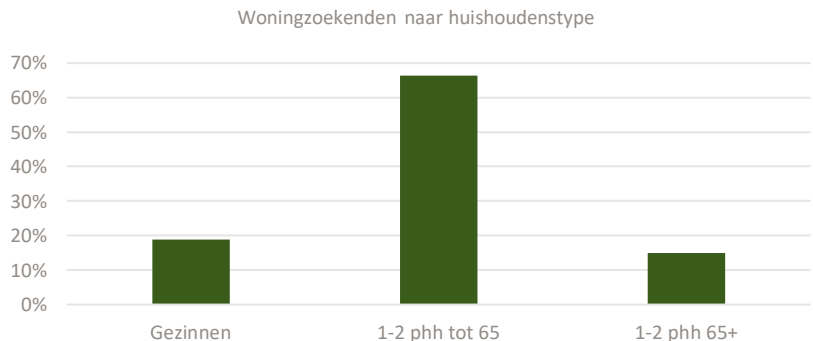
In deze figuur is de gewenste woning weergegeven van huurders die op zoek zijn naar een andere huurwoning. Hieruit blijkt dat de wensen van deze groep huurders zeer divers is. Een aanzienlijk deel heeft geen voorkeur, dit geldt overigens ook voor de groep woningzoekenden die 'anders' hebben aangegeven.

Van de groep die wel een uitgesproken mening heeft geeft ruim een kwart op zoek te zijn naar een seniorenwoning. Daarnaast zoekt circa 30% een grondgebonden woning (rijwoning, 2-1 kap of vrijstaand)



Woningzoekenden - huidige en gewenste woonsituatie

(Bron: Enquête)



Kenmerken woningzoekenden

Bijna twee derde van de woningzoekenden zijn kleine huishoudens tot 65 jaar, waarvan een groot deel tot 35 jaar. Het aantal gezinnen en ouderen die op zoek zijn naar een woning is relatief beperkt. Van de totale groep woningzoekenden woont bijna 70% op Terschelling.

Binding met Terschelling

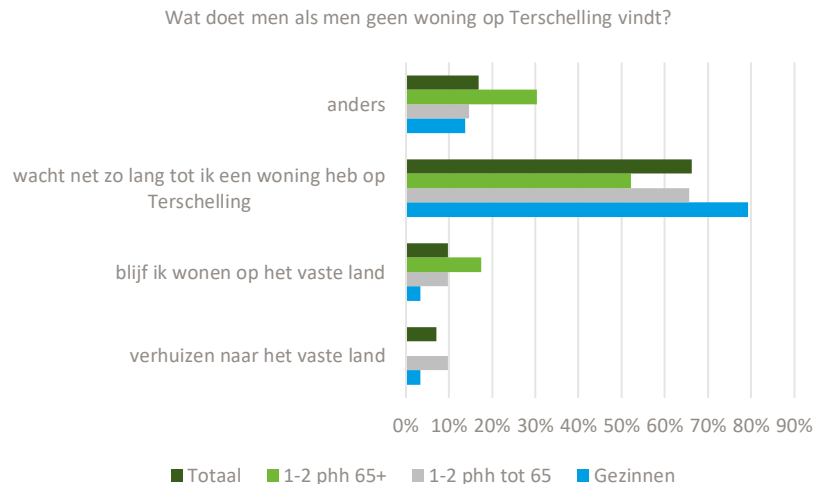
Veel woningzoekenden kiezen voor Terschelling omdat ze er geboren en getogen zijn, in de nabijheid van familie/vrienden willen wonen of omdat ze er werk hebben.

Ongeveer 80% van de woningzoekenden geeft aan alleen op zoek te zijn naar een woning op Terschelling. Circa 20% zoekt zowel op Terschelling als buiten het eiland.



Woningzoekenden - substitutiegedrag

(Bron: Enquête)



Werkgelegenheid speelt geen rol in voorkeur

Voor veel woningzoekenden speelt werkgelegenheid geen rol in de keuze om op Terschelling een woning te zoeken. Zij hebben al werk op het eiland, zijn ZZP'er of ontvangen AOW/pensioen.

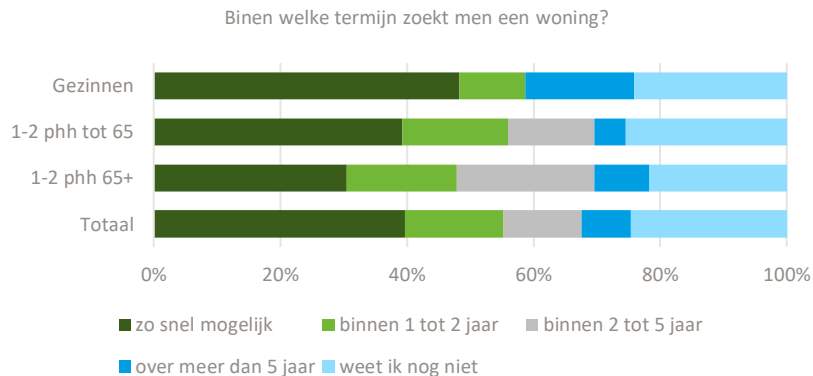
Verhuizen naar vaste land geen optie

De meeste woningzoekenden geven aan net zo lang te wachten tot ze een woning hebben op Terschelling. Verhuizen naar vaste land is voor de meesten dan ook geen optie. Woningzoekenden die een andere reden hebben opgegeven geven vaak aan dat ze blijven op hun huidige plek wonen. Bijvoorbeeld bij ouders, of in de huidige woning.



Woningzoekenden - zoektermijn en zoekgedrag

(Bron: Enquête)

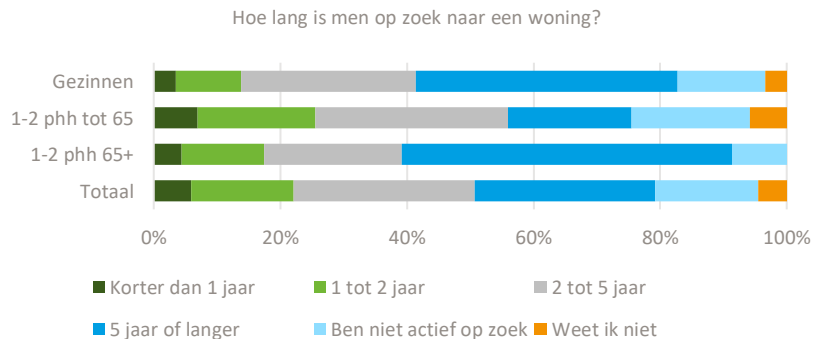


Veel woningzoekenden zoek snel een woning

Ongeveer 40% van de woningzoekenden wil zo snel mogelijk een woning. Daarnaast geeft 16% binnen 1 tot 2 jaar op zoek te zijn naar een woning. Van de groep gezinnen geeft ongeveer de helft aan zo snel mogelijk een woning te zoeken.

Gezinnen en 65-plussers zijn langer op zoek

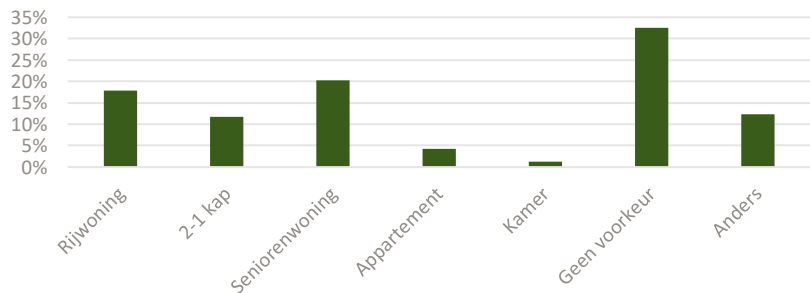
Bijna 30% van de woningzoekenden geeft aan al 5 jaar of langer een woning te zoeken. Bij gezinnen is dat ruim 40% en bij 65-plussers ruim de helft.



Woningzoekenden - gewenst woningtype en prijsklasse

(Bron: Enquête)

Voorkeur woningtype

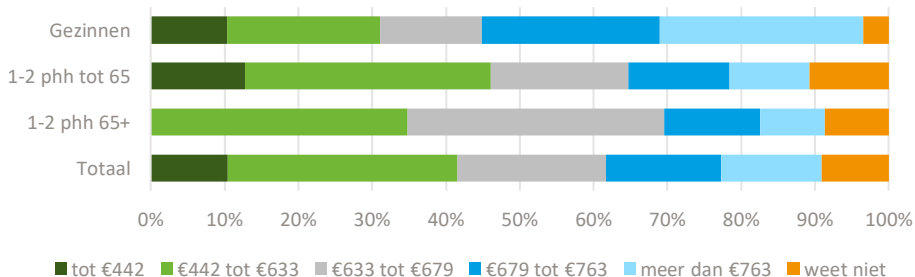


Grote groep woningzoekenden heeft geen voorkeur

Opvallend is dat een derde van de woningzoekenden geen specifieke voorkeur heeft voor een woningtype. Ze willen 'gewoon' een woning. Ook bij woningzoekenden die 'anders' hebben aangegeven geven aan dat geen voorkeur voor een bepaald type woning hebben.

- Circa een op de vijf woningzoekenden zoekt een rijwoning
- Circa een op de vijf woningzoekenden zoekt een seniorenwoning
- De (uitgesproken) wens voor een appartement is beperkt.

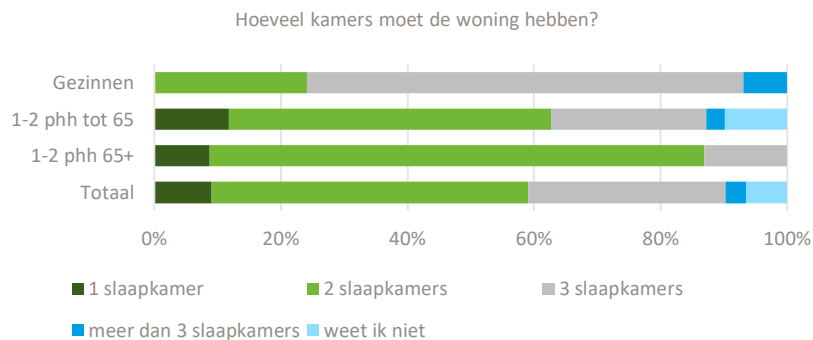
Gewenste prijsklasse



Driekwart van de woningzoekenden zoekt in het prijssegment tot € 763. Ongeveer 14% geeft aan ook in de prijsklasse boven € 763 een woning te zoeken.

Woningzoekenden - gewenst aantal kamers

(Bron: Enquête)



Voorkeur voor twee of drie slaapkamers

De meeste woningzoekenden zoeken een woning met 2 of 3 slaapkamers. Ruim de helft van de kleine huishoudens tot 65 jaar zoekt een woning met twee slaapkamers en bij 65-plussers is dat ruim driekwart. Bij gezinnen is er een sterke voorkeur voor een woning met drie slaapkamers.



Opgave in de komende jaren

De opgave samengevat

Uit de analyse van de huidige bewoning van de woningvoorraad, de druk op de sociale huurmarkt en de afstand tot de koopmarkt komt duidelijk naar voren dat met name jonge huishoudens sterk in de knel zitten.

- Het aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks vrijkomt is zeer beperkt.
- Veel jonge huishoudens zoeken daarom gedwongen hun heil in de particuliere huurmarkt.
- De doorstroming in de voorraad van WoonFriesland is zeer beperkt. Er wonen veel ouderen in een woning van WoonFriesland en de meeste ouderen willen zo lang mogelijk in hun huidige woning blijven wonen. Daarbij geldt dat het voor jonge huishoudens lastig is om de stap van een huurwoning naar een koopwoning te zetten vanwege de hoge woningprijzen. Huishoudens die eenmaal een woning hebben gevonden zullen dus ook niet snel verhuizen naar een andere woning. Sowieso zijn verhuisketens in kleine dorpen korter dan bijvoorbeeld in steden en dit geldt al helemaal voor een eiland als Terschelling.
- Hoewel ouderen 'honkvast' zijn liggen er wel degelijk mogelijkheden om voor deze doelgroep te bouwen. Mede gelet op het feit dat (weliswaar) een klein deel van de huidige ouderen aangeeft dat hun huidige woning niet geschikt is. Verhuizen naar een nieuwe, goed geïsoleerde, geschikte en betaalbare woning kan doorstroming in de bestaande voorraad op gang kunnen brengen.
- Toevoeging van 50 sociale huurwoningen lijkt de minimale opgave om de druk op de woningmarkt enigszins te verlichten. Hierbij is het wel van belang om het juiste product op de markt te zetten. Vanwege de beperkte doorstroommogelijkheden zijn (te) kleine woningen minder voor de hand liggend. Voor jongeren die gaan samenwonen of een gezin starten is dit geen optie. En met (te) kleine woningen is het lastig om ouderen te verleiden om te verhuizen.



Opgave in de komende jaren

Twee scenario's

Om tot een advies voor een invulling van een bouwprogramma te komen zijn twee scenario's uitgewerkt. Per scenario beschrijven we de voordelen en de aandachtspunt.

Scenario A: Inspelen op directe vraag (voornamelijk starters)

- In dit scenario spelen we in op de directe vraag en is de woningbouw voornamelijk gericht op realisatie van woningen voor starters.

Scenario B: Inzetten op doorstroming (meer aanbod voor ouderen)

- In dit scenario zetten we in op doorstroming door meer aanbod voor ouderen te realiseren.



Scenario A: Inspelen op directe vraag

Scenario A: Inspelen op directe vraag (voornamelijk starters)

Achtergrond scenario

Op dit moment zijn het met name starters en jonge huishoudens die op Terschelling in de knel zitten. Vanwege het beperkte vrijkomende aanbod in de sociale huurvoorraad en de hoge prijzen van koopwoningen kunnen zij op dit moment moeilijk toegang krijgen tot de woningmarkt. In dit scenario spelen we in op de directe vraag: namelijk door in het programma het zwaartepunt te leggen in het toevoegen van woningen voor deze groep.

Passend programma

Bij dit scenario past een programma dat is gericht op het toevoegen van met name grondgebonden woningen met minimaal 2 slaapkamers voor startende huishoudens. Er is in beperkte mate ruimte voor toevoeging van geschikte seniorenwoningen opgenomen. Hierbij gaat de voorkeur eveneens uit naar realisatie van grondgebonden woningen. Afhankelijk van de locatie is realisatie van appartementen voor deze doelgroep ook mogelijk. Bij de grondgebonden woningen voor starters gaat het niet om specifieke (kleine) starterswoningen (denk aan studio's of tweekamerappartementen) zoals deze elders in het land worden gerealiseerd. Dit sluit namelijk minder goed aan bij de context op Terschelling. Vanwege de beperkte doorstroommogelijkheden hebben jongeren namelijk weinig mogelijkheden om een andere woning te vinden als dat wenselijk is. Bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding. Belangrijk is dat jonge huishoudens het perspectief hebben dat zij voor een langere periode in hun woning kunnen blijven wonen.



Scenario A: Inspelen op directe vraag

Indicatief programmavoorstel

Bij dit scenario past het volgende programmavoorstel:

- 30 tot 35 grondgebonden woningen met twee of drie slaapkamers
- 15 tot 20 senioren geschikte woningen met twee slaapkamers

Voordelen

- Dit scenario speelt sterk in op de directe vraag van jonge huishoudens en verlicht de druk op de markt. Dit biedt ook perspectief voor jongeren die nu aangewezen zijn op het alternatieve woningmarktcircuit.
- Dit scenario is scenario is relatief eenvoudig te realiseren omdat de vraag vanuit deze doelgroep het grootst is.

Aandachtspunten

- Het aanbod geschikte woningen voor ouderen neemt maar beperkt toe. Een toenemend aantal ouderen zal in de huidige woning moeten blijven wonen als er een zorgbehoefte ontstaat. Ook al is deze woning niet passend.



Scenario B: Inzetten op doorstroming

Scenario B: Inzetten op doorstroming (meer aanbod voor ouderen)

Achtergrond

Een grote groep huurders van WoonFriesland is 67 jaar of ouder (circa 40%). Uit de analyse blijkt dat ouderen het liefst zo lang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen. De meeste ouderen geven aan dat hun woning geschikt is om te blijven wonen ook als er een zorgbehoefte ontstaat. Ongeveer 13% denkt dat de woning 'waarschijnlijk niet' of 'zeker niet' geschikt is.

Passend programma

Dit scenario is er op gericht om extra seniorenwoningen toe te voegen waardoor er woningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen voor starters en gezinnen. Omdat ouderen 'honkvast' zijn vraagt dit een extra inspanning op het gebied van voorlichting en het informeren van ouderen. Daarnaast is het van belang om in samenwerking met ouderen het aanbod te ontwikkelen, zodat het aanbod zo goed mogelijk aansluit op de behoefte van deze groep. Het gaat hierbij om de locatiekeuze, de indeling (plattegrond) van de woningen en de invulling van de buitenruimte buitenruimte. Ook is het essentieel om aandacht te hebben voor de (toekomstige) woonlasten. Voor veel ouderen is dit namelijk een drempel om te verhuizen. Hierbij is het van belang om naar de totale woonlasten te kijken, dus ook naar de energielasten.



Scenario B: Inzetten op doorstroming

Indicatief programmavoorstel

Bij dit scenario past het volgende programmavoorstel:

- 15 tot 20 grondgebonden woningen met twee of drie slaapkamers
- 30 tot 35 senioren geschikte woningen met twee slaapkamers

Voordelen

- Dit scenario speelt sterk in op de toenemende vergrijzing en de wens (en noodzaak) van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Als er doorstroming plaatsvindt binnen de sociale huurvoorraad dan biedt dit kansen voor huisvesting van jonge huishoudens in de bestaande voorraad. En zorgt dit ervoor dat meer mensen een passende woning hebben.

Aandachtspunten

- Dit vraagt extra aandacht voor communicatie, informatie en begeleiding om ouderen te overtuigen om preventief te verhuizen naar een geschikte woning. En zelfs dan blijft het de vraag of ouderen daadwerkelijk bereid zijn om te verhuizen naar een nieuwe woning.



Instrumenten om te sturen op de woningmarkt

Om te sturen op de woningmarkt heeft de corporatie in samenwerking met de gemeente verschillende instrumenten tot haar beschikking om te sturen op de woningmarkt.

Verbeteren van de doorstroming

- **Inzet wooncoaches:** Wooncoaches bieden huurders persoonlijke begeleiding bij het vinden van een nieuwe woning. Zij informeren huurders over hun mogelijkheden en ondersteunen bij vragen als: Wat zijn de mogelijkheden in de huidige woning? Welk aanbod is er beschikbaar en wat betekent dit voor de toekomstige woonlasten en het woongenot.
- **Voorrangmaatregel voor ouderen:** 60-plussers die willen doorstromen vanuit een grondgebonden sociale huurwoning naar een geschikte huurwoning krijgen voorrang op deze woning. De grondgebonden woning die huurders achterlaten kan dan weer passend worden verhuurd aan een ander huishouden.
- **Financiële prikkel zoals verhuispremie of woonlastengewenning:** Een verhuispremie is bedoeld als financiële ondersteuning bij de verhuizing. Huishoudens krijgen dan een bepaald bedrag (bijvoorbeeld €1.500) om een deel van de kosten van de verhuizing te kunnen betalen. Een woonlastengewenning kan worden ingezet voor huurders die er na verhuizing in woonlasten op achteruit gaan. Het gaat hierbij niet alleen om de huur maar ook om de energielasten. In dit geval is het mogelijk om gedurende een periode (bijvoorbeeld drie jaar) een korting te geven op de huurlasten.
- **Labeling van woningen:** Hierbij worden woningen gelabeld voor doelgroepen als starters en ouderen en dit betekent dat alleen deze doelgroepen kunnen reageren op deze woningen.



Instrumenten om te sturen op de woningmarkt

Voorrang lokaal woningzoekenden

- **Inzet huisvestingsvergunning:** Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning op Terschelling heeft een woningzoekende een speciale huisvestingsvergunning nodig. Deze kan men alleen krijgen als er sprake is van een maatschappelijke of economische binding met Terschelling.

Realisatie geschikt vastgoed

- **Multifunctioneel woonproduct:** Het realiseren van een woonproduct dat geschikt is voor huisvesting van zowel jonge als oudere huishoudens. Dit kunnen appartementen met lift zijn maar bijvoorbeeld ook grondgebonden patiowoningen.

Overige instrumenten

- **Inwoning mogelijk maken:** Er zijn verschillende initiatieven die het mogelijk maken om inwoning mogelijk te maken of woningen te delen. Een voorbeeld is het initiatief 'Onder de pannen'. Dit biedt de mogelijkheid om kamer te verhuren via hospitaverhuur speciaal voor mensen die moeite hebben woonruimte te vinden. Hiermee kun je jongeren op de woningmarkt helpen en daarnaast biedt het verhuren van een kamer een aanvulling op een inkomen en in sommige gevallen gezelschap.



Advies programma en sturingsinstrumenten

Advies ten aanzien van een programma

- Ons advies is om in te zetten op bouwen voor de directe vraag. Dit betekent een programma van circa 30 tot 35 grondgebonden woningen voor jonge huishoudens en 15 tot 20 gestapelde woningen voor ouderen. Vanwege de omstandigheden op de woningmarkt (gebrek aan beschikbaar aanbod en grote afstand tussen huur en koopmarkt) zal het lastig zijn om de doorstroming op de woningmarkt sterk te verbeteren.
- Mede vanwege de beperkte doorstroombmogelijkheden is het belangrijk dat huishoudens langere periode in de woning kunnen blijven wonen. Ook als er bijvoorbeeld sprake is van gezinsuitbreiding. Voor een grondgebonden woning adviseren we daarom drie slaapkamers en voor een appartement minimaal twee slaapkamers.
- Het is wel aan te bevelen om te onderzoeken of er multifunctionele woningen te realiseren die zowel geschikt zijn voor huisvesting van jonge huishoudens als ouderen. Dit kunnen appartementen met lift zijn maar ook grondgebonden patiowoningen waarbij voorzieningen worden getroffen om de eerste verdieping goed te kunnen bereiken.

Advies ten aanzien van de inzet sturingsinstrumenten

- De inzet van een wooncoach kan nuttig zijn om de bewustwording van ouder worden en zelfstandig wonen te vergroten. en tevens de mogelijkheden en wensen te verkennen van ouderen in de bestaande voorraad.
- Om ouderen te stimuleren te verhuizen naar een passende woning is het aan te bevelen om een voorrangregeling aan te bieden voor deze groep. Ouderen die een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang bij een nieuwe, passende woning. Dit vergroot de kansen op doorstroming.



Advies programma en sturingsinstrumenten

Advies ten aanzien van de inzet sturingsinstrumenten

- De inzet van een verhuisvergoeding is een kleine incentive voor ouderen om te verhuizen. Gekoppeld aan de inzet van een wooncoach zou dit kunnen helpen om ouderen te stimuleren om te verhuizen naar een geschikte woning.
- Het labelen van woningen lijkt ons inziens minder voor de hand liggend. De markt op Terschelling is relatief klein en het aanbod zeer beperkt. Daarbij geldt dat veel eilandbewoners sterk gehecht zijn aan hun huidige woonplaats. Het labelen van woningen werpt extra drempels op waarbij de kans bestaat dat het lastig wordt om een woning te verhuren als de juiste kandidaat niet reageert.
- Het is belangrijk dat de inzet van de Huisvestingsvergunning blijft gehandhaafd.
- Onderzoek de mogelijkheden en kansen van de inzet van een instrument als 'Onder de pannen'. Het delen van woningen kan jongeren helpen op de woningmarkt en zorgt ervoor dat de schaarse woonruimte beter wordt benut.

