Gemeente Texel

.txl

Advies

Zaaknummer 3506903

Vaststellen Woonvisie Texel 2024

Programma

8	Goed wonen
8.3	Wonen en bouwen

Advies

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. De ‘Woonvisie Texel 2024’ vast te stellen.
2. Het uitvoeringsprogramma ter kennis aan te nemen.
3. Het beknopte participatieverslag voor de woonvisie ter kennis aan te nemen.

Toelichting

Het actualiseren van de Woonvisie 2016 is onderdeel van het College-uitvoeringsprogramma 2022-2026. Op 14 november 2023 heeft het college de startnotitie vastgesteld. Vervolgens is woonbehoefteonderzoek uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van participatie. Op basis van het woonbehoefteonderzoek heeft de raad op 17 april 2024 kaders vastgesteld. Bij de uitwerking van de kaders is wederom gebruikgemaakt van participatie. Het resultaat is de woonvisie + uitvoeringsprogramma die nu ter vaststelling wordt aangeboden.

Bijlagen

1. Woonvisie Texel 2024 (inclusief uitvoeringsprogramma en beknopt participatie verslag)

Consequenties

Financieel	☑	Inkoop/Aanbesteding	☐	Belanghebbenden	☑
Personeel/Organisatie	☐	Deregulering	☐	Structuurvisie	☐
Juridisch	☑	Majeure risico’s	☐		
Beleid	☑	Beheer	☐		

Vaststellen Woonvisie Texel 2024

Samenvatting

Voor de leefbaarheid op Texel is het belangrijk dat een passende woonruimte beschikbaar is voor maatschappelijk en economisch gebonden inwoners, waaronder nieuwe Texelaars. De woonvisie + uitvoeringsprogramma dragen daar aan bij. Het college heeft besloten de concept woonvisie Texel 2024 vast te stellen en voor te leggen aan de raad.

De woonvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de projectgroep (Woontij, Omring en TOP). In de zomer is gesproken met de dorpscommissies en waren er gesprekken met Texelse jongeren en senioren. Er is ook gesproken met stakeholders over tijdelijke huisvesting van (seizoen)werkers en met zorgprofessionals. Tevens is er burgerparticipatie georganiseerd.

Deze woonvisie geeft invulling aan:

- **Genoeg passende woningen voor Texelaars**

Een belangrijke opgave voor de komende tijd is snel te zorgen voor genoeg passende woningen voor Texelaars en iedereen met economische of maatschappelijke binding die op ons eiland wil wonen. Tijdelijke huisvesting voor (seizoens)personeel is een aparte opgave maar staat niet los van de reguliere woningbouw.

- **Blijvend betaalbaar en beschikbaar**

Het moet voor huurders en kopers weer makkelijker wordt om iets betaalbaars te vinden. Het doel is naar 30% sociale huur toegroeien. Het bouwprogramma bestaat voor minimaal 80% uit betaalbare nieuwbouw. Met instrumentarium gaan we ervoor zorgen dat betaalbaar aanbod ook beschikbaar blijft.

- **Een plek voor jong en oud**

Het (ver)bouwen van de juiste woningen is een belangrijk onderdeel om meer dynamiek in de woningmarkt te brengen zodat meer mensen kunnen doorschuiven naar een passende woning. In een passende woning kunnen mensen langer zelfstandig wonen.

- **Een duurzaam Texel**

Woningbouw dient bij te dragen aan een gezonde leefomgeving. Zo komt de vitaliteit en het welzijn van bewoners naar een hoger plan, verbetert de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Dat betekent dat opgaves voor woning(ver)bouw in samenhang worden bekeken met de uitgangspunten voor duurzaamheid.

- **Een bouwprogramma per dorp**

Het uitganspunt is om de woningen verspreid over de dorpen te bouwen, ten behoeve van de leefbaarheid. Per dorp is daarom een verfijning van het bouwprogramma aangebracht. Dit is het startpunt om de dorpsagenda's met stakeholders uit te werken.

- **Monitoring**

De woonvisie is een momentopname van het dan bekende woningbouwprogramma, prognose voor demografische ontwikkelingen en wet-, en regelgeving met betrekking tot wonen etc. Dit zijn

geen echter statische uitgangspunten. Door de ontwikkelingen te volgen kunnen de plannen uit de woonvisie, of instrumenten op tijd worden bijgesteld als dat nodig is.

Ter uitvoering van de visie heeft het college een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Vaststellen Woonvisie Texel 2024

Argumenten tot advies

Voor de leefbaarheid op Texel is het belangrijk dat een passende woonruimte beschikbaar is voor maatschappelijk en economisch gebonden inwoners, waaronder nieuwe Texelaars. De woonvisie + uitvoeringsprogramma draagt daar aan bij.

Aanleiding voor een nieuwe woonvisie:

- De huidige Woonvisie Texel 2016 is verouderd, de situatie op de (landelijke) woningmarkt is nadien behoorlijk veranderd.
- De Woningwet 2022 (artikel 42) verplicht gemeenten een woonvisie te hebben die maximaal 5 kalenderjaren geldig is. In 2024 dient er een nieuwe Woonvisie met uitvoeringsprogramma te zijn. Omdat de doorlooptijd van bouwprojecten langer kan zijn dan 5 jaar kijkt deze woonvisie naar een periode van 10 jaar. De woonvisie dient na 5 jaar (al dan niet aangepast) opnieuw vastgesteld te worden.
- De aangekondigde 'Wet versterking regie volkshuisvesting' geeft verplichtingen ten aanzien van bijvoorbeeld het aantal woningen die in een bepaalde prijsklasse gebouwd moeten worden. Dit is in de woonvisie verwerkt.
- In de Woondeal 2.0 Regio NHN is afgesproken dat de gemeente zich verantwoord over het woonbouwprogramma. Daarvoor is een goed monitoringsysteem nodig, dat is in de woonvisie uitgewerkt.

Het actualiseren van de Woonvisie 2016 is onderdeel van het College-uitvoeringsprogramma 2022-2026. Ook is er een aantal openstaande raadsvragen met betrekking tot wonen. Die zijn gebundeld en voorzien van een integraal afgewogen antwoord in de Woonvisie.

Deze woonvisie geeft invulling aan:

- **Genoeg passende woningen voor Texelaars**

Een belangrijke opgave voor de komende tijd is snel te zorgen voor genoeg passende woningen voor Texelaars en iedereen met economische of maatschappelijke binding die op ons eiland wil wonen. Tijdelijke huisvesting voor (seizoens)personeel is een aparte opgave maar staat niet los van de reguliere woningbouw.

- **Blijvend betaalbaar en beschikbaar**

Het moet voor huurders en kopers weer makkelijker wordt om iets betaalbaars te vinden. Het doel is naar 30% sociale huur toegroeien. Het bouwprogramma bestaat voor minimaal 80% uit betaalbare nieuwbouw. Met instrumentarium gaan we ervoor zorgen dat betaalbaar aanbod ook beschikbaar blijft.

- **Een plek voor jong en oud**

Het (ver)bouwen van de juiste woningen is een belangrijk onderdeel om meer dynamiek in de woningmarkt te brengen zodat meer mensen kunnen doorschuiven naar een passende woning. In een passende woning kunnen mensen langer zelfstandig wonen.

- **Een duurzaam Texel**

Woningbouw dient bij te dragen aan een gezonde leefomgeving. Zo komt de vitaliteit en het welzijn van bewoners naar een hoger plan, verbetert de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Dat betekent dat opgaves voor woning(ver)bouw in samenhang worden bekeken met de uitgangspunten voor duurzaamheid.

- **Een bouwprogramma per dorp**

Het uitganspunt is om de woningen verspreid over de dorpen te bouwen, ten behoeve van de leefbaarheid. Per dorp is daarom een verfijning van het bouwprogramma aangebracht. Dit is het startpunt om de dorpsagenda's met stakeholders uit te werken.

- **Monitoring**

De woonvisie is een momentopname van het dan bekende woningbouwprogramma, prognose voor demografische ontwikkelingen en wet-, en regelgeving met betrekking tot wonen etc. Dit zijn geen echter statische uitgangspunten. Door de ontwikkelingen te volgen kunnen de plannen uit de woonvisie, of instrumenten op tijd worden bijgesteld als dat nodig is.

Alternatieven

Het hebben van een woonvisie is verplicht. In de woonvisie zijn de kaders die door de raad zijn meegeven inhoudelijk uitgewerkt. Daarbij zijn inhoudelijke keuzes gemaakt met betrekking tot de oplossingen en prioriteiten. De raad kan voor de gekozen oplossingen ook andere afwegingen maken en/of prioriteiten verleggen.

Consequenties van het advies

- ### Beleidsmatige consequenties

Deze woonvisie komt in de plaats van de 'woonvisie 2016'en het 'Actieplan Wonen 2019'. De 'Woonvisie Texel 2024' geeft het beleid op gebied van wonen voor de komende 5 jaar. De regionaal afgestemde 'woonzorgvisie' vult de woonvisie aan met betrekking het wonen voor de aandachtgroepen conform de aangekondigde 'Wet versterking regie volkshuisvesting'. Deze beleidsdocumenten samen zijn de basis van het 'volkshuisvestingsprogramma'.

Op Texel staan er na toevoeging van 775 woningen in 2034 in totaal 7830 woningen voor reguliere bewoning. De focus verplaatst zich naar het toevoegen van kwaliteit aan de woningvoorraad. Daarvoor is een integrale aanpak van wonen, zorg en de leefomgeving noodzakelijk.

- ### Juridische consequenties

Woonvisie geeft invulling aan de wettelijke plicht om een woonvisie te hebben en is de voorbereiding op het 'Volkshuisvestingsprogramma' (verplicht vanaf 2026).

De juridische consequenties uit de woonvisie worden vastgelegd in:

- Leegstandverordening
- Huisvestingsverordening
- Prestatie afspraken met de woonbouwcoöperatie

- **Financiële consequenties**

De dekking voor het uitvoeringprogramma loopt via de begroting.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Wet versterking regie volkshuisvesting
- Huisvestingswet
- Wet betaalbare huur
- Omgevingswet

Participatie belanghebbenden

In nauwe samenwerking met de projectgroep (Woontij, Omring en TOP) is de woonvisie opgesteld. In de zomer zijn er gesprekken geweest met de dorpscommissies en waren er gesprekken met Texelse jongeren en senioren. Er is ook gesproken met stakeholders over tijdelijke huisvesting van (seizoen)werkers en met zorgprofessionals. Tevens is er burgerparticipatie georganiseerd (zie bijlage participatie verslag).

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

Rekenkamerrapport De Waddeneilanden: evaluatie beleidsproces woonvisie 2016

De rekenkamercommissie De Waddeneilanden heeft een quick scan onderzoek gedaan naar het woonbeleid. Het onderzoek is er op gericht om praktische handvatten of aandachtspunten te geven die de raden ondersteunen bij het beoordelen van de nieuwe (concept-)woonvisies. Het doel van het onderzoek is het ondersteunen van de gemeenteraden in hun kaderstellende rol over de (concept-) woonvisies. En inzicht geven in de vraag in hoeverre de mogelijkheden worden benut om sturing te geven aan de doelen die met de nieuwe woonvisies worden beoogd. De aanbevelingen van de rekenkamercommissie zijn overgenomen bij het opstellen van de nieuwe woonvisie.

Op 14 november 2023 heeft het college de startnotitie vastgesteld voor het opstellen van de woonvisie. Vervolgens is woonbehoefteonderzoek uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van participatie. Op basis van het woonbehoefteonderzoek heeft de raad op 17 april 2024 kaders vastgesteld voor uitwerking. Bij de uitwerking van de kaders is eveneens gebruikgemaakt van participatie. Het resultaat is de woonvisie + uitvoeringsprogramma die nu ter vaststelling wordt aangeboden.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3506903

Vaststellen Woonvisie 2024

Doelenboom

Programma

8	Goed wonen
8.3	Wonen en bouwen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Voor de leefbaarheid op Texel is het belangrijk dat een passende woonruimte beschikbaar is voor maatschappelijk en economisch gebonden inwoners, waaronder nieuwe Texelaars. De woonvisie draagt daar aan bij.
- De huidige Woonvisie Texel 2016 is verouderd, de situatie op de (landelijke) woningmarkt is nadien behoorlijk veranderd.
- De Woningwet 2022 (artikel 42) verplicht gemeenten een woonvisie te hebben die maximaal 5 kalenderjaren geldig is. In 2024 dient er een nieuwe Woonvisie met uitvoeringsprogramma te zijn. Omdat de doorlooptijd van bouwprojecten langer kan zijn dan 5 jaar kijkt deze woonvisie naar een periode van 10 jaar. De woonvisie dient na 5 jaar (al dan niet aangepast) opnieuw vastgesteld te worden.
- De aangekondigde ‘Wet versterking regie volkshuisvesting’ geeft verplichtingen ten aanzien van bijvoorbeeld het aantal woningen die in een bepaalde prijsklasse gebouwd moeten worden. Dit is in de woonvisie verwerkt.
- In de Woondeal 2.0 Regio NHN is afgesproken dat de gemeente zich verantwoord over het woonbouwprogramma. Daarvoor is een goed monitoringsysteem nodig, dat is in de woonvisie uitgewerkt.

Overwegende

- Op basis van het woonbehoefteonderzoek heeft de raad op 17 april 2024 kaders vastgesteld voor uitwerking van de woonvisie.
- Bij de uitwerking van de kaders is gebruikgemaakt van participatie.

Besluit

1. De ‘Woonvisie Texel 2024’ vast te stellen.
2. Het uitvoeringsprogramma ter kennis aan te nemen.
3. Het beknopte participatieverslag voor de woonvisie ter kennis aan te nemen.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18-12-2024,

De griffier, De voorzitter,

Bijlagen

1. Woonvisie Texel 2024 (inclusief uitvoeringsprogramma en beknopt participatie verslag)