WOONVISIE TEXEL 2024

EEN EILAND IN BALANS

.txl



VOORWOORD

Beste lezer,

Voor u ligt de nieuwe woonvisie van de gemeente Texel. We kijken daarin naar de toekomst en vooral naar wat we de komende 10 jaar moeten doen om op woongebied *Een eiland in balans* te worden.

Wonen gaat over individuele wensen en behoeften, maar ook over de leefbaarheid op het eiland als geheel. Een krachtige samenleving zorgt ervoor dat voor iedereen een passende woning beschikbaar is. En vooral: voor iedereen met een maatschappelijke of economische binding met het eiland.

Dat is niet gemakkelijk, maar wel het streven. We hebben de afgelopen paar jaar stevig gewerkt aan het bijbouwen van woningen. En met succes! In alle dorpen wordt gebouwd of zijn concrete plannen in voorbereiding. Maar we zijn er nog niet. Er moet tot 2034 nog aardig wat bijgebouwd worden om in de groeiende en veranderende woonvraag te voorzien. We richten ons in deze nieuwe visie op betaalbare woningen. Daarmee willen we de kansen vergroten om door te stromen, maar ook om te starten op de woningmarkt. Ook willen we stevig inzetten op de verduurzaming van de bestaande huur- en koopwoningen.

Extra bouwen is belangrijk, maar aanpassing van bestaande woningen ook. Texel vergrijst en de vraag naar aangepaste woningen en wonen met zorg neemt toe. Onze ambitie is dat iedereen op Texel in een passende woning oud kan worden, met of zonder zorgbehoefte.

Uiteraard is in de woonvisie ook aandacht voor de economie. Die kan niet zonder werknemers van de overkant. Ook in andere sectoren dan de toeristische of agrarische zijn steeds vaker mensen in dienst die voor langere tijd een paar dagen per week op Texel werken. Zij vragen om kwalitatief goede, volwaardige huisvesting. Daar moeten we samen met ondernemers en organisaties een antwoord op vinden. Zónder dat dit ten koste gaat van woningen voor de eigen inwoners.

Natuurlijk blijven we met deze woonvisie inzetten op het betaalbaar houden van nieuwe woningen, het handhaven op illegaal recreatief gebruik van woningen en het voorkomen van opkoop van woningen door mensen zonder maatschappelijke of economische binding met het eiland. Woningen zijn om in te wonen.

Mijn dank gaat uit naar alle dorpsvertegenwoordigers, organisaties en andere partners op het gebied van wonen en welzijn die een bijdrage leverden aan de totstandkoming van deze nieuwe woonvisie. Uw bijdragen waren waardevol. Ik hoop dat we de komende jaren samen verder kunnen werken aan een nog beter woon- en leefklimaat op ons eiland!

Remko van de Belt

Wethouder Wonen





INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING: EEN EILAND IN BALANS	13
HOOFDSTUK 1: GENOEG PASSENDE WONINGEN	17
HOOFDSTUK 2: BLIJVEND BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR	32
HOOFDSTUK 3: EEN PLEK VOOR JONG EN OUD	48
HOOFDSTUK 4: EEN DUURZAAM TEXEL	60
HOOFDSTUK 5: BOUWPROGRAMMA PER DORP	69
HOOFDSTUK 6: MONITORING	87
BIJLAGE 1: UITVOERINGSPROGRAMMA	92
BIJLAGE 2: BEKNOPT PARTICIPATIEVERSLAG	103
BIJLAGE 3: BEGRIPPENLIJST	106

LEESWIJZER

Inleiding met prioriteit vanuit hoofdstukindeling
In ieder hoofdstuk benoemen we de kaders vanuit de kaderstellende notitie (raad 17 april 2024) die in dat hoofdstuk aan bod komen. We beginnen steeds met een korte inleiding en achtergrondschets en gaan vervolgens in op het thema. Per onderdeel zijn er aanbevelingen. Die komen terecht in het uitvoeringsprogramma dat als bijlage is toegevoegd. Tot slot geven we een korte terugkoppeling van het participatietraject dat we voor de woonvisie doorliepen (zie bijlage).

S: EEN EILAND IN BALANS

Samenvatting: Een eiland in balans

1: GENOEG PASSENDE WONINGEN VOOR TEXELAARS

1.1 Genoeg woningen voor Texelaars
1.2 De juiste kwaliteiten op de juiste plek
1.3 In elk dorp wat nieuws
1.4 Goede huisvesting voor seizoenpersoneel
1.5 Extra woonruimte creëren
- Beter benutten van bestaande woningen
- Extra woonruimte zonder nieuw te bouwen
- Bijzondere woonvormen

2: BLIJVEND BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

2.1 Betaalbaarheid voorop
2.2 Voldoende passende sociale huur
2.3 Middenhuur
2.4 Koop Betaalbaar toevoegen en houden
2.5 Instrumenten
- Bestaande woningen beter benutten
- Beschermen van de Texelse woningmarkt
- Verruimen van betaalbaarheidsmogelijkheden
- Behouden van betaalbare woningen in de voorraad

3: EEN PLEK VOOR JONG EN OUD

3.1 Goed, veilig en gezond
3.2 Starters een steuntje in de rug
3.3 Wonen met zorg goed op orde
3.4 In het dorp waar het kan
- Passende nieuwbouw toevoegen
- Bestaande woningvoorraad aanpassen
- Totaal aantal zorggeschikte woningen
- Zorgvoorzieningen in het dorp

3.5 Bijzondere doelgroepen

4: EEN DUURZAAM TEXEL

4.1 Duurzaamheidsbeleid
4.2 Kader: Landelijke doelen
4.3 Duurzame bestaande woningen Texel
4.4 Duurzame nieuwbouw Texel
4.5 Bouwen vanuit de omgeving

5: BOUWPROGRAMMA PER DORP

5.1 In elk dorp woningen toevoegen
5.2 Dorpsagenda's

6: MONITORING

6.1 Jaarlijks monitoren
6.2 Monitoring in detail

BIJLAGEN

INLEIDING

Waarom een nieuwe woonvisie?

Het voorgaande woonbeleid op Texel is gebaseerd op de *Woonvisie Texel* uit 2016. Intussen is de dynamiek op de Texelse woningmarkt veranderd:

- er is krapte waardoor je moet wachten op een huurhuis;
- je moet overbieden voor een koophuis;
- bouwplannen verlopen moeizamer doordat bouwmaterialen duurder werden en vakkundig personeel schaars is;
- los daarvan zien we ook nog eens dat woonwensen veranderen.

Dat zorgde ervoor dat steeds meer groepen buiten de boot vielen, mede omdat het voor Texelaars lastig is om uit te wijken naar buurgemeenten. De nieuwe woonvisie helpt ons om hier weer balans in te krijgen.

Onderzoek als startpunt

Ter voorbereiding op de nieuwe woonvisie voerden we een woonbehoefteonderzoek uit waarin duidelijk werd wat de opgave op het gebied van wonen op Texel is. Dat deden we samen met Woontij, Omring en TOP. Een samenvatting van het onderzoek staat op de pagina's hierna. Het woonbehoefteonderzoek was de onderlegger voor de kaders die de gemeenteraad voor de woonvisie heeft vastgesteld.

Woonvisie als wettelijke basis voor afspraken

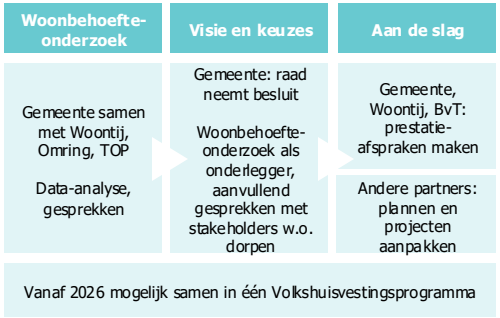
De woonvisie helpt ons onder meer bij:

- Prestatieafspraken maken met Woontij en bewonersvereniging Texel (BvT);
- Toewerken naar een gemeentelijke woonzorgvisie;
- Met instrumentarium sturen op beschikbaarheid en betaalbaarheid op de woningmarkt;
- Als onderbouwing bij het maken en beoordelen van initiatieven voor woningbouw.

Met de woonvisie sorteren we bovendien voor op het Volkshuisvestingsprogramma dat (waarschijnlijk) per 1 januari 2026 voor elke gemeente verplicht wordt. Alle onderdelen die daarin moeten landen, komen terug in de woonvisie.

Nadruk op wat extra aandacht nodig heeft

We leggen in onze woonvisie extra nadruk op het toevoegen van sociale huur, het (langdurig) betaalbaar houden van woningen en het bouwen van woningen die geschikt zijn om met een (mate) van zorgbehoefte te wonen. Dat zijn namelijk onderwerpen die niet vanzelfsprekend goedkomen als we ze aan de markt overlaten. Andere onderwerpen vragen minder sturing en aandacht in deze woonvisie, maar blijven wel onderdeel van de woonvisie.



INLEIDING

In stappen naar een visie

Op basis van het woonbehoefteonderzoek heeft de gemeenteraad in april 2024 inhoudelijke kaders voor de nieuwe woonvisie vastgesteld in de kaderstellende notitie. Daarmee geven ze inhoudelijk richting aan hoe de woonvisie en het uitvoeringsprogramma moeten worden uitgewerkt en waar ze aan moeten voldoen.

In nauwe samenwerking met de projectgroep (Woontij, Omring en TOP) gaven we vervolgens richting en inhoud aan de visie. In de zomer spraken we met alle 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. Over een aantal onderwerpen zijn verdiepende gesprekken geweest. We hebben ook burgerparticipatie georganiseerd (zie bijlage 2).

De raad heeft aan het begin van het proces sturing gegeven. Het college van B&W heeft in september een presentatie gehad van de eerste globale uitkomsten van het participatietraject. In oktober 2024 is de raad geïnformeerd over de grote lijn die vanuit de participatie en het eigen 'rekenwerk' zijn opgehaald.

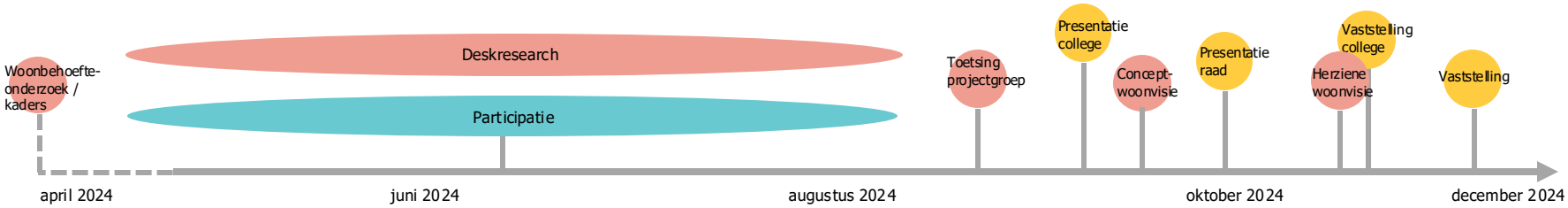
In november 2024 is de woonvisie ter besluitvorming voorgelegd aan het college ten behoeve van besluitvorming door de raad in december 2024.

Met visie aan de slag

Deze woonvisie kijkt tien jaar vooruit en geldt in principe als kader tot 2034. In 2028 evalueren we de visie om in 2029 de woonvisie opnieuw vast te stellen. De visie bevat een uitvoeringsagenda op gemeente- en kernniveau. Die evalueren we periodiek. We monitoren bovendien de voortgang van de woningbouwproductie. Onze woonvisie geeft aan wat voor initiatieven gewenst zijn, hoe we daarnaar kijken en wat partijen van ons als gemeente mogen verwachten, waarbij we proactief te werk gaan.

Leeswijzer (zie punt notities vorige pagina)

- Participatie
- Opstellen
- College en Raad



ACHTERGROND: AANPALEND BELEID

Er zijn tal van kaders en ontwikkelingen - landelijk, regionaal en lokaal - die van invloed zijn op het woonbeleid in onze gemeente. We noemen hierna de belangrijkste.

Landelijk: Nationale Woon- en Bouwagenda
Kabinet-Rutte IV heeft onder leiding van Hugo de Jonge verschillende programma's uitgerold. Het nieuwe kabinet zet die programma's door. Volkshuisvesting is daarmee weer kerntaak van de overheid geworden. De overheid zet in op het verbeteren van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod. Concreet is de doelstelling om tot 2030 100.000 woningen per jaar toe te voegen, waarvan 2/3 betaalbaar en evenwichtig verdeeld over gemeenten. Ook gaat het om voldoende woningen voor aandachtsgroepen. Het doel is een duurzame huisvesting voor iedereen mogelijk te maken, ook in kwetsbare gebieden. De verschillende programma's en thema's zijn verweven in de opbouw van de woonvisie.

Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting (WVRV)
Deze nieuwe wet geeft Rijk, provincies en gemeenten instrumenten om zelf meer grip te krijgen op de woningmarkt. Er staan ook maatregelen in die ervoor zorgen dat er sneller gebouwd kan worden (o.a. versnelling van procedures), dat kwetsbare groepen met urgentie een woning krijgen en dat de opgave voor deze groepen evenwichtig over de regio verdeeld wordt. Daarnaast zijn prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties straks afdwingbaar. Doel is om snel de woningnood te verminderen.

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050
De Omgevingsvisie van Noord-Holland stuurt sterk op zorgvuldig gebruik van resterende ruimte, o.a. voor woningbouw. Uitgangspunt is dat nieuwbouw in of aansluitend op bestaand stedelijk gebied plaatsvindt en past bij de kwalitatieve behoefte en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is het streven. De Omgevingsvisie ziet tegelijk dat sommige gemeenten te maken hebben met extra opgaven. Voor de Kop van Noord-Holland zijn dat o.a. de groeiende interesse in de regio door woningzoekenden uit het zuiden van de provincie (en daarbuiten) en de toenemende instroom door o.a. arbeidsmigranten die de schaarste op de woningmarkt vergroot. Er is ook oog voor vernieuwing van oudere wijken, met het oog op leefbaarheid en de vraag-aanbodbalans.

Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022-2026
In het Woonakkoord voor 'De Kop' staat welke opgaven op het gebied van wonen er zijn, hoe gemeenten in de regio daaraan werken en wat hun gezamenlijke koers is. Het Woonakkoord heeft als streven om zo snel en zo goed mogelijk in de vraag te voorzien, en daarmee het tekort aan woningen terug te schroeven. Aandachtspunten daarbinnen zijn betaalbaarheid en toegankelijkheid (o.a. van de sociale huur), huisvesting van buitenlandse werknemers, flexwonen en circulair bouwen.

ACHTERGROND: AANPALEND BELEID

Woondeal regio Noord-Holland Noord en Rijk
De gemeenten in de regio Noord-Holland Noord bouwen tussen 2022 en 2030 samen minimaal 40.000 nieuwe woningen. Daarvan komen er 7.400 in de Kop van Noord-Holland. Texel is onderdeel van deze regio, maar heeft een aparte status in het bouwprogramma. De woningmarkt functioneert namelijk grotendeels onafhankelijk vanwege een eigen woningbouwprogramma voor mensen die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan het eiland. Hierdoor is er (bijna) geen relatie tussen de bouwproductie op Texel en de bouwproductie in de regio.

Regionale afgestemde woonzorgvisie
De wereld van wonen, zorg en welzijn is sterk in verandering. De zorgsector staat onder toenemende druk en de woonbehoefte van aandachtsgroepen waaronder ouderen is aan het veranderen. De vier gemeenten in de regio Kop Noord-Holland willen de woonzorgopgave zo goed mogelijk met elkaar afstemmen en gaan daarom samen een regionaal afgestemde woonzorgvisie opstellen. De woonzorgvisie start Q3 2024 met een analyse van de woningvoorraad, de aandachtsgroepen en de beschikbare zorg in de regio. De huisvestingsopgave die daaruit volgt, wordt uitgewerkt volgens het woonzorgprincipe in deze woonvisie.

Omgevingsvisie Texel 2050
De Omgevingsvisie schetst het perspectief hoe Texel zich ontwikkelt richting 2050. De Omgevingsvisie voor de gemeente Texel wordt opgesteld. Keuzes in deze woonvisie vormen daar ook een bouwsteen in.

Actieplan wonen
In dit actieplan staan verschillende werkzaamheden waar de gemeente mee bezig is en die te maken hebben met het wonen op Texel. Het actieplan geeft uitvoering aan bestaande beleidslijnen.

Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030
Om de nijpende situatie op de woningmarkt tegen te gaan, sloten alle gemeenten in de provincie Noord-Holland een Woonakkoord. In het Texelse hoofdstuk wordt het woningbouwprogramma op Texel in de periode 2020-2030 geschetst. Het is niet in beton gegoten en kan gaandeweg aangepast worden, bijvoorbeeld omdat de woonvisie daar aanleiding toe geeft of naar aanleiding van monitoring.

Coalitieakkoord: Bouwen aan vertrouwen, voor een sociaal en duurzaam Texel
De coalitie definieert in dit document extra doelen en acties aanvullend op de programmabegroting. Het belang van het betrekken van inwoners om in openheid samen te werken aan uitdagingen en oplossingen wordt hierin sterk benadrukt. Betaalbaar wonen is een van de uitdagingen.

Prestatieafspraken Wonen 2021-2025
Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie maakten prestatieafspraken over uitbreiding van de sociale huurvoorraad om aan de groeiende vraag naar betaalbare woningen te voldoen. Speciale aandacht gaat uit naar kwetsbare groepen zoals ouderen en mensen met een laag inkomen. Er zijn ook afspraken gemaakt over het verbeteren van de leefbaarheid door in te zetten op het versterken van de sociale binding in de dorpen. Woontij en gemeente Texel werken in 2025 de nieuwe prestatieafspraken voor de komende vijf jaar uit.

ACHTERGROND: ONDERZOEK NAAR DE WOONVRAAG

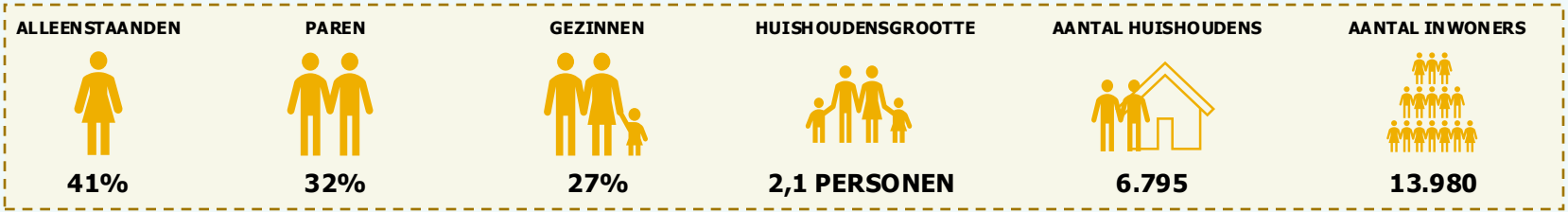
Begin 2024 lieten we een woonbehoefteonderzoek uitvoeren. De uitkomsten daarvan vatten we op de pagina's hierna kort samen.

Demografische terugblik

Het aantal huishoudens op Texel groeide van 6.140 in 2013 naar 6.795 in 2023. Dat zijn gemiddeld +65 huishoudens per jaar, wat neerkomt op een jaarlijks groeitempo van 1,1%. De groei is een gevolg van huishoudensvorming op Texel zelf, netto-instroom uit andere gemeenten en immigratie. Zo zien we een afname in het aantal gezinnen doordat kinderen uit huis gingen en het huishouden zich opsplitste in een paar en in één of meer starters. Deze daling wordt deels gecompenseerd door de instroom van gezinnen van buitenaf. Het aandeel alleenstaanden nam ook toe, grotendeels door vergrijzing. Naast de huishoudensgroei zien we dat het inwonertal ook iets toenam, met +320 inwoners in tien jaar tijd. We zagen wel een duidelijke omslag: tussen 2013-2018 kromp het aantal inwoners met -75 personen, terwijl er tussen 2018-2023 juist sprake was van een groei van +395 personen. De groep 25 tot 45 jaar nam na 2018 vooral toe, als gevolg van instroom van buitenaf. Denk aan terugkeerders of mensen die voor werk naar Texel verhuisden. Dat is gunstig, want dat is de groep die kinderen krijgt en de 'demografische motor' op gang houdt. Het opvallendst is de sterke toename van 65-plussers. Texel is al sterk vergrijsd en vergrijst de komende tijd nog sterker als er geen nieuwe aanwas is.

Door vergrijzing vraag naar zorggeschikte woningen

De sterke vergrijzing heeft gevolgen voor de woonvraag. Veel senioren zullen de komende jaren de stap naar een levensloopgeschikte woning willen (of moeten) zetten. De meerderheid van de senioren op Texel woont zelfstandig in een huis dat niet is aangepast op het ontvangen van zorg. De komende jaren willen we het aanbod aan levensloopgeschikte woningen vergroten. Deels gaat het ook om beschutte woonvormen (+165 tot 2040). Overal gaat de voorkeur uit naar grondgebonden levensloopgeschikte woningen zoals hofjes, maar in Den Burg, De Koog en Oudeschild zien we ook markt voor appartementen.



ACHTERGROND: ONDERZOEK NAAR DE WOONVRAAG

Krapte leidt tot verdringing van groepen

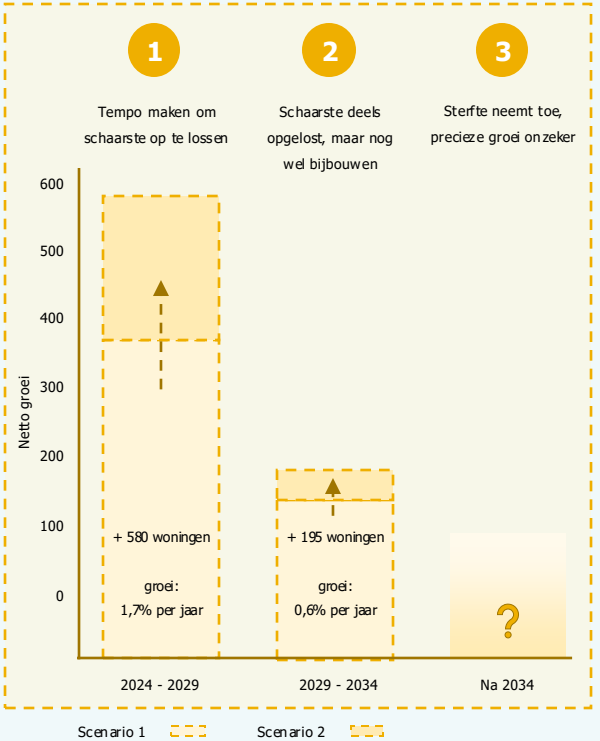
Sinds 2018 zijn de verkoopprijzen van woningen sterk toegenomen als gevolg van krapte op de woningmarkt. Huizen werden sneller verkocht en het aanbod droogde op. In 2019 werd de huisvestingsvergunning voor koopwoningen opnieuw ingevoerd (na beëindiging in 2011). Koopwoningen tot € 600.000 en huurwoningen tot € 1.250 per maand worden met voorrang toegewezen aan mensen met een maatschappelijke of economische binding met Texel. Ondanks deze meer gesloten woningmarkt nam de m²-prijs tussen 2018 en 2023 met ruim 40% toe. Mede door deze prijsstijging is er nauwelijks betaalbaar aanbod en komen starters in de knel, vooral als zij te veel verdienen om aanspraak te kunnen maken op sociale huur. Deze middeninkomens vallen steeds vaker tussen wal en schip. De stijgende verkoopprijzen zorgen niet alleen voor meer druk op de koopmarkt. Ook in de sociale huur is een wachttijd. Om de woningmarkt uit het slop te trekken, is het nodig dat de komende tijd voldoende woningen worden bijgebouwd.

In hoog scenario 775 woningen erbij tot 2034

De verwachting is dat het aantal huishoudens tot 2034 netto met 500 tot 775 groeit. We kiezen als gemeente voor het hoge scenario, zodat we de krapte op de markt verlichten voor Texelaars met een maatschappelijke of economische binding en ervoor zorgen dat er woningen zijn voor mensen die op Texel komen werken. Die instroom is nodig om de Texelse economie op gang te houden.

Vraag naar huisvesting voor seizoenpersoneel

Parallel aan de vraag naar permanente huisvesting is er ook vraag naar voldoende kwalitatief goede tijdelijke huisvesting voor seizoenpersoneel. Dit komt door de vergrijzing, door de groei van de Texelse economie en doordat seizoenen 'langer' worden. Er is ook een kwalitatieve vraag: werknemers stellen hogere eisen aan hun woonruimte en zoeken kwaliteit. Door hierop in te spelen, gaat de huisvesting van seizoenpersoneel niet ten koste van het woningaanbod in de reguliere voorraad.



▶ Woonvraag op Texel in één overzicht. Bron: Woonbehoefteonderzoek Texel (2024).

ACHTERGROND: ONDERZOEK NAAR DE WOONVRAAG

Aantal bouwplannen dat nodig is voor 775 huizen

Op heel Texel ligt tot 2030 een plancapaciteit (hard en zacht) van zo'n 790 woningen. Hieronder vallen ook de plannen voor flexwoningen met een instandhoudingstermijn van 15 jaar. Deze tellen wel mee in de plancapaciteit, maar vanwege de tijdelijkheid van de woningen moeten hiervoor nieuwe plannen worden gemaakt. De planologische procedure voor woningbouw kan tijdrovend en onzeker zijn. De 'harde plannen' zijn planologisch akkoord, de 'zachte plannen' nog niet. In de praktijk gaat circa 30% van de zachte plannen niet door. Voor de zachte plannen moeten we daarom 30% overprogrammeren. Dit betekent dat er bovenop de 790 bestaande bouwplannen nog zo'n 150 extra bouwplannen nodig zijn om in 2034 daadwerkelijk 775 woningen aan de woningvoorraad van Texel te hebben toegevoegd.

Op Texel staan er na toevoeging van 775 woningen in 2034 in totaal 7.830 woningen voor reguliere bewoning.

In elk dorp woningen toevoegen

Overal op Texel is vraag naar extra woningen. Rechts staat wat dat betekent per dorp. Daarin is rekening gehouden met de marktpositie van elke kern. Bij sommige kernen is ook na 2034 nog toevoeging mogelijk.

Nadruk op betaalbaar wonen

Voor de kwalitatieve behoefte baseren we ons op het woonbehoefteonderzoek uit 2024. We leggen de nadruk op het toevoegen van betaalbaar wonen, zowel in de huur als in de koop. We zetten in op twee sporen: direct bouwen voor starters en bouwen voor senioren om doorstroming op gang te brengen. De verdeling is (grofweg) als volgt:

- Sociale huur: 30%
- Middenhuur (tot ca. € 1.100): 10%
- Goedkope koop (tot € 355.000): 40%
- Middeldure koop (tot € 510.000): 15%
- Dure koop (boven € 510.000): 5%

KERN	BEHOEFTE TOT 2034*		ACCENT NA 2034
	L	H	
Den Burg	250	390	+
Oudeschild	85	110	0 / +
De Koog	60	95	0 / +
Oosterend	45	70	
De Cocksdorp	35	55	
Den Hoorn	30	45	
De Waal	15	20	
Buitengebied Noord	maatwerk		
Buitengebied Zuid	maatwerk		
	500	775	

▲ Woonbehoefte per kern tot 2034, met een doorkijk naar de jaren daarna, volgens het lage en het hoge scenario (L en H). Bron: Woonbehoefteonderzoek Texel (2024).

* De aantallen per dorp zijn afgerond op vijftallen. Dit geldt niet voor het totaal.

ACHTERGROND: VAN ONDERZOEK NAAR KADERS

Van onderzoek naar kaders voor de woonvisie

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek zijn overgenomen in de *Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034*. De gemeenteraad heeft de kaders goedgekeurd en er een kader aan toegevoegd: 'Werk toe naar minimaal 30% sociale huurwoningen van de totale woningvoorraad'. Dat betekent dat er meer sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd dan vanuit het woonbehoefteonderzoek was berekend.

De verdeling in de woonvisie wordt daardoor (grofweg) als volgt:

- Sociale huur: >30%
- Middenhuur (tot ca. € 1.150): 10%
- Goedkope koop (tot € 355.000): 40%
- Middeldure koop (tot € 510.000): 15% (Hierin ligt de nadruk op seniorenwoningen rond € 400.000.)
- Dure koop (boven € 510.000): <5%

De overige uitgangspunten zijn ongewijzigd als onderlegger gebruikt voor het opstellen van de woonvisie.

Om de benodigde woningen uit het bouwprogramma toe te voegen, zijn we op zoek gegaan naar de mogelijkheden, maar die mogelijkheden zijn beperkt. Van een groot deel van de (planologisch) 'harde plannen' staat het woningtype ook al vast. Daar waar dat nog niet vast ligt proberen we bij te sturen, ook bij particuliere bouwplannen. Ook benutten we de 'zachte plannen' om de juiste woningtypes te bouwen. De 150 aanvullende bouwplannen geven de meeste sturingsruimte.

In de woonvisie hebben we niet alleen gekeken naar nieuwbouw, maar ook naar het aanpassen van de bestaande voorraad. Voor de verduurzamingsopgave en het zorggeschikter maken liggen daar de grote kansen. De meeste woningen op Texel staan er namelijk al.

Om invulling aan de woonbehoefte te geven, is niet alleen de gemeente aan zet, ook particulieren en andere initiatiefnemers worden uitgenodigd een bijdrage te leveren.



SAMENVATTING: EEN EILAND IN BALANS

EEN EILAND IN BALANS

De woningen op Texel aansluiten op de vraag
De huizenmarkt op Texel sluit niet aan op de vraag. Er is op het moment van schrijven een tekort aan woningen. Met name starters komen lastig aan een geschikte (betaalbare) woning. Senioren stromen te weinig door bij gebrek aan geschikte woningen. Hierdoor staan de verhuisketens stil. De balans in de woningmarkt is kwijt. Met deze nieuwe woonvisie *Een eiland in balans* willen we als gemeente actief bijdragen aan het vinden van een nieuwe balans.

Wonen staat in de woonvisie centraal, maar niet op zichzelf. Het moet in balans zijn met andere thema's, zoals toerisme, natuur, duurzaamheid, zorg en werkgelegenheid.

Voldoende passende woningen voor Texelaars
We sluiten aan bij het hoge scenario vanuit het woonbehoefteonderzoek en bouwen +775 woningen tot 2034. Snelheid maken is belangrijk. De meeste woningen moeten er voor 2029 staan. Zo zorgen we dat iedereen met een binding met Texel snel en passend gehuisvest is. Om de Texelse woningmarkt te beschermen tegen inwoners zonder binding met ons eiland gaan we de huisvestingsvergunning optimaler inzetten. We koppelen de maximale koopgrens aan de WOZ-waarde, om zo prijsopdrijving te voorkomen.

Van de benodigde 775 woningen worden veel daarvan nu al gebouwd of zijn er de komende jaren concreet plannen voor. Om het aantal benodigde woningen te halen, moeten we nog 150 bouwplannen maken. Dit willen we verspreid over de dorpen gaan doen. Dit moeten wel woningen zijn waar behoefte aan is. Het gaat daarbij vooral om seniorenwoningen (sociale huur en koop tot ca. € 400.000) en om betaalbare starterswoningen (sociale huur en betaalbare koop). Bij de bouwplannen die qua typologie nog niet vast liggen, sturen we op woningen waar behoefte aan is. Nieuwe plannen van particulieren moeten ook gericht zijn op de behoefte.

Omdat het aantal te realiseren woningen een haalbare opgave is, ligt de focus op het (ver)bouwen van de juiste woningen en toevoegen van kwaliteit.

Naast nieuw bouwen van woningen gaan we ook op andere manieren extra woonruimte creëren:
- Handhaven op illegale toeristische verhuur van woningen zetten we voort;
- We verbieden leegstand met een leegstandsverordening;
- Toevoegen nevenfunctie bij minder intensieve agrarische bedrijfsvoering;
- We blijven woningsplitsen en -delen ondersteunen;
- Tijdelijke bewoning van recreatieve opstallen blijft mogelijk;
- Op snipperlocaties blijft ruimte voor CPO-projecten.

Er zijn ook maatregelen die we niet oppakken.
- Permante bewoning van recreatiewoningen op recreatieterreinen niet verruimen;
- Niet inzetten op meer wonen op bedrijventerreinen;
- We gaan niet actief inzetten om de dubbelbestemming van woningen af te halen.

EEN EILAND IN BALANS

Blijvend betaalbaar en beschikbaar

Betaalbaar wonen is de komende tijd ons speerpunt, zodat huurders en kopers makkelijker een betaalbare woning vinden. Ons bouwprogramma moet daarbij helpen. We voegen 80% betaalbare nieuwbouw toe, bestaande uit minimaal 30% sociale huur, 10% middenhuur en 40% betaalbare koop tot € 355.000.

We zetten diverse maatregelen en regelingen in om woningen betaalbaar te maken en te houden. We gaan door met de starterslening en de Regeling langjarige betaalbaarheid / anti-speculatiebeding. Ook kijken we naar de inzet van nieuwe instrumenten, zoals de KoopStart- en Koopgarantregeling.

Een plek voor jong en oud

Voor jongeren bouwen we in het goedkope segment: betaalbare koop en sociale huur. De mogelijkheden voor jongeren vergroten we ook door het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. We zorgen voor genoeg seniorenwoningen. Daardoor ontstaan lange verhuisketens zodat meer mensen in een voor hun geschikte woning wonen.

We vinden het belangrijk dat senioren zo lang mogelijk in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. We zetten daarom naast nieuwbouw voor senioren ook stevig in op het aanpassen van bestaande woningen, zodat ze geschikter zijn om langer in te wonen. Ook stellen we beleid op rondom (pre)mantelzorgwoningen. Daarnaast willen we kleinschalige woonzorgconcepten in de dorpen stimuleren. Denk hierbij aan hofjes, maar ook aan centrale zorgvoorzieningen per dorp die de noodzakelijke mantelzorgers ontlasten. Wonen voor senioren met een sterke en continue zorgvraag wordt geconcentreerd in Den Burg. Alleen zo kan op termijn professionele zorg op Texel gegarandeerd worden.

We stellen een wooncoach in om senioren te ondersteunen bij het aanpassen van hun woning of tijdig een overstap te maken naar een geschikte, kleinere woning. Deze acties pakken we uiteraard samen op met Woontij.

Een duurzaam Texel

Woningbouw dient bij te dragen aan een gezonde woonomgeving. Door duurzaam te bouwen willen we verantwoordelijk omgaan met de natuurlijke leefomgeving en energiearmoede tegengaan. Naast het uitwerken van aanvullende verduurzamingsambities met Woontij zetten we in op verduurzaming van particulier woningbezit. Dit doen we door subsidies en leningen bij inwoners onder de aandacht te brengen. We zetten hier de wooncoach voor in. De wooncoach gaat ook bij mensen langs om duurzaamheidsadvies te geven.

Bij nieuwbouw maken we overzichtelijk wat wettelijk moet en bepalen we per duurzaamheidsthema een aanvullende duurzaamheidsambitie. Het 'Convenant Toekomstbestendige Woningbouw' geeft hiervoor goede handvatten. Om aan te sluiten bij het convenant bepalen we aan welk duurzaamheidsniveau we ons voor de Texels nieuwbouwporjecten willen committeren. Bij gemeentelijke projecten werken we in de geest van 'Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen NHN'.

EEN EILAND IN BALANS

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. Aan de hand van de behoefte en bestaande plannen per dorp kijken we wat er aanvullend nodig is. Ook kijken we waar (koppel)kansen liggen, zoals het verplaatsen van een bedrijf. We kijken verder dan alleen wonen. Zo komen we tot een agenda per dorp, oftewel een dorpsagenda.

Door middel van participatie haalden we informatie op over mogelijke woningbouwlocaties waar het aanvullende programma kan landen. De locaties zijn een startpunt voor het verder uitwerken van de dorpsagenda's. Dit doen we na vaststelling van de woonvisie in samenspraak met relevante stakeholders en belanghebbenden zoals grondeigenaren, omwonenden, ondernemers en de dorpscommissies. De gemeente pakt voor het uitwerken van de dorpsagenda's een adviserende rol.

Monitoring

De woonvisie is een momentopname van het nu bekende woningbouwprogramma en van ontwikkelingen zoals die in 2024 leken (demografisch, wet- en regelgeving, stand van de voorraad, etc.). De situatie verandert in de praktijk echter continu. Daarom gaan we de Texelse woningmarkt blijvend monitoren. Zo kunnen we onderdelen of instrumenten uit de woonvisie (zoals de huisvestingsverordening) op tijd bijstellen als dat nodig is. Monitoren zien we als een belangrijk middel, maar niet als doel op zich. De focus ligt op (kosten) effectief meten op de kritische succesfactor.

De komende jaren houden we bij in hoeverre de acties in de woonvisie leiden tot het behalen van onze ambities. Hierbij zien we monitoring als middel en niet als doel op zich. Concreet betekent dit dat we demografische ontwikkelingen, de woningmarkt en Texel-specifieke vraagstukken (zoals bewoning van huizen met een dubbele bestemming) monitoren. Periodiek komen we met een update richting markt, college en raad. Zo kunnen we tijdig inspelen op veranderingen en bijsturen als dat nodig is.

Niet alles is in concrete acties te omvatten

De woonvisie is niet geschreven om in een ladeblok te landen. Het is een werkdocument dat richting geeft aan ruimtelijke ontwikkelingen, met name op het gebied van wonen en de woonomgeving. Om uitvoering te geven aan de woonvisie is het belangrijk dat alle disciplines begrijpen wat de 'bedoeling' is van deze integrale opgave. Het is de leidraad voor de uitvoering van projecten die met wonen en de woonomgeving te maken hebben.



1 GENOEG PASSENDE WONINGEN VOOR TEXELAARS

GENOEG PASSENDE WONINGEN VOOR TEXELAARS

Kwaliteit als uitgangspunt

Op Texel staat leefbaarheid hoog in het vaandel. Het is prettig wonen op ons eiland en daar blijven we ons voor inzetten. Een belangrijke opgave voor de komende tijd is snel te zorgen voor genoeg passende woningen voor Texelaars en iedereen die om economische of maatschappelijke binding op ons eiland wil wonen.

Dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk werken we onze visie hierop uit. We leggen uit hoe we zorgen voor genoeg passende woningen met de juiste kwaliteiten en wat randvoorwaarden zijn (1.1 t/m 1.3) en hoe we omgaan met tijdelijke huisvesting voor seizoenpersoneel (1.4). In de laatste paragraaf (1.5) laten we zien welke instrumenten we inzetten om extra woonruimte te creëren.

Kaders die moeten worden uitgewerkt

- 775 extra woningen bouwen tot 2034 (exclusief slaapplaatsen voor tijdelijke huisvesting)
- Huisvestingsverordening indexeren
- Plannen maken voor 150 nieuwe woningen
- Dynamiek in de woningmarkt brengen en doorstroming bevorderen
- Lange verhuisketens op gang brengen en daarmee dynamiek in de woningmarkt brengen
- Flexwoningen toevoegen als flexibele schil op de bestaande woningvoorraad
- Wensprogramma uitwerken voor nieuwe locaties en voor locaties waar de typologie nog niet vast ligt
- Herontwikkelingslocaties invullen met het wensprogramma, mits die zich aandienen
- Proces van monitoring borgen in de organisatie en effecten van het woonbeleid evalueren
- Spreiding van de extra woonvraag uitwerken over bestaande kernen
- Met stakeholders zoeken naar aanvullende mogelijkheden voor genoeg kwalitatief goede seizoenshuisvesting, de behoefte daaraan in beeld brengen en het beleid 'Kansen en kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers' evalueren
- Als uitgangspunt hanteren dat huisvesting van seizoenwerkers niet ten koste mag gaan van de reguliere woningvoorraad
- Op snipperlocaties met gemeentelijke grond ruimte bieden aan kleinschalige CPO-projecten
- Woningsplitsing als instrument tegen de krapte op de woningmarkt
- Onderzoek naar de mogelijkheid om de toeristische bestemming van tweede woningen af te halen
- Mogelijkheden onderzoeken om op bedrijven- en industrieterreinen kleinschalige bedrijfspanden te bouwen met mogelijkheid van bewoning door eigenaar
- Met toeristische sector overleggen of de gemeente recreatiewoningen kan huren voor tijdelijke woningnood
- Concrete aanpak maken voor huisvesting van werknemers in essentiële beroepen

INHOUDSOPGAVE EN ACTIES

1: GENOEG PASSENDE WONINGEN VOOR TEXELAARS

1.1 Genoeg woningen voor Texelaars
- Bouwen voor de leefbaarheid: snelheid en kwaliteit
- +775 woningen tot 2034, waarvan +580 voor 2029
- Texelse woningmarkt beschermen met huisvestingsvergunning

1.2 De juiste kwaliteiten op de juiste plek
- Plannen voor 150 extra woningen nodig
- Ook via herontwikkelingen sturen op kwaliteit
- Dynamiek in de woningmarkt brengen via twee sporen:
  - Betaalbaar bouwen voor starters
  - Bouwen voor senioren vanwege doorstroming

1.3 In elk dorp wat nieuws
- Extra plannen maken in en met de dorpen
- Inbreiding voor uitbreiding met behoud van groen
- We maken een bouwprogramma per dorp

1.4 Goede huisvesting voor seizoenpersoneel
- Zorgen dat er voldoende huisvesting is voor seizoenpersoneel om economie te dragen
- Seizoenshuisvesting mag niet ten koste van reguliere voorraad
- Onderzoeken verruiming van bestaand beleid
- Nieuw concept 'werknemerscampus' uitwerken

1.5 Extra woonruimte creëren

1. Beter benutten van bestaande woningen
- Voortzetting handhaving opsporen illegale situaties
- Instellen leegstandsmonitoring en -verordening
- Tijdelijke huisvesting voor (seizoen)personeel
- Woningen met dubbele bestemming niet afkopen, maar wel monitoren

2. Extra woonruimte zonder nieuw te bouwen
- Vab-regeling en 'ruimte voor ruimte'-regeling
- Toevoegen nevenfunctie bij minder intensieve agrarische bedrijfsvoering
- Wonen in stolpen toestaan voor maximaal twee woningen
- Splitsingseisen opstellen

3. Nieuwe woonvormen plek geven in plannen
- Hofjes stimuleren en actief aan meewerken
- Bij CPO-initiatieven faciliterend optreden
- Opstellen beleid (pre)mantelzorgwoning
- Toestaan van tijdelijke bewoning recreatieve opstallen
- Meewerken aan tiny houses als situatie zich voordoet
- Flexwonen als optie om snelheid te behouden

1.1 GENOEG WONINGEN VOOR TEXELAARS

Bouwen voor de leefbaarheid

Op Texel kent ieder dorp zijn eigen lokale gemeenschap en voelen inwoners zich sterk verbonden met hun dorp. Het is belangrijk dat inwoners in hun eigen dorp kunnen blijven wonen om deze sterke gemeenschappen te behouden. Zo is er in elk dorp een woonbehoefte vanuit starters en hebben senioren behoefte aan een woning die beter past bij hun situatie.

Het doel is om nieuwbouw in te zetten om de leefbaarheid van dorpen te vergroten, zodat alle groepen passend gehuisvest zijn in hun eigen dorp, met een gezonde mix van jong en oud. Nieuwbouw moet een aanvulling zijn op de bestaande voorraad in het dorp. Behalve voldoende woningen bieden voor huidige eilanders moet de Texelse woningmarkt geen belemmering vormen voor het invullen van vacatures die noodzakelijk zijn voor het maatschappelijk functioneren. Door woningen te bouwen, ruimte te bieden voor tijdelijke huisvesting en oneigenlijk gebruik van woningen tegen te gaan, is er ruimte voor instroom van de overkant met een economische binding om het eiland te 'dragen'.

775 woningen erbij tot 2034

Texel heeft als eiland een uniek karakter met een woningmarkt die grotendeels onafhankelijk functioneert. In het regionaal programma Kop van Noord-Holland is daarom een *status aparte* toegekend. Dit betekent dat Texel zijn eigen koers en ambitie bepaalt op basis van de behoefte en aan de slag gaat met het eigen woningbouwprogramma.

De ambitie sluit aan bij het hoge scenario van +775 woningen in de periode 2024-2034 uit het woonbehoefteonderzoek. Daarmee voegen we ruim 10% van onze woningvoorraad toe, wat neerkomt op een toevoeging van gemiddeld 80 woningen per jaar. Ter vergelijking: de afgelopen 10 jaar groeide de voorraad jaarlijks met gemiddeld 60 woningen. Zoals het nu lijkt, zijn er na de bouw van 775 nieuwe woningen genoeg woningen op Texel. Het principe is: als we woonruimte toevoegen, doen we dat vanuit kwaliteit en leefbaarheid, en niet puur vanuit de aantallen.

Beschermen van de Texelse woningmarkt

Om genoeg woningen beschikbaar te houden voor inwoners met een maatschappelijke en/of economische binding met Texel beschermen we de woningmarkt met de huisvestingsvergunning. Als Waddeneiland heeft Texel een uitzonderingspositie en mogen zowel huur- als koopwoningen met voorrang worden toegewezen. Sinds 2019 maken we hier gebruik van om schaarse woningen te reserveren voor mensen met een maatschappelijke en/of economische binding. De huidige regeling geldt voor koopwoningen met een vraagprijs tot € 600.000 en huurwoningen tot € 1.250 per maand.

Aan de hand van een quickscan naar de werking van de huisvestingsvergunning bleek deze effectief in het toewijzen van woningen aan inwoners met een binding met Texel. In de periode 2019-2024 zijn er slechts 14 vruchteloze aanbiedingen geweest. Er bleek ook een negatief effect te zijn: de koppeling van de prijsgrens voor koopwoningen zou prijsopdrijvend werken. De huisvestingsverordening wordt aangepast (zie pagina 44).

1.2 DE JUISTE KWALITEITEN OP DE JUISTE PLEK

Met (her)ontwikkelingen benodigde kwaliteit maken
Het doel is niet alleen dat er in aantallen genoeg woningen zijn, maar juist ook dat het de juiste typologieën zijn. Een groot deel van de bouwplannen is hard en al naar typologie ingekleurd, waardoor er beperkt ruimte is om te sturen op de benodigde woningen. De 150 aanvullende bouwplannen en de bouwplannen die nog niet naar typologie zijn ingekleurd zetten we in om te sturen op het juiste product uit het wensprogramma. Herontwikkeling biedt ook kansen om te sturen op het juiste product uit het wensprogramma.

Het woonbehoefteonderzoek geeft ons houvast. Daarin staat per dorp een wensprogramma met producten die daar nodig zijn (zie hoofdstuk 5). Zo zorgen we ervoor dat starters in hun eigen dorp een woning kunnen vinden, dat ouderen met een veranderende zorgvraag kunnen doorstromen naar een levensloopbestendige woning en dat gezinnen de ruimte kunnen vinden die ze zoeken.

Deze (her)ontwikkelingen doen we samen met onze partners, zoals Woontij en particuliere ontwikkelaars. Bij particuliere plannen waarbij de gemeente om medewerking wordt gevraagd kijken we naar de invulling van het bouwprogramma. Zo stimuleren we de particuliere sector (die in onze planlijst goed is voor circa 25% van alle bouwplannen) om ook een steentje bij te dragen aan het bouwen van de juiste woningen. Zo sturen we op een passende voorraad voor elke (potentiële) Texelaar.

Dynamiek terugbrengen in de woningmarkt
De woningmarkt op Texel zit op slot. We zien dat jongeren noodgedwongen bij hun ouders blijven wonen, omdat ze geen passende (lees: betaalbare) woning kunnen vinden. Senioren stromen niet door uit gezinswoningen, omdat de woningen die zij zoeken er niet zijn. Door toe te voegen wat ontbreekt, wordt weer dynamiek in de woningmarkt gebracht. We werken langs twee sporen:

SPOOR 1: BETAALBAAR BOUWEN VOOR STARTERS
We voegen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop toe. Dat aanbod is nu onvoldoende. Behalve dat we starterswoningen via doorstroming willen vrijspelen, kiezen we er ook voor om rechtstreeks voor deze groep te bouwen, zodat er sneller meer aanbod beschikbaar komt.

SPOOR 2: BOUWEN VOOR DOORSTROMING SENIOREN
We willen senioren verleiden om door te stromen. Dat doen we door levensloopgeschikte woningen te bouwen dicht bij voorzieningen, zowel in sociale huur als koop tot circa € 400.000. Dat kan gestapeld of grondgebonden zijn. Dit leidt tot lange verhuisketens waardoor ook voor andere groepen de keuze wordt vergroot.

1.3 IN ELK DORP WAT NIEUWS

In elk dorp nieuwe woningen toevoegen

Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er overal op Texel vraag is naar extra woningen. We willen daarom dat er in elke kern ruimte moet zijn voor woningbouw, deels voor de eigen vraag (lokale starters, doorstromers), deels voor instroom van buitenaf (uit andere dorpen op Texel, van de vaste wal). In Den Burg verwachten we de meeste vraag. We zien ook dat er in bijna elk dorp te weinig harde plannen zijn om te voorzien in de behoefte tot 2034. Daarom maken we extra plannen. We gebruiken het woonbehoefteonderzoek als richtlijn voor de spreiding van plannen (zie ook het schema rechts onder 'match?').

Ruimtelijke kwaliteit staat voorop

Bij nieuwe locaties waar we woningbouw toevoegen staat de ruimtelijke kwaliteit van het dorp voorop. We kijken eerst waar transformatie of herontwikkeling in het dorp zelf mogelijk is, voordat we kijken naar uitbreiding. We kijken dan goed naar de landschappelijke inpassing ervan. Voorwaarde is wel dat we respectvol omgaan met waardevol dorps(groen)structuren.

Een bouwagenda per dorp

Om snel op de woonbehoefte in te kunnen spelen, maken we per dorp een bouwagenda. De nieuwbouwlocaties in het bouwprogramma laten we zien op een kaart. De aanvullende bouwlocaties die in het participatietraject als wenselijk of kansrijk naar voren kwamen, nemen we verder onder de loep, om toe te werken naar een passend bouwprogramma per locatie. De aanvullende locaties zijn niet ingetekend, omdat we die eerst verder met belanghebbenden moeten verkennen, voordat we deze openbaar kunnen maken. Voor het verder verkennen maken we ruimte in het uitvoeringsprogramma. Zo proberen we tempo te houden in de nieuwbouwopgave.

In hoofdstuk 5 staat precies waar we ons per dorp op focussen, welke kansen er liggen en waar nog behoefte aan is. De aantallen vanuit het wensprogramma dienen hiervoor als richtlijn, maar ze zijn niet in beton gegoten. Als zich mooie plannen aandienen die kwaliteit toevoegen, dan is afwijken van de aantallen wenselijk.

	+775	REGULIERE WONINGEN		FLEXWONINGEN		
CLUSTER	BEHOEFTE	HARD	ZACHT*	HARD	ZACHT**	MATCH?
Den Burg	- 390 +	216	73*	120	90**	mag meer
Oudeschild	- 110 +	45	-	-	-	mag meer
De Koog	- 95 +	44	49*	-	-	mag meer
Oosterend	- 70 +	46	-	-	-	mag meer
De Cocksdorp	- 55 +	69	-	-	-	match
Den Hoorn	- 45 +	36	-	-	-	mag meer
De Waal	- 20 +	-	3*	-	-	mag meer
Buitengebied noord	maatwerk	-	-	-	-	
Buitengebied zuid	maatwerk	-	-	-	-	
GEMEENTE TEXEL		**581**		**210**		

▲ Plancapaciteit per dorp, uitgesplitst naar harde en zachte plannen, en de mate waarin dat matcht met de vraag. Afgerond op 5-tallen. Bron: Woonbehoefteonderzoek Texel (2024), peildatum planlijst: december 2023.

* Om te bepalen of er een match is tussen de behoefte en de plannen gaan we er bij de zachte plannen van uit dat 70% doorgaat. We halen daarom 30% van dit aantal af.

** De flexwoningen met een instandhoudingstermijn van 15 jaar tellen niet mee in de aantallen voor de behoefte, omdat we hiervoor op termijn nieuwe plannen moeten maken.

1.4 GOEDE HUISVESTING VOOR (SEIZOEN)PERSONEEL

Veranderende vraag: tijdelijke huisvesting is nodig
Bovenop de vraag naar reguliere woningen is er vraag naar tijdelijke huisvesting van (seizoen)personeel. Deze vraag naar tijdelijke huisvesting wordt los gezien van de vraag naar reguliere woningen voor permanente bewoning, maar er ligt wel een relatie met die woningen.

De afgelopen jaren is de vraag naar tijdelijke huisvesting van (seizoen)personeel veranderd, zowel in aantallen als in kwaliteit. De vraag naar tijdelijke huisvesting nam toe en blijft stijgen als gevolg van de vergrijzing. In de periode tot 2034 zullen er naar verwachting circa 1.000 mensen minder meedoen op de arbeidsmarkt. In de 775 woningen die worden gebouwd voor economisch en/of maatschappelijk gebonden inwoners zullen ook mensen gaan wonen die de gaten in de arbeidsmarkt opvullen. Doordat de beroepsbevolking op Texel afneemt, is Texel ook afhankelijker van tijdelijk (seizoen)personeel van buiten Texel. Deze groep is nodig om onze economie draaiende te houden. Bij een deel van het seizoenpersoneel zien we dat het (piek)seizoen langer wordt, waardoor er meer slaapplekken voor een langere periode nodig zijn. Hiermee verandert ook de vraag naar de kwaliteit van seizoenshuisvesting. Daarnaast is er een groep werknemers die (voor een lange periode) een aantal dagen per week vast op Texel werkt maar niet op Texel wil wonen. Vanwege deze ontwikkelingen is het verschil tussen vaste en tijdelijke bewoning vervaagd. De verwachte kwaliteit van huisvesting vanuit seizoenpersoneel sluit steeds meer aan bij de kwaliteit van permanente bewoning. Daarvoor moet er aanvullend op de nieuwe woningen voor permanente bewoning ook tijdelijke woonruimte worden gemaakt.

Tijdelijke (seizoen)huisvesting mag niet ten koste gaan van reguliere voorraad
Het uitgangspunt is dat tijdelijke huisvesting van tijdelijk (seizoen)personeel niet ten koste mag gaan van de reguliere voorraad. Door voldoende kwalitatief goede seizoenshuisvesting te realiseren, is de verwachting dat de druk op de reguliere woningmarkt vermindert. Daardoor hoeven we niet nóg meer reguliere woningen te bouwen.

Tijdelijke huisvesting neemt minder vierkante meters in beslag dan woningen voor reguliere bewoning. Daarmee gaan we dus ook verstening tegen. Daarbovenop komt dat menging van permanente en tijdelijke bewoning niet altijd ten goede komt van de sociale cohesie en leefbaarheid in dorpen. Dat kan zijn omdat tijdelijke bewoners een ander leefritme hebben of minder betrokken zijn bij de buurt en zich minder inzetten voor de Texelse samenleving. Door speciaal woonruimte te (ver)bouwen voor tijdelijke huisvesting en het beheer hiervan goed te regelen, kan er optimaal van de woonruimte gebruik worden gemaakt en kunnen we eventuele overlast tegengaan.

BEROEPSBEVOLKING	2024	2034	Δ '24-'34
AOW-leeftijd (15 - 67 jaar)	9.084	8.019	-1.065
Beroepsgeschikt (15 - 75 jaar)	10.718	9.852	-866

▲ Ontwikkeling van het aantal inwoners op Texel dat tot de beroepsbevolking behoort en geschikt is om te werken. Bron: CBS (2024).

1.4 GOEDE HUISVESTING VOOR (SEIZOEN)PERSONEEL

Een concrete aanpak voor tijdelijke huisvesting
In 2020 is beleid opgesteld met betrekking tot tijdelijke huisvesting van seizoenpersoneel. De situatie is sindsdien sterk veranderd. Daarom is het beleid *Kansen en kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers* met werkgevers geëvalueerd.

Regelgeving is complex: inrichten hulploket
De regelgeving voor tijdelijke huisvesting is complex. Dat maakt het voor ondernemers met een (tijdelijke) huisvestingsvraag lastig. Er is veel mogelijk. Daardoor is het niet duidelijk wat de beste oplossing is voor een specifieke locatie. Ondernemers weten niet waar ze terechtkunnen om antwoord op hun vragen te krijgen. Om het proces rondom het realiseren van tijdelijke huisvesting te stroomlijnen, wordt een loket ingericht waar ondernemers met (aan)vragen terechtkunnen.

Bestaand beleid onder de loep
Ook bleek dat bestaande beleidsregels te veel zijn toegespitst op de oude situatie, toen het verschil tussen tijdelijke en permanente huisvesting van werknemers duidelijker was. Hierdoor is het beleid uit *Kansen en kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers* niet meer sluitend voor de huidige situatie. Vanuit de werkgevers is verruiming voorgesteld van o.a.:

- tijdelijk bewonen van recreatieve opstallen;
- huisvesting tijdelijk personeel binnen ‘bedrijfsbestemming’;
- huisvesting tijdelijk personeel binnen ‘verblijfsrecreatieve bestemming’.

Voor zover niet meegenomen in de woonvisie worden de verruimingsmogelijkheden nader onderzocht naar wenselijkheid en geschiktheid.

Werkgeverscampus
Specifiek is het concept van een ‘werknemerscampus’ (zoals Campus de Potvis) besproken als goede oplossing voor voldoende kwalitatieve tijdelijke huisvesting. Dit concept werken we samen met de markt uit, waarbij de gemeente faciliterend optreedt.



▲ Ter illustratie: Campus de Potvis met woonruimte voor tijdelijke bewoning

1.5 EXTRA WOONRUIMTE CREËREN

Extra woonruimte creëren voor de leefbaarheid
Behalve nieuw bouwen van reguliere woningen zijn er ook andere manieren om extra woonruimte te creëren. Die mogelijkheden lichten we hierna toe en koppelen we aan instrumenten die (in meer of mindere mate) kunnen helpen dat doel (sneller) te bereiken. De instrumenten noemen we hieronder kort en werken we op de pagina's erna verder uit.

1. BETER BENUTTEN VAN BESTAANDE WONINGEN
Woningen zijn er om in te wonen, zeker met de huidige druk op de Texelse woningmarkt. Woningen die leeg staan of anders worden gebruikt zorgen voor maatschappelijke onrust. Dat gaat ten koste van de leefbaarheid. Dit drukt op het in stand houden van het voorzieningenniveau. We zetten daarom in op het effectief gebruiken van de bestaande voorraad. Zo hopen we ook extra woonruimte te creëren zonder nieuw te bouwen.

- Handhaving inzetten voor opsporen illegale situaties
- Instellen leegstandsverordening
- Tijdelijk huisvesting voor seizoenpersoneel
- Sturing op woningen met dubbele bestemming

2. EXTRA WOONRUIMTE ZONDER NIEUW TE BOUWEN
Vanwege de aanhoudende huishoudensverdunning zijn er steeds meer grote woningen die worden bewoond door minder mensen. Hierdoor zijn er meer woningen nodig voor hetzelfde aantal inwoners. Ook kunnen (vrijkomende) gebouwen ingezet worden voor het wensprogramma.

- Vab-regeling en de 'ruimte voor ruimte'-regeling
- Toevoegen nevenfunctie bij minder intensieve agrarische bedrijfsvoering
- Woningsplitsing en -deling faciliteren

3. BIJZONDERE WOONVORMEN
We willen voorzien in de behoefte van Texelaars om op alternatieve wijzen te wonen, passend bij het unieke karakter van Texel. Naast nieuwbouw van reguliere woningen noemen we een aantal bijzondere woonvormen.

- Hofjes / gezamenlijk wonen
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)
- (Pre)mantelzorgwoningen
- Tiny houses
- Tijdelijk (permanente) bewoning van recreatieve opstallen
- Flexwonen
- Tijdelijke (permanente) bewoning recreatiewoningen
- Wonen op industrieterreinen

Op de pagina's hierna geven we aan welke instrumenten:
- op Texel al in gebruik zijn (✚);
- worden ingevoerd of onderzocht (✚);
- welke niet geschikt zijn voor Texel (✖).

Soms is een instrument al in gebruik, maar willen we kijken hoe we deze beter in kunnen zetten of kunnen uitbreiden. Een aantal oplossingen heeft een lagere prioriteit voor uitvoering gekregen, omdat de daadwerkelijke vraag naar de oplossing beperkt is. Voor een aantal oplossingen kan de markt het voortouw nemen waarbij de gemeente dan meewerkt.

1.5.1 BETER BENUTTEN VAN BESTAANDE WONINGEN

Handhaving inzetten voor opsporen illegale situaties

Er worden nog steeds woningen die bedoeld zijn voor permanente bewoning toeristisch verhuurd. Op basis van het bestemmingsplan blijven we inzetten op handhaving om dit tegen te gaan. Zo spelen we meer woningen vrij waarvoor ze bedoeld zijn. Hiervoor is geen aanvullend beleid nodig.

Instellen leegstandsverordening

Woningen zijn bedoeld om in te wonen. Gelet op het huidige woningtekort op Texel vinden we het ongewenst dat er woningen leeg staan. Niet alleen omdat we het aantal 'bruikbare' woningen op peil willen houden, maar ook omdat ze zorgen voor maatschappelijke onrust en ze negatieve invloed hebben op het straatbeeld en de leefbaarheid in dorpen. In een leegstandsonderzoek dat in 2023 is uitgevoerd zagen wij woonadressen waar niemand stond ingeschreven. Het ging om frictieleegstand, administratieve leegstand en er was sprake van strijdig gebruik. Het leegstandsonderzoek is slechts een momentopname.

Om meer grip op de leegstand te krijgen, stellen we een leegstandsverordening in met daarin een meldplicht. Elke zes maanden monitoren we de ontwikkeling van leegstand op basis van ingeschreven personen. Staat een woning na één jaar nog steeds leeg, dan is er waarschijnlijk geen sprake van frictieleegstand. Deze adressen nemen we op in een lijst met aanvullende kenmerken van de woning zoals WOZ-waarde. Zo kunnen we onze beschikbare handhaving prioriteren op de goedkope woningen die het meest nodig zijn. Mocht er sprake zijn van strijdig gebruik, dan handhaven we op basis van het bestemmingsplan. Is er sprake van leegstand, dan handhaven we via de leegstandsverordening.

Tijdelijke huisvesting voor (seizoen)personeel

We ondersteunen initiatieven voor de tijdelijke huisvesting van (seizoen)personeel omdat we verwachten dat we daarmee de druk op de woningmarkt vanuit deze doelgroep verlichten. Het doel is dus tweeledig: (seizoen)personeel kwalitatief beter huisvesten en de druk op de gespannen woningmarkt verlichten. Uit het leegstandsonderzoek uit 2023 bleek al dat 30 reguliere woningen gebruikt werden voor huisvesting van (seizoen)personeel. Naar alle waarschijnlijkheid zijn er veel meer situaties waarin 'legaal' tijdelijke huisvesting door werkgevers is georganiseerd in reguliere woningen, maar die gegevens heeft de gemeente niet. Door initiatieven (vanuit de markt) voor huisvesting van deze groep te ondersteunen, hopen we deze woningen weer vrij te spelen voor reguliere huishoudens (zie paragraaf 1.4).

.

1.5.1 BETER BENUTTEN VAN BESTAANDE WONINGEN

Sturing op woningen met dubbele bestemming

Op Texel hebben 209 woningen een dubbele bestemming. Deze woningen mogen zowel recreatief als permanent worden gebruikt. Dit geeft een risico op onttrekking van deze woningen aan de reguliere woningvoorraad wat weer impact heeft op de leefbaarheid in het dorp.

Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat meer dan de helft van deze woningen (129) permanent wordt bewoond. Voor deze woningen is er een risico op onttrekking uit de reguliere voorraad naar toeristische verhuur. Het woningtekort kan daardoor verder toenemen. Het kan ook zijn dat deze woningen juist weer voor permanente bewoning worden gebruikt. We hebben als gemeente geen instrumenten om hierop te sturen. Het terugbrengen van deze woningen naar de reguliere woningvoorraad door het individueel afkopen van de dubbele bestemming is geen voor de hand liggende optie gelet op de kosten en baten. Allereerst is het proces rondom het afkopen tijdrovend waarbij succes niet gegarandeerd is. Bovendien vallen de meeste woningen met een dubbele bestemming in het duurdere segment. Daarmee worden er geen woningen toegevoegd waaraan dringend behoefte is.

Het bieden van extra ruimtelijke mogelijkheden in ruil voor het vrijwillig 'inleveren' van het recht op de tweede (toeristische) bestemming is het verkennen waard. Maar ook dan is er geen garantie dat daar ook daadwerkelijk iemand gaat wonen. Dit heeft daarom geen hoge prioriteit.

We gaan het gebruik van woningen met een dubbele bestemming monitoren om zo de ontwikkeling van onttrekking, dan wel toevoeging aan de reguliere woningvoorraad, inzichtelijk te maken. Als we zien dat veel woningen met een dubbelbestemming alleen worden ingezet voor recreatief gebruik, dan moeten we mogelijk meer woningen bijbouwen.

1.5.2 EXTRA WOONRUIMTE ZONDER NIEUW TE BOUWEN

Vab-regeling en 'ruimte voor ruimte'-regeling

Als een agrarische bedrijfsruimte niet meer geschikt is voor de agrarische sector en agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestopt, is op de locatie een nieuwe woon- of bedrijfsbestemming mogelijk via de Vab-regeling. De schuren moet (deels) worden gesloopt. Door het slopen van schuren mag binnen de 'ruimte voor ruimte'-regeling onder voorwaarden een extra woning worden gebouwd.

Toevoegen nevenfunctie bij minder intensieve agrarische bedrijfsvoering

De verwachting is dat door ontwikkelingen in de agrarische sector het aantal gebouwen dat in de (nabije) toekomst niet meer agrarisch gebruikt wordt in aantal zal toenemen. Dit kunnen naast boeren die stoppen ook boeren zijn die over (willen) gaan naar minder intensieve vormen of kleinschalige activiteiten. Er kan een win-winsituatie ontstaan als we voor de invulling van (gedeeltelijk) vrijkomende agrarische bebouwing kijken naar de woonbehoefte zoals omschreven in de woonvisie, zoals geclusterde zorgwoningen (bijvoorbeeld Novalishoeve). De provinciale omgevingsvisie biedt al ruimte om vrijkomende bedrijfsruimte te gebruiken voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting (afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgactiviteiten). De uitwerking hiervan is maatwerk. Dit kan in een pilot (vanuit de markt) onderzocht worden. De gemeente staat daar positief tegenover. Vanwege de complexiteit aan regels is het verstandig om van begin af aan samen op te trekken.

Wonen in stolpen

We vinden het belangrijk om het landschappelijke beeld in het Texelse buitengebied met zijn vele stolpkappen te behouden. Vaak is een stolp niet meer functioneel en bovendien duur in onderhoud. Hierdoor is er kans op verloedering. Om stolpen te behouden, hadden we een regeling voor het maken van vier recreatieappartementen in stolpen in het buitengebied. Dat aantal is later teruggebracht naar twee, omdat een hoger aantal het cultuurhistorische karakter aantastte bij ingrepen om te voldoen aan het bouwbesluit. Bij het splitsen van stolpen naar 'normale' woningen sluiten we hierop aan en staan we maximaal twee woningen toe.

Woningsplitsing en -deling faciliteren

Op Texel staan veel grote woningen, zowel in de dorpen als daarbuiten. Tegelijk groeit het aanbod van kleine woningen via het nieuwbouwprogramma. Met name particuliere ontwikkelingen vinden vaak plaats in het kleine segment. Evengoed zien we de mogelijkheid om via splitsing kleine woningen toe te voegen. We willen woningsplitsen faciliteren en tegelijk kwaliteit behouden. We gaan splitsingseisen met kwaliteitstoetsing formuleren, zodat we splitsing kunnen toestaan mits het kwalitatief van meerwaarde is voor groepen die zonder splitsen geen passende woonruimte kunnen vinden. In de praktijk is het splitsen van woningen een complexe aangelegenheid. De vraag is beperkt, en het uitwerken van beleidsregels voor dit nicheproduct heeft daarom geen hoge prioriteit.

1.5.3 BIJZONDERE WOONVORMEN

Hofjes / gezamenlijk wonen

We vinden het belangrijk dat ouderen in hun eigen dorp en eigen sociale netwerk zelfstandig oud kunnen worden. Met het oog op de vergrijzing op Texel en het langer zelfstandig thuis wonen van senioren werken we actief mee aan (particuliere) initiatieven voor geclusterd wonen of wonen in een hofje. Met een hofje of geclusterd wonen bedoelen we een aantal zorggeschikte woningen bij elkaar, met daarbij een gemeenschappelijke (buiten)ruimte. Een hofje kan dus ook ontstaan door aan aantal bestaande woningen die dicht bij elkaar staan geschikt te maken voor wonen met zorg en er een gezamenlijke voorziening aan toe te voegen. Samen met Woontij kijken we waar mogelijkheden liggen om bij (her)bouw een hofje te realiseren.

CPO

Particuliere initiatieven zoals CPO ondersteunen we. We willen op (snipper)locaties met gemeentelijke grond ruimte bieden voor kleinschalige CPO-projecten, mits die (minimaal 10 jaar) betaalbaar zijn. Voor de rest treden we faciliterend op door bijvoorbeeld mee te werken aan een haalbaarheidsonderzoek.

(Pre)mantelzorgwoningen

Door de vergrijzing groeit ook de behoefte aan mantelzorgoplossingen. Vanuit vergunningsvrij bouwen mogen onder voorwaarden nu al verplaatsbare mantelzorgwoningen tijdelijk in de tuin worden geplaatst. Mantelzorgwoningen dragen naast langer zelfstandig thuis wonen ook bij aan doorstroming. Door het tijdelijk toevoegen van een extra woning op eigen erf komt het 'voorhuis' weer beschikbaar.

We willen inwoners ook de mogelijkheid bieden om voorbereidingen te treffen voor een eventuele mantelzorgsituatie in de toekomst. Daarom gaan we ook premantelzorgwoningen toestaan. Hiervoor stellen we premantelzorgbeleid op. We hanteren als uitgangspunt dat aan dezelfde voorwaarden als voor een mantelzorgwoning wordt voldaan. Zo voorkomen we dubbele toetsingen en kan een premantelzorgwoning zonder aanpassingen overgaan naar een mantelzorgwoning. Voor de (pre)mantelzorgwoning willen we actief onderzoeken welke organisatie de investering en de 'verhuur' kan faciliteren. Met Woontij maken we afspraken over het toestaan van (pre)mantelzorgwoningen bij sociale huurwoningen.

Tijdelijke (permanente) bewoning van recreatieve opstallen

Op Texel zijn ruim 400 recreatieve opstallen. Dat zijn kleine vakantiehuisjes van maximaal 70 m². Deze staan niet op vakantieparken, maar meestal in de tuin bij een woning in een dorp of in het buitengebied. We staan het tijdelijk bewonen van recreatieve opstallen toe voor maximaal twee jaar. Hiervoor moet wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Na de periode van twee jaar moet het wonen in een recreatieve opstal worden beëindigd. De nieuwe 'Wet goed verhuurderschap' regelt dat tijdelijke huurcontracten niet meer zijn toegestaan. Texel heeft hierop een uitzonderingspositie. Voor het tijdelijk huisvesten van seizoenpersoneel mogen tijdelijke huurcontracten tot twee jaar worden gesloten.

1.5.3 BIJZONDERE WOONVORMEN

Tiny houses

Voor sommige mensen is er vanuit een bepaalde ideologie behoefte aan wonen in een tiny house. Vooral jongeren geven aan dat ze behoefte hebben aan deze woonvorm. Als gemeente staan we open voor deze manier van wonen. We geven inwoners de ruimte om zelf tiny houses voor permanente bewoning te ontwikkelen, zoals al gebeurde in Buurtskap De Tuunen bij Den Burg. Tiny houses zien we als een nicheproduct waarbij we faciliterend optreden en positief willen meedenken als hier een concrete aanvraag voor binnenkomt. Het realiseren van reguliere woningen en aanpassen van de bestaande voorraad heeft momenteel een hogere prioriteit.



▲ Tiny houses in Buurtskap De Tuunen

1.5.3 BIJZONDERE WOONVORMEN

Flexwoningen

Texel heeft toestemming gegeven om 90 flexwoningen als 'flexibele schil' te realiseren. Als dat aantal is gerealiseerd zijn er voldoende flexwoningen en zijn er (vooralsnog) niet meer nodig. Deze woningen zijn bedoeld voor starters, jonge gezinnen, spoedzoekers (bijvoorbeeld door echtscheiding), statushouders en vluchtelingen. Deze flexwoningen zijn hard nodig om snel in de piekvraag te voldoen. Door het op korte termijn bouwen van deze flexwoningen ontlasten we de reguliere woningvoorraad op Texel. Ons uiteindelijke doel is dat elke Texelaar in een permanente woning woont. We maken daarom alvast nieuwe plannen voor reguliere woningen, voor als die 15 jaar voorbij zijn.

Op basis van de bouwplannen verwachten we dat we voor 2034 aan de woonbehoefte kunnen voldoen. Mocht het in de toekomst toch lastig worden om reguliere woningen toe te voegen, dan zien we flexwoningen als optie om snelheid te maken.

Tijdelijke (permanente) bewoning recreatiewoningen op recreatieterrein

Conform het bestemmingsplan werken we mee aan tijdelijke huisvesting van seizoenpersoneel in recreatiewoningen voor een periode korter dan zes maanden. Gezien de huidige inspanning om woningen voor permanente bewoning te bouwen en aanvullend specifieke huisvesting voor tijdelijk (seizoen)personeel te realiseren, is tijdelijke (permanente) bewoning van recreatiewoningen geen wenselijke oplossing. Functiemenging komt niet ten goede van de leefbaarheid voor zowel toeristen als permanente bewoners. Ook ligt het risico op de loer voor verrommeling en langzame groei naar permanente bewoning van recreatieterreinen. Deze regels verruimen we (vooralsnog) niet.

Wonen op industrieterreinen

We willen ruimte bieden aan bedrijven die nu op het eiland zijn gevestigd, om zo onze economie te behouden en te versterken. Zo houden we Texel economisch vitaal. Op Texel zijn voldoende locaties beschikbaar voor het toevoegen van woningen. Industrieruimte waar (nabijgelegen) woonfuncties de toegestane milieuklasse niet in de weg zitten, zijn daarentegen beperkt. Functiemenging van wonen en industrie zien we daarom als ongewenst. Dit beperkt de ruimte voor bedrijven om uit te breiden, te intensiveren of te verplaatsen. Omgekeerd komt functiemenging ook niet ten goede van de woonkwaliteit. Bij vrijkomende ruimte op een industrieterrein behouden we daarom de enkelbestemming en zetten we in op een passende invulling zonder functiemenging.



2 BLIJVEND BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

BLIJVEND BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

Een betaalbaar thuis voor iedereen

Betaalbaar wonen is de komende tijd ons speerpunt. We willen dat het voor huurders en kopers weer makkelijker wordt om iets betaalbaars te vinden. Ons bouwprogramma dat voor 80% uit betaalbare nieuwbouw bestaat, moet daarbij helpen. Met nieuw instrumentarium gaan we ervoor zorgen dat betaalbaar aanbod ook beschikbaar blijft. Zo garanderen we dat ook toekomstige groepen op de Texelse woningmarkt betaalbaar kunnen wonen.

Dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk werken we onze visie op betaalbaarheid en beschikbaarheid uit. We zoomen in op betaalbaarheid in het algemeen en op de sociale huur-, middenhuur- en koopmarkt (2.1 t/m 2.4) en op instrumenten die je kunt inzetten om meer grip te houden op betaalbaar wonen op Texel (2.5). We leggen uit waarom we bepaalde instrumenten wel of niet inzetten en wat de effecten daarvan zijn.

Kaders die moeten worden uitgewerkt

- Huisvestingverordening aanpassen na afronding van de woonvisie
- Meer goedkope koopwoningen toevoegen, in een mix van typologieën
- Mogelijkheden zoeken om koopwoningen langer dan tien jaar goedkoop te houden voor toekomstige inwoners
- De juiste woningen bouwen voor jongeren, in koop en huur
- Toewerken naar minimaal 30% sociale huur binnen de totale voorraad
- Bij de bouw van woningen communiceren dat starters gebruik kunnen maken van de gemeentelijke starterslening en landelijke koopstartersregelingen
- Betaalbaarheid meenemen bij plannen in uitvoering, zoals toegelicht in RIB van 21 december 2022

INHOUDSOPGAVE EN ACTIES

2: BLIJVEND BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

2.1 Betaalbaarheid voorop
- Woonlasten monitoren
- Sturen op 80% betaalbaar toevoegen

2.2 Voldoende passende sociale huur
- Toegroeien naar 30% sociale huur door netto minimaal 30% sociale huurwoningen toe te voegen (> +235)
- Bij herontwikkelingen kijken naar kans op verdichten
- Snelheid is belangrijk: grootste deel voor 2029 bouwen
- Verkoop van sociale huurwoningen faseren
- Met Woontij onderzoeken of seniorenwoningen met voorrang toegewezen kunnen worden aan bestaande huurders
- Huisvestingsvergunning voor middenhuur voortzetten
- Nieuwe plannen maken voor flexwoningen < 15 jaar
- Inzetten op verduurzaming en zorggeschikt maken van bestaande sociale huurwoningen met Woontij
- Regionale samenwerking tussen woningbouwcorporaties

2.3 Middenhuur
- Niet actief sturen om middenhuur toe te voegen
- Ruchtbaarheid geven aan Wet betaalbare huur
- Middenhuur beschermen met huisvestingsvergunning
- Alleen middenhuur met kwaliteit toevoegen
- We monitoren de vraag naar middenhuur

2.4 Koop: betaalbaar toevoegen en houden
- We voegen 40% betaalbare koop toe (+310)
- We brengen doorstroming op gang door levensloopbestendige woningen te bouwen in het segment tot € 400.000 voor senioren
- We bouwen direct voor starters door woningen in het segment rond € 300.000 te bouwen
- We staan middeldure koop toe op gemeentegrond

2.5 Instrumenten: betaalbaar houden

1. Beter benutten van bestaande woningen
- Opkoopbescherming geen prioriteit
- Reguleren toeristische verhuur via bestemmingsplan

2. Beschermen van de Texelse woningmarkt
- Voortzetten van de huisvestingsvergunning
- Koppelen van de prijsgrens aan WOZ-waarde en het puntenstelsel van middenhuur
- Herzien van regels met betrekking tot economische en maatschappelijke binding
- Onderzoeken verruiming regels van terugkeerders

3. Verruimen van betaalbaarheidsmogelijkheden
- Extra zichtbaarheid geven aan de starterslening
- We zetten erfpacht in om te sturen op betaalbaarheid
- Onderzoeken mogelijkheden KoopStart

4. Behouden van betaalbare woningen in de voorraad
- Onderzoeken mogelijkheden van KoopGarant
- Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij nieuwbouw
- Sturen via actief grondbeleid

2.1 BETAALBAARHEID VOOROP

Betaalbaar wonen voor Texelaars

Totdat alle woningen in het woningbouwprogramma zijn gerealiseerd, blijft de druk op de woningmarkt waarschijnlijk hoog, met als gevolg langere wachttijden voor sociale huurwoningen en buitensporige prijsstijgingen voor koopwoningen. Daardoor is het voor starters nog steeds moeilijk om een sociale huurwoning te vinden of de stap naar een koophuis te maken.

De Texelse economie is sterk op toerisme gericht en juist minder op kennis. Daardoor is het gemiddeld inkomen lager dan landelijk, met relatief veel inkomens aan de onderkant van de middengroep-inkomens op ons eiland. Deze groep verdient vaak net te veel voor de sociale huur, maar ook te weinig om in te stromen op de koopmarkt. Omdat we een eiland zijn, is uitwijken naar buurgemeenten een ingrijpende beslissing. Toch zien we nog steeds dat mensen ongewenst en noodgedwongen naar de overkant verhuizen. We zien daarnaast steeds vaker dat huishoudens uit één volwassene bestaan, en daarmee ook uit één inkomen. Dat beperkt het bedrag dat je aan wonen kunt besteden. We vinden het belangrijk dat huidige en toekomstige Texelaars woonlasten hebben die passen bij ieders huishoudboekje. We monitoren daarom jaarlijks WOZ- en inkomensontwikkelingen en passen wat wij betaalbaar vinden daarop aan.

Voldoende betaalbare woningen

We zorgen ervoor dat er voldoende betaalbare woningen worden toegevoegd. Daaronder verstaan we sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000. Onze ambitie is om tot 2034 80% van de toevoegingen in het betaalbare segment te laten landen, met als verdeling:

- sociale huur: >30%
- middenhuur: 10%
- betaalbare koop tot € 355.000: 40%

We willen ook dat woningen in de toekomst betaalbaar blijven. We zetten instrumenten in om hierop te sturen.

Betaalbaarheidsgrenzen monitoren

Wat betaalbaar is, kan fluctueren in de tijd. Denk aan stijgende lonen of lagere hypotheekrentes die invloed hebben op de leencapaciteit. We blijven betaalbaarheid monitoren en kijken hiervoor naar het percentage van het inkomen dat Texelaars gemiddeld kwijt zijn aan woonlasten.

2.2 VOLDOENDE PASSENDE SOCIALE HUUR

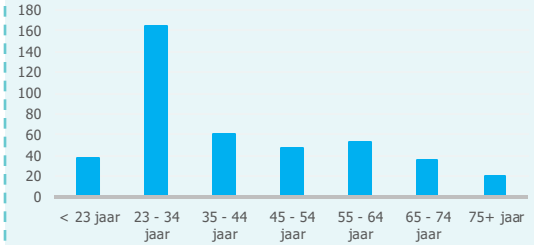
Richting 30% sociale huur in de totale voorraad

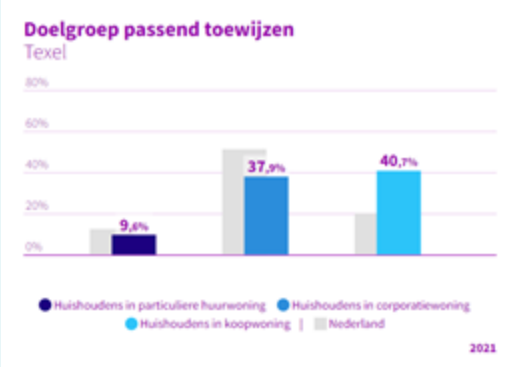
Op Texel bestaat de woningvoorraad voor circa 22% uit sociale huur. Een van de kaders voor de woonvisie is om toe te groeien naar 30% sociale huur. Onze nieuwbouwplannen bestaan daarom voor minimaal 30% uit sociale huur. Dit komt neer op minstens 235 extra sociale huurwoningen. We gaan met Woontij in gesprek om te kijken naar de mogelijkheden om dit aantal op te plussen. Dit kan ook door bij herstructurering te kijken naar verdichtingsmogelijkheden van het aantal sociale huurwoningen.

Hoge vraagdruk voor jongeren verlagen

De druk op de sociale huur op Texel is vooral merkbaar voor jongeren tot 35 jaar. We zien ook veel vraag vanuit senioren die nu nog in een koophuis wonen. Een deel van die senioren heeft in de loop van de tijd vermogen opgebouwd door waardevermeerdering en boekt winst als ze hun huis nu verkopen. Toch heeft deze groep vaak alsnog recht op een sociale huurwoning omdat hun inkomen relatief laag is. Uit gesprekken blijkt dat senioren soms bewust kiezen om hun koopwoning te verruilen voor sociale huur van Woontij. In andere gevallen blijkt dat de stap van koop naar huur is ingegeven door een gebrek aan een goede koopwoningen voor senioren.

De druk op de sociale huur wordt daardoor nog groter dan hij al is. Daarom willen we ouderen verleiden om vaker van koop naar koop door te stromen, o.a. door geschikte koopwoningen voor ouderen te bouwen. Om meer sociale huurwoningen beschikbaar te krijgen voor starters en (jonge) gezinnen zoeken we de oplossing dus ook in het bevorderen van doorstroming vanuit huurwoningen. We onderzoeken met Woontij de mogelijkheid om bij toewijzing van seniorenwoningen in de sociale huur voorrang te verlenen aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten.





▲ Boven: actief woningzoekenden per groep. Bron: Woontij (2023). Onder: verdeling naar eigendomsklassen voor inwoners met een inkomen tot de inkomensgrens van sociale huur. Bron: Lokale Monitor Wonen (2021).

2.2 VOLDOENDE PASSENDE SOCIALE HUUR

Sociale huur is voor Texelaars met binding

Om onze woningmarkt te beschermen, is voor sociale huurwoningen een huisvestingsvergunning verplicht. Mensen met een maatschappelijke en/of economische binding met Texel krijgen voorrang. Woontij heeft mandaat gekregen om deze vergunning voor haar woningen te verlenen. We vinden beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor Texelaars belangrijk en blijven deze werkwijze daarom voortzetten.

Locaties ontwikkelen en aanvullen

In bijna alle dorpen zijn al plannen voor sociale huurwoningen waarmee we grotendeels in de behoefte tot 2034 voorzien. De vraag naar woningen is het grootst tot 2029, dus ook voor de sociale huur is snelheid van bouwen belangrijk. In een aantal dorpen dient het aanbod sociale huur te worden uitgebreid. We gebruiken de dorpsagenda's om daar invulling aan te geven (zie hoofdstuk 5). In Den Burg zijn er op korte termijn genoeg bouwplannen, o.a. vanwege de tijdelijke flexwoningen die gerealiseerd worden. Voor deze plannen maken we alvast nieuwe plannen voor permanente bouw. Bij herontwikkeling op locaties van Woontij kijken we naar mogelijkheden om daar te verdichten en/of om het principe van een hofje te realiseren.

Verkoop van sociale huur faseren

De verkoop van sociale huurwoningen dient doelen: vrijmaken van financiële middelen voor o.a. verduurzaming, het toevoegen van betaalbare koop en om geld te genereren voor investeringen in nieuwbouw van sociale huurwoningen (zie kader). Woontij heeft 172 woningen gelabeld voor verkoop. Bij verkoop krijgt de zittende huurder voorrang. Woontij biedt deze woningen met een KoopStart-regeling aan, waardoor huurders een tijdelijke korting van 20% op de marktwaarde krijgen als hun inkomen niet toereikend is om de woning voor de marktprijs te kopen. De koopsom varieert tussen € 250.000 en € 350.000. Als gemeente staan we positief tegenover verkoop, mits verkoop gefaseerd en verspreid over dorpen gebeurt. Elk verkochte woning wordt in ieder geval gecompenseerd via nieuwbouw.

Achtergrond: het principe van een rollende voorraad

Corporaties kunnen hun voorraad laten meebewegen met de behoefte. Aan de ene kant wordt 'het tapijt opgerold' (sloop en verkoop, mogelijk bij een teruglopende vraag), en aan de andere kant 'uitgerold' (toevoeging, focus op andere typologieën). In een stabiele markt vraagt verkoop of sloop minimaal om compensatie, om netto op 0 uit te komen. In een groeiende markt is netto-groei nodig. Op langere termijn *kunnen* overschotten ontstaan. Corporaties kunnen meebewegen door te verkopen of slopen en verdund terug te bouwen.



2.2 VOLDOENDE PASSENDE SOCIALE HUUR

Duurzaam en zorggeschikt maken

Naast nieuwbouw van sociale huurwoningen ligt er in de bestaande sociale huurvoorraad een grote opgave. We willen de netto-woonlasten voor verhuurders omlaag brengen en werken daarom samen met Woontij een aanvullende ambitie uit voor het verduurzamen van hun voorraad, bovenop de landelijke eisen (zie hoofdstuk 4). Bijkomend beschermen we kwetsbare mensen tegen hittestress.

Daarnaast ligt er ook een opgave voor het zorggeschikt maken van de sociale huurvoorraad (zie hoofdstuk 3). We maken met Woontij afspraken om aanpassingen in de bestaande voorraad te doen, waardoor senioren langer in hun eigen woning kunnen blijven. Ook nieuwbouw bouwen we zorggeschikt. Daarnaast zien we een rol voor Woontij in het bouwen van woonzorglocaties (zoals Tante Jans) en hofjes.

Regionale samenwerking tussen corporaties

We realiseren ons dat we met de huidige opgave en uitdagingen in de sociale huur veel van Woontij vragen, als enige sociale verhuurder op Texel. Woontij kan prestatieafspraken die er tot en met 2025 liggen organisatorisch en financieel aan, maar geeft wel aan tegen een plafond aan te lopen.

In deze woonvisie zijn bovenop de bestaande prestatieafspraken met Woontij een aantal aanvullende acties nodig:

- een groter aantal sociale huurwoningen;
- snelheid: voor 2029 veel van het bouwprogramma realiseren;
- een kwalitatieve slag in de bestaande voorraad woningen (verduurzamen en zorggeschikter maken);
- we zien een rol voor Woontij in het bouwen van particuliere woonzorginitiatieven en hofjes.

De prestatieafspraken met Woontij worden in 2025 herzien, o.a. op basis van de woonvisie. Als de middelen van Woontij niet toereikend blijken te zijn om het aanvullende programma uit de woonvisie uit te voeren, dan gaat de gemeente (samen met Woontij) zoeken naar samenwerking met (een) andere corporatie(s) om de opgave op Texel te realiseren. Woontij staat daar in het belang van de woningmarkt op Texel positief tegenover. Opgaven en middelen verschillen per corporatie, waarbij zij de verantwoordelijkheid delen om over de grenzen van hun eigen gemeente of werkgebied heen te kijken. Zo kan een corporatie met meer financiële slagkracht bijvoorbeeld een nieuwbouwproject op Texel oppakken, waarbij de exploitatie wel bij Woontij blijft liggen. Ons uitgangspunt is dat de maatschappelijke vraag van Texel niet mag worden beperkt door de mogelijkheden vanuit Woontij.

2.3 MIDDENHUUR

Middenhuur is een nichemarkt

Op Texel valt circa 6% van de totale voorraad onder particuliere huur. Uit het woonbehoefteonderzoek bleek dat er vooral vraag is naar middenhuur in Den Burg, Oudeschild en De Koog. In de andere dorpen is ook particuliere huur denkbaar, maar dat is dan maatwerk, in kleine aantallen. We zien in de praktijk diverse groepen die zoeken naar particuliere huur:

- Gepensioneerden die van koop naar huur willen (soms omdat zij geen geschikte koopwoning kunnen vinden), maar te veel verdienen om voor sociale huur in aanmerking te komen.
- Starters die te veel verdienen voor de sociale huur, maar te weinig om een koopwoning te kopen. Zij vallen tussen wal en schip. Voor hen is particulier huren vaak een duurder (en noodgedwongen) alternatief voor kopen.
- Een breed scala aan groepen die particuliere huur gebruiken als overbrugging. Zij komen net op Texel wonen en werken en wachten totdat ze een geschikte koopwoning hebben gevonden.

In vraag naar +85 middenhuur voorzien

Vanuit het bedienen van de eerder genoemde groepen staan we positief tegenover particuliere initiatieven. Met de huidige bouwplannen voorzien we in deze behoefte. We ondernemen daarom zelf geen actie om extra ontwikkelingen in de middenhuur in gang te zetten. We werken mee aan middenhuur als ze voldoen aan bepaalde uitgangspunten: levensloopgeschikt, kwaliteit voorop en op een centrale locatie bij voorzieningen. Zo proberen we met name senioren te verleiden om door te stromen. Hiermee verlichten we de druk op de sociale huur voor groepen die nog geen huurwoning hebben.

Ruchtbaarheid geven aan Wet betaalbare huur

Vanuit de Wet betaalbare huur is het mogelijk dat woningen vanwege het aantal punten van dure huur naar middenhuur gaan, of zelfs naar het prijsniveau van sociale huur. Met name door op Texel meer ruchtbaarheid te geven aan het nieuwe puntenstelsel en te handhaven op meldingen zorgen we voor een betere prijs-kwaliteitverhouding op de particuliere huurmarkt. In de huisvestingsvergunning koppelen we de prijsgrens aan het puntenstelsel vanuit de Wet betaalbare huur.

Monitoren vraag naar behoefte naar middenhuur

We blijven de behoefte aan middenhuur continu monitoren, als onderdeel van marktmonitoring in het algemeen. We volgen ook hoeveel animo er is voor de 70 middenhuurwoningen van Rabo SmartBuilds, waarvan 60 eengezinswoningen met twee lagen en 10 bungalows voor senioren. De lessen die we trekken uit het verschil in vraag tussen beide producten gebruiken we om toekomstige middenhuur zo veel mogelijk op de marktvraag af te stemmen.

2.4 KOOP BETAALBAAR TOEVOEGEN EN HOUDEN

Betaalbaar koopaanbod ontbreekt

Texelaars kopen liever dan dat zij huren. Dat zit in de cultuur. De laatste tijd werd het voor Texelaars met een lager inkomen steeds lastiger om een betaalbare koopwoning te vinden. Door krapte stegen de vraagprijzen. Van alle koopwoningen die afgelopen jaar op Funda werden aangeboden had slechts een kwart een vraagprijs onder de € 350.000. Ter illustratie: een stel met een gezamenlijk bruto-inkomen van € 75.000, zonder andere schulden, kan dit bedrag lenen*. Een stel dat beide het gemiddelde inkomen op Texel verdient**, heeft een bruto-inkomen van € 64.000 en kan hiermee ongeveer € 290.000 lenen. Deze groep heeft geen recht op sociale huur en is aangewezen op de particuliere markt. Maar zij kunnen slechts uit een handjevol koopwoningen kiezen en kunnen dus amper instromen op de koopmarkt. Zij blijven dan vaak bij hun ouders wonen of verhuizen naar de overkant, waar wél betaalbaar koopaanbod beschikbaar is. Om de sociale huur te ontlasten en te voldoen aan woonwensen van Texelaars zetten we in op een stevig programma voor het toevoegen van betaalbare koop.

40% betaalbare koop toevoegen

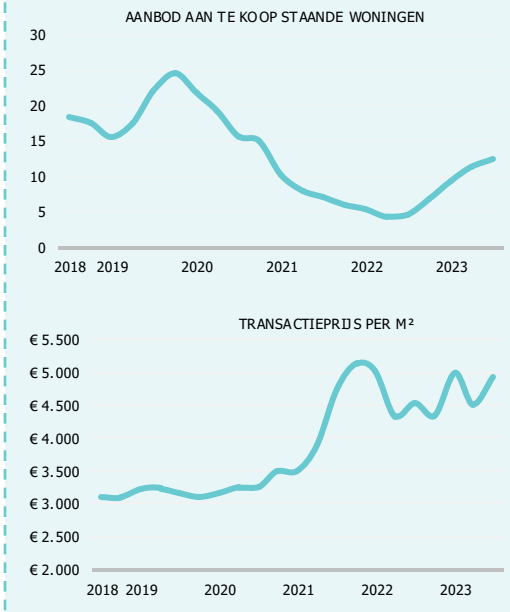
Van onze nieuwbouwopgave laten we 40% in het betaalbare koopsegment tot € 355.000*** landen. Daarmee voegen we ruim 300 betaalbare koopwoningen toe. Gelet op de inkomensverdeling op Texel is dit voor veel Texelaars alsnog niet 'betaalbaar'. Daarom voegen we niet alleen woningen tot € 355.000 toe, maar juist ook daaronder. Voor starters willen we producten toevoegen met een prijs rond € 300.000, het liefst met een tuin(tje), maar kleine aantallen appartementen zijn ook denkbaar. Met deze producten hopen we doorstroming vanuit sociale huur op gang te brengen. Ondanks de hoge bouwkosten streven we er naar dat nieuwe woningen niet kleiner zijn dan 50 m² gebruiksoppervlakte. Voor producten die kleiner zijn, zien we op termijn namelijk een risico voor de verkoopbaarheid. Dit blijven we monitoren (zie ook hoofdstuk 6).

* Prijspeil september 2024

** CBS (2022)

*** Deze prijsgrens is door het Rijk bepaald en geldt landelijk

Drukcijfers koopmarkt



▲ Boven: ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen op Texel door de jaren heen. Onder: ontwikkeling van transactieprijzen per m² over dezelfde periode. Bron: NVM (2023).

2.4 KOOP BETAALBAAR TOEVOEGEN EN HOUDEN

Betaalbare koop ook toevoegen via verkoop Woontij
Woontij heeft 172 woningen gelabeld om te verkopen. Dat zijn deels oudere eengezinswoningen met een slechter energielabel. Woontij kiest er bewust voor een deel van deze woningen te verkopen voordat verduurzaming plaatsvindt. Zo blijven woningen betaalbaar voor kopers en kunnen zij zelf kiezen wanneer zij welke verbeteringen willen uitvoeren. Zo wordt betaalbare koop toegevoegd zonder deze nieuw te bouwen. In principe steunen we deze werkwijze en maken we afspraken over de fasering, zodat het bouwprogramma voor het toevoegen van goedkope koopwoningen hierop afgestemd kan worden.

Met doorstroming goedkope woningen vrijspelen
Behalve betaalbaar wonen is er ook behoefte aan nieuwbouw van ruimere gezinswoningen. Van de totale nieuwbouwopgave willen we 20% bouwen in de prijsklasse boven € 355.000. Door dit segment toe te voegen, kunnen inwoners binnen hun eigen dorp een stap zetten, waardoor we aan de onderkant van de markt meer bestaande betaalbare woningen vrijspelen. Hiermee brengen we langere verhuisketens op gang.

Voor senioren ligt de betaalbaarheidsgrens rond € 400.000 (middelduur). Zij nemen vaak een flinke overwaarde vanuit hun huidige woning mee. Vanuit deze groep zien we sterke behoefte om binnen hun eigen dorp naar een kleinere koopwoning te verhuizen, of naar Den Burg. We voegen voor deze groep bij voorkeur grondgebonden levensloopgeschikte woningen toe, met minimaal twee slaapkamers en een gebruiksoppervlakte tussen 70 en 80 m².

Dit betekent dat we ook middeldure koop op gemeentegrond gaan bouwen om doorstroming te stimuleren.

2.5 INSTRUMENTEN WONINGEN BETER BENUTTEN

Sturen op de woningmarkt

Gemeenten hebben via de inzet van instrumenten de mogelijkheid om regie te houden op de woningmarkt. Hiermee kunnen we ervoor zorgen dat mensen met beperkte keuzevrijheid een steuntje in rug de krijgen en dat woningen die bedoeld zijn voor specifieke groepen ook door hen bewoond worden. Er zijn een aantal oplossingsrichtingen:

1. Beter benutten van bestaande woningen
2. Beschermen van de Texelse woningmarkt
3. Verruimen van betaalbaarheidsmogelijkheden
4. Betaalbaar toevoegen en houden

Voor deze oplossingsrichtingen zijn er verschillende instrumenten. We maken als gemeente een zorgvuldige afweging in welke instrumenten we inzetten. We kijken naar de voor- en nadelen en de effectiviteit in relatie tot de ambtelijke inzet. Waar mogelijk is aansluiten bij landelijke regelingen daarom ook verstandig. Aan het eind van dit hoofdstuk staat een overzicht van alle instrumenten met een korte toelichting erop.

1. BETER BENUTTEN VAN BESTAANDE WONINGEN

<u>Opkoopbescherming</u>

Met de zelfbewoningsplicht beschermen we momenteel nieuwbouwwoningen op Texel tegen opkoop door beleggers. Gemeenten hebben via de opkoopbescherming ook de mogelijkheid om bestaande koopwoningen te beschermen tegen opkoop. Hiermee voorkom je dat woningen van koop naar huur gaan. Gemeenten mogen alleen woningen die schaars zijn beschermen.

Uit het onderzoek naar de effectiviteit van de opkoopbescherming op Texel (2022) bleek geen aanleiding voor het invoeren van dit instrument, omdat opkoop op Texel amper plaatsvindt. Bijkomend zijn huurwoningen via de huisvestingsverordening beschermd voor Texelaars met een maatschappelijke of economische binding, waardoor bij opkoop woningen nog steeds beschikbaar blijven voor Texelaars. We blijven de ontwikkeling van ongewenste opkoop de komende tijd monitoren. Mocht dit in de toekomst problematische hoeveelheden aannemen, dan voeren we de opkoopbescherming alsnog in.

<u>Reguleren toeristische verhuur van woonruimten</u>

In 2022 introduceerden we op Texel de registratieplicht om meer inzicht te krijgen in toeristische verhuur. Gemeenten hebben daarnaast via de huisvestingsverordening de bevoegdheid om een meld- en/of vergunnings- of ontheffingsplicht in te stellen om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren en te controleren. Het toeristisch verhuren van woonruimte is onwenselijk als er schaarste is en als het een negatieve impact op de leefbaarheid in de woonomgeving heeft.

De andere mogelijkheden naast het invoeren van een registratieplicht zijn voor ons niet interessant, omdat het toeristisch mogen verhuren van woningen (en het verbod daarop) is geborgd in het bestemmingsplan. Wij handhaven hierop, en daarom zijn hier geen aanvullende acties voor nodig. Vanuit de registratieplicht zien we vooral de noodzaak om handhavend op te treden tegen strijdig gebruik. Daar gaan we dan ook mee door.

2.5 INSTRUMENTEN BESCHERMEN WONINGMARKT

2. BESCHERMEN VAN DE TEXELSE WONINGMARKT

Huisvestingsvergunning met lokale binding

Gemeenten kunnen voor bepaalde woningen een vergunning voor bewoning vragen. Aan deze huisvestingsvergunning kun je bepaalde voorwaarden hangen, zoals dat huishoudens een binding met de gemeente moeten hebben of dat de woning past bij het inkomen en de grootte van het huishouden. Wij hebben als Waddeneiland een uitzonderingspositie op de algemene regels waardoor we ook bestaande middeldure koopwoningen lokaal mogen toewijzen. Met de huidige krapte op de markt blijft het belangrijk om de Texelse woningmarkt te beschermen tegen instromers van de overkant die geen binding hebben met ons eiland. Het bouwprogramma van 775 woningen erbij is hierop gebaseerd. Laat je de huisvestingsverordening los, dan moet er meer gebouwd worden.

Quickscan huisvestingsverordening

Vanwege de woningnood voerden we in 2019 opnieuw een huisvestingsverordening in. Voor huurwoningen met een huurprijs tot € 1.250 per maand en koopwoningen met een verkoopprijs tot € 600.000 is een huisvestingsvergunning bij ons verplicht. Zo beschermen we beschikbare woningen voor mensen met een economische en/of maatschappelijke binding met Texel. In 2024 voerde we een quickscan uit naar de werking van de huisvestingsverordening. Uit gesprekken met makelaars kwam naar voren dat de koppeling van de prijsgrens aan de verkoopprijs van bestaande koopwoningen een prijsopdrijvend effect heeft: bij een huis met een vraagprijs onder de prijsgrens wordt overboden, zodat de verkoopprijs boven de grens valt en er geen huisvestingsvergunning is vereist. Dit heeft een zuigende werking op de overige woningen. Met de prijsgrens van € 600.000 zijn er sinds 2019 slechts 14 vruchteloze aanbiedingen geweest. Op basis van deze quickscan passen we de huidige huisvestingsverordening aan.

Koppeling prijsgrens aan WOZ-waarde en puntenstelsel

Om inwoners met binding voorrang te blijven geven, is onze prioriteit om een nieuwe huisvestingsverordening op te stellen. Wettelijk mogen we bij schaarste alleen goedkope en middeldure koopwoningen beschermen. Waar de prijsgrens van de schaarste ligt, moet worden onderbouwd op basis van o.a. inkomen en de opbouw van de woningvoorraad. De prijsgrens koppelen we aan de WOZ-waarden die we jaarlijks indexeren aan de hand van de nieuwe WOZ-waarden. Zo blijven woningen beschikbaar voor mensen die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan Texel. De prijsgrens voor middeldure huurwoningen koppelen we aan het puntenstelsel uit de Wet betaalbare huur.

Lokale binding

We houden de regels met betrekking tot economische en maatschappelijke binding tegen het licht. We kijken specifiek naar de mogelijkheid om zzp'ers die iets toevoegen aan de Texelse economie niet in de te weg staan. Werknemers in essentiële beroepen nemen we op in de urgentieregeling. Mogelijkheden voor verruiming van terugkeerders worden ook bekeken.

2.5 INSTRUMENTEN EIGEN WONING BEREIKBAAR

3. VERRUIMEN VAN BETAALBAARHEIDSMOGELIJKHEDEN

Starterslening voortzetten

Met een starterslening kunnen starters extra geld lenen voor het kopen van hun eerste woning. Ze krijgen dan net dat extra zetje in de rug waardoor kopen toch haalbaar wordt. Gemeenten kunnen voorwaarden en eisen stellen aan de lening, zoals lokale binding, leeftijd, een maximale woningwaarde of een maximaal leenbedrag. Nadeel is dat het een prijsopdrijvend effect kan hebben.

Op Texel maken we sinds 2013 gebruik van de starterslening. Er is € 2.000.000 gereserveerd voor het verstrekken van startersleningen met een maximumbedrag van € 40.000 per starter. Daarmee kunnen we minstens 50 starters helpen aan hun eerste woning. Het fonds werkt revolverend en wordt dus weer aangevuld als starters hun lening afbetalen. Sinds 2013 zijn er 75 leningen verleend waarvan er 50 zijn afgelost. We zetten de starterslening de komende tijd door en monitoren de beschikbare financiële middelen. We zetten in op vergroting van de zichtbaarheid.

Erfpacht

Erfpacht is het recht om een stuk grond te gebruiken terwijl iemand anders de eigenaar is. Voor het gebruiken van de grond betaalt de gebruiker een bedrag aan de eigenaar, het zogeheten erfpachtcanon. Op Texel geven we grond in erfpacht uit als we hiermee woningen betaalbaar kunnen houden. Echter zijn er al veel andere sturingsinstrumenten om woningen betaalbaar te maken en te houden. Omdat erfpacht een ingewikkeld instrument is, zetten we dit middel niet in als voorkeursoptie om betaalbaarheid te regelen. Landelijk zijn er veel ontwikkelingen op het gebied van erfpacht. Als daar een praktisch model uit voortkomt, dan sluit Texel daar zo nodig bij aan.

KoopStart: een korting bij aankoop van een woning

Met KoopStart wordt een woning onder de marktprijs aangeboden en verkocht met een 'koperskorting'. Deze korting wordt terugbetaald als de woning weer wordt verkocht. De verkoopopbrengst wordt verdeeld tussen de aanbieder en de eerste koper. De aanbieder van deze korting deelt dan mee in de eventuele waardestijging of -daling van de woning. Omdat een deel van de koopsom pas later wordt betaald, kan de aanbieder dit bedrag niet gelijk opnieuw investeren. De starter profiteert er wel van, omdat zijn/haar maandlasten lager zijn en meer woningen in het prijssegment vallen.

Dit instrument wordt door Woontij gebruikt. Woontij verkoopt een deel van haar bezit met KoopStart (20% korting) als het inkomen van de koper niet voldoende is om de woning te kopen.

2.5 INSTRUMENTEN BETAALBAAR HOUDEN

4. BETAALBAAR TOEVOEGEN EN HOUDEN

✖ Doelgroepen in Omgevingsplan

Gemeenten kunnen in het Omgevingsplan percentages aanwijzen voor specifieke soorten woningbouw. Zo kunnen ze ervoor zorgen dat er voldoende woningen worden gebouwd voor doelgroepen waar de markt zelf niet in voorziet. In het Omgevingsplan kun je sturen op het aandeel sociale huur, middenhuur, sociale koop (tot NHG) en vrije kavels/CPO. Voor huur- en sociale koopwoningen kunnen gemeenten inkomensdoelgroepen aanwijzen. Hiervoor kan er een instandhoudingstermijn worden vastgesteld. Zo kun je waarborgen dat een woning voor langere tijd betaalbaar en beschikbaar blijft voor toekomstige inwoners.

Op Texel hebben we vanwege actief grondbeleid veel grond in bezit en kunnen we via gronduitgifte sturing geven aan het bouwprogramma, door middel van een anterieure overeenkomst. Ook als planologische medewerking nodig is, zal de gemeente sturen op het bouwprogramma. Doelgroepen opnemen in het Omgevingsplan vinden we daarom overbodig.

✚ KoopGarant: verplichting om terug te verkopen

De KoopGarant-regeling lijkt in de basis op de KoopStart-regeling. Woningen worden onder de marktwaarde aangeboden aan de kopende partij, waardoor een eigen woning eerder bereikbaar is. Een belangrijk verschil is dat de eerste koper bij een KoopStart-woning zelf mag bepalen aan wie hij de woning verkoopt. Bij een KoopGarant-woning geldt een terugkoopgarantie. De partij die de woning heeft uitgegeven moet de woning binnen drie maanden ook weer terugkopen van de eerste koper. Vervolgens kan de woning dan weer met een (KoopStart-) korting worden verkocht. Zo blijft die woning (ook in de toekomst) betaalbaar. Voor ontwikkelaars betekent dit een uitgesteld rendement met risico op waardedaling van de woning. Dit kan een drempel zijn voor ontwikkelaars om mee te werken aan het verkopen van woningen met een KoopGarant-regeling.

Voorheen gebruikte Woontij de regeling om zo langdurige betaalbaarheid van verkochte woningen te regelen. Het nadeel van deze regeling is echter dat er voldoende financiële middelen gereserveerd moeten zijn om op ieder moment de woningen terug te kunnen kopen. We onderzoeken de mogelijkheden om aan te sluiten bij een landelijke of regionale stichting of een landelijk of regionaal fonds waaraan deze woningen verplicht moeten worden terugverkocht. Dit kan mogelijk ook gelden voor woningen die worden verkocht door Woontij. Zij hoeft dan zelf geen financiële middelen te reserveren om woningen terug te kopen, maar laat dat over aan het fonds.

2.5 INSTRUMENTEN BETAALBAAR HOUDEN

4. BETAALBAAR TOEVOEGEN EN HOUDEN

Regeling langjarige betaalbaarheid / anti-speculatiebeding

Met de regeling langjarige betaalbaarheid wordt prijs van woningen voor 10 jaar gereguleerd, doordat de koopprijs voor een opvolgende koper is vastgelegd. Bij de duurdere koopwoningen wordt een anti-speculatiebeding opgelegd, waarbij gedurende 10 jaar bij verkoop een percentage van de WOZ-waarde moet worden afgedragen aan de gemeente. Daarmee willen we voorkomen dat nieuwbouwwoningen worden opgekocht om snel winst te behalen. Dit wordt ingezet via de gronduitgifte of bij planologische medewerking.

Zelfbewoningsplicht

Bij nieuwbouw wordt via de gronduitgifte of bij planologische medewerking een zelfbewoningsplicht opgelegd, zodat de koper er moet gaan wonen. Dit voorkomt dat kopers moeten concurreren met kopers/beleggers die een woning kopen voor de verhuur.

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid treedt de gemeente actief op de grondmarkt op om beleidsdoelen te realiseren. De gemeente koopt gronden, heeft totale regie over ontwikkelingen en stuurt maximaal op de realisatie, fasering en kwaliteit van projecten. We kiezen ervoor om situationeel grondbeleid te voeren. Dat betekent dat we geen voorkeur uitspreken voor actief of faciliterend grondbeleid, maar per situatie kijken wat de best passende vorm is.

UITGELICHT: INSTRUMENTEN

De gemeente heeft diverse instrumenten tot haar beschikking om regie te voeren op de woningmarkt. In groen wat nu van toepassing is of wat we verder uitwerken, in geel wat we nu niet toepassen maar waar nieuwe inzichten alsnog aanleiding voor kunnen zijn, en in rood waarvoor duidelijk geen redenen zijn om het toe te passen.

Benutten of aanpassen

Actief grondbeleid	Grip op locatieontwikkeling en programma. Vereist visie op grondbeleid, specifieke expertise, financiële buffers (financiële risico's). Is relatief snel inzetbaar. **Beleid staat maatwerk toe, wordt bij urgentie ingezet.**
Erfpacht	Middel voor betaalbaar(der) wonen. Gemeente blijft grondeigenaar. **Inzetten om woningen betaalbaar te maken.**
Tijdelijke woningen	Tijdelijke woonbestemming betaalbaar realiseren. Houdt rekening met geldende regels, ook bij tijdelijk wonen. **Zoeken naar passende vormen.**
Prestatie-afspraken	Met corporaties en huurdersorganisaties afspraken maken over aantallen, prijzen, kwaliteit sociale huur en middenhuur. Jaarlijks, of langjarig vanuit een kaderdocument. **Nieuw langjarig kader opstellen.**
Huisvestings-vergunning	Benutten van wettelijke ruimte om in huur en koop woningen toe te wijzen aan mensen met een lokale sociale of economische binding. **Voorwaarden aanpassen in 2025.**
Starterslening	Korting bij aankoop, via SVN. Helpt om de (eerste) stap op de woningmarkt mogelijk te maken. **Er zijn nog voldoende financiële middelen beschikbaar.**
Verzilverlening	Een tweede, aflossingsvrije hypotheek op basis van overwaarde, om levensloopbestendige woningaanpassing financierbaar te maken voor mensen vanaf 58 jaar. **Dit is een bestaand instrument op Texel.**
Zelfbewonings-plicht	Kan afgedwongen worden bij bestemmingswijziging. Beperkt beleggers/verhuurders en verdringing. Bij schaarste nuttig, bij ontspannen markt beperkend en vereist handhaving. **Kan ingezet worden.**

Invoeren/onderzoeken

Leegstands-verordening	Regels die eigenaren prikkelen om te zorgen voor verhuur en bewoning – registratie, aanbiedingsplicht, etc. Doorgaans gericht op incidenten. **Toepassing onderzoeken.**
Woningsplitsing	De mogelijkheid om een woning te splitsen tot meerdere woonruimten**. We gaan splitsingseisen met kwaliteitstoetsing formuleren.**
KoopStart & KoopGarant	Verkoop onder de marktwaarde, verrekening bij doorverkoop ter voorkoming weglekken maatschappelijk geld. Voorbeeld: KoopGarant. **Toepassing onderzoeken.**

Geen aanleiding

Recreatie-woningen > permanent	Keuzes voor permanente bewoning van (bestaande) recreatiewoningen op recreatief terrein: (tijdelijk) legaliseren of gedogen via een objectgebonden vergunning voor permanente bewoning. **Niet toestaan.**
Opkoop-bescherming	Een verbod om woningen zonder vergunning te verhuren voor een periode van vier jaar. Op Texel worden weinig woningen opgekocht en elke woning gaat vanwege de huisvestingsvergunning naar een Texelaar. **Nu onvoldoende urgent.**
Verbod toeristische verhuur	Verbod is niet nodig vanwege de mogelijkheid tot handhaving via het bestemmingsplan. **Onvoldoende aanleiding vanwege dubbele toetsing.**
Doelgroepen in omgevingsplan	Vastleggen van sociale huur/koop, middenhuur en particulier opdrachtgeverschap in Omgevingsplan om te sturen op eigendom. **Voldoende sturing via eigen grond en anders planologische medewerking.**



3 EEN PLEK VOOR JONG EN OUD

3 EEN PLEK VOOR JONG EN OUD

Een passende woning voor iedereen

Een passende woning betekent voor iedereen wat anders, maar toch komen wensen van verschillende doelgroepen in grote lijnen overeen. Ons doel is dat er voor elke (toekomstige) Texelaar een woning beschikbaar is die past bij zijn of haar wensen over de woning en de woonomgeving. Het bouwen van de juiste woningen is belangrijk om meer dynamiek in de woningmarkt te brengen en doorstroming op gang te helpen, ook bij mensen die afhankelijk zijn van zorg. In een passende woning kunnen mensen langer zelfstandig wonen.

Dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk werken we onze visie op specifieke doelgroepen uit. We beginnen met de basis voor al onze (toekomstige) ontwikkelingen: onze visie op wonen en leven in positieve gezondheid (3.1). Daarna gaan we in op jongeren en starters op de koopmarkt (3.2), wonen met zorg voor ouderen (3.3) zorgvoorzieningen in de dorpen (3.4) en andere aandachtsgroepen op de woningmarkt (3.5).

Kaders die moeten worden uitgewerkt

1. Maak 'positieve gezondheid in woon- en leefomgeving' een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen
2. Bouw voor jongeren op de sociale huur- én koopmarkt door toevoegen van de juiste woningen
3. Maak passend aanbod voor senioren door het bouwen van woningen in een mix van prijsklassen
4. Maak woningen die ouderen aanspreken zodat zij goed wonen en verhuisketens op gang komen
5. Faciliteer het proces om toevoegen van geclusterde woonvormen verder uit te werken
6. Maak afspraken over voorrang voor aandachtgroepen (nog in ontwikkeling, wordt op korte termijn duidelijk)

INHOUDSOPGAVE EN ACTIES

3: EEN PLEK VOOR JONG EN OUD

3.1 Goed, veilig en gezond
- Vanuit het model *Positieve gezondheid en leefomgeving* plannen toetsen

3.2 Starters een steuntje in de rug
- Opsomming van maatregelen om jongeren tot 23 jaar te helpen
- Opsomming van maatregelen om koopstarters te helpen

3.3 Wonen met zorg goed op orde
- Uitgangspunt: wonen met zorg in de dorpen waar het kan, centraal waar het moet

3.3.1 In het dorp waar het kan
- Concentreren van wonen met een zwaardere zorgbehoefte in Den Burg
- Huisvesting voor groep met lichte zorgvraag clusteren bij zorgvoorzieningen
- In de dorpen kleinschalige particuliere woonzorgconcepten organiseren
- De rol van Woontij in bovenstaande punten

3.3.2 Passende nieuwbouw toevoegen
- Met nieuwbouw levensloopgeschikte woningen toevoegen en hiermee doorstroming op gang brengen
- De rol van Woontij hierin
- Inzetten van een wooncoach om doorstroomobstakels bij ouderen weg te nemen

3.3.3 Bestaande woningvoorraad aanpassen
- Met de Verzilver- en Stimuleringslening bewoners stimuleren om hun woningen aan te passen
- We stellen (pre)mantelzorgbeleid op
- Verkennen van de mogelijkheid of een corporatie deze mantelzorgunits in beheer wil nemen
- We zetten de wooncoach in bij het organiseren van het aanpassen van de bestaande woning

3.3.4 Totaal aantal zorggeschikte woningen
- Overzichtsblad van het benodigde aantallen zorgwoningen per type

3.4 Zorgvoorzieningen in het dorp
- We ondersteunen de informele zorg met het toevoegen van zorgsteunpunten

3.5 Alle aandachtrgroepen
- We maken de huidige en toekomstige woonvraag voor de verschillende ‘aandachtsgroepen’ uit de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting beter inzichtelijk
- We gaan urgente doelgroepen formuleren die we opnemen in de nieuwe huisvestingsverordening
- Voor kwetsbare doelgroepen en vluchtelingen komen we met een apart actieplan

3.1 GOED, VEILIG EN GEZOND

Leefbaar Texel: een plek voor jong en oud

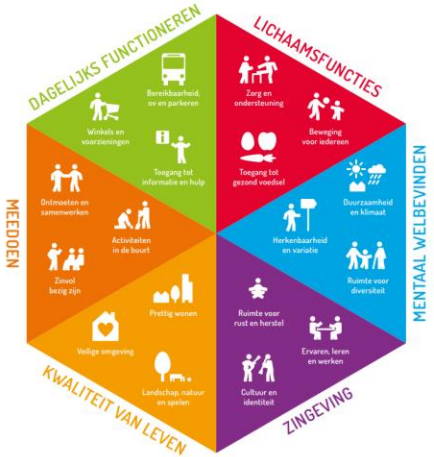
Texel is een eiland voor jong en oud. Iedereen moet er goed, veilig en gezond kunnen wonen, in een passende woning én omgeving. Wat als goed, veilig en gezond wordt ervaren verschilt per groep. Op Texel kijken we naar het model *Positieve gezondheid en leefomgeving* van Machteld Huber om ons idee hierop vorm te geven (zie de figuur rechts).

Dit model gaat uit van zes domeinen die invloed hebben op positieve gezondheid:

1. Dagelijks functioneren
2. Lichaamsfuncties
3. Mentaal welbevinden
4. Zingeving
5. Kwaliteit van leven
6. Meedoen (sociaalmaatschappelijke participatie)

Door bij plannen voor woningbouw op Texel de gebruiker en de omgeving zo veel mogelijk 'bij elkaar te zoeken', kunnen we een goede basis leggen om aan deze zes voorwaarden te voldoen. Met name bij senioren is het belangrijk hierop te letten, omdat het bij hen doorgaans lastiger wordt om aan alle zes te kunnen voldoen. Concreet betekent dit dat we voor ontwikkeling van seniorenwoningen locaties kiezen die rollatorgeschikt zijn, mensen stimuleren om te blijven bewegen en dicht bij voorzieningen liggen zoals een supermarkt, apotheek of geldautomaat. Daar waar de omgeving nog niet (helemaal) voldoet, maken we voldoende schaduwrijke zitplekken en overzichtelijke oversteekplaatsen. Voor jeugd gaat het om stimuleren van bewegen op speelplekken.

Bij planontwikkeling gaan we daar als gemeente op sturen. Per (her)ontwikkellocatie bepalen we op basis van dit model welke doelgroep daar het meest passend is en zetten we puntjes op de i met de juiste inrichting van de openbare ruimte. Waar nodig doen we dat samen met Woontij.



▲ De zes domeinen uit het model *Positieve gezondheid en leefomgeving* van Machteld Huber.

3.2 STARTERS EEN STEUNTJE IN DE RUG

Jongeren en starters een zetje in de rug geven

We zien dat jongeren en starters tegen moeilijkheden aanlopen om een eerste stap op de woningmarkt te zetten. Jongeren lopen tegen lange wachttijden in de sociale huur aan en de meeste koopwoningen zijn qua prijs onbereikbaar. We vinden het als eiland belangrijk dat we jongeren behouden en aantrekken. Daarom doen we extra ons best om starters te helpen. We maken onderscheid tussen jongeren tot 23 jaar die willen huren en koopstarters.

Jongeren tot 23 jaar

Deze specifieke groep woningzoekenden zoekt vaak een huurwoning. Het gaat hier om lokale jongeren en jongeren die voor werk naar Texel zijn verhuisd. Beide groepen kunnen zelden kopen of willen nog niet kopen omdat ze niet zeker weten of ze zich voor langere tijd op Texel willen vestigen. Zij zijn aangewezen op woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens van € 454,47 (peil 2024) of afhankelijk van de huisvesting die de werkgever voor zijn werknemers beschikbaar stelt. Deze groep helpen we door:

- Minimaal 30% sociale huur toe te voegen bij nieuwbouw, en toe te werken naar 30% in de hele voorraad. Zo verkorten we wachttijden.
- Huurwoningen tot middenhuur (puntenstelsel) via een huisvestingsvergunning met voorrang aan inwoners met een lokale binding aan te bieden;
- Te voorzien in kwalitatief goede tijdelijke huisvesting met eigen voorzieningen, zoals een ‘werknemerscampus’.

Starters op de koopmarkt

Starters die een eerste stap op de koopmarkt willen zetten, geven we een steuntje in de rug. De prijsstijgingen op de koopmarkt zorgen momenteel voor een groot gat tussen sociale huur en koop. Dat gat verkleinen we door:

- Betaalbare huizen te bouwen, via nieuwbouw-programma's, in het segment tot € 300.000.
- Zoeken naar een balans tussen de grootte van de woning en de prijs: niet kleiner bouwen dan 50 m² gebruiksoppervlakte, maar toch betaalbaar. Prefab-bouw kan de bouwkosten drukken.
- Het voortzetten van de starterslening. Bij een verschil tussen koopprijs en de prijs die een starter maximaal kan lenen, dichten we het gat met maximaal € 40.000 via een starterslening.
- Eventueel met een erfpachtconstructie koopwoningen betaalbaar te maken, doordat de grondprijs dan wegvalt.
- Onderzoeken van de mogelijkheden om woningen langdurig betaalbaar te houden via KoopGarant, waarbij we kijken naar aansluiting bij een landelijk fonds.
- Voorrang te geven aan kopers met een lokale binding.
- Een aantal sociale huurwoningen door Woontij te laten verkopen, zodat betaalbaar bestaand aanbod beschikbaar komt.
- Regeling langjarige betaalbaarheid op te leggen bij betaalbare nieuwbouw.
- Te bouwen voor doorstroming, zodat verhuisstromen op gang komen en betaalbaar aanbod vrijkomt.

3.3 WONEN MET ZORG GOED OP ORDE

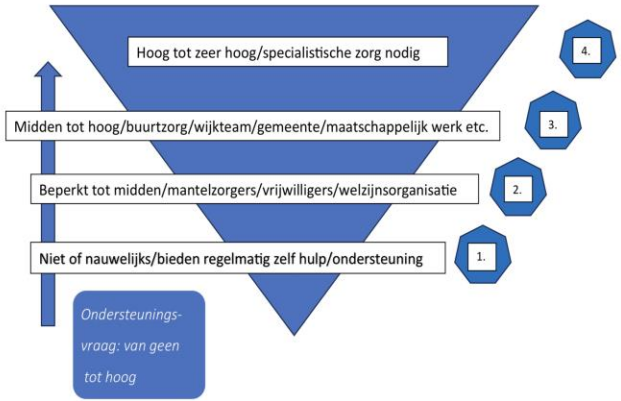
De wereld van wonen en zorg is aan het veranderen
Wonen voor senioren is sterk gekoppeld aan wonen met een (mate van) zorgbehoefte. De wereld van wonen, zorg en welzijn is sterk in verandering. De wet- en regelgeving rondom wonen met zorg is continu in ontwikkeling. Ook de woonbehoefte van ouderen (en andere aandachtsgroepen) is aan het veranderen. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de beschikbare zorg en het benodigde woonaanbod voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

De zorgsector op Texel staat onder toenemende druk, met name omdat:

1. mensen ouder worden
2. er meer ouderen zijn
3. er steeds minder zorgpersoneel is.

Het aantal verpleeghuisplekken voor mensen die continu zorg in de directe nabijheid nodig hebben, is op Texel geconcentreerd in Den Burg. Het aantal verpleeghuisplekken mag van het Rijk niet verder meer toenemen. Door langer zelfstandig thuis te wonen, wordt deze vorm van zorg ontlast. Zo proberen we die woonplekken beschikbaar te houden voor mensen die dat echt nodig hebben. Om langer thuis te kunnen blijven wonen, neemt de informele zorg (mantelzorg) een steeds belangrijkere plek in.

Er moet een balans gevonden worden tussen informele zorg, professionele (thuis)zorg en wonen met continue zorg. Het uitgangspunt is: wonen met zorg in de dorpen waar het kan, en centraal in Den Burg waar het moet.



3.3.1 IN HET DORP WAAR HET KAN

Wonen voor ouderen met continue zorgvraag concentreren in Den Burg…

Den Burg vervult op Texel een belangrijke functie in de concentratie van zorg- en welzijnsvoorzieningen. Er zijn ook veel andere dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten en horeca, op loopafstand. Inwoners zijn daar afhankelijk van, en nabijheid is belangrijk als je ouder en minder goed ter been wordt. Veel inwoners geven dan ook aan naar Den Burg te willen verhuizen om hun oude dag te slijten.

Op woonzorglocaties van Omring in Den Burg wonen ouderen met een zwaardere zorgindicatie. We kiezen er samen met Omring voor om die strategie door te zetten: concentreren van wonen met een zwaardere zorgbehoefte in Den Burg, om ervoor te zorgen dat specialistische zorg goed geregeld is. Spreiden van dit type zorgwoningen over Texel is met de huidige (en toekomstige!) personeelstekorten geen verstandige keuze. Daarmee komt betrouwbare zorgverlening in het geding. We gaan op dezelfde voet door en hieruit vloeien geen aanvullende acties uit voort.

Met de aanwezigheid van Omring in Den Burg zien we kansen om ook groepen te huisvesten die niet permanent zorg nodig hebben, maar daar wel soms op terug willen vallen. Dat kan in de vorm van geclusterd wonen, hofjes of aanleunwoningen.

…en kleinschalige woonzorgconcepten stimuleren in elk dorp

Lang niet iedereen komt in aanmerking voor wonen met zorg via Omring. Sterker nog: we vinden het belangrijk dat inwoners zo lang mogelijk in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. Daarom juichen we initiatieven voor kleinschalig wonen toe. Denk aan het Huis van Tante Jans in buurtskap De Tuunen. Een particuliere initiatiefnemer realiseerde daar tien individuele zorgwoningen voor mensen met dementie, die via Woontij verhuurd worden en waar 24 uur per dag professionele zorg geleverd wordt. Bewoners houden zo de regie over hun eigen leven en kunnen waar nodig terugvallen op zorg aan huis. In de toekomst willen we toewerken naar meer van zulke initiatieven, het liefst in elk dorp. Daarom moedigen we initiatiefnemers aan om samen met ons te kijken naar locaties om zorgconcepten waar samenwonen centraal staat te ontwikkelen. We zien dit als een goed en sociaal alternatief voor het traditionele verpleeghuis. Hier kunnen zorgaanbieders eventueel samen met Woontij invulling aan geven.

We zien een belangrijke rol voor Woontij

Woontij is voor ons een belangrijke partner bij het voorzien in de behoefte aan wonen met zorg:

- Voor het realiseren van geclusterd wonen. Dit zien we het liefst nabij bestaande zorglocaties.
- Voor het bouwen van woningen met particuliere woonzorgconcepten in de dorpen.

3.3.2 PASSENDE NIEUWBOUW TOEVOEGEN

Toevoegen nultredenwoningen via nieuwbouw
Voor ouderen die niet of in beperkte mate van zorg afhankelijk zijn, voegen we in de reguliere voorraad levensloopgeschikte woningen toe. Daarmee stimuleren we doorstroming binnen de dorpen. We bouwen het liefst dicht bij voorzieningen, zoals een supermarkt of huisarts.

Er is een gevarieerd aanbod nodig:

- We zetten in op grondgebonden levensloopgeschikte woningen. Deze woningen hebben een tuintje met het liefst ruimte voor een schuurtje.
- Voor appartementen hanteren we als uitgangspunten dat ze op een goede locatie en nabij voorzieningen staan.
- Nieuwbouw van nultredenwoningen zien wij graag in geclusterde vorm zoals een hofje. De opzet en gezamenlijkheid van deze bijzondere woonvorm spreekt veel mensen aan. Vaak met een kleine privé-buitenruimte én een gezamenlijke tuin.
- Als een CPO-initiatief zich aandient werken we daar als gemeente aan mee.

Een paar nuanceringen naar eigendom:

- Woontij is voor ons een belangrijke partner bij het voorzien in de behoefte aan levensloopgeschikt wonen. In de sociale huur zetten we vooral in op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen. Dit type woning moet geschikt zijn voor senioren om door te stromen, maar ook voor starters. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen zijn.
- In de vrije huur willen we vooral appartementen in het luxere segment: comfortabel en modern. Dit is vooral denkbaar in Den Burg, Oudeschild en De Koog.
- In de koop voegen we vooral levensloopgeschikte woningen met tuintje of appartementen in het hogere segment toe, van zo'n 70 a 80 m² gebruiksoppervlakte en met een prijs rond de € 400.000. Met dit product stimuleer je doorstroming in de koop en voorkom je een instroom naar de huurmarkt.

Doorstromingsobstakels ouderen wegnemen
We zien dat ouderen vaak niet verhuizen. Senioren hebben immers vaak al een fijne woonplek en die ruilen ze niet zomaar in. Dat heeft meerdere redenen: het gevoel erop achteruit te gaan, verhuiskosten, een hogere huurprijs, het verliezen van contact met de buurt, soms ook gebrek aan kennis over wat er mogelijk is. Er zijn ook veel ouderen die wél graag willen verhuizen, maar om praktische redenen niet bewegen. Die willen we een handje helpen. Vanuit de gemeente zetten we in op een wooncoach die met senioren in gesprek gaat om hun bewust te maken van hun woonsituatie en om daarin zelf de regie te houden. Om doorstroming te bevorderen biedt Woontij haar huurders van 65 jaar en ouder 'Zorgeloos Verhuizen' aan.

Na doorstroming: tweede jeugd voor woningen
De koopwoningen die ouderen achterlaten als ze verhuizen naar een nieuwe woning geven we een impuls met onze 'tweede jeugd'-strategie. Zie daarvoor hoofdstuk 4.3.

3.3.3 BESTAANDE WONINGVOORRAAD AANPASSEN

Woonzorgopgave is groter dan alleen nieuwbouw
Met het huidige nieuwbouwprogramma voorzien we voor een deel in de behoefte aan geschikte woonvormen voor ouderen. De groeiende vraag naar zorggeschikte woningen overstijgt het aantal zorggeschikte nieuwbouwwoningen. En niet alle nieuwe woningen zullen nultreden zijn; er zijn ook andere behoeften binnen het nieuwbouwprogramma.

Dit betekent dat een deel van het benodigde aantal zorggeschikte woningen in de bestaande voorraad moet landen. De meeste woningen staan er immers al en hier ligt dan ook de grootste opgave. Wij vinden het belangrijk dat mensen die niet doorstromen zo lang mogelijk in hun eigen huis kunnen blijven wonen.
Uit het woonbehoefteonderzoek kwam naar voren dat meer dan de helft (56%) van de huidige woningvoorraad in potentie aanpasbaar is. Hier is dus een kans om mensen zo lang mogelijk binnen hun eigen netwerken en in hun omgeving te laten wonen.

Om de woning aan te passen bieden we hulp aan:
- Met de Verzilverlening ondersteunen we huiseigenaren om hun huis aan te passen om langer zelfstandig te wonen. Zij kunnen zo hun overwaarde inzetten om hun huis mee aan te passen zonder eigen middelen en zonder extra leencapaciteit.
- Met de Stimuleringslening kunnen inwoners maximaal € 15.000 lenen voor maatregelen voor langer zelfstandig thuis wonen. Deze lening bieden we aan met 0% rente en blijft de gehele looptijd gelijk.
- We stellen (pre)mantelzorgbeleid op zodat het makkelijker wordt om een tijdelijke unit in de tuin te zetten (bij zowel koop- als huurwoningen). We kijken naar de mogelijkheden om een corporatie op te zetten die deze mantelzorgunits in beheer neemt. Zo gaan we kapitaalvernietiging (van tal van kleine aanpassingen) tegen en verkleinen we de kans op toeristische verhuur.
- Woningsplitsing of splitsing van ander vastgoed: denk aan grote woningen, vrijkomende schoolgebouwen, boerderijen. Ook hier kunnen vormen van wonen voor ouderen passend zijn. We zoeken naar oplossingen als regelgeving een obstakel vormt.
- We zetten de gemeentelijke wooncoach in om te helpen bij het organiseren van het aanpassen van de bestaande woning (zorggeschikt te maken).

De rol van Woontij
Voor bestaande sociale huurwoningen is het belangrijk dat ruim voldoende woningen worden verbeterd wat betreft toe- en doorgankelijkheid. In de prestatieafspraken met Woontij werken we uit welke woningen of complexen daarvoor het meest geschikt zijn.

3.3.4 TOTAAL AANTAL ZORGGESCHIKTE WONINGEN

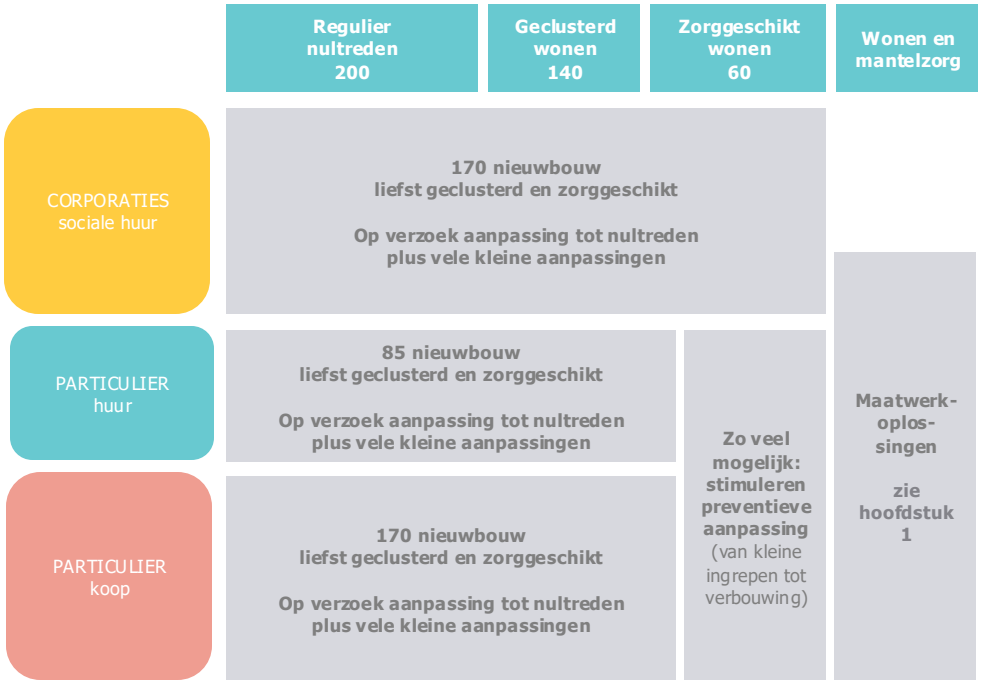
De vraag naar wonen en zorg samengevat

Rechts vatten we de opgave voor het benodigde aantallen zorgwoningen per type samen. Dit aantal kan zowel in de nieuwbouwopgave als in de bestaande voorraad landen. We gaan hier samen met Woontij, Omring en andere (kleinschalige) woonzorgaanbieders mee aan de slag. Ook particulieren kunnen woningen bouwen die geschikt zijn voor de doelgroep.

We gebruiken dezelfde driedeling als het Rijk hanteert in afspraken met provincies (cijfers ABF). Die afspraken worden leidend voor de gemeente:

1. Regulier nultreden (+200): deze huizen zijn onderdeel van het reguliere bouwprogramma. Woningen hebben minimaal alle primaire vertrekken (bad- en slaapkamer, keuken, douche) op de begane grond (bij appartement: met lift toegankelijk).
2. Geclusterd (+140): qua woningeisen hetzelfde, maar dicht bij bijvoorbeeld een zorginstelling, zodat bewoners daarop kunnen leunen als zij (tijdelijk) zorg nodig hebben. Liefst met een ontmoetingsruimte erbij of nabij.
3. Zorggeschikt (+60): mogelijkheid tot verlenen (zwaardere) Wlz-zorg, ook rolstoeltoegankelijkheid. Deze groep woonde eerder in een verpleeghuishuis.

We geven rechts aan hoe we hiervoor ruimte bieden in het wensprogramma of bestaande woningen aanpassen met maatwerkoplossingen.



▲ De cijfers in de **blauwe vlakken** schetsen de totale behoefte vanuit ABF naar regulier nutreden, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen. De cijfers in de **grijze vlakken** komen vanuit het wensprogramma uit het woonbehoefteonderzoek die potentieel geschikt zijn voor senioren. Dit zijn de appartementen en grondgebonden levensloopbestendige woningen opgeteld per eigendomstype.

3.4 ZORGVOORZIENINGEN IN HET DORP

Zorgen voor elkaar

Een steeds grotere groep mensen zal (langer) zelfstandig thuis moeten blijven wonen in een nieuwe of aangepaste woning. Maar alleen het realiseren van geschikte woningen is nog niet genoeg om 'goed' wonen te faciliteren. Om langer thuis te kunnen blijven wonen neemt de informele zorg (mantelzorg) een steeds belangrijkere plek in. Sociale cohesie speelt daarbij een belangrijke rol. Dat is op Texel ook de insteek.

Hoe zorgen we voor elkaar?

Mensen blijven langer gezond. Dat biedt kansen voor ouderen om voor elkaar te zorgen. Bij (her)ontwikkelingen zoeken we naar geclusterde woonvormen, zodat we de sociale cohesie op Texel zo goed mogelijk benutten. Door het toevoegen van mantelzorgwoningen in de tuin kunnen ouders bij hun kinderen wonen (of andersom). De formele zorgvraag kan daardoor worden uitgesteld, maar de informele zorg dient wel te worden ondersteund.

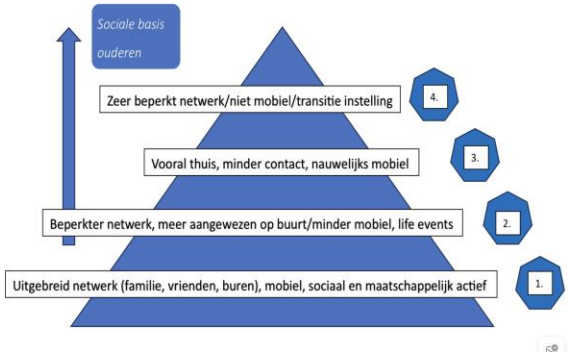
We zetten in op zorgsteunpunten

De informele zorg (mantelzorger) vraagt wel om ondersteuning. Elk dorp heeft een of meer voorziening(en) nodig die informele zorg ondersteunt. We denken hierbij aan het inrichten van een zorgsteunpunt (bijvoorbeeld in dorpshuizen) met een wijkverpleegkundige en nachtzorg in de buurt. Dit kan ook de wijkverpleging ontlasten. Zorgsteunpunten in de dorpen kunnen ook worden ondergebracht bij de kleinere zorginstelling in de buurt. Voor het toevoegen van een kleinere zorginstelling in de dorpen kunnen we als voorwaarde stellen dat zij ook ondersteuning aan de lokale mantelzorgers bieden, bijvoorbeeld door het leveren van dagbesteding. Daarnaast zijn er oplossingen denkbaar zoals het inzetten op een buurtverbinder of het stimuleren van buurtactiviteiten zoals actieve buurtapps.

Het is de moeite waard om met alle zorgpartijen en dorpscommissies op het eiland en met Woontij de uitbreidingswensen, mogelijkheden en de slimme combinaties gezamenlijk in kaart te brengen.

De omgeving moet ook voldoen

Om mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag een fijn thuis te bieden, is er dus meer nodig dan alleen een dak boven het hoofd. Een fijn thuis gaat niet alleen over de nabije beschikbaarheid van de juiste zorg, maar ook over de aanwezigheid van voorzieningen en mogelijkheden voor ontmoeting. Als gemeente willen we informele zorg stimuleren. Voorzieningen en ontmoetingsplekken in de dorpen moeten een belangrijke rol gaan spelen.



3.5 ALLE AANDACHTSGROEPEN

Relatie woonvisie en regionaal afgestemde woonzorgvisie

In deze woonvisie zoomen we vooral in op wonen voor senioren. De regionaal afgestemde woonzorgvisie voor de Kop van Noord Holland gaat in op alle aandachtgroepen vanuit de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Om inwoners van de regio met een bepaalde mate van zorg of begeleiding nu en in de toekomst te kunnen blijven ondersteunen, stellen de vier regiogemeenten een integrale onderling afgestemde woonzorgvisie op om gericht aan de woonzorgopgaven te werken.

Als onderlegger voor de regionale woonzorgvisie brengen de gemeenten in eind 2024 de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod van woonvormen voor de verschillende aandachtsgroepen uit de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting beter in beeld. De aandachtgroepen zijn:

- ouderen (65-plus)
- mensen met een verstandelijke, lichamelijke of zintuiglijke beperking, of met psychische kwetsbaarheid
- uitstromers uit instellingen
- (dreigend) dak- en thuisloze mensen
- verhuizende mantelzorgers en mantelzorgontvangers
- uitstappende sekswerkers
- statushouders
- arbeidsmigranten
- woonwagenbewoners
- studenten

Aandachtgroepen en urgent woningzoekenden

Binnen de aandachtgroepen zijn een aantal urgentiegroepen benoemd. Dat zijn mensen voor wie het extra moeilijk is om een geschikte woning te vinden. Vanaf 2025 moeten gemeenten urgent woningzoekenden die met voorrang in aanmerking komen voor vrijkomende sociale huurwoningen verplicht opnemen in de huisvestingsverordening. De verplichte categorieën zijn benoemd in de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. In de regionale woonzorgvisie worden de aantallen en de woonbehoefte van de urgentiegroepen in kaart gebracht. De verdeling binnen de regio gebeurt op basis van 'fair share'.

In 2025 stellen we onze nieuwe huisvestingsverordening vast waarin we de urgentieregeling meenemen. Naast de regionaal afgestemde woonzorganalyse kijken we ook welke aandachtsgroepen wij zelf willen toevoegen (zoals essentiële beroepsgroepen).

Bijzondere doelgroepen

Soms is meer nodig dan alleen een woonplek. Levensfase, status, gezondheid of persoonlijke voorkeuren vragen om andere soorten oplossingen. Denk bijvoorbeeld aan kwetsbare groepen of vluchtelingen. Om prettig en betaalbaar wonen ook voor hen mogelijk te maken, werken we per doelgroep met aparte actieplannen. Voor de volgende doelgroepen werken we (een) huisvestingsplan(nen) uit:

- statushouders
- Oekraïense vluchtelingen
- asielzoekers



4 EEN DUURZAAM TEXEL

4 EEN DUURZAAM TEXEL

Duurzame ontwikkelingen

We willen dat woningbouwontwikkelingen bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Zo brengen we de vitaliteit en het welzijn van bewoners naar een hoger plan, verbeteren we de biodiversiteit op het eiland en zijn we klimaatadaptief. We bekijken opgaven voor het bouwen, verbouwen en verbeteren van woningen altijd in samenhang met onze uitgangspunten voor duurzaamheid.

Dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk werken we onze visie op duurzaamheid uit. We zetten eerst bestaand beleid rondom duurzaamheid op een rij (4.1). We plaatsen dat in het perspectief van landelijke doelen (4.2). We leggen uit hoe we de bestaande voorraad willen verduurzamen (4.3) en wat onze richtlijnen voor een duurzame omgeving zijn (4.4). Tot slot bespreken we aan welke duurzaamheidseisen nieuwbouw moet voldoen (4.5).

Kaders die moeten worden uitgewerkt

1. Maak klimaatadaptief bouwen een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen
2. Maak natuurinclusief bouwen een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen
3. Werk een aanvullende ambitie uit (bovenop de wettelijke plicht) voor het verduurzamen van sociale huurwoningen, samen met de woningcorporatie
4. Werk de doelen voor het verduurzamen van particuliere woningen uit
5. Monitor of de maatregelen effect hebben gehad en stuur zo nodig verder op de doelen

INHOUDSOPGAVE EN ACTIES

4: EEN DUURZAAM TEXEL

4.1 Duurzaamheidsbeleid
- We gaan een stappenladder maken waarin bestaand beleid onderdeel is van het proces om tot (ver)bouw van woningen te komen

4.2 Kader: landelijke doelen
- Een kader dat inzicht geeft in de landelijke doelen

4.3 Duurzame bestaande woningen Texel
- We werken met Woontij een aanvullende ambitie uit om al voor 2028 ook woningen met energielabel D aan te pakken
- We stimuleren particuliere huiseigenaren met het verduurzamen van de woning
- Via het Duurzaam Bouwloket particuliere woningbezitters gratis persoonlijk en concreet advies geven
- We continueren postcoderoosprojecten, waarbij deelnemers zonnepanelen kunnen kopen op het dak van een ander in hetzelfde of aangrenzende postcodegebied
- Met de Stimulerings- en Verzilverlening woningeigenaren geld laten lenen tegen 0% rente voor het verduurzamen van de woning
- We werken vanuit het Nationaal Isolatieprogramma aan een uitvoeringsprogramma (tot 2030) om Texelaars te helpen met het verduurzamen van hun woning
- Met onze 'tweede jeugd'-strategie woningen die beschikbaar komen energetisch verbeteren

4.4 Duurzame nieuwbouw Texel
- We bepalen het duurzaamheidniveau om aan te sluiten bij het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw
- Bij gemeentelijke projecten werken we in de geest van het convenant Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen NHN

4.5 Bouwen vanuit de omgeving
- We maken klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen
- Met de Stimulerings- en Verzilverlening huiseigenaren stimuleren door leningen te geven om klimaatadaptieve of natuurinclusieve maatregelen te nemen

4.1 DUURZAAMHEIDSBELEID

De noodzaak voor een duurzame aanpak
Duurzaamheid is een containerbegrip dat gaat over een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Het dient als doel om de samenleving te wapenen tegen (een stapeling van) gevolgen van klimaatverandering. Daarnaast zien we dat inwoners worden geraakt door stijgende energielasten met energiearmoede als gevolg.

Diverse overheden stellen vanuit verschillende invalshoeken beleid op ten aanzien van o.a. duurzame woningbouw, technische verduurzaming van bestaande gebouwen, vergroening van gebouwen en omgeving en opslag van water. Zo richt het bovenprovinciaal Convenant Toekomstbestendige Woningbouw zich op wonen. Het Beleidsplan Groene Infrastructuur wordt opgesteld met als doel de gevolgen van klimaatverandering op te vangen, biodiversiteit te vergroten en de achteruitgang van natuur(waarden) tegen te gaan. Dit doen we door integraal beheer van de groene en blauwe infrastructuur. Door deze ontwikkelingen aan te grijpen, dragen we met groene infrastructuur bij aan een aantrekkelijke groene en natuurlijke omgeving, waar mensen graag wonen, werken en recreëren. Vanuit een 'circulaire economie' wordt ingezet op herbruikbaarheid van materialen in de bouw. Er zijn lokaal ook subsidieregelingen in de maak met betrekking tot het verbeteren van de energieprestatie van woningen.

Kortom, er is ook voor Texel veel beleid (in de maak) dat gericht is op een duurzamere woonomgeving. Dat beleid willen we in de woonvisie niet overdoen. Doel van de woonvisie is overzicht creëren in welk duurzaamheidsbeleid er al is en welke duurzaamheidsmogelijkheden er zijn, zodat dit thema ook daadwerkelijk wordt meegenomen in de uitvoering van woningbouw. We maken een 'stappenladder' voor woning(ver)bouw.

4.2 KADER: LANDELIJKE DOELEN

Klimaatakkoord Parijs
Aan het klimaatakkoord uit 2015 doen bijna 200 landen mee. Het is gericht op het beperken van de klimaatverandering. Het heeft ook gevolgen voor landelijk beleid voor de gebouwde leefomgeving. De Nederlandse vertaling van de klimaatdoelen van Parijs zijn vastgelegd in de Klimaatwet en in een Klimaatplan. Dit plan wordt elke vijf jaar herzien. In het coalitieakkoord is de ambitie aangescherpt, gericht op onder meer terugdringen van CO_2-uitstoot, een fonds voor de transitie en een isolatieprogramma. Daarmee raakt het ook het woonbeleid.

Nationale Woon- en Bouwagenda (betaalbaar wonen, verduurzaming gebouwde omgeving)
Het ministerie van BZK presenteerde in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda. Daaronder vallen de programma's Betaalbaar Wonen en Verduurzaming Gebouwde Omgeving. Doelen zijn CO_2-reductie en betaalbaar wonen, door isolatie, installaties, warmtenetten en groen gas. Het Rijk ziet een individuele en een gebiedsgerichte aanpak:

- De gebiedsgerichte aanpak is gericht op collectieve warmtevoorziening, wetgeving en ondersteuning.
- De individuele aanpak is gericht op het wegnemen van belemmeringen, duidelijkheid geven over wat er kan en verduurzamen voor iedereen betaalbaar te maken. Voor individuele huiseigenaren zijn er bijvoorbeeld de ISDE-subsidies en het Nationaal Warmtefonds. Ook krijgen marktpartijen hulp om huiseigenaren te ontzorgen met kant-en-klaarpakketten en inkoopacties.

De afschaffing van de verhuurdersheffing wordt deels gelabeld aan verduurzaming door corporaties. Het landelijke Nationaal Isolatieprogramma beoogt dat er in 2028 geen corporatiewoningen met label E, F of G meer zijn.

Vanuit dit Nationaal Isolatieprogramma is geld beschikbaar gesteld voor het behalen van verduurzamingsdoelen. Samen met het geld dat beschikbaar is gesteld vanuit de gemeente gaat het om vele miljoenen.



▲ Het Rijksprogramma Betaalbaar Wonen en het beleidsprogramma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving.

4.3 DUURZAME BESTAANDE WONINGEN TEXEL

Grootste opgave in de bestaande voorraad

In 2050 moeten alle woningen in Nederland van het aardgas losgekoppeld zijn. Bij nieuwbouw van woningen is de energievraag relatief eenvoudig in te passen door geldende wet- en regelgeving. De grote uitdaging ligt bij het verduurzamen van de bestaande voorraad. We weten dat voornamelijk oude woningen in het buitengebied energetisch van slechte kwaliteit zijn. Dit zijn woningen die vaak een grote inhoud en daarmee ook hoge energielasten hebben. Met de hoge gasprijzen en het risico op energiearmoede is verduurzaming bij huurders belangrijk. Maar dat geldt ook voor particuliere woningbezitters.

Woontij neemt het voortouw...

Woontij is een belangrijke partner in de aanpak van woningen. Corporaties zijn verplicht om vóór 2028 alle woningen naar minimaal energielabel D te verduurzamen. In het woonbehoefteonderzoek werd zichtbaar dat veel sociale huurwoningen van Woontij al een redelijke of goede energetische kwaliteit hebben door investeringen die Woontij deed. Woontij geeft aan dat ze daarmee aan de wettelijke plicht kunnen voldoen. We werken met Woontij een aanvullende ambitie uit om al voor 2028 ook de woningen met energielabel D aan te pakken. Deze ambitie nemen we op in de nieuwe prestatieafspraken.

...particuliere verhuurders volgen

Er komt steeds meer landelijke regelgeving om de vrijehuurmarkt betaalbaarder te maken en verduurzaming te stimuleren. Met de Wet betaalbare huur gelden er nu ook maximale huurprijzen voor middenhuur. Volgens het puntenstelsel worden betere energielabels (B t/m A+++) hoger gewaardeerd, terwijl labels E, F en G juist punten aftrek krijgen. Dit zal de verdere verduurzaming van huurwoningen gaan stimuleren. Vanuit het Rijk is er de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen. Particuliere verhuurders kunnen een bijdrage van maximaal € 10.000 per woning krijgen voor het energiezuiniger maken van hun woning.

Drempels wegnemen bij particulier woningbezit

We blijven particuliere eigenaren stimuleren om hun woning te verduurzamen. Dit doen we door actief te informeren en financieren.

- Met de Stimulerings- en Verzilverlening kunnen woningeigenaren tegen 0% rente geld lenen voor het verduurzamen van de woning. Denk hierbij aan isoleren, verwarmen, opwekken, ventileren en om van het gas af te gaan.
- We gaan door met postcoderoosprojecten, waarbij deelnemers zonnepanelen kunnen kopen op het dak van een ander in hetzelfde of aangrenzende postcodegebied. De opbrengst hiervan wordt dan toegerekend aan het eigen verbruik. Als gemeente dragen wij bij aan de organisatie hiervan.
- Particuliere woningbezitters kunnen via het Duurzaam Bouwloket gratis persoonlijk en concreet advies krijgen over de verduurzaming van hun huis. Zowel bouwkundig advies als advies op het gebied van aanvragen van subsidies of duurzaamheidsleningen.
- Vanuit het Nationaal Isolatieprogramma werkt Texel een uitvoeringsprogramma (tot 2030) uit om met middelen uit het Nationaal Isolatieprogramma en het coalitieprogramma 2022-2026 Texelaars te helpen hun woning te verduurzamen.

4.3 TWEEDE JEUGD VOOR BESTAANDE WONINGEN

Kansen in de bestaande voorraad

Doordat we dynamiek in de woningmarkt brengen, zullen veel relatief grote en verouderde koopwoningen op de markt komen. Dat is een logisch moment om een verduurzamingsslag te maken. De komende tien jaar zullen oudere huishoudens steeds vaker een stap zetten naar een levensloopgeschikte woning. Vaak zijn woningen die ze achterlaten aan een modernisering toe: energetisch is daar vaak veel winst te behalen.

Onze 'tweede jeugd'-strategie

We willen als gemeente stimuleren dat bestaande woningen die beschikbaar komen energetisch worden verbeterd. We willen de kansen vergroten dat mensen met beperkte middelen toch de woning kunnen verduurzamen. Zo verkleinen we ook het risico op energiearmoede, waarbij de energielasten een groot deel van het maandelijkse inkomen van huishoudens opslokken. Bovendien worden bestaande woningen weer courant. We proberen huizen langs meerdere wegen een tweede jeugd te geven. We zien we een belangrijke rol voor onze wooncoach en makelaars om bewoners te informeren over de verduurzamingsmogelijkheden tijdens het verhuisproces. Hetzelfde principe kan ook toegepast worden bij (verhuizende) bedrijven.

DOORSTROMING OP GANG BRENGEN

We verleiden senioren om te verhuizen, met aantrekkelijke, levensloopgeschikte alternatieven in het dorp en een gemeentelijke wooncoach.

WONING AANPAKKEN

Het verhuismoment is het ideale moment om de woning goed aan te pakken. Makelaars, hypotheekverstrekkers, lokale aannemers en de wooncoach kunnen een rol spelen in het tijdig informeren over wat er kan, hoe dat werkt, en hoe dat betaalbaar te maken is. Er kan al veel. We gaan met hen in gesprek.

VERBINDING ZOEKEN MET ENERGIELOKET

We leggen ook de verbinding met ons energieloket en de daaraan verbonden initiatieven, zoals beschreven in dit hoofdstuk.

FOCUS OP LOKALE WONINGZOEKENDEN

Daarbij leggen we de focus op de Texelse huizenzoekers in het bijzonder.

STARTERS EXTRA HELPEN

Specifiek voor starters komen we met aanvullende stimulansen. Zie ook elders in dit hoofdstuk.

4.4 DUURZAME NIEUWBOUW TEXEL

Texel zet hoger in dan het landelijk minimum
Bij nieuwbouw en grote herstructurering van woningen is de energievraag relatief eenvoudig in te passen. Er is wet- en regelgeving van toepassing die verplicht dat nieuwbouw duurzaam is. Daarbovenop willen we kijken hoe we als gemeente onze nieuwbouw nog duurzamer kunnen maken. We willen ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten uitdagen om verder te gaan dan de wetgeving oplegt, zowel in de energiehuishouding als in circulair ontwerp en materiaalgebruik.

Wat we op Texel gaan doen
Voor nieuwbouw creëren we een overzicht van wat wettelijk moet, maar vooral ook wat er extra kan.
Het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw geeft hiervoor goede handvatten. Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor alle partijen om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten in de woningbouwopgave te integreren. Per duurzaamheidsthema wordt de wettelijke norm genoemd, met een aanvullend ambitieniveau 'brons', 'zilver' en 'goud'. De provincie Noord-Holland heeft het convenant ondertekend, en ook steeds meer buurgemeenten sluiten zich erbij aan. Hoe meer draagvlak, hoe groter de beoogde effecten. Voor Texel is dit ook voorgenomen beleid in 'Strategie en uitvoeringsagenda klimaatadaptatie Texel 2024-2028'. Om aan te sluiten bij het convenant bepalen we aan welk duurzaamheidsniveau we ons voor de Texelse nieuwbouwprojecten willen committeren en of (onderdelen van) dit convenant ook ingezet kan/kunnen worden voor grootschalige renovatieprojecten.

Herstructureren begint met slopen
De Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen NHN is gericht op het circulair aanbesteden van sloop- en renovatieprojecten door gemeenten, woningcorporaties en andere professionele opdrachtgevers met grootschalig gebouwbezit. De deal richt zich op het bij elkaar brengen van partijen om grondstofketens te vormen, te stimuleren, te optimaliseren en te sluiten. Bij gemeentelijke projecten werken we in de geest van deze deal. Op basis van praktijkervaringen (op Texel is de schaal anders dan aan de vaste wal) bepalen we bij het uitwerken van duurzaamheidsbeleid of we deze deal ondertekenen.



4.5 BOUWEN VANUIT DE OMGEVING

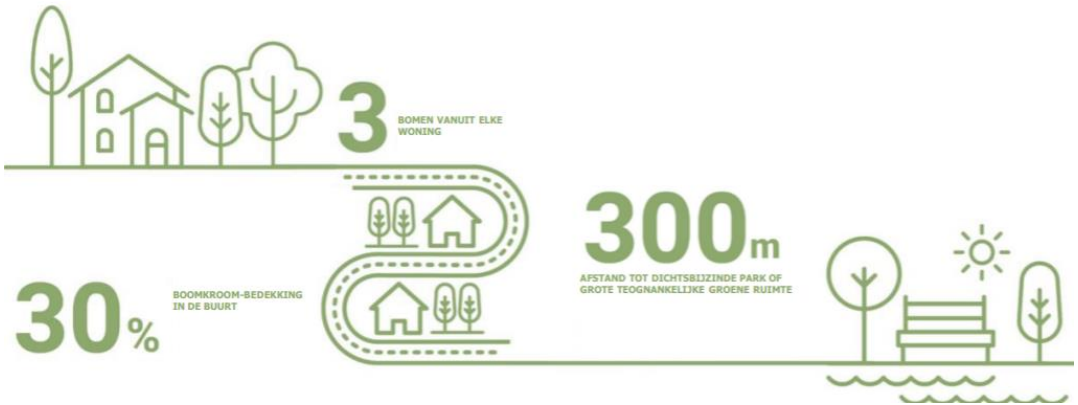
Bouwen vanuit de omgeving

We staan op Texel niet alleen voor energiezuinige woningen, maar ook voor een woonomgeving waarbij we ons aanpassen aan een veranderend klimaat en schadelijke gevolgen daarvan proberen te beperken. Door toenemende hittestress en wateroverlast moet de openbare ruimte groener worden en minder verstenen. We gaan zorgvuldig om met bestaand groen in kernen en voegen er groen aan toe. Inbreidingslocaties en herstructureringen mogen dus niet ten koste gaan van groenstructuren. Waar mogelijk combineren we woningen juist met het toevoegen van extra groen (in gebouwen of in de openbare ruimte). Zo benutten we de woningbouwopgave om fijne woonplekken te creëren die ook uitnodigen om te recreëren.

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

We maken klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen. Als voorbeeld passen we de 3-30-300-regel toe:

- de 3-regel: vanuit elke woning, school of werkplek zijn minimaal 3 volwassen bomen zichtbaar;
- de 30-regel: elke buurt heeft voor minstens 30% schaduw van boomkronen;
- de 300-regel: vanuit iedere woning, school of werkplek is er binnen 300 meter een parkje waar je kunt verblijven en recreëren.



▲ De 3-30-300-regel

Bestaande woningen aanpassen

Met de Stimulerings- en Verzilverlening kunnen huiseigenaren geld lenen om klimaatadaptieve of natuurinclusieve maatregelen te nemen. Denk hierbij aan maatregelen voor het bevorderen van de biodiversiteit rondom de woning, plaatsen van zonwering, benutten van regenwater of aanleggen van een groen dak. Dit moeten we verder onder de aandacht brengen.



5 BOUWPROGRAMMA PER DORP

5 BOUWPROGRAMMA PER DORP

Sturen op het realiseren van het bouwprogramma
In de vorige hoofdstukken is het bouwprogramma voor Texel al beschreven, met daarin de benodigde aantallen, prijsklassen en wensen vanuit de doelgroepen. Ons uitganspunt is om woningen verspreid over de dorpen te bouwen en daarmee de leefbaarheid ten goede te komen. Per dorp maakten we een verfijning van het bouwprogramma.

Een van de doelen van dit hoofdstuk is ook om particulieren en particuliere ontwikkelaars te inspireren om de juiste woningen te bouwen. Het geeft ons als gemeente ook houvast bij het programmeren van nieuwe bouwplannen en vormt voor Woontij de basis voor hun herstructureringsprojecten.

Dit hoofdstuk
In dit hoofdstuk zoomen we verder in op het gewenste programma per dorp. Per dorp werken we onze visie in een notendop uit.

Kaders die moeten worden uitgewerkt
- Werk de spreiding van extra woningen verder uit over de bestaande kernen. Neem het woonbehoefteonderzoek als startpunt.

5.1 IN ELK DORP WONINGEN TOEVOEGEN

Nieuwbouw, herstructurering en extra bouwplannen

Om tot +775 woningen te komen in 2034 maken we, aanvullend op de huidige bouwplannen voor 790 woningen (zie hoofdstuk 1.3), extra plannen voor 150 woningen. Dit doen we om het effect van eventuele uitval en vertraging van bouwplannen te beperken en ter compensatie van woningen in de flexibele schil. Met behulp van participatie met de dorpen haalden we informatie op over mogelijke woningbouwlocaties waar we extra woningen kunnen bouwen. Naast woningbouw op nieuwe locaties is het ook mogelijk om binnen bepaalde bestemming extra woningen te realiseren. Denk aan herstructurering en de mogelijkheid om inpandig woningen toe te voegen. Ook dit soort initiatieven dienen zich regelmatig aan. Opgeteld zien wij genoeg ruimte voor het inpassen van de benodigde 150 plannen.

Sturen op het juiste type woningen

Bij ontwikkelingen op nieuwbouwlocaties, grote herstructurering en particuliere bouwplannen sturen we op de behoefte en het wensprogramma vanuit het woonbehoefteonderzoek. Zo zorgen we ervoor dat de totale woningvoorraad aansluit bij de woonbehoefte. We hebben als gemeente een aantal ontwikkellocaties waar we zelf het woningbouwprogramma kunnen inkleuren. Woontij heeft ook nog een aantal grote herstructureringsprojecten waarbij het bouwprogramma nog niet bekend is. Ook de particuliere sector speelt een belangrijk rol. In de planlijst staan nu plannen voor zo'n 180 particuliere woningen. Het gebeurt vaak dat er voor de realisatie van particuliere projecten een (gedeeltelijke) afwijking van het bestemmingplan nodig is om de bouw te realiseren. Wij richten ons bij particuliere projecten daarom ook op de kwalitatieve invulling van woningen, naar prijs en doelgroep.

We sturen de realisatie van de gewenste woningen dus op drie manieren:

1. In het programma van eigen bouwlocaties en bij uit te geven grond;
2. In afspraken met Woontij over welke woningen ze waar realiseren;
3. Bij bouwprojecten door particulieren, waarbij we alleen meewerken als het programma aansluit bij de behoefte.

5.1 IN ELK DORP WONINGEN TOEVOEGEN

Naar een concreet wensprogramma per dorp
Voor de woonbehoefte per dorp kijken we naar het wensprogramma vanuit het woonbehoefteonderzoek. Dat is tot stand gekomen door de totale woningbehoefte op Texel te vertalen naar een programma per dorp. We gebruikten daarvoor o.a. de Primos-prognose en vraagdrukcijfers van de koop- en huurmarkt. De 775 woningen verdeelden we op basis van de marktpositie van dorpen, die we bepaalden door te kijken naar voorzieningenniveau, bereikbaarheid, m²-waarde en de ontwikkeling daarvan.

De verdeling naar koop, sociale huur en middenhuur maakten we op basis van het landelijke WoON (Socrates). We maakten het Texel-specifiek op basis van de gespreksronde uit het woonbehoefteonderzoek. Dit leidt tot een verdeling van maximaal 60% koop (+455), minimaal 30% sociale huur (+235) en 10% middenhuur (+85). De aantallen zijn op vijftallen afgerond.
Met plusjes en minnetjes geven we per dorp aan hoeveel er nodig is. Belangrijk is dat exacte aantallen niet in beton gegoten zijn, maar dienen als richtlijn voor uitwerking met stakeholders. Afwijken van aantallen als zich een mooi plan aandient, is zeker mogelijk.

Dorpsagenda's uitwerken
In dit hoofdstuk werken we voor elk dorp een dorpsagenda uit. Hierin nemen we de behoefte aan woningen op en kijken we naar bestaande bouwplannen. De bestaande bouwplannen zijn op de kaart ingetekend. Door de behoefte en plannen met elkaar te vergelijken, zien we wat er aanvullend nodig is. Met participatie hebben we informatie opgehaald over mogelijke locaties waar we het aanvullende programma kunnen bouwen. Deze locaties zijn niet in de woonvisie verwerkt.

De locaties vanuit participatie zijn een startpunt voor het verder uitwerken van de dorpsagenda's. In het belang van ontwikkeling van projecten moeten plannen eerst zorgvuldig verder uitgewerkt worden met belanghebbenden, zoals grondeigenaren, omwonenden en ondernemers. Per locatie zoeken we naar een optimale invulling vanuit het wensprogramma. Bij een aantal plannen kunnen diverse 'problemen' in één keer worden opgelost. De gemeente neemt bij het verder uitwerken van de dorpsagenda's een adviserende rol in, in samenspraak met de dorpscommissies.

Inbreiden of uitbreiden
Per dorp is aangegeven of er een voorkeur is voor inbreiden, ten opzichte van uitbreiden door aan de 'natuurlijke' dorpsranden te bouwen. Inbreiding wordt over het algemeen als meest wenselijk gezien, zeker bij de kleinere dorpen, mits rekening wordt gehouden met de groenstructuur.

Parkeren
Bij het bouwen in het centrum maken we een duidelijke keuze voor wonen. De parkeeropgave is daar ondergeschikt aan. Uitgangspunt is dat de dorpscentra autoluw zijn; parkeren vindt plaats aan de rand van het dorp.

5.2 DORPSAGENDA OOSTEREND

Korte schets van het dorp

Oosterend ligt aan de oostkant van Texel en beschikt over basisvoorzieningen zoals een supermarkt. In 2023 woonden er 950 inwoners en 440 huishoudens. Het dorp telt relatief veel jongeren en gezinnen. In Oosterend zijn een aantal bedrijven gevestigd, maar Oosterenders werken veelal over het hele eiland.

Behoefte volgens het woonbehoefteonderzoek

BEHOEFTE 775						
-70+	VRIJ / KAVEL	2^1	RIJ	APP	HOF 0-TREDEN	**TOTAAL**
Sociale huur			+		++	**-20+**
Middenhuur						
Koop	+/++	+/++	+		++	**-40+**

Het woningbouwprogramma voorziet al (gedeeltelijk) in de invulling van de woonbehoefte. De dorpsplannen worden met stakeholders verder uitgewerkt. De aantallen zijn afgerond op 5-tallen.

Programma-accenten

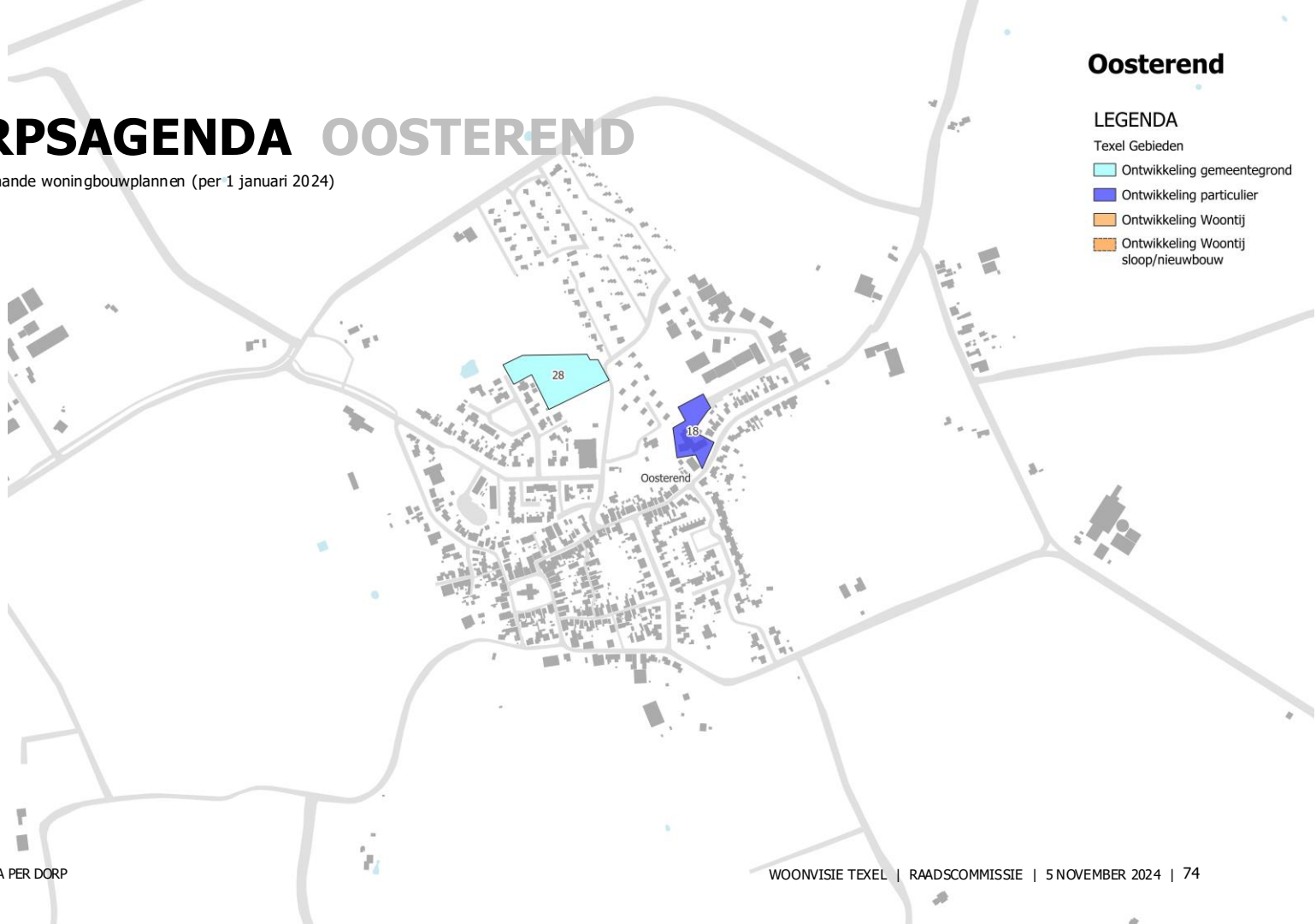
- Er zijn in aantallen genoeg plannen voor sociale huur, maar naar type zijn er meer grondgebonden nultredenwoningen nodig. Van de 'normale' rijwoningen zijn er genoeg.
- In de koopsector mogen er extra plannen bij, vooral voor betaalbare rijwoningen voor starters tot ca. € 300.000. Maak ook plannen voor woningen geschikt voor senioren, tot ca. € 400.000 en liefst met kleine tuin.

Wensen, kansen en risico's

1. Bouw nultredenwoningen in de sociale huur, zodat er doorstroming plaatsvindt. Rijwoningen worden dan weer beschikbaar voor starters. Daar is vraag naar vanuit eigen jeugd en terugkeerders.
2. Bouw duurdere koop (ca. € 400.000) voor ouderen en vul dat aan met gelijkvloers wonen in sociale huur, voor de groep die dat net niet kan betalen.
3. Speel daarmee betaalbare koop voor jongeren vrij via doorstroming.
4. Houd het dorp compact.
5. Het dorpsaanzicht is een belangrijk uitgangspunt bij woningbouw.

5.2 DORPSAGENDA OOSTEREND

Op deze kaart staan de bestaande woningbouwplannen (per 1 januari 2024)



5.2 DORPSAGENDA DEN BURG

Korte schets van het dorp

Den Burg is de hoofdkern van Texel en beschikt over een breed pakket aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. In 2023 woonden er 6.675 inwoners en 3.305 huishoudens. Daarmee woont ongeveer de helft van alle inwoners op Texel in Den Burg. Het dorp is relatief vergrijsd. Toerisme en detailhandel zijn de belangrijkste bronnen van inkomsten. Er zijn veel bedrijven gevestigd.

Behoefte volgens het woonbehoefteonderzoek

BEHOEFTE 775						
-390+	VRIJ / KAVEL	2^1	RIJ	APP	HOF 0-TREDEN	**TOTAAL**
Sociale huur			+/++	+/++	++	**-120+**
Middenhuur				+/++	+	**-65+**
Koop	+	++	++	+	++	**-235+**

Het woningbouwprogramma voorziet al (gedeeltelijk) in de invulling van de woonbehoefte. De dorpsplannen worden met stakeholders verder uitgewerkt. De aantallen zijn afgerond op 5-tallen.

Programma-accenten

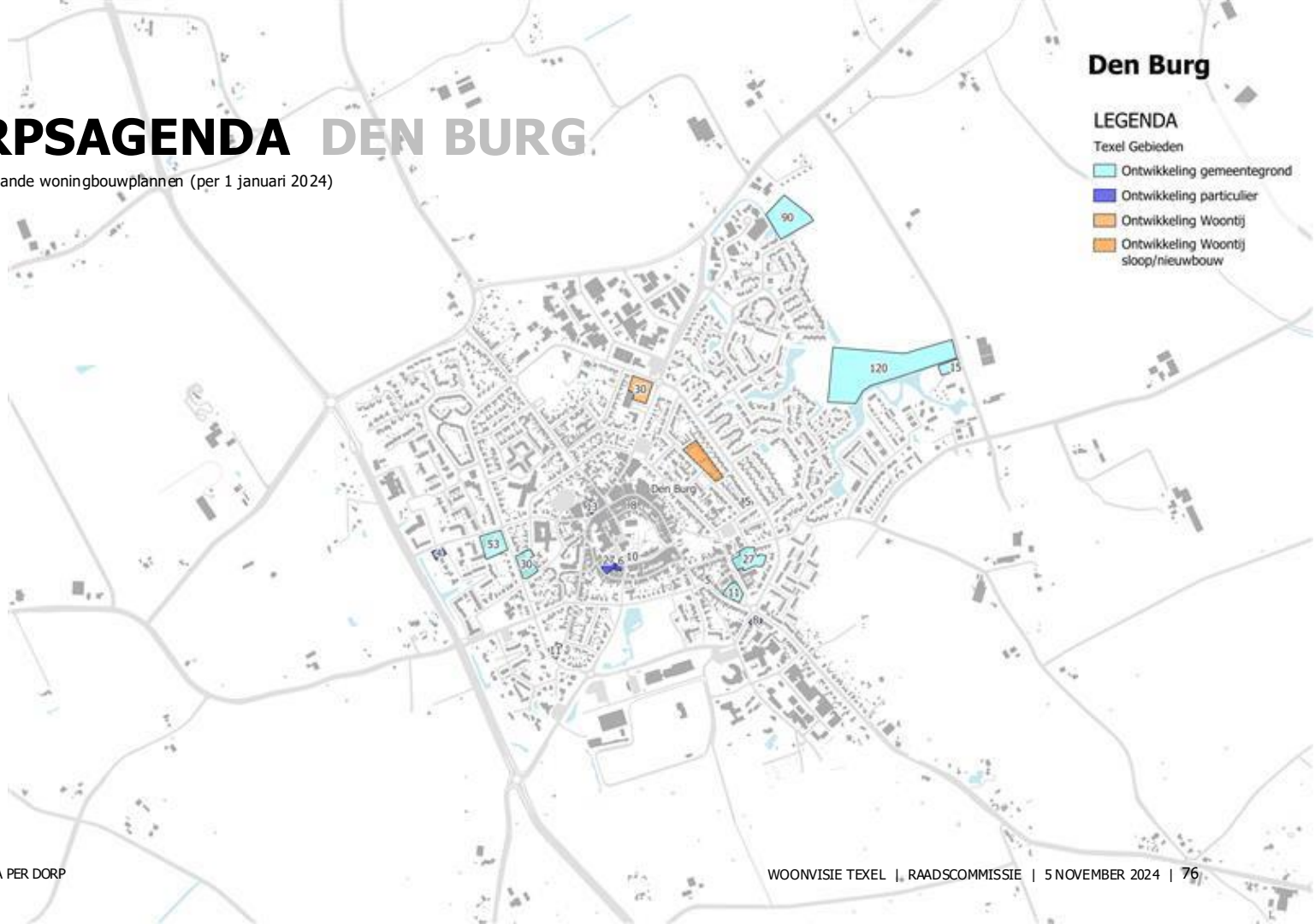
- Bouw voor de sociale huur meer grondgebonden nultredenwoningen.
- Het aantal plannen voor middenhuur is voldoende. De verdeling over typologieën past bij de vraag.
- Koopplannen zijn er te weinig, vooral in de grondgebonden sfeer. Bouw meer betaalbare rijen en hofjes voor ouderen (tot € 400.000).

Wensen, kansen en risico's

1. Hanteer twee routes in het toevoegen van woningen: kleinschalig op plekken die organisch vrijkomen (perceel, kleine gebiedjes) en grootschaliger op locaties aan de rand van Den Burg.
2. Ouderen overwegen veel vaker dan vroeger door te stromen naar een appartement. Speel daarop in.
3. Jongeren trekken minder vaak dan vroeger naar Den Burg maar blijven juist in hun eigen kern wonen.
4. Bouw in Den Burg als voorzieningenkern een flexibele schil voor de huisvesting voor specifieke doelgroepen om de druk op de permanente voorraad te ontlasten.

5.2 DORPSAGENDA DEN BURG

Op deze kaart staan de bestaande woningbouwplannen (per 1 januari 2024)



5.2 DORPSAGENDA OUDESCHILD

Korte schets van het dorp

Oudeschild ligt aan de oostkant van Texel en beschikt over basisvoorzieningen zoals een supermarkt. In 2023 woonden er 1.380 inwoners en 650 huishoudens. Het dorp is de laatste tijd flink vergrijsd. Toerisme, de haven en industrie zijn de belangrijkste bronnen van inkomsten. Oudeschild heeft een stuk bedrijventerrein met voldoende afstand tot woonfunctie voor zwaardere industrie.

Behoefte volgens het woonbehoefteonderzoek

BEHOEFTE 775						
-110+	VRIJ / KAVEL	2^1	RIJ	APP	HOF 0-TREDEN	**TOTAAL**
Sociale huur			+	0/+	++	**-30+**
Middenhuur				0/+	+	**-10+**
Koop	+	+/++	+/++	0/+	++	**-60+**

Het woningbouwprogramma voorziet al (gedeeltelijk) in de invulling van de woonbehoefte. De dorpsplannen worden met stakeholders verder uitgewerkt. De aantallen zijn afgerond op 5-tallen.

Programma-accenten

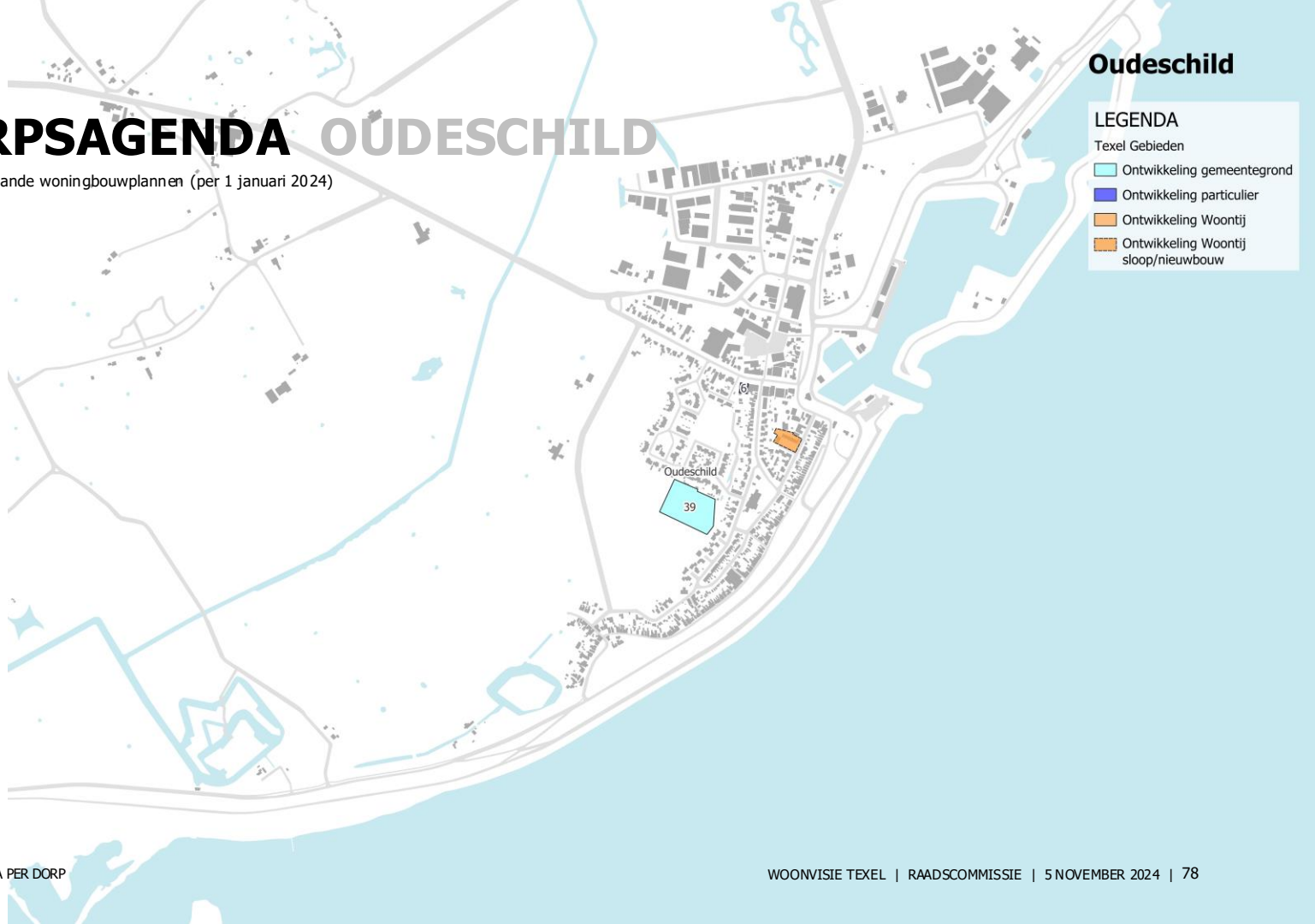
- Het aantal plannen voor sociale huur mag meer. Er is met name (grondgebonden) nultreden nodig.
- De plancapaciteit voor de middenhuur is krap.
- Er mogen plannen voor koophuizen gemaakt worden: meer gelijkvloers voor senioren (tot € 400.000), betaalbare rijen en zelfs het aantal ruimere typologieën.

Wensen, kansen en risico's

1. Focus op gelijkvloerse woningen. Daar is markt voor.
2. In Oudeschild lijkt minder behoefte te zijn aan gezamenlijke woonvormen.
3. Jongeren zoeken vooral betaalbare koop (tot € 300.000).
4. Zorg ervoor dat wonen en industrie elkaar niet in de weg zitten.
5. Benut het nieuwe bedrijventerrein voor industrie: bekijk welke bedrijven uit de dorp(en) daarnaartoe willen verhuizen ten behoeve van wonen.

5.2 DORPSAGENDA OUDESCHILD

Op deze kaart staan de bestaande woningbouwplannen (per 1 januari 2024)



5.2 DORPSAGENDA DE KOOG

Korte schets van het dorp

De Koog ligt aan de westkant van Texel en beschikt over basisvoorzieningen zoals een supermarkt. In 2023 woonden er 1.070 inwoners en 565 huishoudens. Er was de laatste tijd een sterke groei in het aantal alleenstaanden, jong en oud. De inkomens en woningwaarden liggen in De Koog wat hoger dan elders op Texel. Toerisme is de voornaamste bron van inkomsten.

Behoefte volgens het woonbehoefteonderzoek

BEHOEFTE 775						
-95+	VRIJ / KAVEL	2^1	RIJ	APP	HOF 0-TREDEN	**TOTAAL**
Sociale huur			+	0/+	++	**-30+**
Middenhuur				+	+	**-10+**
Koop	+/++	+/++	++	+	++	**-55+**

Het woningbouwprogramma voorziet al (gedeeltelijk) in de invulling van de woonbehoefte. De dorpsplannen worden met stakeholders verder uitgewerkt. De aantallen zijn afgerond op 5-tallen.

Programma-accenten

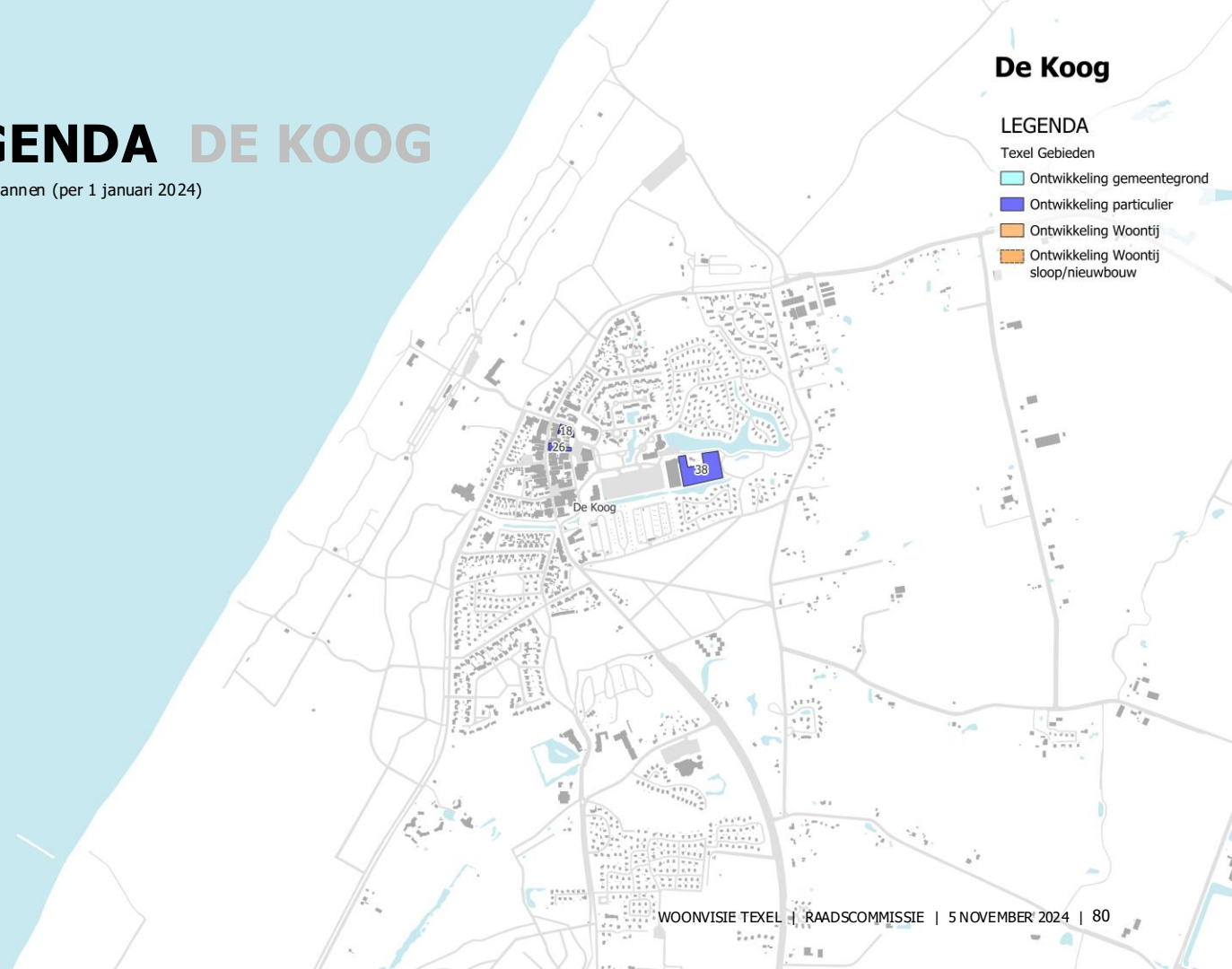
- Er is een plan voor sociale huur, maar er is vraag naar meer.
- De plancapaciteit voor de middenhuur is passend.
- Het aantal plannen voor koopwoningen mag hoger. Het advies is om wat extra te programmeren, naar duurdere nultreden is vraag (€ 400.000).

Wensen, kansen en risico's

1. Voeg woningen geschikt voor senioren toe. De wens is steeds vaker om van koop naar (midden)huur te gaan. Bouw gestapeld dicht bij voorzieningen. Grondgebonden kan er verder vanaf.
2. Toevoegingen richtten zich de laatste tijd vooral op starters. Richt je nu op ouderen, zodat zij passender (levensloopbestendig) kunnen wonen.
3. Onderzoek welke binnendorpse locaties vrij zijn / vrij kunnen komen door verplaatsen van voorzieningen en slim mixen van functies.

5.2 DORPSAGENDA DE KOOG

Op deze kaart staan de bestaande woningbouwplannen (per 1 januari 2024)



5.2 DORPSAGENDA DE COCKSDORP

Korte schets van het dorp

De Cocksdorp ligt aan de noordkant van Texel en beschikt over basisvoorzieningen zoals een supermarkt. In 2023 woonden er 550 inwoners en 285 huishoudens. Het dorp is de laatste tijd flink vergrijsd en 'ontgroend' (minder jongeren en gezinnen). Ten westen liggen meerdere vakantieparken die opgeteld veel groter zijn dan De Cocksdorp zelf. In de polders rondom de Cocksdorp is veel landbouw. Daar draait de economie voornamelijk op.

Behoefte volgens het woonbehoefteonderzoek

BEHOEFTE 775						
-55+	VRIJ / KAVEL	2^1	RIJ	APP	HOF 0-TREDEN	**TOTAAL**
Sociale huur			+		+/++	**-15+**
Middenhuur						
Koop	0/+	+	++		++	**-35+**

Het woningbouwprogramma voorziet al (gedeeltelijk) in de invulling van de woonbehoefte. De dorpsplannen worden met stakeholders verder uitgewerkt. De aantallen zijn afgerond op 5-tallen.

Programma-accenten

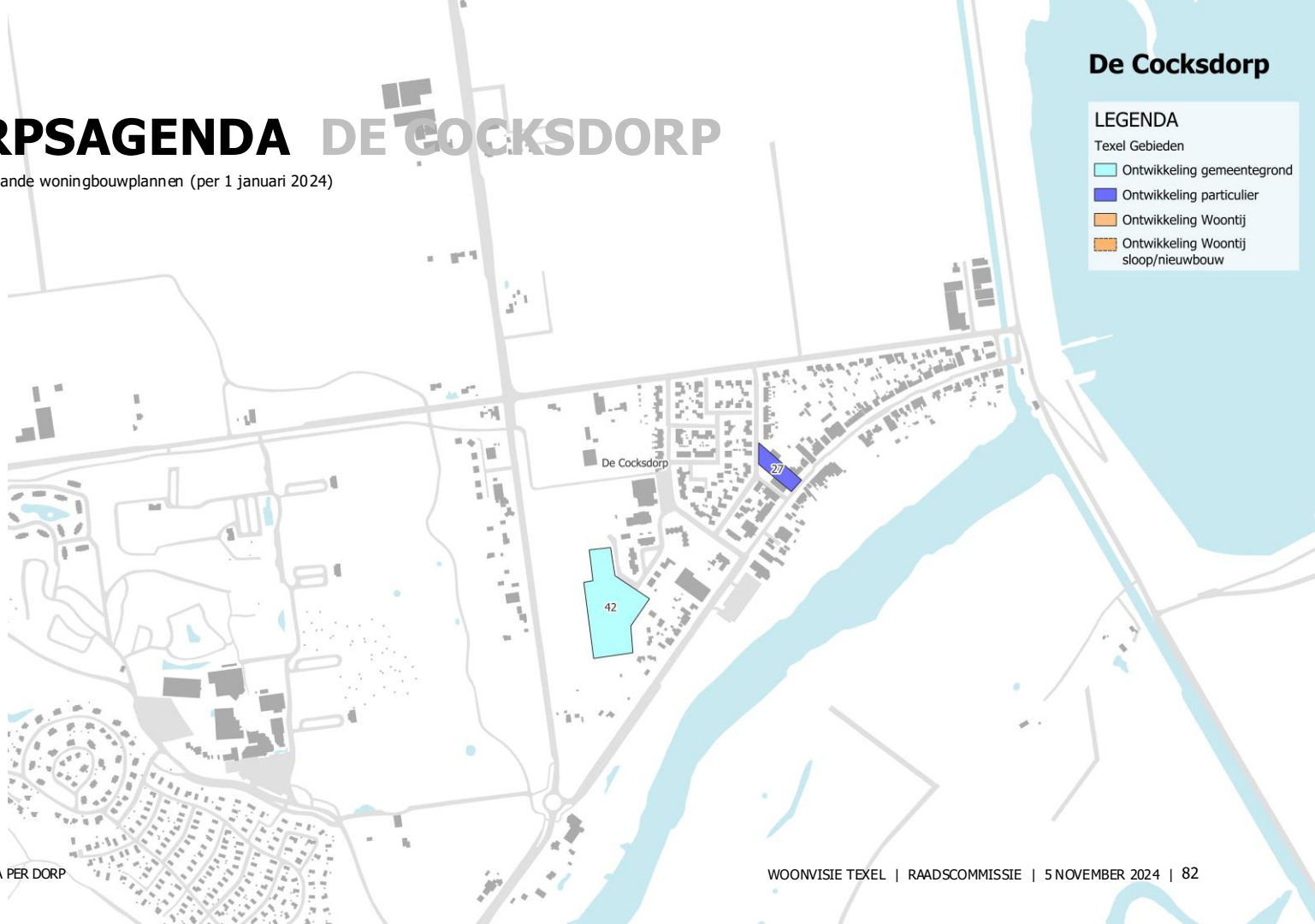
- Het aantal plannen voor sociale huur is voldoende. Er zijn meer grondgebonden nultredenwoningen nodig.
- In de koopsector zijn ruim voldoende plannen voor (kleine) appartementen. Er is behoefte aan grondgebonden nultredenwoningen.

Wensen, kansen en risico's

1. Bouw geschikte woningen voor senioren. Cluster wonen en houd ook rekening met de vraag vanuit o.a. Eierland. Die komt ook in De Cocksdorp terecht.
2. In de Cocksdorp leeft de wens om wonen en sociale voorziening slim te mixen. Kwantitatief zijn deze woningen niet nodig maar als ze een bijdrage leveren aan het wensprogramma en aan het in stand houden van voorzieningen verdient dit verdere uitwerking.

5.2 DORPSAGENDA DE COCKSDORP

Op deze kaart staan de bestaande woningbouwplannen (per 1 januari 2024)



5.2 DORPSAGENDA DEN HOORN

Korte schets van het dorp

Den Hoorn ligt aan de zuidkant van Texel en beschikt over basisvoorzieningen zoals een supermarkt. In 2023 woonden er 425 inwoners en 215 huishoudens. Den Hoorn is het enige dorp op Texel waar krimp plaatsvond en is bovendien het meest vergrijsd. Hoornders werken over het hele eiland.

Behoefte volgens het woonbehoefteonderzoek

BEHOEFTE 775						
-45+	VRIJ / KAVEL	2^1	RIJ	APP	HOF 0-TREDEN	**TOTAAL**
Sociale huur			0/+		+	**-10+**
Middenhuur						
Koop	+	+	+		+/++	**-25+**

Het woningbouwprogramma voorziet al (gedeeltelijk) in de invulling van de woonbehoefte. De dorpsplannen worden met stakeholders verder uitgewerkt. De aantallen zijn afgerond op 5-tallen.

Programma-accenten

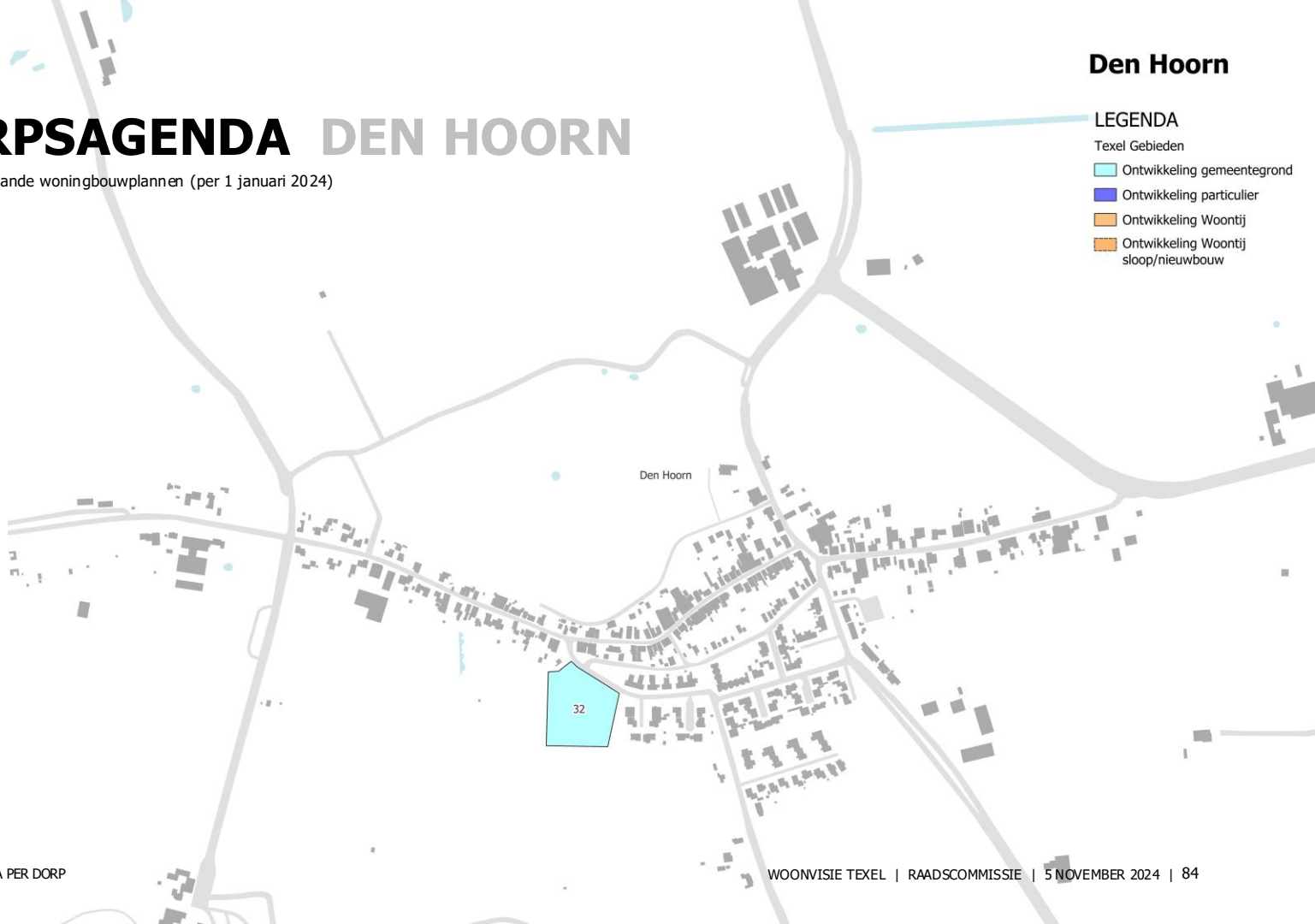
- Het aantal plannen voor sociale huur is ruim, gericht op reguliere rijwoningen. Bouw ook (grondgebonden) nultreden.
- In de koopsector mogen extra plannen gemaakt worden, vooral gericht op grondgebonden nultreden voor senioren, tot € 400.000, met een fatsoenlijke buitenruimte. Door het gebrek aan zorgvoorzieningen zullen vooral mobiele ouderen hier interesse in hebben.

Wensen, kansen en risico's

1. Doorstroming leidt niet per se tot vrijkomen van passend startersaanbod, omdat de woningen in Den Hoorn vrij duur zijn. Houd daar rekening mee.
2. Voeg het liefst op drie manieren toe: inbreiden (kleine plekken beter benutten), uitbreiden waar de dorpsrand geen bijzondere kwaliteit heeft en transformatie van bestaande gebouwen. Zo ontstaat een mix van betaalbaar en duurder.
3. Verleid mensen om de 'tweede woonbestemming' terug te geven door ze andere extra mogelijkheden te bieden, bijvoorbeeld woningen te splitsen.
4. Het dorpsaanzicht is een belangrijk uitgangspunt bij woningbouw.
5. Probeer woningen die bestemd zijn voor permanente bewoning, maar die 'legaal' als tweede woning worden gebruikt, aan te pakken. Hier staat wel iemand ingeschreven, maar die is er bijna nooit. Op papier is er dus geen leegstand, maar in de praktijk wel.

5.2 DORPSAGENDA DEN HOORN

Op deze kaart staan de bestaande woningbouwplannen (per 1 januari 2024)



5.2 DORPSAGENDA DE WAAL

Korte schets van het dorp

De Waal ligt centraal op Texel en heeft geen dagelijkse voorzieningen. Het dorp leunt daarvoor op hoofdkern Den Burg, dat op steenworp afstand van De Waal ligt. In 2023 woonden er 205 inwoners en 100 huishoudens. In De Waal wonen veel stellen en relatief weinig jongeren. Veel inwoners van De Waal werken elders op Texel.

Behoefte volgens het woonbehoefteonderzoek

BEHOEFTE 775

-20+	VRIJ / KAVEL	2^1	RIJ	APP	HOF 0-TREDEN	TOTAAL
Sociale huur						-10+
Middenhuur						
Koop	+	+	0/+		+/++	-15+

Het woningbouwprogramma voorziet al (gedeeltelijk) in de invulling van de woonbehoefte. De dorpsplannen worden met stakeholders verder uitgewerkt. De aantallen zijn afgerond op 5-tallen.

Programma-accenten

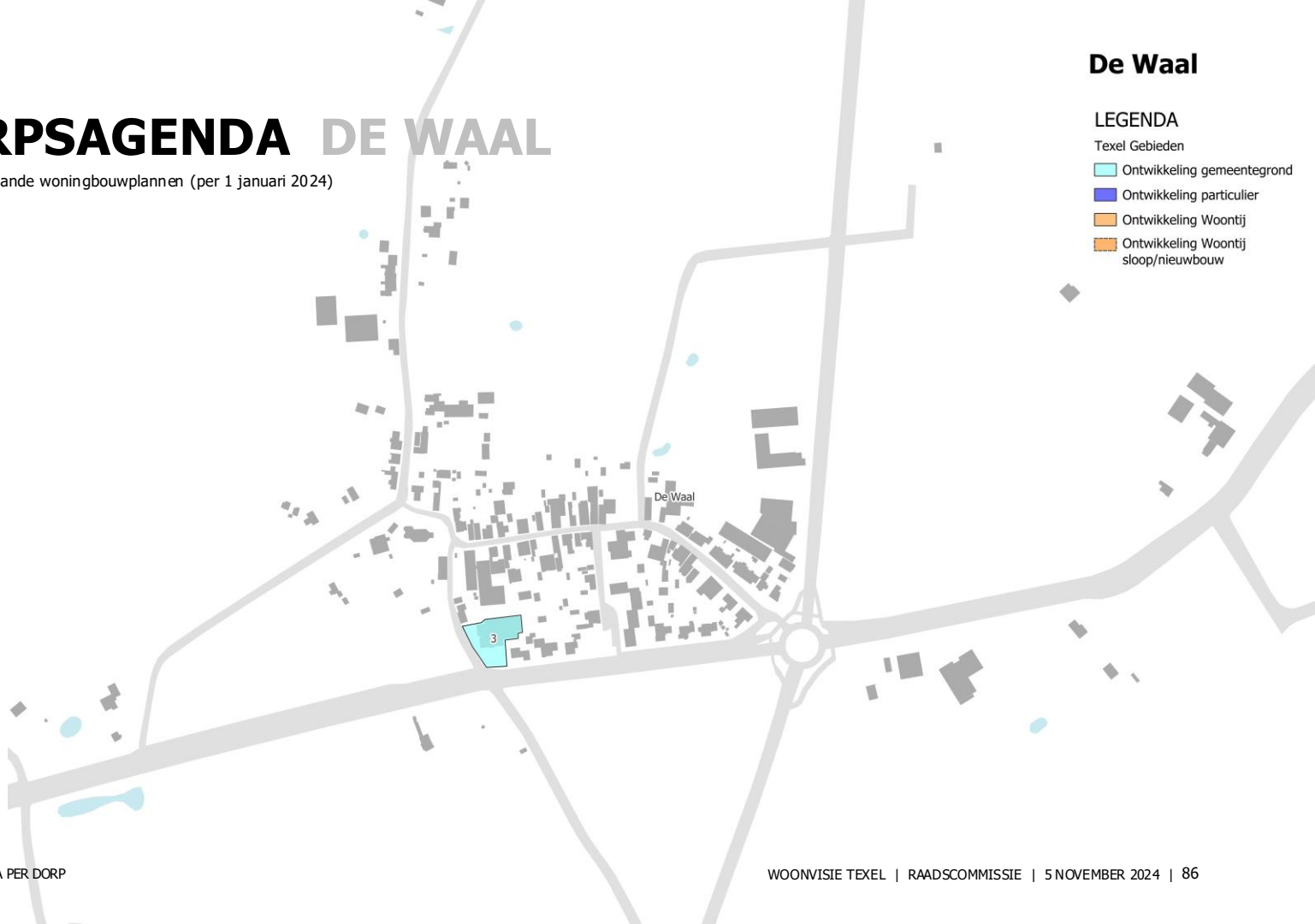
- Er zijn meer plannen nodig. Richt je op sociale huur- en koopwoningen, met als zwaartepunt grondgebonden nultreden voor ouderen.
- In de planlijst is locatie De Wielewaal opgenomen, maar die is nog niet uitgewerkt in typologieën.

Wensen, kansen en risico's

1. Trek jongeren aan door te zorgen voor doorstroming en door het bouwen van betaalbare koop en sociale woningbouw.
2. Geplande woningbouw is amper mogelijk in De Waal. Waarschijnlijk verloopt dat organisch, omdat in De Waal veel grote kavels liggen. Het toevoegen van kleine (mantelzorg)woningen of woonunits kan een optie zijn.
3. Zorg ervoor dat wonen en industrie elkaar niet in de weg zitten.
4. Er staan nu woningen met een bestemming 'tweede woning' leeg. De wens vanuit het dorp is om die voor permanente bewoning in te zetten.

5.2 DORPSAGENDA DE WAAL

Op deze kaart staan de bestaande woningbouwplannen (per 1 januari 2024)



6 MONITORING

6 MONITORING

Regie voeren op de ontwikkelingen

De woonvisie is een momentopname van het nu bekende woningbouwprogramma en van ontwikkelingen zoals die in 2024 leken (demografisch, wet- en regelgeving, stand van de voorraad, etc.). De situatie verandert in de praktijk echter continu. Daarom gaan we de Texelse woningmarkt blijvend monitoren. Zo kunnen we onderdelen of instrumenten uit de woonvisie (zoals de huisvestingsverordening) op tijd bijstellen als dat nodig is. Monitoren zien we als een belangrijk middel, maar niet als doel op zich. De focus ligt op (kosten) effectief meten op de kritische succesfactor.

Dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk werken we uit wat we gaan monitoren en wat we daarmee willen bijsturen.

Kaders die moeten worden uitgewerkt

1. Monitor of de druk op de sociale huur afneemt
2. Monitor de woningmarkt, evalueer op de effecten, richt daarvoor een monitoringsproces in en borg dit in de organisatie
3. Monitor of de maatregelen effect hebben gehad en stuur zo nodig verder op de doelen
4. Monitor of door het toevoegen van meer goedkope koopwoningen de druk op de sociale huur afneemt
5. Monitor of door het toevoegen van meer koopwoningen voor jongeren de druk op de sociale huur afneemt
6. Monitor of door het toevoegen van meer koopwoningen voor senioren de druk op de sociale huur afneemt en of verhuisketens op gang komen.
7. Inzichtelijk communiceren over welk aantal woningen in de 'pijplijn' zitten en wanneer ze gebouwd worden
8. Daaraan toegevoegd: we monitoren ook de kwaliteit van woningen en het effect ervan op de woningmarkt, e.e.a. conform de kaders

6.1 JAARLIJKS MONITOREN

Continu een vinger aan de pols

De druk op de Texelse woningmarkt is groot en ons doel is om zo snel mogelijk toe te bewegen naar een markt die meer in balans is. Daar zijn acties voor nodig vanuit ons als gemeente, maar ook vanuit partners zoals Woontij, lokale ontwikkelaars en particuliere bouwers. We willen de komende jaren bij gaan houden in hoeverre de acties in de woonvisie leiden tot het behalen van onze ambities. Dat betekent concreet dat we de woningmarkt gaan monitoren en dat we periodiek met een update komen richting markt, college en raad. Zo kunnen we tijdig inspelen op veranderingen en bijsturen als dat nodig is.

Wat zijn onze uitgangspunten?

We zien monitoren als middel en niet als doel op zich.

- We monitoren alleen ontwikkelingen waar we als gemeente invloed op kunnen uitoefenen (of indirect via Woontij of marktpartijen).
- We monitoren aanvullend op punten waarover wij ons moeten verantwoorden, bijvoorbeeld richting provincie.

We hebben daarom samen met partners gekeken naar onderdelen die we willen monitoren, met de kaders vanuit de raad in ons achterhoofd. Uitgangspunt is dat de monitor beknopt en inhoudelijk is. Hij moet makkelijk te updaten zijn met cijfers die de gemeente of andere bronhouders jaarlijks bijhouden. We beginnen klein en kunnen er later desgewenst onderdelen aan toevoegen. Na iedere update gaan we met onze partners om tafel om de cijfers te duiden. Dat vatten we samen in de belangrijkste conclusies en actiepunten waarmee we in het jaar daarop aan de slag gaan. Als technische uitgangspunten zien we:

- De gemeente kan de monitor zelfstandig bijhouden, zonder afhankelijk te zijn van specifieke software.
- Gegevens worden jaarlijks op dezelfde manier gemeten en zijn betrouwbaar.
- DIWI (Datahub Interne Woningbouw Informatie van de VNG) als basis voor het monitoren van het aantal bouwplannen, realisatie en kwaliteit.

Wat meten we?

In het schema op de volgende pagina laten we zien wat we precies gaan meten, wie betrokken partners zijn en belangrijk: met welke sturingsinstrumenten we daar invloed op kunnen uitoefenen. Grofweg gaan we vier onderdelen monitoren:

- Demografie en verhuizingen: beide hebben impact op de woningvraag en dus op de bouwopgave.
- Vraagdruk huur en koop: neemt de schaarste af door wat we toevoegen?
- Prognose, opleveringen, programma: lopen we in de pas met ons bouwprogramma? Leveren we genoeg op?
- Specials: Texel-specifieke vraagstukken, zoals onttrekking van huizen met een dubbele bestemming, bijstellen van de prijsgrens voor de huisvestingsverordening, huisvesting voor seizoenpersoneel.

Periodiek meten maakt trends inzichtelijk

Het is een utopie dat er zoiets bestaat als exacte cijfers. Daar staren we ons dan ook niet blind op. Juist doordat we periodiek dezelfde cijfers meten, gaan we trends zien. Die duiden we samen met de stakeholders. Op basis van de uitkomsten sturen we bij.

6.2 MONITORING IN DETAIL

Indicatoren	Relevante gegevens	Sturingsinstrumenten	Bronnen	Stakeholders	Termijn / periode
Demografische stand van zaken en ontwikkeling (CBS)	Aantal en type huishoudens, aantal inwoners en leeftijdsgroepen, inkomensopbouw, ontwikkeling daarvan		CBS, BRP		Jaarlijks
Verhuisbewegingen (CBS)	Verhuisbewegingen tussen gemeenten en intern op Texel	Huisvestingsverordening	CBS, BAG, Brainbay	Makelaars	Jaarlijks
Drukcijfers koopmarkt (NVM)	O.a. verkooptijd in dagen, aanbod van woningen, transactieprijzen, keuze per koper (krapte-indicator), vruchteloze aanbiedingen	KoopGarant Erfpacht Starterslening	Kwartaalcijfers NVM (of database NVM via makelaars)	Makelaars	Jaarlijks
Drukcijfers sociale huur (Woontij)	Inschrijfduur, reactiegraad, slaagkans, mutaties, doelgroep	Toewijzingsbeleid	Vraagdrukcijfers Woontij	Woontij	Jaarlijks
Prognose/ambitie woonvisie (gemeente)	Aantal te bouwen woningen, aantal gerealiseerde woningen, naar type conform woonbehoefteonderzoek	Bouwplannen maken/ omgevingsplan	Gemeente, Primos	Gemeente, Woontij, marktpartijen	Jaarlijks (maar continu bijhouden in DIWI)
Gerealiseerde woningen per type (gemeente)	Indeling uit woonbehoefteonderzoek: SH: rij, app, ggb 0-tr, PH: rij, app, ggb 0-tr, KO: rij, 2^1, vrij, app, ggb 0-tr. Parallel: 0-tr, geclusterd, zorggeschikte woningen	Omgevingsplan BOPA Doelgroepenverordening Actief grondbeleid	Gemeente	Gemeente, Woontij, marktpartijen	Jaarlijks (maar continu bijhouden in DIWI)
Leegstand	Ontwikkeling van leegstand op basis van ingeschreven personen. Deze adressen nemen we op in een lijst met aanvullende kenmerken van de woning zoals WOZ-waarde.	Bestemmingsplan Leegstandverordening (nog op te zetten)	Gemeente	Gemeente	Tweemaal per jaar
Aanpassingen van bestaande woonvoorraad op het gebied van een mate van zorg(geschiktheid)	Nultredenwoningen, gedusterde woningen, zorggeschikte woningen	Prestatieafspraken Woontij, subsidies en de wooncoach	Woontij, gemeente	Gemeente, Woontij, marktpartijen	Jaarlijks (maar continu bijhouden)

6.2 MONITORING IN DETAIL

Indicatoren:	Relevante gegevens:	Sturingsinstrumenten:	Bronnen:	Stakeholders	Termijn / periode
Opkoop door beleggers	Opkoop	Opkoopbeschermings-regeling (instellen indien de situatie verandert)	Kadaster	Gemeente, makelaars	Jaarlijks
Gebruik woningen met dubbele bestemming: wonen of recreatief	WOZ, registratienummer toeristische verhuur		WOZ, lijst met registratienummers	Gemeente	Jaarlijks

WOONVISIE TEXEL
Een eiland in balans

OPDRACHTGEVER
Gemeente Texel

PROJECTTEAM
Woontij
Omring
Texels Ondernemers Platform (TOP)
Koöperatieve Architekten Werkplaats (KAW)

AUTEURS
Sjouke Stienstra en Emiel Heuff (KAW)

STATUS
Raadscommissie

DATUM
5 november 2024

.txl

B

BIJLAGE 1

BEHOORT BIJ WOONVISIE TEXEL 2024

UITVOERINGSPROGRAMMA: AGENDA 2025-2029

Van aanbevelingen uit de woonvisie naar acties

In het uitvoeringsprogramma zijn concrete acties beschreven naar aanleiding van de aanbevelingen in de woonvisie. Voor veel van de acties hebben we ook beschreven hoe ze uitgewerkt moeten worden, zoals voor de uitwerking van de nieuwe huisvestingsverordening. In hoofdstuk 2.5 is daarvoor o.a. beschreven dat de schaarste moet worden onderbouwd op basis van o.a. inkomen en de opbouw van de woningvoorraad en dat de koopgrens moet worden gekoppeld aan de WOZ.

Het uitvoeren van het uitvoeringsprogramma kan daarom niet los worden gezien van de inhoud van de woonvisie.

Prioritering

De acties in het uitvoeringsprogramma zijn per hoofdstuk in de woonvisie gegroepeerd. In de opsomming is met een prioritering aangeven welke acties als eerste worden opgepakt. Programma's waarvan de verwachting is dat die de grootste bijdragen leveren aan het verbeteren (resultaat versus inzet) van de woonsituatie op Texel hebben de hoogste prioriteit gekregen.

- Hoog: als eerste oppakken
- Midden: oppakken als hoge prioriteiten zijn afgerond, als er tijd over is, en/of geld voor beschikbaar stellen
- Laag voorlopig geen actie op ondernemen

Per programma is aangegeven of er budget dan wel fte's beschikbaar zijn of dat dit (op een later moment) gevraagd wordt. Het college voert het programma uit en informeert de raad hierover.

Daar waar de gemeenteraad beslissingsbevoegd is, zoals bij de huisvestingsverordening, en waar aanvullende financiële consequenties zijn, ontvangt de raad daar apart uitgewerkte stukken voor.

Niet alles is in concrete acties te omvatten

De woonvisie is niet geschreven om in een ladeblok te belanden. Het is een werkdocument dat richting geeft aan ruimtelijk ontwikkelingen, met name op het gebied van wonen en de woonomgeving. Om uitvoering te geven aan de woonvisie is het belangrijk dat alle disciplines (zorg, inrichting buitenruimte (rood, blauw en groen), woningbouw, enz.) begrijpen wat de 'bedoeling' is van deze integrale opgave. Het is de leidraad voor de uitvoering van projecten die met wonen en de woonomgeving te maken hebben.

UITVOERINGSPROGRAMMA: AGENDA 2025-2029

1. GENOEG PASSENDE WONINGEN VOOR TEXELAARS

Prio	Actie en bron	Doel en resultaat	Wie pakt het op en wie is betrokken?	Middelen beschikbaar
	Tijdelijke huisvesting voor (seizoen)personeel faciliteren (§ 1.4)	**Zowel in aantallen als in kwaliteit neemt de vraag naar tijdelijke huisvesting toe. Het tijdelijk huisvesten van (seizoen)personeel is een aparte opgave, naast de reguliere huisvesting. We ondersteunen initiatieven voor tijdelijke huisvesting van (seizoen)personeel door middel van onderstaande acties.**		
Midden	Ondernemersloket tijdelijke huisvesting (seizoens)personeel (§ 1.4)	1. We zetten een plan op voor een loket voor ondernemers waar zij terechtkunnen met (aan)vragen over de mogelijkheden met betrekking tot tijdelijke huisvesting voor (seizoen)personeel.	Gemeente	Ja/uitwerkbudget 'Volkhuisvesting uitvoering' 6830029 € 10.000
Midden	Aanpassen beleid 'huisvesting tijdelijk personeel' (§ 1.4)	2. We onderzoeken of we het huidige beleid voor tijdelijke huisvesting voor seizoenpersoneel moeten aanpassen. We gebruiken de aanbevelingen naar aanleiding van de evaluatie 'kansen en kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers' als startpunt.	Gemeente, stakeholders	Uren gemeente binnen fte
Vanuit de markt	'Werknemerscampus' uitwerken naar concreet voorstel (§ 1.4)	3. Specifiek zien we het concept van een 'werknemerscampus' als mogelijke oplossing voor voldoende kwalitatieve tijdelijke huisvesting. Het HR Netwerk Texel neemt het voortouw voor inventarisatie van organisatiestructuur, rechtsvorm, geïnteresseerde bedrijven, locaties, businesscase etc. We nemen van het begin actief deel aan het onderzoeken van de mogelijkheden.	HR Netwerk Texel, gemeente, stakeholders	Vanuit de markt. Uren gemeente binnen fte
Midden	Instellen leegstandverordening (§ 1.5.1)	We stellen een leegstandsverordening op met daarin een meldplicht. Daarnaast monitoren we elke zes maanden de ontwikkeling van de leegstand op basis van ingeschreven personen. Staat een woning na één jaar nog steeds leeg, dan is er waarschijnlijk sprake van echte leegstand. Deze adressen nemen we op in een lijst aangevuld met de WOZ-waarde van de woning ten behoeve van de prioritering. Aan de hand van de uitkomsten vanuit de monitoring bepalen we de benodigde inzet voor toezicht en handhaving (juristen). We maken daar een apart voorstel voor.	Gemeente	Ja/uitwerkbudget 'Volkhuisvesting uitvoering' 6830029 € 5.000 Handhaving PM

UITVOERINGSPROGRAMMA: AGENDA 2025-2029

1. GENOEG PASSENDE WONINGEN VOOR TEXELAARS

Prio	Actie en bron	Doel en resultaat	Wie pakt het op en wie is betrokken?	Middelen beschikbaar
Laag	Sturen op woningen met dubbelbestemming: monitoren (§ 1.5.1)	We monitoren het gebruik van woningen met een dubbele bestemming. Indien het aantal woningen dat alleen recreatief gebruikt wordt toeneemt (en dus niet gebruikt wordt voor reguliere bewoning), nemen we dat mee in de evaluatie van het benodigde bouwprogramma. We nemen geen aanvullende acties om de tweede woonbestemming eraf te halen.	Gemeente	Ja/ zie budget monitor
Vanuit de markt	Toevoegen nevenfunctie bij minder intensieve agrarische bedrijfsvoering (§ 1.5.2)	We onderzoeken of (gedeeltelijk) vrijkomende agrarische bebouwing geschikt is voor het invullen van de woonbehoefte in deze woonvisie. Denk hierbij aan goedkope woningen voor jongeren of geclusterde zorg(geschikte) woningen. De uitwerking is maatwerk. De gemeente staat er positief tegenover om dit samen met de markt in een pilot uit te werken. De gemeente werkt vanwege de complexiteit aan regels vanaf het begin mee.	Stakeholders, gemeente	Vanuit de markt. Uren gemeente binnen fte
Laag	Criteria opstellen voor woningen splitsen (§ 1.5.2)	We formuleren splitsingseisen met kwaliteitscriteria, zodat we alleen splitsing toestaan mits het kwalitatief iets toevoegt.	Gemeente	Ja/ budget 'Volkshuisvesting uitvoering' 6830029 € 5.000
Hoog	Beleid maken en organisatie oprichten (pre)mantelzorg-woningen (§ 1.5.3)	We stellen (pre)mantelzorgbeleid op waarbij we aansluiten bij de regels voor vergunningsvrij toevoegen van mantelzorgwoningen. Daarnaast gaan we actief op zoek naar een organisatie die de verhuur van (pre)mantelzorgwoningen op zich wil nemen en denken mee over de mogelijke opzet. We onderzoeken ook de mogelijkheden met Woontij voor het plaatsen van (pre)mantelzorgwoningen bij sociale huurwoningen.	Gemeente, marktpartijen	Ja/ uitwerkbudget 'Volkhuis-vesting uitvoering' 6830029 € 5.000

UITVOERINGSPROGRAMMA: AGENDA 2025-2029

2. BLIJVEND BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

Prio	Actie en bron	Doel en resultaat	Wie pakt het op en wie is betrokken?	Middelen beschikbaar
Hoog	Prestatieafspraken met woningcorporatie maken t.b.v. voldoende passende sociale huurwoningen (§ 2.2)	Meer en passende sociale woningen op Texel. In prestatieafspraken in 2025 met Woontij zoeken we naar mogelijkheden om: - een groter aantal sociale huurwoningen te realiseren - snelheid: voor 2029 veel van het bouwprogramma realiseren - bestaande woningen meer verduurzamen dan wettelijke taak (klimaatarmoede en hittestress) - bestaande woningen meer zorggeschikt maken - onderzoeken of seniorenwoningen met voorrang toegewezen kunnen worden aan bestaande huurders - geclusterd en hofjes wonen te bouwen - de mogelijkheden om mantelzorgwoningen bij sociale huurwoningen te plaatsen - te bouwen voor kleine particulieren woonzorginitiatieven - urgentieregeling afstemmen	Gemeente, Woontij	Uren gemeente binnen fte
Afhankelijk uitkomsten prestatie-afspraken	Voldoende passende sociale huur organiseren (§ 2.2)	Regionale samenwerking tussen corporaties: Indien bij de prestatieafspraken blijkt dat Woontij financieel en/of organisatorisch het niet redt om invulling te geven aan de woonvisie, dan gaan we in samenwerking met Woontij op zoek naar een tweede woningcorporatie ('toegelaten instelling') ter ondersteuning.	Gemeente, Woontij	Uren gemeente binnen fte
Hoog	Implementeren 'Wet betaalbare huur': voldoende middenhuur organiseren (§ 2.3)	We geven meer ruchtbaarheid aan het nieuwe puntenstelsel voor huurwoningen. Zo hopen we meer huurprijzen naar beneden bij te stellen. Het beschikbaar gestelde budget vanuit het Rijk zetten we in voor het behandelen van meldingen en handhaving.	Gemeente	Ja/ 2024-2029 vanuit het Rijk 6830029 Ca. € 25.000 € aflopend

UITVOERINGSPROGRAMMA: AGENDA 2025-2029

2. BLIJVEND BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

Prio	Actie en bron	Doel en resultaat	Wie pakt het op en wie is betrokken?	Middelen beschikbaar
Hoog	Nieuwe huisvestingsverordening vaststellen. (§ 2.5)	We stellen een nieuwe huisvestingsverordening vast met daarin de huisvestingsvergunning zodat we schaarse woningen blijven beschermen voor Texelaars met een economische of maatschappelijke binding. Aanpassingen werken we uit conform de woonvisie: - We koppelen de huurprijs aan het puntensysteem 'Wet betaalbare huur' - We koppelen de koopprijs aan de WOZ-waarde Vanuit de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting is het verplicht om een urgentieregeling in de huisvestingverordening op te nemen voor vastgestelde doelgroepen. Vanuit de regionaal afgestemde woonzorgvisie komt input. Naast de wettelijk verplichte doelgroepen onderzoeken we welke groepen we nog meer opnemen in de urgentieregeling. - We houden de eisen voor terugkeerders onder de loep - We kijken welke zzp-beroepen we opnemen - We onderzoeken welke essentiële beroepen we willen opnemen Bovenstaande punten stemmen we af met Woontij.	Gemeente, Provincie Noord-Holland, Regiogemeenten, Woontij, Bewonersvereniging	Ja/ Budget Huisvestings-verordening CUP 8.8 6830029 € 30.000 + regio
Midden	Inzetten om woningen langdurig betaalbaar te houden (+10 jaar) door aansluiten bij landelijke initiatieven (§ 2.5)	We onderzoeken de mogelijkheid om woningen langdurig (+10 jaar) betaalbaar te houden. Op het gebied van betaalbaar maken en houden zijn landelijk veel ontwikkelingen. We kijken naar mogelijkheden om aan te sluiten een bij een (landelijk) initiatief (KoopGarant, KoopStart of een andere (erfpacht)constructie).	Gemeente, Woontij, stakeholders	Ja/ Budget Juridische constructie betaalbaarheid CUP 8.4 6830029 € 28.483

UITVOERINGSPROGRAMMA: AGENDA 2025-2029

3. EEN PLEK VOOR JONG EN OUD

Prio	Actie en bron	Doel en resultaat	Wie pakt het op en wie is betrokken?	Middelen beschikbaar
Hoog	Toetsladder maken voor programmeren woningen, benadering vanuit 'positieve gezondheid' (§ 3.3)	Bij plannen voor woningbouw op Texel zoeken we de gebruiker en de omgeving zo veel mogelijk bij elkaar op basis van de benadering vanuit 'positieve gezondheid'. Met name voor ouderen zijn de voorzieningen in de woonomgeving een belangrijke vereiste voor goed wonen.	Gemeente, stakeholders	Uren gemeente binnen fte
	Passend wonen in eigen dorp (§ 3.3)	**We stimuleren inwoners om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen of door te stromen d.m.v. diverse acties die hieronder zijn uitgeschreven.**		
Hoog	Wooncoach voor woning aanpassing (§ 3.3)	We zetten een structuur op voor 'wooncoach' die mensen begeleidt in het realiseren van de woningaanpassing (toegankelijkheid, drempelloos, valpreventie, enz.), of adviseren over doorstroom naar een geschikte woning. Duurzaamheidsadviezen worden meteen meegenomen. We zetten dit breed op met diverse marktpartijen. We zoeken aansluiting bij de 'verhuiscoach' van Woontij.		Ja/ Begroting 'Doorstroming CUP 8.9 € 20.600 + uitvoeringsprog. Ouderen 24/28 € 20.000
Midden	Campagne subsidies en leningen: Starterslening (§ 2.5) Verzilver- en Stimuleringslening (§ 3.3)	Om starters te helpen met het kopen van hun eerste woning, zetten we in op de vergroting van de zichtbaarheid van de starterslening. We brengen de beschikbare subsidies en leningen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen onder de aandacht.	Gemeente	Zie budget 'wooncoach'

UITVOERINGSPROGRAMMA: AGENDA 2025-2029

3. EEN PLEK VOOR JONG EN OUD

Prio	Actie en bron	Doel en resultaat	Wie pakt het op en wie is betrokken?	Middelen beschikbaar
Hoog	Mogelijkheden kleinschalige woonzorgconcepten onderzoeken in de dorpen (§ 3.4)	Particuliere woonzorgconcepten fungeren als achtervang voor de mantelzorgers in de dorpen. We brengen met zorgpartijen de uitbreidingswensen in kaart en kijken naar mogelijke locaties in de dorpen voor particuliere woonzorgconcepten. We betrekken Woontij in dit proces.	Gemeente, stakeholders	Ja/ budget 'Volkhuis-vesting uitvoering' 6830029 € 10.000
Hoog	Zorgsteunpunten in de dorpen opzetten (§ 3.4)	We onderzoeken de mogelijkheden met stakeholders om zorgsteunpunten in de dorpen op te zetten.	Gemeente, stakeholders	Ja/ Begroting uitvoeringsprog. Ouderen 24/28 € 10.000
Hoog	Actieplannen uitwerken voor bijzondere doelgroepen (§ 3.5)	Voor een aantal doelgroepen is het bijzonder lastig om aan goede huisvesting te komen. Voor de volgende doelgroepen werken we (een) huisvestingsplan(nen) uit: • statushouders • Oekraïense vluchtelingen • asielzoekers	Gemeente, stakeholders	Uren gemeente binnen fte

UITVOERINGSPROGRAMMA: AGENDA 2025-2029

4. DUURZAAMHEID

Prio	Actie en bron	Doel en resultaat	Wie pakt het op en wie is betrokken?	Middelen beschikbaar
Midden	Stappenladder opstellen van bestaand beleid (§ 4.1)	We maken een stappenladder waarin bestaand beleid onderdeel is van het proces om tot woning(ver)bouw te komen. Hierin is klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen een vast onderdeel.	Gemeente	Uren gemeente binnen fte
Hoog	Verduurzamen huurwoningen (§ 4.3)	Met Woontij werken we een aanvullende verduurzamingsambitie uit. Dit leggen we vast in de prestatieafspraken (zie ook prestatieafspraken Woontij).	Gemeente, Woontij	Uren gemeente binnen fte
Hoog	Verduurzamen particuliere huurwoningen en koopwoningen (§ 4.3)	We gaan particuliere verhuurders en woningbezitters actief informeren over gemeentelijke dan wel landelijke subsidies. Duurzaamheidsadvies beleggen we binnen het takenpakket van de wooncoach.	Gemeente	Ja/ Budget duurzaamheid, 'Isolatie-programma Texel'
Midden	Een tweede jeugd voor woningen (§ 4.3)	Op het moment dat mensen verhuizen en een oudere woning achterlaten, is het een goed moment op de verduurzaming van die woning op te pakken. We brengen de subsidiemogelijkheden en de wooncoach onder aandacht bij makelaars.	Gemeente, stakeholders	Uren gemeente binnen fte
Midden	Toewerken naar ondertekening van 'Convenant toekomstbestendige woningbouw' (§ 4.4)	Het convenant 'Convenant Toekomstbestendige Woningbouw' brengt duurzaamheidseisen en kansen bij nieuwbouw goed in beeld. We bepalen aan welk duurzaamheidsniveau we ons voor de Texelse nieuwbouwprojecten willen committeren en/of (onderdelen) van dit convenant ook ingezet kunnen worden voor grootschalige renovatieprojecten.	Gemeente	Uren gemeente binnen fte

UITVOERINGSPROGRAMMA: AGENDA 2025-2029

5. BOUWPROGRAMMA PER DORP

Prio	Actie en bron	Doel en resultaat	Wie pakt het op en wie is betrokken?	Middelen beschikbaar
Hoog	We werken de dorpsplannen uit (H5)	Per dorp werken we woningbouwplannen uit op basis van de woonvisie en de locaties die in het participatietraject naar voren zijn gebracht. Per locatie kijken we naar welke soort woningen uit het bouwprogramma het meest geschikt zijn. Door het slim mixen van functies zoeken we naar win-winoplossingen, bijvoorbeeld door transformeren van vastgoed dat weinig gebruikt wordt, verhuizing van bedrijven in het dorp, etc. De uitwerking doen we samen met de belanghebbenden, zoals grondeigenaren, dorpscommissies en ondernemers. De gemeente neemt het voortouw.	Gemeente, stakeholders	Ja/ 'Volkhuis-vesting uitvoering' 6830029 € 20.000
Hoog		Particuliere plannen waarbij de gemeente medewerking wordt gevraagd sturen we op een invulling die aansluit bij de woonbehoefte in de woonvisie.		Uren gemeente binnen fte

UITVOERINGSPROGRAMMA: AGENDA 2025-2029

6. MONITORING

Prio	Actie en bron	Doel en resultaat	Wie pakt het op en wie is betrokken?	Middelen beschikbaar
Hoog	We zetten de monitoring op en borgen dit in de organisatie (§ 6.3)	Op basis van de uitgangspunten in de woonvisie stellen we een woningmarktmonitor op, in samenwerking met stakeholders. Het proces voor het periodiek monitoren borgen we in de organisatie.	Gemeente, stakeholders	Ja/ opzet in 'Volkhuis-vesting uitvoering' 6830029 € 15.000 Structureel in fte

B

BIJLAGE 2

BEHOORT BIJ WOONVISIE TEXEL 2024

BEKNOPT PARTICIPATIEVERSLAG

Doel van burgerparticipatie voor de woonvisie

Voor dit participatietraject hebben we gewerkt volgens de 'Texelse aanpak'. Het doel van de participatie was om inwoners mee te laten denken over de oplossingsrichtingen om invulling te geven aan de vastgestelde kaders. De participatie had ook als doel om draagvlak te creëren bij inwoners en de kwaliteit van de woonvisie hoger te maken.

Wat hebben we gedaan?

Werken met een projectgroep van stakeholders

De projectgroep, bestaande uit Woontij, TOP en Omring, heeft aanvullend aan het opstellen van het woonbehoefteonderzoek ook meegewerkt aan het opstellen van de woonvisie. De projectgroep is bijeengekomen, heeft input gegeven, meegelezen en de concepten van feedback voorzien.

Burgerparticipatie

Op een maandagochtendmarkt in Den Burg is er met ruim 75 inwoners gesproken over de woonvisie. Aan deze inwoners is gevraagd mee te denken om invulling te geven aan de raadskaders, met name op het gebied van woningen voor diverse doelgroepen, prijsklassen en waar aanvullende bouwlocaties zijn. Deze vragen sloten veelal aan bij de 'problemen' waar zij tegenaan lopen. De leeftijd van de inwoners varieert van ca. 30 tot en met 89. Ook zijn er nog twee inloopbijeenkomsten geweest op het gemeentehuis die mager bezocht zijn.

Jongeren

Om specifiek te horen waar de behoefte van de jongeren ligt, is er een bijeenkomst georganiseerd waar zij input konden geven. De uitnodiging voor deze bijeenkomst is door de gemeente Texel geplaatst in de Texelse Courant en op sociale media. Ook heeft TOP en HR Netwerk deze uitnodiging doorgezet naar bedrijven die medewerkers hebben tot een leeftijd van ca. 30 jaar. Er kwamen niet veel jongeren op af, maar degenen die aanwezig waren, konden (vanwege werk en woonsituatie) wel voor een grotere groep spreken. Van twintig jongeren hebben wij input via de mail ontvangen.

Senioren

Na een presentatie over wonen tijdens de ledenvergadering van de seniorenvereniging is er in het blad van de seniorenvereniging en Texels Welzijn ‘de Leef-tijd’ een oproep geweest om mee te denken over de woonvisie. Hier zijn een aantal senioren op afgekomen en zij hebben ons (op basis van voorbeeld seniorenwoningen) uitgebreid van feedback voorzien.

Zorgprofessionals

Tijdens deze bijeenkomst is gesproken met ‘s Heerenloo, Omring, Texel Samen Beter, Huis van Tante Jans, Woontij, Kerngezond Texel, Texels Welzijn en de programmamanager ‘Van Vergrijzing Naar Vernieuwing'. Ook dit leverde veel waardevolle input op.

BEKNOPT PARTICIPATIE VERSLAG

Tijdelijke huisvesting (seizoen)personeel

Tijdens de bijeenkomst met HR Netwerk, Omring, De Krim, TOP, LTO, een aantal mensen met een bedrijf, KAW en onafhankelijk voorzitter Tessa van Daalen en ambtenaren vanuit diverse afdelingen zijn de mogelijkheden in de notitie 'Kansen en kaders tijdelijk huisvesting personeel' op basis van gerealiseerde voorbeelden besproken. Daar kwam feedback uit met betrekking tot aanpassen van beleid. Tevens waren er aanvullende suggesties om tijdelijke huisvesting makkelijker te maken. In een tweede werksessie is nog specifieker ingegaan op de 'werkgeverscampus'.

Dorpscommissies

Met alle dorpscommissies is apart gesproken over hun dorp. Waar zien zij nog mogelijkheden voor eventuele woningbouwlocaties? Deze input is meegenomen in de woonvisie en kan in het uitvoeringsprogramma verder verkend worden. Een aantal dorpscommissies heeft nadrukkelijk aangegeven dat zij niet namens het hele dorp kunnen spreken. De input is verwerkt in de woonvisie. Het heeft bijgedragen aan de het vinden van oplossingen.

B

BIJLAGE 3

BEHOORT BIJ WOONVISIE TEXEL 2024

BEGRIPPENLIJST

Hier is een complete begrippenlijst met alle termen die in de woonvisie van Texel worden gebruikt, op alfabetische volgorde. Elk begrip en afkorting is uitgelegd op B1-niveau en biedt duidelijke, toegankelijke definities.

A

• **Actief grondbeleid**: gemeente koopt en ontwikkelt grond om woningen te bouwen die voldoen aan lokale woonbehoeften.

• **Aandachtsgroepen**: groepen mensen waarvoor specifieke aandacht is in woonbeleid, zoals jongeren en ouderen.

B

• **Beschermd wonen**: wonen in een veilige omgeving met toezicht en ondersteuning, bijvoorbeeld voor mensen met psychische problemen.

• **Betaalbare koopwoning**: woningen met een verkoopprijs die lager is dan gemiddeld, zodat mensen met een normaal inkomen het kunnen betalen.

• **Betaalbaarheid**: dat woningen financieel toegankelijk zijn voor inwoners met verschillende inkomens.

• **Bewonersvereniging Texel (BvT)**: groep die de belangen van bewoners op Texel behartigt.

• **Bijzondere doelgroepen**: specifieke groepen mensen zoals senioren of mensen met een beperking, voor wie speciale woonoplossingen nodig zijn.

C

• **Circulaire bouwmaterialen**: materialen die worden hergebruikt om afval te verminderen en duurzaamheid te bevorderen.

• **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)**: groepen particulieren die samen hun eigen woningen bouwen.

• **Clusterwoningen**: groepen woningen dicht bij elkaar, vaak met gedeelde voorzieningen.

• **Convenant Toekomstbestendige Woningbouw**: overeenkomst om nieuwe woningen duurzaam te bouwen.

D

• **Datahub Interne Woningbouw Informatie (DIWI)**: systeem van de Vereniging Nederlandse Gemeenten voor het bijhouden van woningbouwgegevens.

• **Doorstroming**: wanneer bewoners verhuizen naar een andere woning, waardoor hun oude woning vrijkomt voor anderen.

E

• **Erfpacht**: grond huren van de gemeente of een andere eigenaar in plaats van grond te kopen.

F

• **Flexwoningen**: tijdelijke woonruimten voor mensen die snel een woning nodig hebben.

• **Fysieke leefomgeving**: alle gebouwen, infrastructuur, groen en water om ons heen.

G

• **Geclusterde zorgwoningen**: woninggroepen voor ouderen of mensen die zorg nodig hebben, met gemeenschappelijke zorgvoorzieningen.

• **Grondgebonden woning**: een huis met een eigen stuk grond eromheen.

H

• **Hofje**: kleine woningen rondom een gedeelde tuin of binnenplaats, vaak voor ouderen of zorgbehoevenden.

• **Huisvestingsverordening**: lokale regels die bepalen wie voorrang krijgt op de woningmarkt.

I

• **Informele zorg**: zorg die niet door professionals, maar door familie, vrienden of buren wordt gegeven.

BEGRIPPENLIJST

K

• **KoopStart**: een regeling waarbij kopers korting krijgen op een woning, met als doel betaalbaar wonen te bevorderen.

• **Kwaliteitszorg Woningbouw**: toezicht op de bouwkwaliteit van woningen om ervoor te zorgen dat deze voldoen aan normen.

L

• **Levensloopgeschikte woning**: een woning die geschikt is om te blijven wonen, ook bij als je oud of slecht ter been bent.

M

• **Mantelzorgwoning**: een extra woning op het terrein van een andere woning om familieleden te ondersteunen.

• **Monitoring**: het continu volgen en bijsturen van plannen en projecten om doelen te behalen.

N

• **Nultredenwoning**: woning zonder trappen, geschikt voor ouderen of mensen met een mobiliteitsbeperking.

O

• **Omgevingsvisie Noord-Holland 2050**: Plan van de provincie voor ruimtelijke inrichting tot 2050, met aandacht voor woningbouw en duurzaamheid.

P

• **Prestatieafspraken**: afspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over doelen en acties op de woningmarkt.

R

• **Ruimte-voor-ruimte-regeling**: regel om oude boeren schuren te slopen en er een woning voor terug te bouwen.

S

• **Seizoenarbeiders**: werknemers die tijdelijk werken op Texel, vaak in de toeristische of agrarische sector.

• **Sociale huurwoning**: woningen met een lagere huurprijs, bedoeld voor mensen met een lager inkomen.

• **Socrates-model**: model dat helpt om woningen te plannen die aansluiten bij de behoeften van verschillende doelgroepen.

• **Starters**: mensen die voor het eerst een woning willen kopen of huren.

T

• **Texels Ondernemers Platform (TOP)**: samenwerkingsverband voor Texelse ondernemers.

• **Tiny houses**: kleine, milieuvriendelijke woningen.

V

• **Vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (Vab-regeling)**: regeling voor agrarische bedrijven die niet meer actief zijn.

W

• **Wet langdurige zorg (Wlz)**: wet die langdurige zorg regelt voor mensen die intensieve zorg nodig hebben.

• **Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)**: wet die hulp biedt aan mensen die niet zelfstandig kunnen wonen.

• **Woningmarktbescherming**: maatregelen om de woningmarkt toegankelijk te houden voor bewoners en speculatie te voorkomen.

• **Wooncoach**: iemand die helpt bij het vinden of aanpassen van woningen, bijvoorbeeld voor ouderen of mensen met een zorgvraag.

• **Woonvisie**: het gemeentelijk plan om te zorgen dat er voldoende geschikte woningen zijn voor iedereen op Texel.

Z

• **Zelfbewoningsplicht**: verplichting dat de koper van een woning er zelf moet wonen en deze niet mag verhuren.

• **Zorgsteunpunten**: centrale plekken in dorpen waar mensen advies en hulp kunnen krijgen, bijvoorbeeld van een wijkverpleegkundige.