

Reactienota

‘Woonvisie: Zorgeloos thuis op Schiermonnikoog’



Inleiding

Voor u ligt de reactienota op de woonvisie 'Zorgeloos thuis op Schiermonnikoog' (verder: Woonvisie). In de nota staan de reacties op de ingediende zienswijzen, de eventuele aanpassingen aan het concept visiedocument en een omschrijving van de verdere besluitvorming. De gemeente Schiermonnikoog wil de indieners van harte bedanken voor hun inbreng en betrokkenheid bij de ontwikkeling van de Woonvisie. De zienswijzen dragen bij aan de kwaliteit van de visie en zijn benut om de concept Woonvisie verder aan te scherpen.



Reactie op zienswijzen

Zienswijze 1	Reactie gemeente	Aanpassing in visiedocument
Hoe moet de cijfermatige onderbouwing worden geïnterpreteerd? Wat opvalt is dat de onderbouwing is gebaseerd op een enquête welke niet statisch wordt verantwoord. Er zijn 154 reacties, maar hoe representatief t.o.v. van de bevolking is dit? Het zijn individuele respondenten, hoe verhoudt zich dit tot aantallen huishoudens? Hoe zijn dubbel respondenten gefilterd.	De enquête is door middel van (meerdere) berichten in de lokale nieuwsbrief, op de gemeentelijke website en via sociale media onder de aandacht gebracht bij de inwoners van Schiermonnikoog. Iedereen heeft dus (online én fysiek) de kans gehad de enquête in te vullen. Hiervan hebben 120 inwoners van Schiermonnikoog gebruik gemaakt (12% van het totaal aantal inwoners). Daarnaast hebben nog eens 35 respondenten uit andere gemeenten de enquête ingevuld. Zij geven allemaal aan graag op Schiermonnikoog te willen (komen) wonen. Het gaat hierbij niet alleen om gepensioneerden, maar voor een belangrijk deel ook om jongeren en terugkeerders die nu elders (voor studie/werk) in Friesland, Groningen of Nederland wonen. De respons van de enquête is daarmee niet representatief voor de hele gemeente. We gebruiken de uitkomsten van enquête ook niet als zodanig. We benoemen telkens juist welke specifieke wensen er zijn. Bovendien is dit niet de enige bron waarop de keuzes in de woonvisie zijn gebaseerd. Ook de woningzoekendelijst (die eenzelfde beeld schetst als de enquête), de twee stakeholdersessies die met inwoners zijn gehouden en de reacties op huurwoningen zijn meegenomen in de afwegingen. In de enquête is daarnaast gevraagd hoe het huishouden van een respondent eruit ziet. Normaliter zijn de woon- en verhuishwens van een huishouden hetzelfde. Dit betekent dat één enquête gelijk staat aan één huishouden. Doordat de enquête anoniem is ingevuld (dit werkt respons verhogend) is dit alleen niet controleren of dit ook echt	Deze toelichting wordt opgenomen in het bijlagenrapport.



	gebeurd is. Wel nemen we aan dat wanneer de enquête door meerdere personen uit één huishouden is ingevuld, er ook verschillende woon- en verhuishwensen bestaat. Doordat bijvoorbeeld één van de kinderen uit huis wil. Of doordat er sprake is van een scheiden en beide partners niet in de huidige woningen kunnen blijven wonen. Elke enquête staat daarmee voor de woon- en verhuishwens van één (toekomstig) huishouden. Bovendien hebben we een check uitgevoerd op dubbele enquêtes. Als een enquête op alle vragen precies hetzelfde antwoord geeft, verwijderen we deze. Dit was in dit geval alleen niet aan de hand.	
Waarom is er geen verband gelegd met de lijst woningzoekenden? Het lijkt wel noodzakelijk om hiernaar te kijken. In de besluitvorming rond het bestemmingsplan werd verwezen naar de lijst woningzoekenden, welke overigens toen al uiterst summier was en geen trend te zien gaf. Dit was toen aanleiding voor een majeure wijziging ten opzichte van de nota van uitgangspunten: iets wat als visie werd gepresenteerd. Ik zou graag een update van de lijst woningzoekenden zien, aansluitend bij de doelgroepen indeling van de enquête en een indicatie van de ontwikkelingen en projectie over de jaren.	Om een totaal beeld te krijgen van de woonwensen van de bevolking van Schiermonnikoog wordt er gebruikt gemaakt van drie databronnen. Voor het meeste actuele beeld is er voor gekozen een enquête uit te voeren. Op deze manier hebben we een totaalbeeld gekregen van niet alleen de vraag naar huurwoningen, maar ook koopwoningen. Ook hebben we met de enquête de mogelijkheid gecreëerd om dieper in te gaan op eventuele woonwensen. De lijst woningzoekenden levert op het gebied van woonwensen een vergelijkbaar beeld op, maar deze twee databronnen kunnen moeilijk aan elkaar gekoppeld worden. Dit zou een verstoring van het resultaat opleveren, aangezien de enquête anoniem is afgenomen. De woningzoekendenlijst wordt wel voortdurend gemonitord. As derde wordt er gebruik gemaakt van de reacties op de verschillende huurwoningen die vrijkomen. Al deze informatie zal meegenomen worden bij de keuzes die later worden gemaakt voor de precieze invulling van de verschillende locaties.	Een analyses van de woningzoekende lijst wordt opgenomen in het bijlagenrapport.
Wat ook ontbreekt is een demografische projectie. Ouderen willen begrijpelijkerwijs niet graag verhuizen, maar er komt een tijd dat het huis wel beschikbaar komt. In welke mate is	Deze projectie is opgenomen in de woonvisie. Er wordt in de komende 10 jaar met name ingezet op het realiseren van betaalbare woningen voor starters en 1 tot 2	Geen



dit al een deel van de invulling van de woonopgaaft? Als dit niet wordt meegenomen is er over 10 jaar misschien te veel gebouwd. Ik stel voor dit alsnog te onderzoeken en te vertalen naar de toekomstige woonvoorraad.	persoonshuishoudens. In veel gevallen zal de verhuizing van ouderen geen woning voor een starter opleveren. De achterblijvende woning is daarvoor te duur. Concreet willen wij juist bouwen voor de doelgroep, waarvoor we nu geen passende woonruimte beschikbaar hebben. Zie ook pagina 10 ev. van de concept woonvisie.	
Mooi is in het rapport dat visies worden vertaald in 'wat gaan we doen'. Nog mooier zou zijn aan te geven wat anders is dan in het verleden. Leren van het verleden geeft vaak belangrijke inzichten voor de toekomst. Ik denk dan aan de bouw en woonprojecten uit het verleden en de mate waarin die geslaagd zijn en of de geplande doelgroepen er daadwerkelijk wonen. Wat is er geleerd van de projecten: seniorenwoningen, gezinswoningen op plan Oost, doorstroomwoningen etc. Wat betekent dit voor toekomstige plannen?	De inzichten die zijn opgedaan uit vorige projecten zijn en worden meegenomen bij de definitieve invulling van de benoemde locaties. Zo wordt op p. 16 verwezen naar het laatste project senioren woningen aan de Bouwes Tieuwn en zijn de doorstroomwoningen onlangs door de gemeenteraad aangemerkt als reguliere huurwoningen. Bij de verdere uitwerking van de locaties zullen de inzichten meegenomen worden.	Geen
Wat mij stoort is de zin 'het verleden is geschiedenis'. Betekent 'het verleden is geschiedenis' dat ook 'afpraak is afspraak' niet meer geldig is? Daarom 3 vragen: Wordt op pagina 29 met de woningen in het dorp die ook voor recreatie worden gebruikt, de lijst van 80 bedoeld? Als dat zo is kan er dan toegevoegd worden dat de afspraak 'voorwaardelijk recreatief gebruik' zoals vastgelegd in het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd. Dit uiteraard in afwachting van de uitspraak in de bodemprocedure. Kan er – verwijzend naar paragraaf 4.3 – worden vastgesteld dat er geen aparte nieuwe onttrekkingsvergunning vereist wordt voor het recreatief gebruik van de woningen?	We verwijzen hierbij niet specifiek naar de lijst van de 80, maar in het algemeen naar woningen die bestemd zijn voor permanente bewoning en ook de woningen die nu recreatief gebruikt worden. De visie is dat de woningen in het dorp permanent worden bewoond, zoals ze ook zijn bestemd. In de Woonvisie leggen wij onze toekomstvisie op het gebied van wonen vast. Hoe de visie doorwerkt in ruimtelijk beleid wordt niet vastgelegd in de woonvisie, maar bijvoorbeeld in het omgevingsplan (voorheen het bestemmingsplan). Daarin is nu voor bepaalde woningen de aanduiding "voorwaardelijk recreatief gebruik" opgenomen. Hiermee hebben wij duidelijkheid gegeven over het gebruik voor deze groep woningen. Dit is echter een uitzonderingssituatie op de hoofdregel dat reguliere woningen met een woonbestemming gebruikt moet worden voor permanente bewoning en niet als tweede woning/recreatiewoning. Wij willen daarmee ook	Geen



	voorkomen dat er zich nieuwe situaties voordoen. Het woninggebruik dat op basis van die aanduiding is toegestaan, kan alleen worden gewijzigd door het omgevingsplan aan te passen. De huisvestingsverordening beschrijft wanneer een onttrekkingsvergunning nodig is. Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuwe huisvestingsverordening. Daarin zullen de regels omtrent onttrekken van woningen (opnieuw) worden vastgelegd. Of een (nieuwe) onttrekkingsvergunning nodig is zal daaruit volgen. Ook hier geldt dus dat de regelgeving niet wordt vastgelegd in de woonvisie, maar in dit geval in de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening is samen met het omgevingsplan een van de belangrijkere instrumenten om onze visie door middel van regels in vast te leggen.	
Het zou heel verstandig zijn om mensen van de wal met een permanente woonbehoefte op het eiland, toe te staan om in een woning met recreatiebestemming te gaan wonen (R4), zonder verlies van de bestemming in de toekomst. Dit kan voorkomen dat deze mensen een woning met een permanente bestemming op het eiland gaan kopen, ten koste van een woningzoekende op het eiland. Ook voor eilanders zou het een oplossing kunnen zijn om in een recreatiewoning te kunnen gaan wonen. Ik zou deze verruiming van gebruik en bestemming graag opgenomen zien in de woonvisie omdat het een daadwerkelijke verlichting van de woonproblematiek is en er geen reële maatschappelijke argumenten tegen zijn.	Met het vrijgeven van deze mogelijkheid wordt het aanbod van recreatiewoningen verminderd. Dit heeft een direct effect op de mogelijkheden voor toeristen om te overnachten op Schiermonnikoog en werkt door in de economie op Schiermonnikoog die met name drijft op toerisme. Hoewel dit op korte termijn wellicht een oplossing is, zien wij dit niet als een structurele en duurzame oplossing. Deze mogelijkheid zal zorgen voor een aanzienlijke stijging van de waarde van recreatiewoningen, terwijl de betaalbaarheid al enorm onder druk staat. Er treedt een verschuiving op van het probleem die naar onze mening dan nog meer negatieve effecten met zich mee brengt.	Geen



Zienswijze 2	Reactie gemeente	Aanpassing in visiedocument
Als eerste wil ik zeggen dat er een heel mooi plan ligt. Ik denk dat je hier trots op kunt zijn en ik hoop dat jullie, uiteraard in samenwerking, gaan realiseren. Ik ben blij dat er ruimte komt voor andere soortige bouw. Ik zou heel graag uitbreiding van locaties zien voor het project WaddenWonen en het toestaan van tinyhouses. Veel tinyhouses zijn snel realiseerbaar en ook erg duurzaam, betaalbaar en ecologisch. De andere locaties, naast noord van oost zijn belangrijk. De gemeente zou een knoop doorhakken met betrekking tot noord van oost als grond om een project te realiseren. Het ligt al heel lang, veel te lang op tafel. De gemeente is niet nagekomen door een ja of nee te zeggen. Dit is niet goed voor het vertrouwen. Andere locaties, Badweg, verlengde Noorderstreek, de paardenbak zijn mijn suggesties.	De nieuwe locaties die door de indiener genoemd worden zijn op dit moment echter niet in beeld voor woningbouw. De gemeente vindt het van belang dat er eerst zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de benoemde vrijkomende inbreidingslocaties. Uitbreiding van de gebouwde omgeving op het eiland heeft niet de voorkeur en wordt bovendien ook bemoeilijkt door aanvullende regelgeving van bijvoorbeeld de provincie. Zoals benoemd in de visie zullen we met wooncoöperaties (zoals WaddenWonen) samenwerken en waar mogelijk ruimte creëren voor de plannen op een of meerdere van de locaties zoals benoemd in de woonvisie. De mogelijkheden van Noord van Oost waren afhankelijk van de ontwikkeling van een nieuwe busremise.	Geen
En ga kijken hoe je tinyhouses een permanent karakter kunt geven. Dit is in lijn met de wensen van een groep jongeren op het eiland, een belangrijke doelgroep. Tinyhouses bieden een snelle praktische oplossing en is bovendien in lijn met de 2030 doelen die jullie hebben. Dus ga hiervoor, met de woonzorgvisie als steun, als basis, omdat de wensen gehoord zijn. Jullie moeten aan de bak door praktische oplossingen te bieden om vertrouwen terug te winnen bij een groot deel van de samenleving. Ook het bezoekerscentrum tot woonbestemming maken vind ik geweldig. Goed om te horen dat jullie hier actief mee bezig zijn. Daardoor krijg ik hoop.	Tiny houses worden door gemeente ook gezien als een kansrijke oplossing voor de huidige woningnood op het eiland. We onderzoeken deze mogelijkheid zeker bij het invullen van de locaties die worden benoemd in de woonvisie.	Geen



Zienswijze 3	Reactie gemeente	Aanpassing in visiedocument
De woonvisie is naar mijn mening nogal suggestief ten aanzien van woningen zoals die van mij. Mijn ouderlijk huis aan [...] heb ik geërfd en was in 1975 al in gebruik door ons als tweede woning. Dit gebruik is altijd volgens de gemeentelijke voorschriften en regelgeving geweest. De suggestie dat dit soort woningen alleen omdat ze in het bestemmingsplan als woning aangemerkt worden, aan de woningmarkt onttrokken zijn, is onjuist.	Het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een woning is een onderdeel van het wonen en waar de woonvisie overgaat. De gemeente stelt in zijn algemeenheid vast dat veel woningen – ondanks dat deze in het bestemmingsplan voor permanente bewoning zijn bestemd – anders worden gebruikt. Zeker gelet op de woningbehoefte en de zeer geringe mogelijkheden om woningbouw te ontwikkelen, willen we daar in het kader van het algemeen belang duidelijkheid over scheppen en daar naar handelen. Het anders gebruiken van een reguliere woning heeft immers een direct effect op de beschikbaarheid van woningen voor permanente bewoning. Onze uitgangspunten hebben door middel van regels verankerd in het bestemmingsplan uit 2022 en de Woonvisie doet daar niets aan af. In de woonvisie is juist dit uitgangspunt kernachtig opgenomen.	Geen
In de visie wordt ook geen duidelijkheid gegeven over de positie van de 80 huizen met een dubbele bestemming op basis van de gemeentelijke visie uit 2009, verbetering van de leefbaarheid van het dorp door deze dubbele bestemming toe te kennen.	Wij willen dat de woningen op het eiland worden gebruikt zoals, ze ook zijn bestemd. Dit betekent op hoofdlijnen dat gewoond mag worden in een reguliere woning en dat in een recreatiewoning mag worden gerecreëerd. In de Woonvisie leggen wij onze toekomstvisie op het gebied van wonen vast. Hoe de visie doorwerkt in ruimtelijk beleid wordt niet vastgelegd in de woonvisie, maar voornamelijk in het omgevingsplan (voorheen het bestemmingsplan). Daarin is nu voor bepaalde woningen (80+ lijst) de aanduiding “voorwaardelijk recreatief gebruik” opgenomen. Hiermee hebben wij duidelijkheid gegeven over het gebruik voor deze groep woningen. Dit is echter een uitzonderingssituatie op de hoofdregel dat reguliere woningen met een woonbestemming gebruikt moet worden voor permanente bewoning en niet als tweede	Geen



	woning/recreatiewoning. Wij willen daarmee ook voorkomen dat er zich nieuwe situaties voordoen. Dit uitgangspunt wordt ook in deze woonvisie benoemd (p. 29).	
Op pagina 28 staat dat een aanzienlijk deel van de woningvoorraad op Schiermonnikoog gebruikt wordt voor recreatie. Om hoeveel woningen gaat het hier, zowel absoluut als procentueel.	Dit aanzienlijke deel bestaat zowel uit vergunde als niet vergunde en dus illegale situaties. Helaas worden ook buiten het zicht van de gemeente woningen gebruikt voor recreatieve verhuur. Een actueel beeld van het aantal woningen dat recreatief verhuurd wordt is er daarom niet.	Geen
De aanname dat de tweede woning die slechts een paar weken per jaar gebruikt wordt en verder leeg staat klopt niet in mijn geval en is in strijd met de werkelijkheid.	Voor de meeste tweede woningen geldt dat deze slechts een aantal weken per jaar worden gebruikt. De gemeente beseft zich dat dit niet voor alle tweede woningen geldt.	Geen
De visie stelt dat woningen zijn om in te wonen en dat ze gebruikt moeten worden op de wijze die het bestemmingsplan voorschrijft. Deze woonvisie geeft, net als het bestemmingsplan, op geen enkele wijze aan hoe de voorgenomen maatregelen ten aanzien van dit soort woningen bij kunnen dragen aan het oplossen van de woningbehoefte zoals in eerdere hoofdstukken genoemd.	Wij willen de woningen die nu als woning bestemd zijn, ook als zodanig behouden voor de woningvoorraad. Het is voor ons evident dat op het moment dat wij toestaan dat woningen ook recreatief gebruikt mogen worden, dit grote gevolgen zal hebben voor de beschikbaarheid van reguliere woningen op het eiland.	Geen



Zienswijze 4	Reactie gemeente	Aanpassing in visiedocument
Op 1 januari 2026 treedt de Wet Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) in werking. Een groot deel van de woningmarkt op Schiermonnikoog valt onder het regime van de vrije markt. Wat gaat deze wet betekenen voor (particuliere) woningbezitters? Met welke middelen (acties, maatregelen, instrumenten) krijgt de overheid de regie over de volkshuisvesting? En hoe dwingend zijn die middelen?	De wet Regie bevindt zich nog in de consultatieperiode. Het advies van de Raad van State is onlangs gepubliceerd. Behandeling in de kamers moet nog plaats vinden. Op dit moment is er dus nog niet mogelijk om uitspraken te doen over de gevolgen van deze wet.	Geen
Deze woonvisie is tot stand gekomen in een gedragen proces. Brede consultatie. Als bewoner heb ik niet de indruk dat ik geconsulteerd ben, of ik heb iets over het hoofd gezien, behalve de enquête?	Naast de enquête zijn er twee bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Deze zijn destijds aangekondigd via de nieuwsbrief, de website en social media.	Geen
Ouderen overwegen vaak alleen te verhuizen naar echt aantrekkelijk, passend, betaalbaar en levensloopbestendig aanbod. Ouderen zijn op het eiland beperkt verhuiscapabel. Eilanders zijn bekend om hun zelfredzaamheid en nemen niet snel de beslissing om te verhuizen. Met hulp van familie en simpele aanpassingen blijft men liever op zijn eigen stek. Vaak is de betaalbaarheid een probleem: Een eigen afbetaalde woning inruilen voor een dure huurwoning of het verhuizen van een oudere goedkope huurwoning naar een duurdere huurwoning wordt uit financiële overwegingen uitgesteld. Het is correct dat u constateert dat de overheid hier een beperkte rol heeft. Of komen er vanuit de nieuwe wet (Wvrv) meer (dwingende) mogelijkheden voor de overheid? Ik hoop het niet.	De wet Regie bevindt zich nog in de consultatieperiode. Het advies van de Raad van State is onlangs gepubliceerd. Behandeling in de kamers moet nog plaats vinden. Op dit moment is er dus nog niet mogelijk om uitspraken te doen over de gevolgen van deze wet.	Geen
Wanneer ouderen doorstromen naar een geschiktere woning, betekent dit niet automatisch dat die eigen woning ten goede komt aan andere eilander bewoners. Meestal zijn koopwoningen uit de bestaande woningvoorraad financieel niet haalbaar voor andere eilanders. Deze huizen worden tegen marktwaarde verkocht aan derden, vaak niet afkomstig	De gemeente beaamt dit (p.10 woonvisie). Daarom zal met name ingezet worden op het levensloopbestendig en duurzaam maken van bestaande woningen, zodat ouderen langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen.	Geen



van het eiland. Deze groep mensen zijn vaak ook al op een zeker leeftijd, zodat hun komst op het eiland geen invloed heeft op de verjonging van de gemeenschap. Daarom zijn de acties om ouderen te bewegen naar aangepaste woningen weliswaar nuttig, maar de vraag is hoeveel impact ze zullen hebben.		
Betaal- en beschikbaarheid van de woningen staan zwaar onder druk. Dit is een terechte opmerking. Het is een gevolg van de marktwerking: weinig aanbod, grote vraag. Dit speelt echter al decennialang. Ook de hoge WOZ waardering heeft een prijsopdrijvend effect. Gemeente profiteert daar van qua belastinginkomsten, maar het effect is voor de woningmarkt niet bevorderlijk. Er kunnen vraagtekens gezet worden bij de manier van taxeren. Vergelijkingsmateriaal is gering. Vraagtekens bij de lijst van woningzoekenden. Veel personen die op de lijst staan hebben een woning, maar willen graag iets anders. Dus niet echte woningnood. Relativeren van het belang van de lijst.	WOZ bepaling is wettelijk geregeld. De gemeente kan hier geen invloed op uit oefenen. Evenals de wijze van taxeren. De reacties op vrijgekomen huurwoningen geven een goed beeld van de woningzoekenden die met spoed op zoek zijn en diegenen die op zoek zijn naar een specifieke woning. Beide zijn echter van belang. Ook de doorstroming van woningzoekenden uit huurwoningen van WoonFriesland draagt bij aan een betere verdeling van huurders over de huurwoningen.	Geen
Het aanbod voor de doelgroep is, gezien het inkomen, beperkt. Bij nieuwbouw moet ingezet worden op betaalbare huur- of koopwoningen. Norm: Huur € 693,00 per maand. Koop € 250.000 - € 275.000. De locatiekeuze voor de inbreidingslocaties speelt daarbij een belangrijke rol. Locaties in eigendom van de gemeente komen in aanmerking. Locatie in eigendom van derden, vb Noorderstreek en busgarage Arriva, zullen gezien de aankoopwaarde, geen mogelijkheid bieden voor goedkope bouw. Nog afgezien van het feit of de huidige eigenaren deze locaties willen verkopen. Welke signalen heeft u ontvangen?	Er is contact met de eigenaren van de verschillende locaties. Over de verkoop zijn nog geen uitspraken gedaan.	Geen
Terughoudendheid bij de uitgifte van koopwoningen. Huur geeft de beste garantie dat de woning in het betaalbare segment beschikbaar blijft. De erfpachtconstructie geeft weliswaar enige garantie dat het woningbezit betaalbaar	De gemeente is van mening dat er ingezet moet blijven worden op de mogelijkheden voor het realiseren van duurzaam betaalbare koopwoningen. De mogelijkheid om te kunnen investeren in een koopwoning is voor meerdere	Geen



blijft voor eilanders, de voorwaarden moeten vooraf duidelijk zijn voor de potentiële kopers en handhaafbaar zijn.	doelgroepen een belangrijke meerwaarde en heeft daarmee een directe relatie met de leefbaarheid.	
Recreatieve huur van een gedeelte van de woning moet mogelijk zijn. Dit betekent extra inkomen voor de bewoner/eigenaar. Afspraken over de daadwerkelijke invulling moet vooraf en duidelijk zijn.	Deze mogelijkheid wordt geboden in het huidige omgevingsplan (voorloper van het bestemmingsplan).	Geen
Samenwerking alleen met de huidige wooncoöperatie WoonFriesland. Geen andere spelers binnenhalen.	De samenwerking met wooncorporatie WoonFriesland zal blijven bestaan. WoonFriesland is een wooncorporatie, waarbij huurders geen zeggenschap hebben over de verhuur en het onderhoud. Een wooncoöperatie wordt opgericht en bestuurd door de bewoners zelf. De gemeente wil ook de samenwerking met wooncoöperatie(s) op zetten.	Geen
Hoe ziet de opkoopbescherming er uit, die via de huisvestingsverordening wordt geïntroduceerd?	De nieuwe huisvestingsverordening is nog in ontwikkeling.	Geen
Experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen krijgen de ruimte. Wie gaat hier de regie voeren? Dit is een segment in de woningbouw die uitsluitend voor particuliere bouwers is bestemd.	Wooncoöperaties kunnen hier bijvoorbeeld een rol in gaan spelen. Echter, er zijn nog geen besluiten genomen over de regie op deze woonvormen. Dit zal per project afgewogen worden.	Geen
Betaalbaarheid van de woningen is primair, de kwaliteit moet wel passen bij het eiland en mag niet uit het oog worden verloren. Zo vind ik de laatst gebouwde huurwoningen een aanfluiting voor het aanzicht van ons dorp. Hopelijk geeft de gemeente ruimte om in de bouwstrook vóór deze huizen acceptabele nieuwbouw (koop) te plegen. A la Aisterbun !	Voor de nieuwbouw op bouwlocatie Oost zijn nog geen keuzes gemaakt. Gedurende het proces zal er de mogelijkheid zijn om mee te denken en te praten over de invulling van deze locatie.	Geen
De driedubbele vergrijzing die op ons afkomt eist dat we voor dit aspect zeker aandacht moeten schenken. Voor de jeugd bouwen we een LOC, ter waarde van vele miljoenen euro's, dan ontkomen we niet om ook in de categorie ouderen te investeren. Dan gaat het om zorgvoorzieningen voor personen met zowel lichamelijke, psychische als geheugenklachten. Iedereen moet op het eiland kunnen blijven wonen: Het zelfstandig wonen, mantelzorg aangevuld	In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op deze ontwikkelingen.	Geen



met een goede thuiszorg is de basis. Past bij het eilander karakter van zo veel als mogelijk zelfredzaamheid. Voor personen die in een stadium komen dat extra (tijdelijke)opvang noodzakelijk is, bv ter ontlasting van de mantelzorg, moet opvangmogelijkheid worden geboden: dagbesteding. Daar moet voor gebouwd worden. En geïnvesteerd in personeel. Voor personen die zich in een nog verder stadium bevinden biedt een vorm van zorgcentrum hen de mogelijkheid om op het eiland te blijven. Investeren in gebouw en personeel zijn nodig. Samenwerking met alle instanties. Wellicht levert contact met bestaande (particulier/bedrijfsmatige) organisaties die momenteel (succesvol) werkzaam zijn op dit gebied bruikbare informatie op. Of zelfs een uitvoerder van de plannen. Deze plannen hebben in het verleden ook op Schiermonnikoog al de revue gepasseerd. Hayo Homan. Misschien zitten er bruikbare elementen bij.		
Huisvesting tijdelijk personeel: Het is niet wenselijk dat dit in de reguliere woningen plaatsvindt. Gezien de samenstelling en de leefwijze van de groep (nachtleven) zorgt dit voor overlast voor de omgeving. Daarnaast wonen er vaak teveel personen in het pand dan is toegestaan. Handhaving door de gemeente faalt en toezicht door de verantwoordelijke van het bedrijf ontbreekt. De omgevingsvergunning waardoor opsplitsen van een woning in kamers voor personeel mogelijk wordt houdt geen rekening met de nadelige gevolgen voor het gebruik van de omliggende panden en omgeving. De vergunning gaat ook niet over het verstorende gebruik van de onmiddellijke omgeving rond het pand. Het onderbrengen van tijdelijk personeel is een verantwoordelijkheid van de eigenaar van het bedrijf. Op Schiermonnikoog is er al sinds 1979 een stabilisatie van het aantal horecabedrijven. Bedrijven kunnen nog wel in kwalitatieve verbeteringen investeren en uitbreiden. Hierbij zou bij vergunningverlening	Wij zien gevallen waarbij personeelshuisvesting leidt tot hinderlijke of overlast gevende situaties, maar we zien ook veel gevallen waarin het gewoon gaat, zoals het zou moeten. Wij hebben in ons omgevingsplan (voorloper het bestemmingsplan) regels opgenomen voor bestaande en voor nieuwe personeelsverblijven. Daaraan zijn ook voorwaarden verbonden, zoals de gevolgen voor de omgeving. Afgezien van de regels voor de fysieke leefomgeving, hebben wij ook te maken met gedrag en dat laat zich moeilijk sturen door 'ruimtelijke regels. De noodzaak voor een goede oplossing voor huisvesting van tijdelijk personeel is duidelijk.	Geen



door de gemeente gekeken moeten worden of er rekening wordt gehouden met de woonsituatie van personeel op eigen terrein.		
Woningbehoefte voor doelgroepen die de vitaliteit van het eiland versterken: Waarom voorzien politie, onderwijsinstellingen, gemeentebestuur en andere instellingen niet voor eigen woningen. Gezamenlijk en eventueel in samenwerking misschien met de wooncoöperatie.	Voor een deel wordt er door deze instellingen al voorzien in woonruimte voor personeel (politie en gemeente). Het is echter onwenselijk dat voor al het personeel geldt dat zij voor huisvesting afhankelijk zijn en blijven van de werkgever. Bij de ontwikkeling van de locaties benoemd in de woonvisie zal ook onderzocht worden in hoeverre huisvesting van bepaalde beroepsgroepen gerealiseerd zou kunnen worden.	Geen
Woningen zijn er om in te wonen: Problematiek van de "80 woningen". Al decennialang worstelt het gemeentebestuur met deze problematiek. Deze situatie is in de 60 er jaren ontstaan en al die tijd vastgelegd en bewust gelegaliseerd in de huisvestingsverordening en niet in het bestemmingsplan. Beter was het om te erkennen dat deze woningen niet behoren tot het reguliere woningbestand en historisch recreatief gebruikt worden. Mocht het al zo zijn dat het gemeentebestuur dit gebruik wil tegengaan wat is dan het gevolg? 44% van de geënquêteerden willen maximaal € 300.000 betalen voor hun toekomstige woning. De waarde van deze huizen is dusdanig dat ze niet bereikbaar/ betaalbaar zullen zijn voor onze doelgroep. Niet als koopwoning en ook niet als huurwoning. Ook de grootte, indeling van deze huizen is niet geschikt voor de doelgroep. Het gevolg is dat deze huizen alsnog door niet-eilanders zullen worden gekocht en de vraag is dan of ze dan wel daadwerkelijk permanent zullen worden bewoond. De controle hierop is niet mogelijk: Europees recht van vrijheid van vestiging. Mede doordat die groep kopers vaak ook al op leeftijd zijn en hun oude dag graag op het veilige en rustige eiland willen doorbrengen, vergroot dat tevens het probleem	Wij willen dat de woningen op het eiland worden gebruikt zoals, ze ook zijn bestemd. Dit betekent op hoofdlijnen dat gewoond mag worden in een reguliere woning en dat in een recreatiewoning mag worden gerecreëerd. In de Woonvisie leggen wij onze toekomstvisie op het gebied van wonen vast. Hoe de visie doorwerkt in ruimtelijk beleid wordt niet vastgelegd in de woonvisie, maar voornamelijk in het omgevingsplan (voorheen het bestemmingsplan). Daarin is nu voor bepaalde woningen (80+ lijst) de aanduiding "voorwaardelijk recreatief gebruik" opgenomen. Hiermee hebben wij duidelijkheid gegeven over het gebruik voor deze groep woningen. Dit is echter een uitzonderingssituatie op de hoofdregel dat reguliere woningen met een woonbestemming gebruikt moet worden voor permanente bewoning en niet als tweede woning/recreatiewoning. Wij willen daarmee ook voorkomen dat er zich nieuwe situaties voordoen. Dit uitgangspunt wordt ook in deze woonvisie benoemd (p. 29).	Geen



van de ouderenzorg. Conclusie: Een nutteloos beleidsvoornemen met weinig perspectief op resultaat maar met veel regulering en handhaving! Arbeidsinzet. Het was veel beter geweest als bij de herziening van het bestemmingsplan een nieuwe categorie wonen was toegevoegd, waarbij de woningen zowel permanent als recreatie bewoond kunnen worden. Iets wat de gemeenteraad destijds in 2009 bij de herziening van het bestemmingsplan voor ogen had: al dan niet tijdelijk permanente bewoning zonder dat het recreatieve gebruik verloren gaat. Daarnaast zou het een bijdrage aan het oplossen van het woningprobleem kunnen leveren om permanente bewoning van recreatiewoningen, al dan niet tijdelijk, toe te staan. Inmiddels zijn bij de nieuwe herziening van het bestemmingsplan een aantal vormen van recreatieve gebruik gereguleerd. Wat is dan de waarde van een onttrekkingsvergunning? Je kunt geen onttrekkingsvergunning weigeren als het gebruik bestemd is. Geldt deze onttrekkingsvergunning dan ook bij het toelaten van tijdelijk personeel in reguliere woningen?	De relatie met het Europees recht zien wij in dit verband niet. Er is vrij verkeer van personen en vrij verkeer van vestiging, maar die strekken er niet toe dat wij geen regels kunnen stellen over het gebruik van een woning. Daarbij komt dat Europees recht en de daarin opgenomen dwingende reden van algemeen belang een uitzondering vormen op het verbod op bepaalde beperkingen. Het standpunt van de indiener wordt niet gedeeld.	
---	---	--



Zienswijze 5	Reactie gemeente	Aanpassing in visiedocument
Pag. 7. De kracht van Schiermonnikoog: <i>Schiermonnikoog is hierdoor geliefd bij badgasten en toeristen. Dit is ook terug te zien in de grote hoeveelheid recreatieverblijven (zoals hotels, te huren Eilandwoningen en bungalows in de duinen), restaurants en cafés op het eiland. Er zijn volop mogelijkheden om te overnachten, te dineren of gezellig (op het strand) op een terrasje te zitten.</i> De verhuur van eilandwoningen ten behoeve van het toerisme wordt hier als een kracht van het eiland benoemd. Dit lijkt in tegenspraak met pagina 28; <i>Dit vergroot de krapte op de woningmarkt en vermindert de vitaliteit en leefbaarheid op het eiland.</i> Graag uitleg hoe u meent dat deze twee tegenstrijdige boodschappen te verenigen zijn.	In deze passage wordt beschreven dat Schiermonnikoog geliefd is bij toeristen. Dit zien we als een kracht van het eiland. Deze liefde voor Schiermonnikoog bij de toeristen wordt weerspiegeld door het feit dat er veel mogelijkheden zijn om te overnachten in verschillende soorten <u>recreatiewoningen</u>. Op pagina 28 wordt verwezen naar de reguliere woningvoorraad die wordt verhuurd als recreatiewoning. Dit zijn twee verschillende dingen.	Geen
Pag. 15. <i>Inbreidingslocatie Locatie Noorderstreek Locatie busgarage Arriva.</i> Kunt u aangegeven waarop deze locaties gebaseerd zijn? 1] In strijd met het 'Didam arrest' van de Hoge Raad poogt dit college in te zetten op onderhandse verkoop van een de voormalige manage aan het Melle Grietjespad aan een plaatselijke bouwondernemer. Dit plan lijkt echter te zijn vastgelopen voordat het goed en wel van de grond heeft kunnen komen. Daarmee komt voor zover is te overzien geen grond aan de Noorderstreek vrij. Is het soms zo dat het bouwbedrijf heeft aangegeven dat het bedrijf wordt opgedoekt en zodoende de locatie aan de Noorderstreek alsnog vrij komt voor woningbouw? Als dit niet het geval is op welke locatie aan de Noorderstreek doelt dit college dan? 2] Heeft de firma Arriva u op enig moment de gemeente op de hoogte gebracht van haar voornemen om de busgarage aan de Oosterreeweg in de verkoop te doen. Deze vraag in	De gemeente is in gesprek met beide grondeigenaren van genoemde percelen. Wat de uitkomst gaat zijn van deze gesprekken is nog niet duidelijk. In deze woonvisie wil de gemeente wel aangeven dat het haar wens is om deze locaties te benutten voor woningbouw.	Geen



de wetenschap dat nog geen twee jaar geleden dit college de plek heeft aangewezen als locatie waar lokale ondernemers een bedrijfsonderkomen zouden kunnen vinden. Ook toen ging de gemeente er vanuit dat Arriva plannen had om zich te ontdoen van haar garage. Voor beide locaties geldt dat de grond niet in bezit is van de gemeente. Een visie dient op meer gebaseerd te zijn dan wensdenken. Ik hoor graag op welke gronden u meent aanspraak te kunnen maken op deze locaties.		
Pag. 28. <i>De reguliere woningvoorraad wordt gebruikt voor recreatie. Een aanzienlijk deel van de reguliere woningvoorraad op Schiermonnikoog wordt gebruikt voor recreatie. Deels als tweede woning, met als gevolg dat de woning slechts een aantal weken per jaar wordt bewoond en de rest van het jaar leeg staat. En deels als recreatiewoning, naast eigen recreatief gebruik wordt de woning dan ook commercieel aan anderen verhuurd. Dit vergroot de krapte op de woningmarkt en vermindert de vitaliteit en leefbaarheid op het eiland.</i> Op pagina 29 is te lezen: <u><i>Bij ander gebruik, zoals een tweede woning, (gedeeltelijk) recreatieve verhuur of (gedeeltelijk) andere doeleinden, is een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee reguleren we het gebruik van woonruimten. Daarnaast zullen wij handhaven in situaties waar woonregels worden overtreden.</i></u> Een woning met een onttrekkingsvergunning behoort niet langer tot de reguliere woningvoorraad. Er is immers een onttrekkingsvergunning verleend. Ditzelfde geldt voor de woningen die op de 'tweede woninglijst' staan, welke 'bij recht, zonder onttrekkingsvergunning wederom als tweede woning in gebruik worden genomen'.	De huisvestingsverordening en daarin opgenomen regels treedt niet in de plaats van de regels die het omgevingsplan (voorloper van het bestemmingsplan) stelt. Dit omdat beide kaders niet hetzelfde doel dienen en zelfstandige toetsingskaders zijn. Er is naast een onttrekkingsvergunning op basis van de huisvestingsverordening ook een omgevingsvergunning nodig op basis van het omgevingsplan. Een van beide vergunningen is niet voldoende. Aan de handhaving van illegale verhuur van reguliere woningen wordt al langere tijd gewerkt. De gemeente blijft hier op inzetten.	Geen



Ondertussen wordt op pagina 28 gesteld dat recreatief gebruik van de reguliere woningen de krapte op de woningmarkt vergroot. Het betreft hier dus woningen zonder onttrekkingsvergunning of woningen die niet voorkomen op de 'tweede woninglijst'. Doelt het college met 'Maar het verleden is geschiedenis' dat zij niet langer op de handen blijft zitten en nu eindelijk een begin gaat maken met handhaving, door de illegale verhuur van reguliere woningen -waardoor de reguliere woningmarkt op het eiland zo wordt getroffen- aan te pakken? Als dit niet de uitleg is van 'Maar het verleden is geschiedenis', wat wordt dan wel bedoeld met deze zinsnede?		
Pag. 29. Woningen zijn om in te wonen. <i>Reguleren en handhaven: De huisvestingsverordening reguleert dat woningen niet zomaar anders dan voor permanente bewoning mogen worden gebruikt. Bij ander gebruik, zoals een tweede woning, (gedeeltelijk) recreatieve verhuur of (gedeeltelijk) andere doeleinden, is een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee reguleren we het gebruik van woonruimten. Daarnaast zullen wij handhaven in situaties waar woonregels worden overtreden.</i> Graag een bevestiging of bovenstaande tekst correct is of dat hier per ongeluk oud beleid in de nieuwe woonvisie terecht is gekomen? Indien het geen vergissing betreft dan graag een duidelijk gemotiveerde uitleg van hetgeen hierboven beschreven wordt. Pag. 11. <i>We gaan strenger reguleren en handhaven. Hoe: De huisvestingsverordening reguleert dat woningen niet zomaar anders dan voor permanente bewoning mogen worden gebruikt. Bij ander gebruik, zoals een tweede woning, (gedeeltelijk) recreatieve verhuur of (gedeeltelijk) andere doeleinden, is een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee reguleren we het gebruik van woonruimten. Daarnaast zullen</i>	In deze passage wordt actueel beleid beschreven, opgenomen in de huisvestingsverordening van Schiermonnikoog. De motivatie van dit beleid is opgenomen in de toelichting van de huisvestingsverordening.	Geen



<i>wij handhaven in situaties waar woonregels worden overtreden. We zetten hiervoor extra FTE's in op onze juridische afdeling en op de handhaving van woningen die bestemd zijn voor permanente bewoning. Hieraan koppelen we een passend communicatieplan. Handhaving is namelijk niet iets negatiefs. De handhaving is noodzakelijk voor een leefbaar Schiermonnikoog, waarbij woningen kunnen worden vrijgemaakt voor permanente bewoning. Wie: gemeente Schiermonnikoog Wanneer: 2024-2028.</i> Graag een bevestiging of bovenstaande tekst correct is of dat hier per ongeluk oud beleid in de uitvoering van de nieuwe woonvisie terecht is gekomen? Indien het geen vergissing betreft dan graag een duidelijk gemotiveerde uitleg van hetgeen hierboven beschreven wordt.		
--	--	--



Zienswijze 6	Reactie gemeente	Aanpassing in visiedocument
Op pagina 17 en in tabel 3 wordt gesproken over een aantal concrete bouwlocaties en nog nader in te vullen locaties. Ik stel voor om wat breder te kijken naar invullocaties en uitbreidingen om een gespreid beeld van eventuele nieuwbouw te realiseren en te voorkomen dat wanneer een van de huidige locaties onverhoopt afvalt, gelijk het hele bouwproces en bouwvolume weer tot stilstand komt. Ter oriëntatie en discussie heb ik een kaartje met daarop mijn suggesties (ook als bijlage) toegevoegd. Ik heb de locaties zo gekozen dat het beschermd dorpsgezicht vrijwel niet in het geding komt. Het gaat eerder om uitbreidingen van bestaande stedenbouwkundige clusters of om keuzes om in gebruik zijnde terreinen een andere bestemming te geven.	De gemeente houdt in eerste instantie vast aan de locaties zoals deze nu zijn opgenomen in deze woonvisie. Voor het gros van de locaties geldt dat de locatie in eigendom is van de gemeente en op korte termijn definitief vrij komt. Het is niet realistisch dat een groot deel van de locaties onverhoopt zullen afvallen. Wanneer gedurende de looptijd van de woonvisie blijkt dat locaties afvallen en nieuwe locaties noodzakelijk zijn, zal er op dat moment een afweging gemaakt worden.	Geen
O.a. op pagina 29 worden de mogelijkheden van (seizoen) personeelshuisvesting genoemd. Een oplossing lijkt te worden gevonden in 'glamping' oplossingen. Het idee is om die dan na het seizoen weer af te breken. Mij lijkt dit omslachtig en ook niet kosten effectief. Waarom elke keer weer afbreken. Mijn suggestie is om meer permanente locaties neer te zetten bij voorbeeld op boerenerven of bij kampeerboerderijen. Andere locaties zijn ook mogelijk, zie mijn suggesties voor bouwlocaties. Permanente oplossingen bieden over het algemeen ook meer wooncomfort. De seizoensmatigheid van personeel lijkt mij steeds verder af te nemen. Bovendien kan personeel dat tijdelijk niet aan het werk is toch ook buiten het seizoen op het eiland blijven wonen wanneer zij dat wensen en eventueel andere werkzaamheden verrichten. Verhuur buiten het seizoen aan toeristen is ook een optie. Ik denk bij de bouw aan leuke tiny / prefab house oplossingen met architectonische kwaliteit. Een voorbeeld vindt u in de bijlage.	In deze woonvisie willen we een duidelijk verschil aangeven tussen personeelshuisvesting en reguliere huisvesting. Wanneer we spreken over personeel dat jaarrond op het eiland verblijft hebben we het over reguliere huisvesting. De bedoeling is dat zij woonruimte vinden in de reguliere (en dus permanente) woonruimten op het eiland. Dit kunnen natuurlijk ook tiny houses zijn. Van personeelshuisvesting is enkel sprake wanneer tijdelijk personeel voor een korte periode gehuisvest dient te worden. Dit is nog steeds met name een probleem in het zomerseizoen. Wanneer we huisvesting realiseren voor personeelshuisvesting in het zomerseizoen, maar deze ook permanent bewoond kunnen worden is het risico groot dat na verloop van tijd deze wooneenheden enkel permanent bewoond worden en de tijdelijke huisvesting van personeel in het zomerseizoen opnieuw een probleem is. Daarom worden nu de mogelijkheden voor glamping verder onderzocht. De gemeente blijft daarnaast voortdurend met	Geen



	de ondernemers en andere stakeholders in gesprek over de mogelijkheden m.b.t. personeelshuisvesting.	
Ik het kader van een gezonde leefomgeving wordt o.a. gesproken over het omvormen van een deel van het dorp tot woonerf. Ik neem aan inclusief een lage snelheid gebod. Dit lijkt mij prima, maar hier wordt al heel lang over gesproken. Het staat heel mooi in dit nieuwe plan, maar feitelijk is het vooruitschuiven van bestaande plannen. De kans op alsnog niet realiseren lijkt mij daarmee groot. Daadwerkelijke implementatie op korte termijn zou meer daadkrachtig overkomen. Wat houdt de Gemeente tegen?	De gemeente heeft onderzoek laten uitvoeren naar het instellen van een woonerf in het dorpscentrum. De max. snelheid in een woonerf is 15 km/uur. We verwachten in de loop van dit jaar een besluit te nemen over het instellen en inrichten van het woonerf.	



Zienswijze 7	Reactie gemeente	Aanpassing in visiedocument
Vanuit Liander hebben we uw concept Woonvisie met belangstelling gelezen. De bouw en verduurzaming van woningen heeft immers ook impact op ons (elektriciteits)net. We zien dat u volop inzet op duurzaam gebouwde woningen. Op dit moment is er nog geen congestie op kleinverbruik en kan Liander dus (nieuwe) woningen aansluiten. Zoals we bekend hebben gemaakt bij de publicatie van ons jaarplan kan dat op termijn veranderen, m.n. als de ontwikkeling van enige omvang is. Het is daarom goed om de fasering van de bouw van de geplande woningen tijdig aan Liander door te geven. Bij met name de inzet van eventuele nieuwe collectieve warmteoplossingen zal een netcheck moeten uitwijzen of het passend is op het net. De doorlooptijden van het realiseren van aansluitingen zijn lang en de verwachting is dat deze doorlooptijden verder zullen oplopen. Daarom is het van belang om zo spoedig mogelijk contact op te nemen met onze aansluitteams via mijnliander.nl, mijn aansluiting.nl en/of de Combi om teleurstellingen te voorkomen.	Dit aandachtspunt wordt opgenomen in de woonvisie.	In het hoofdstuk 2 wordt toegevoegd dat de fasering van de bouw van de geplande woningen in een zo vroeg mogelijk stadium gedeeld wordt met Liander.
Tot slot zouden we graag zien dat verduurzaamde en nieuwe woningen zo weinig mogelijk energie verbruiken en terugleveren. Gedacht kan worden aan aansluiting op het (mogelijke) warmtenet van Nieuw Dokkum. Dit levert niet alleen (op de lange duur) voordeel op voor de bewoners, maar helpt ook bij het beperken van de investeringen in het net. Liander denkt hier graag met de gemeente Schiermonnikoog over mee.	Dit aandachtspunt wordt opgenomen in de woonvisie.	In het uitvoeringsprogramma wordt Liander toegevoegd als stakeholder bij de verduurzaming en nieuwbouw van woningen.



Besluitvorming

De reactienota en aangepaste woonvisie 'Zorgeloos thuis op Schiermonnikoog' worden op 20 februari als oordeelsvormend stuk voorgelegd aan de gemeenteraad van Schiermonnikoog. Op 19 maart zullen de stukken besluitvormend behandeld worden en kan de woonvisie vastgesteld worden.

Het proces rondom de Huisvestingsverordening wordt naar verwachting vanaf februari met de gemeenteraad opgestart. Het streven is om voor de zomer de nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen.