

Bundel - Raadscommissie van 4 april 2024

Agenda bijlagen

Korte Weergave raadscommissie 4 april 2024

Ondertiteling raadscommissie 4 april 2024

- 1 Opening en mededelingen
Gast van de raad: Lars Wever
- 2 Vaststelling agenda
- 3 Rondvraag Publiek
- 4 Rondvraag Commissieleden
- 5 Plan Project Flexwoningen Marsweg - Realisatie woningbouwplan Marsweg Noord
Het college stelt de raad voor om in afwijking van bestaand beleid in te stemmen met de snelle realisatie van 90 sociale huurwoningen voor een periode van 15 jaar op de locatie Marsweg Noord, waarbij de gemeente zelf risicodragend realiseert en exploiteert. Een flexibele schil die een belangrijke bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke taakstelling van de gemeente.
Inspreker:
1. de heer Arkenbout
Bestuurlijk advies
Bijlage 1 - Situatietekening en Visualisaties aangepast
Bijlage 2 - RIB Marsweg Noord met brief Woontij
Bijlage 4 - Participatieverslag
Aanvullende bijlage - Ontsluiting B - Planologische situatie percelen Waalderweg
- 6 Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034
Dit agendapunt zal starten met een presentatie door het bureau KAW met betrekking tot het Woonbehoefteonderzoek.
Actualiseren van de Woonvisie 2016 is onderdeel van het College-uitvoeringsprogramma 2022-2026 en is opgenomen in Programma 8A Wonen. In 8A staan meerdere doelstellingen met betrekking tot wonen. Ook zijn er een aantal openstaande raadsragen met betrekking tot wonen. Die doelstellingen en vragen worden gebundeld en voorzien van een integraal afgewogen antwoord in de Woonvisie met uitvoeringsprogramma. Tevens is er landelijke wet- en regelgeving die ons verplicht tot het opstellen van woon(zorg)beleid. Alvorens de woonvisie op te stellen is het wenselijk om de kaders te bepalen waarbinnen de woonvisie wordt opgesteld. Omdat wonen iedere Texelaar aangaat is op basis van de Texelse aanpak de participatie bepaald. Voor het opstellen van de woonvisie moet Route 2 worden ingezet (staat voor Gemiddelde participatie).
Dossier 1812 voorblad
Bestuurlijk advies - Raad vaststellen kaders voor de woonvisie
Bijlage 1. Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034
Bijlage 2. Participatieplan voor de woonvisie Texel 2024-2034
Bijlage 3. Woonbehoefteonderzoek Texel 2024-2034
- 7 Tijdelijke huisvesting voor De Vliekotter
Het aantal leerlingen van basisschool De Vliekotter stijgt harder dan voorzien. Het schoolgebouw is op dit moment daarom te klein en is tijdelijke extra huisvestingscapaciteit noodzakelijk. Het aanbieden van goed onderwijs is belangrijk. Voldoende ruimte is daarvoor een voorwaarde. De gemeente moet hierin faciliteren.
Daarover gaat dit voorstel.
(Omdat dit voorstel later dan gebruikelijk is aangeboden, zal er - als de commissie beslist dat het stuk rijp is voor besluitvorming - tijdens de raadsvergadering ruim ruimte voor gesprek worden gegeven).
Bestuurlijk advies - Tijdelijke huisvesting voor De Vliekotter
Bijlage 1. Onderbouwing ruimte De Vliekotter
- 8 Mondelinge beantwoording Rondvragen Commissie (voor zover niet reeds beantwoord)
- 9 Sluiting



Korte weergave raadscommissie 4 april 2024

De vergadering is door 56 personen thuis bekeken. Vergadering terugkijken? [Klik hier](#).

1 **Opening en mededelingen**

- Voor de tweede avond op rij is Lars Wever ‘gast van de raad’.
- De heer Hooijschuur (aangevuld door de heer Soyer, ook namens mevrouw Ter Borg, die er ook bij waren) vertelt over [Tienskip](#), waar op deze dag 80 OSG-ers van Texel aan mee deden, en ook nog 60 leerlingen van de andere Waddeneilanden. Inspirerende dag, waarin jongeren konden praten over problemen die zij zien, hun idealen en wat er nodig is om dat te bereiken. Het ging o.a. over: een milieuvriendelijke boot naar Ameland, meer sporten op Texel, zwerfafval verminderen. Opvallend was dat de jeugd niet beseft wat de gemeente of politiek kan doen. Geopperd idee: de scholieren een keer uitnodigen bij de gemeente; laten zien wat we kunnen betekenen voor Texel als gemeente en als politiek.

2 **Vaststelling agenda**

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3 **Rondvraag Publiek**

Er wordt geen gebruik gemaakt van de Rondvraag Publiek.

4 **Rondvraag Commissieleden**

De heer Kooiman (Hart voor Texel):

Heeft vragen over de [Raadsinformatiebrief ‘Planning aanleg Zandbrug Badweg’](#).

De vragen gingen over:

- Moment van aanvragen vergunning en reden intrekking (door invoering Omgevingswet). Vanuit het antwoord van **de heer Hooijschuur** blijkt dat er eerst een zogeheten BOPA aangevraagd is (als iets niet past in het bestemmingsplan), die moest worden ingetrokken omdat hij niet voldeed aan de indieningsvereisten, en nu een OPA (Omgevings Plan Activiteit).
- Wanneer start volgens het college het hoogseizoen? (Er staat nu ‘begin juli’ in de brief, maar volgens de vrager start het seizoen eerder).

Mevrouw Van der Werf (Texels Belang)

Heeft vragen over de meierblis, die jaarlijks op 30 april als vreugdevuur wordt aangestoken en wat de status [immaterieel erfgoed](#) heeft sinds 2015. Drie van deze blissen zijn op grond van het Hoogheemraadschap, o.a. de blis van Oudeschild. Bij deze laatste wordt door het dorp veel gedaan om aan de vele regels die er zijn te voldoen. Belangrijkste vraag: kan de portefeuillehouder bijdragen aan het behoud van de blissen op deze locaties? (Dit, in aanvulling op de algemene oproep aan de dorpen om te zorgen dat aan de regels wordt voldaan).

Burgemeester Pol geeft aan dat hij niet nog iets kan doen voor 30 april 2024, maar hij geeft aan dat het natuurlijk wel mogelijk is om kort na 30 april de 3 meierblissen te evalueren, lessen te trekken en bekijken hoe we daar de volgende keer mee omgaan.

De heer Ran (VVD Texel)

Heeft ook een vraag over de [Raadsinformatiebrief ‘Planning aanleg Zandbrug Badweg’](#). Hij gaf aan gisteren geïnformeerd te zijn over het feit dat gewacht wordt met de aanleg tot de beroepstermijn voorbij is.

Echter: er zijn geen zienswijzen ingediend; waarom niet dan ook alvast aan de gang, zoals bijvoorbeeld ook gaat gebeuren bij een ander agendapunt dat vanavond op de agenda staat?

Wethouder Hooijschuur antwoordt dat het college wil wachten totdat sprake is van inwerkingtreding; wel gaan de voorbereidende werkzaamheden door.

5

Plan Project Flexwoningen Marsweg - Realisatie woningbouwplan Marsweg Noord

Het college stelt de raad voor om in afwijking van bestaand beleid in te stemmen met de snelle realisatie van 90 sociale huurwoningen voor een periode van 15 jaar op de locatie Marsweg Noord, waarbij de gemeente zelf risicodragend realiseert en exploiteert. Een flexibele schil die een belangrijke bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke taakstelling van de gemeente.

Inspreker:

de heer Arkenbout, namens bewoners de bewoners van de Hoefslag 23 t/m 41. [Klik hier](#) voor zijn inspraaktekst.

Essentie inspraak: Voorkeur voor ontsluiten plan Mars Noord achter Gamma langs, direct naar de Waalderweg; niet tevreden met de verlegging van de weg t.o.v. het eerste plan.

Onderwerpen van debat:

- Over voorwaarden van de financiering door het Rijk (o.a. 30% naar statushouders of Oekraïners; mix van doelgroepen).
- Over 'wat als het er 20 jaar staat i.p.v. 15 jaar' (zou positief kunnen uitvallen).
- Over het beheer (door Woontij, omdat het past binnen de doelstelling, gesprek moet nog worden gevoerd, of een andere partij).
- Kosten beheer en onderhoud (zitten in het project).
- Over ontsluiting variant B.
- Over de rol van de gemeente (als eigenaar).
- Over beeldkwaliteit (wanneer wel/niet).
- Over op de hoogte houden gemeenteraad bij ontwikkelingen (zoals rente; als de verwachting dat deze medio april ruim onder de 3,5% zit niet uitkomt, bijvoorbeeld).

Vragen die nog beantwoord gaan worden:

- De heer Kooiman (Hart voor Texel) krijgt nog antwoord op de vraag of dit beslispunt zo wel kan: *'Een bijdrage te doen in het woningbouwplan Marsweg Noord vanuit het overschot ontvangen subsidie opvang Oekraïne 2022 ad. € 2.000.000'*. Moet dat bedrag niet eerst terug naar de Algemene Reserve?
- Vragen van mevrouw Koot (GroenZwart) over de financiële risico's van het project; over het indienen van een voorlopige voorziening door bezwaarmakers. Is dit mogelijk? En: Wat zijn de mogelijke financiële consequenties?

VERVOLG: Besprekstuk raadsvergadering 17 april

6

Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034

Het is belangrijk eerst kaders vast te stellen, voordat de Woonvisie wordt opgesteld.

De kaders gaan o.a. over de volgende thema's:

- Bouw er de komende tien jaar 775 woningen bij.
- Monitor de woningmarkt en bouw naar behoefte.
- Bouw de woningen verspreid over het eiland.
- Zet in op verduurzamen.
- Voeg meer goedkope koopwoningen toe.

- Bouw voor jongeren, bouw voor senioren.
- De gemeente zoekt met stakeholders naar aanvullende mogelijkheden voor huisvesting van seizoenpersoneel.

De heer Zandstra heeft een presentatie gegeven.

Onderwerpen van debat:

- Over 13 conclusies in het woonbehoefteonderzoek, en 9 thema's (=vertaling).
- Over woningen (niet zijnde tweede woningen) die toeristisch worden verhuurd.
- Over de voorwaarden voor economische binding, de truckjes die inmiddels met arbeidscontracten worden uitgehaald.
- Over wat woonwensen zijn, en wat woonbehoeften.
- Over (effecten van) goedkope koopwoningen of goedkope huurwoningen; koop tegenover huur.
- Draagkracht eiland t.o.v. te bouwen woningen.
- Verduurzaming; dat gaat ook over woonlasten.
- Verplicht (Omgevingswet): volkshuisvestingsprogramma; effecten daarvan.
- Over de koopgrens (bedrag of WOZ?).
- Jongeren/jeugd missen expliciet in het participatieplan.
- Over huisvesting (en definitie) van seizoenspersoneel/tijdelijke medewerkers; evalueren van de notitie ([klik hier](#)) en met sector bespreken.

VERVOLG: Besprekstuk raadsvergadering 17 april

7

Tijdelijke huisvesting voor De Vliekotter

Het aantal leerlingen van basisschool De Vliekotter stijgt harder dan voorzien. Het schoolgebouw is op dit moment daarom te klein en is tijdelijke extra huisvestingscapaciteit noodzakelijk. Het aanbieden van goed onderwijs is belangrijk. Voldoende ruimte is daarvoor een voorwaarde. De gemeente moet hierin faciliteren.

Onderwerpen van debat:

- De groei van 30 kinderen (erbij of komend vanaf elders?).
- Onderzoek naar medegebruik-locaties (helaas heeft een ronde door het dorp niks opgeleverd).

Vraag die nog beantwoord gaat worden:

- N.a.v. een vraag van mevrouw Visser-Veltkamp (PvdA pro Texel) zal de wethouder schriftelijk terugkomen op de vraag naar een *tekening*.
- N.a.v. vragen van de heer Soyer (GroenLinks) zal deze vraag nog worden beantwoord: Wie is verantwoordelijk voor kostenoverschrijdingen en meerkosten? (Dit in relatie tot het bouwheerschap).

Tip (die omarmd wordt door de wethouder) van de heer Schuiringa (VVD Texel): Zet twee portocabins neer in Oosterend; die kunnen daarna ingezet worden bij de andere scholen (te beginnen bij De Bruinvis) bij hun verduurzamingswerkzaamheden.

VERVOLG: Besprekstuk raadsvergadering 17 april

8

Mondelinge beantwoording Rondvragen Commissie (voor zover niet al beantwoord)

(Is verwerkt bij het agendapunt 'Rondvragen Commissie').

9

Sluiting

1 Opening en mededelingen

Goedenavond. Niet zo hard als Niels gisteren deed, want die sloeg de tafel bijna doormidden. Welkom bij deze commissievergadering van 4-4-2024. Dat klinkt ook wel leuk.

Iedereen van harte welkom, de luisteraars thuis, iedereen in de zaal en met name onze gast, meneer Wever. Ik heb niet zo'n mooie cadeautje als Niels net had. Wij hadden bedacht: we geven u koekjes vandaag. Hij komt hier niet

om aan te sterken.

Dat is mijn opening voor vanavond. Ik weet dat de heer Hooijschuur mededelingen heeft. Die geef ik eerst het woord.

Dan kijk ik even rond of iemand anders mededelingen heeft.

Gaat uw gang. -Dank u wel, voorzitter.

Eén keer in de zoveel zitten we in Harlingen als college.

Daar zaten we vanmorgen met het AB-overleg.

Daarna was het Tienskip. Oftewel: de jeugd van Texel en andere waddeneilanden was bij elkaar gekomen.

Deze jonge mensen discussiëren over dezelfde problematiek als u. Wij waren om 12:30 uur klaar ongeveer in Harlingen bij de collegevergadering. Toen gingen we met twee wethouders naar Tienskip. Dat was op de haven, een koude schuur voor de jeugd.

Ze zaten met zijn allen binnen. Daar werden stellingen naar voren gebracht. Voordat ik Henry het woord geef, hij en mevrouw Van den Borg waren ook aanwezig daar als begeleiders, hebben wij toch met [onhoorbaar 00:01:57] gezegd:

het is misschien ook weleens handig om die mensen uit te nodigen om hier bij te zijn, een deel van de scholieren van de mavo, om uitleg te geven hoe zij erover denken.

Wij begrepen dat er stellige antwoorden waren op alle vragen van de begeleiders die er zaten. Texel was met 80 man goed aanwezig.

Die wist ook duidelijk wat ze wilden. Misschien is het toch goed om die jonge mensen uit te nodigen hier om te vragen hoe zij daarover denken.

Hierbij wil ik het laten. Dan wil ik Henry het woord geven op dit stuk. Die was de hele dag aanwezig, dus die heeft meer invloed daarvan dan ik. Mag dat via mij aan, als u het goed vindt. Meneer Soyer, gaat uw gang.

Dank u wel. Naar aanleiding van de enthousiaste verhalen vorig jaar van mevrouw Visser die vorig jaar de Tienskip geweest is, hebben mevrouw Ter Borg en ik dit jaar twee groepjes van acht tot tien leerlingen begeleid.

Wat heel aantrekkelijk was, we waren met 80 Texelaars, met 60 andere eilanders waarvan 2 uit Vlieland en 1 uit Schiermonnikoog. Die hebben geen hele school afgevaardigd.

Dat was een leuke grote groep. We hebben gepraat van: welke problemen komen jullie tegen? Wat is je ideaalsituatie dan? Hoe zou je dat kunnen oplossen? Wat heb je daarvoor nodig?

Een aantal onderwerpen die naar voren kwamen: een milieuvriendelijke boot naar Ameland en Texel, transport op het eiland, woningbouw door hoogbouw aan de rand van Den Burg, onder de grond bouwen, meer sporten op Texel, het zwerfafval verminderen en wateroverlast tussen de Tuunwallen en op Ameland tegengaan. Dat type onderwerpen.

Daar zijn oplossingen voor bedacht. Dat was hartstikke leuk en interessant. Wat mij ongelooflijk opgevallen is, daarom sluit ik me helemaal aan

bij meneer Kieft, hoe volledig onbekend is het wat de gemeente doet is en hoe die functioneert. Daar was ik echt over verbaasd. Daarom is het ook volstrekt logisch dat jongeren, als ze problemen zien, niet denken dat de politiek daar een oplossing voor zou kunnen bieden. Dat gevoel heerst absoluut niet. Ik zou iedereen die volgend jaar een dagje vrij kan maken, adviseren: doe mee, het is leuk en inspirerend voor hen, maar vooral voor jezelf. Dank u wel. Dank u wel voor deze ontzettend motiverende woorden. Ik word er enthousiast van. Iemand anders nog mededelingen? Ik heb net de opdracht gekregen van de burgemeester om om 21:00 uur klaar te zijn, want dan begon Ajax, zei hij tegen mij. Bij deze. Ik ga naar de vaststelling van de agenda.

2 Vaststelling agenda

Iemand problemen met hoe de agenda op dit moment voor ons ligt?

3 Rondvraag Publiek

Dan is die zo vastgesteld. Rondvraag publiek. Is er iemand die het woord wil op dit moment?

4 Rondvraag Commissieleden

Dan gaan we naar de rondvraag van de commissieleden. Meneer Kooiman, gaat uw gang. -Dank u wel. Het gaat over de raadsinformatiebrief die wij onlangs kregen over de planning van de aanleg van de zandbrug van de Badweg. Daar hadden we twee vragen over. In de brief staat dat in februari 2024 een vergunning is aangevraagd en complicaties door de invoering van Omgevingswet op 1 januari 2024 maakten dat deze weer ingetrokken moest worden. Er is in februari een vergunning aangevraagd en op 1 januari - dus een maand daarvoor - moest die weer ingetrokken worden. Wij vragen af hoe dat kan. De tweede vraag die we hebben, dat is de laatste alinea, daar staat: als er geen tegenvallers zijn, kan de dam met onderdoorgang begin juli 2024 klaar zijn. Dan start ook het hoogseizoen begin juli dus. Onze vraag aan de portefeuillehouder: wat is de definitie van hoogseizoen? Naar onze mening begint het hoogseizoen iets eerder dan begin juli. Dat waren de twee vragen. -Dank u wel. Ik zag nog twee handen ondertussen. Mevrouw Van der Werf. Dank u, voorzitter. Mijn vraag gaat over de Meierblis. De Texel Meierblis is sinds december 2015 immaterieel erfgoed, wat inhoudt dat dit een culturele uiting is die door erfgoedgemeenschappen wordt beleefd als erfgoed en hen een gevoel van identiteit en continuïteit geven. Dit immaterieel erfgoed wordt steeds opnieuw op vormgegeven in samenhang met maatschappelijke veranderingen en interactie met de sociale omgeving en van generatie op generatie doorgegeven. De Meierblis is een vreugdevuur dat op de avond van 30 april wordt aangestoken. Men viert hiermee de overgang van donkere winterperiode naar de zomer. Dat is lang geleden

dat het echt zo gezien werd. Werden de Meierblissen vroeger veel gebruikt voor het verbranden van snoeiafval en dergelijke, tegenwoordig ligt de nadruk meer op het sociale aspect, het gezellig samenzijn bij het vuur, voor menig Texelaar en oud-Texelaar, maar ook voor de toerist. Op Texel zijn op diverse plekken Meierblissen, waarvan er drie op grond van het Hoogheemraadschap, te weten nabij De Cocksdorp, Oudeschild en Het Hoorntje. Nu hebben wij bericht ontvangen dat deze Meierblissen op de schop gaan als er niet aan de nog meer aangescherpte regels wordt gedaan. In Oudeschild is er al jaren een klein clubje actief om sowieso het glaswerk terug te dringen. Dit is vorig jaar eindelijk gelukt tot ongeveer 95 %. Dit jaar 100 % zou heel mooi zijn. Er wordt in opdracht van Hoogheemraadschap door de gemeente bij Oudeschild ook een hek neergezet, zodat er geen vuurtjes meer gemaakt kunnen worden naast het fietspad. Niet alleen in Oudeschild is een klein clubje bezig om zich aan de regels te houden en dit probeert over te brengen aan de overige gebruikers - dat zijn we immers allemaal... -Mevrouw Van de Werf, ik vind het een prachtig betoog, daar ben ik het helemaal mee eens, maar ik wil graag wel een vraag. -Komt eraan. Ook in de Cocksdorp is dit het geval. ik ga ervan uit dat dit ook zo is bij Het Hoorntje. Ieder jaar is er de volgende ochtend weer een klein clubje die stinkend zijn best doet om alle achtergebleven zooi op te ruimen en het zo goed mogelijk schoon achter te laten. Met magneten door de smeulende vuurtjes heen, om de spijkers eruit te halen. Er wordt van alles gedaan om aan de alsmaar aangescherpte regels te voldoen. Wat kan er nog meer gedaan worden dan dat er nu al door de clubjes met hun stinkende best wordt gedaan? Nu is onze vraag aan de portefeuillehouder of die iets voor de drie dorpen kan betekenen om het met Hoogheemraadschap in gesprek te gaan om deze Meierblissen bij de bestaande plekken te kunnen behouden. Ook willen wij alle gebruikers van de drie Meierblissen erop attenderen om zich alsjeblieft aan de regels te houden, om voor volgend jaar en ook alle jaren hierna een Meierblis op deze bestaande plekken te behouden. -Dank u wel. Meneer Ran. Dank, voorzitter. Hetzelfde onderwerp als meneer Kooiman. Er zit een kleine dubbeling in, maar de vraag is anders. Dinsdag ontvingen we de brief over de voortgang van de aanleg van de dam bij Paal 20. Dank dat die voor de commissievergadering aan ons toegestuurd is. De wethouder lichtte mij gisteren in dat er gewacht wordt tot de beroepstermijn van het bestemmingplan verlopen is en dat er voor die tijd niet gestart wordt met de werkzaamheden. Tegen dat bestemmingsplan is geen zienswijze ingediend. Alle belanghebbenden zijn er dan ook bij gebaat dat de dam zo snel mogelijk wordt aangelegd. Het maatschappelijk belang op die locatie is groot. De kans dat er een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, lijkt ons zeer gering. De werkzaamheden pas afronden als het seizoen al in volle gang is, is voor niemand wenselijk. We gaan het vanavond over een voorstel hebben waarbij gestart wordt met de werkzaamheden voordat de vergunning onherroepelijk is. Waarom wordt er bij de aanleg van de dam niet voor deze werkwijze gekozen? Dat kan kostbare weken schelen. Dank u. -Dank u wel. Dan kijk ik eerst naar de heer Hooijschuur voor de vragen voor de dam. -Dank u wel. De eerste vraag, die vergunning die aangevraagd is

en later teruggegeven - het is wat juridisch -
maar in principe maken we een nieuw stelsel na 1 januari.
We hebben de vergunning aangevraagd met de OPA-vergunning,
zo heet het met een afkorting. Daar bleek dat er veel
meer aangeleverd moest worden als je het met een BOPA deed.
Dat is het nieuwe vergunningstelsel. Dat werkt samen met de omzetting
van het terrein wat we nu gedaan hebben, de laatste keer
in de commissievergadering. Met een BOPA hebben we minder werk
met het vergunningstraject, dus dat is sneller geregeld.
Bij de OPA hadden we meer spullen aan moeten leveren.
Daarom is er gekozen, toen wij dit in de raad hadden
met de omzetting van het stuk grond van de ene kant naar de bovenkant,
dat het dan op een BOPA terecht kan komen en we sneller vergunning kunnen krijgen.
Dat is de uitleg die ik van de juridische kant gekregen heb.
Van meneer Kooiman nog de vraag waarom we kiezen voor eind juli.
Daar hebben wij een keuze in gemaakt, maar we hebben ook nog overleg
van de week met de stakeholders, met Kogerstrand
en de mensen die daarachter zitten. Dan gaan we kijken
wat de beste oplossing is. Wij hebben gekozen,
omdat in meestal eind juni, begin juli een klein dipje
in de toeristische seizoen zit. We denken dat met twee weken
het gelegd kan worden, ook de mensen die de spullen moeten gaan aanleveren.
Vandaar is die keuze gemaakt, eind juli. We hebben wel eerst overleg
met de stakeholders. Wat ik ook in de brief heb gezegd,
dat hou ik even achter me. Eerst dat overleg
en kijken hoe we daarmee omgaan. Als die mensen dat niet zien zitten
of iets anders hebben, dan eerst het gesprek aan.
Dat is de logische manier. De vergunning.
U zegt: u gaat eerder beginnen, want u hebt toch
de vergunning al aangevraagd en dat doen we met andere ook.
Ik kijk niet naar dat ander onderwerp. Stel dat er wel eens
zienswijze wordt ingediend, dat is mogelijk,
dan is tot 23 mei de kans dat u iets indient.
Het ligt nu ter inzage. Wij nemen niet het risico
dat we dan half bezig zijn en we moeten stoppen.
We hebben toch gekozen voor de zienswijze af te wachten
en dan het project te starten. Dat is de regel
die wij afgesproken hebben. -Ik geef meneer Ran de mogelijkheid
om een vervolgvraag te stellen. -Iets ter verduidelijking.
Dat bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen
vanaf eind vorig jaar tot ergens begin dit jaar.
In die periode konden zienswijzen ingediend worden.
We hebben afgelopen maand het bestemmingsplan vastgesteld.
Daar kunnen geen zienswijzen meer tegen ingediend worden.
Als iemand er nu nog bezwaar tegen heeft, moet diegene naar de Raad van State.
Dan moet diegene een behoorlijk belang hebben.
Van een hele zienswijzeperiode is helemaal geen sprake.
Daarom geef ik ook aan dat het ons niet waarschijnlijk lijkt
dat er een voorlopige voorziening aangevraagd wordt.
We gaan dit even uitzoeken en dan kunt u op het eind
van de vergadering erop terugkomen. Heeft u ook nog
een verduidelijkende vraag, meneer Kooiman?
Mijn eerste vraag is niet beantwoord of niet begrepen,
dus die wilde ik graag toch aangeven. Er staat: in februari
is een vergunning aangevraagd en die moest in januari weer ingetrokken
worden. Met andere woorden: hoe kan een vergunningsaanvraag
van februari een maand daarvoor ingetrokken worden?
Dat was mijn vraag. -Ik geef de wethouder even de tijd

om het antwoord nog een keer door te lezen.
Het is mij ook opgevallen. Dan begrijpt u wat meneer Kooiman bedoelt.
Wie kan ik het woord geven over de Meierblissen?
Meneer Pol, gaat uw gang. -Dank u wel, voorzitter.
Het wordt dit jaar mijn eerste Meierblis. Ik kijk ernaar uit.
Ik heb de discussie en beetje gevolgd rondom de Meierblissen die de afgelopen gewoed hebben. Uw vraag is: kunnen we nu nog voorafgaand aan de Meierblis iets betekenen voor de drie dorpen? Zo heb ik hem opgevat.
Ik denk dat dat lastig wordt richting 30 april.
Uw oproep ondersteunen we van harte. Laten we ervoor zorgen met zijn allen dat we ons netjes aan de regels en de afspraken die we vooraf heel goed met elkaar gemaakt hebben houden. Als we dat doen, is de kans dat we dit nog tot in lengte der jaren kunnen doen alleen maar veel groter.
Het lijkt mij wel goed om, als 30 april geweest is, even te kijken hoe die drie Meierblissen zijn verlopen, welke lessen we daaruit kunnen trekken en hoe we daar de volgende keer mee omgaan. Als dat betekent dat we daarvoor ook een gesprek met het Hoogheemraadschap moeten voeren, zullen we dat niet laten. -Dank u wel.
Dan is wat mij betreft de rondvraag nu volledig.

5 Plan Project Flexwoningen Marsweg – Realisatie woningbouwplan Marsweg Noord

Dan gaan we beginnen met onze agenda. Het project flexwoningen Marsweg, realisatie woningbouwplan Marsweg Noord. Het college stelt de raad voor om in afwijking van bestaand beleid in te stemmen met de snelle realisatie van 90 sociale huurwoningen voor een periode van vijftien jaar op de locatie Marsweg Noord, waarmee de gemeente zelf risicodragend realiseert en exploiteert. Een flexibele schil, die een belangrijke bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke taakstelling van de gemeente.
Bij dit onderwerp hebben we een inspreker. De heer Arkenbout. Ik geef u eerst het woord. U krijgt van mij vijf minuten.
Wilt u daarna nog heel even blijven staan voor eventuele vragen van de commissieleden?
Gaat uw gang. -Goedeavond allemaal.
Mevrouw de voorzitter, college, raadsleden en een gast hebben we vanavond, hartelijk dank voor de mogelijkheid dat ik in mag spreken.
Mijn naam is Gerard Arkenbout en ik mag de bewoners van Hoefslag 23 tot en met Hoefslag 41 vertegenwoordigen in deze zaak.
Uitgaande van het feit dat u onze brief van 20 maart heeft gelezen, wil ik het graag met u hebben over met name de ontsluiting van plan Mars Noord. In oktober 2022 lag er een plan waarbij de ontsluiting voor autoverkeer van Mars Noord getekend was langs de achterzijde van de recreatiebungalows van park Watterduin en langs de achterzijde van de ruitersplaats op Waalderweg 104. We zijn in deze periode van de plannen op hoogte gebracht in het kader van de burgerparticipatie.
Zoals u ook in onze brief heeft kunnen lezen, kunnen we absoluut leven met het feit dat daar woningbouw gaat plaatsvinden.
Dat is geen enkele discussie. In februari jongstleden

werden we opnieuw uitgenodigd om kennis te nemen van het hernieuwde plan. Toen werden we vooral verrast door het feit dat de ontsluitingsweg verplaatst was ongeveer 100 meter in de richting van de bebouwing aan de Hoefslag, dwars door een agrarisch perceel. Toen we informeerden naar de reden van deze verandering, bleek dat er opmerkingen c.q. bezwaren waren gemaakt door de eigenaren van de recreatiebungalows. We zijn in het proces van verplaatsing van de weg toentertijd niet meegenomen. Bij ons ontstond toen wel het gevoel dat het belang van de eigenaar van de vakantie bungalow zwaarwegender is dan dat van een permanente bewoner van Texel.

Ik hoop dat u zich dat kan voorstellen. We veronderstelden ook dat de verandering van de ontsluiting eventueel juridische stappen van de bungaloweigenaren zou kunnen voorkomen. Dit vermoeden werd bevestigd door de medewerker van de afdeling die verantwoordelijk is voor de uitwerking van deze plannen.

Mocht er ooit woningbouw gaan plaatsvinden op de locatie waar nu de ontsluitingsweg is getekend, kunnen we daar geen bezwaar tegen hebben. Dan dient dat het in ieder geval een doel en kunnen er mensen wonen. De weg op deze plek dient geen enkel maatschappelijk belang, slechts het tevreden houden van bungaloweigenaren.

We gaan nu even terug naar onze bezwaren. We voorzien licht- en geluidsoverlast wanneer de weg er komt zoals die is getekend.

Ter hoogte van de bestaande bebouwing is er sprake van een bocht, wat uiteraard het geluid van afremmende en optrekkende auto's veroorzaakt. Verder ontbreekt bij deze verandering wat ons betreft ook de logica.

De parkeergelegenheid van Mars Noord is gesitueerd aan de noordzijde van het plan. Logisch zou dan ook zijn om de ontsluiting rechtlijnig van deze parkeergelegenheid richting Marsweg te realiseren.

We vragen ons verder dan ook af: hoe zit het met de verplichting van het aanleggen van een boomsingel rond een perceel bestemd voor recreatief gebruik? Als dit gerealiseerd zou worden, eventueel in combinatie met een tuunwal, wordt het zicht op de weg aan de bungalows onttrokken. Zou u deze suggestie ook mee willen nemen in uw overweging? Inmiddels zijn er ook gesprekken geweest tussen de gemeente en de eigenaar van Waalderweg 104, zoals te lezen is in het advies Project flexwoningen Marsweg Noord, pagina 7, nu bekend als Ontsluiting variant B. Kort gezegd houdt dat het volgende in: ontsluiten van het plan Mars Noord achter de Gamma langs, direct op de Waalderweg en de recreatiebungalows en Waalderstraat 104 kunnen dan gebruikmaken van deze eerder genoemde ontsluiting. Het voorstel van het college in genoemd advies zou ik dan ook een win-win-winsituatie willen noemen.

Inderdaad, er zijn drie betrokkenen tevreden: de eigenaren van Waalderweg 104, de bungaloweigenaren en de bewoners van de Hoefslag. Iedereen blij. Tot zover mijn bijdrage namens de bewoners van de Hoefslag.

Dank voor uw aandacht en veel wijsheid toegewenst zit bij de beslissing van dit advies. Dank u. Dank u wel, meneer Arkenbout.

Misschien zijn er vragen vanuit de commissieleden.

Ik kijk even rond. Meneer Hercules, gaat uw gang.

Voorzitter. Dank u, meneer Arkenbout voor uw inspraak.

Er is in ieder geval één vraag gericht aan het college over de boomsingel.

Dan hoeven wij hem zelf niet mee te nemen in onze vraag straks.

Dank ten eerste voor de positieve insteek voor woningbouw, dat dat niet ter sprake staat. Ik meen uit uw brieven ook te lezen dat het ruimtelijk plan nu veel beter is dan de eerdere presentatie van het plan.

Daar zijn wijzelf als raad ook over tevreden.

De ontsluitingsweg. U staat hier omdat u denkt

dat u er niet uit kunt komen met het college.

Zijn er ook andere manieren - behalve het verleggen van de weg - dat u tevreden zou kunnen zijn, minder overlast zou kunnen hebben?

Meneer Arkenbout, gaat uw gang. -Ik heb al een optie genoemd die ook het college heeft voorgesteld. Dat is wat ons betreft in ieder geval veel logischer. Het geeft geen overlast aan de bebouwing aan de Hoefslag.

Er zijn drie opties actueel geweest. Variant B tel ik dan ook mee als optie.

Dat is wat ons betreft de meest logische. -Dank u wel.

Ik zie verder geen vragen. Dan wordt uw vraag over de boomsingel straks in de discussie meegenomen tussen de commissieleden

Dan gaan we naar het project zelf. Iemand technische vragen over dit onderwerp?

Meneer Hercules. -Bijzonder dat er zo weinig vragen komen, althans, mensen die niet meteen hun vinger opsteken.

We hebben een aantal vragen. Of ze technisch zijn, is dan maar de vraag. Ze zullen vast ook wel politiek overkomen.

We hebben er drie.

Ten eerste, gezien de woningnood op het eiland, portefeuillehouder,

zouden deze 90 huizen ook niet een welkome aanvulling zijn om die woningnood aan te pakken als er geen sprake zou zijn van asielzoekers of vluchtelingen? Dat is de eerste technische vraag.

De tweede. We hebben nu een onrendabele top van € 3.700.000.

Aan het einde van 15 jaar zou je dat moeten bijleggen.

Dat is iets meer dan € 2.600 per huis per jaar.

Wat zou er gebeuren als we de huizen geen 15 maar 20 jaar mogen neerzetten?

Zou dat er een gunstiger beeld opleveren? Dat is de tweede technische vraag.

We weten dat in het bedrag dat we als raad hopelijk beschikbaar gaan stellen er geld is opgenomen, niet alleen

om een zorgschil op te tuigen, maar dat er ook

voor de praktische exploitatie, verhuur en dergelijke geld is opgenomen.

Is er inmiddels ook meer bekend over mogelijke inzet van Woontij

om die exploitatie op zich te nemen? -Dank u wel. Meneer Hoogerheide.

Dank u wel, voorzitter. Wie gaat het onderhoud

en beheer doen? Hoe luidt de financiële afwikkeling

van het hele project? Vervolgvrage: kan de wethouder toelichten

waarom de weg op die situatie gesitueerd is,

met name de positie van de provincie daarin? Dank u.

Meneer Kooiman. -Voorzitter, u overviel mij met het woord

technisch. Vandaar dat ik niet mijn vinger opstak.

Als u bedoelt, heeft u nog vragen over het advies, dan hebben wij die.

Mag ik die

nu

stellen?

Het is in het verlengde wat de heer Hoogerheide zegt: Woontij

heeft zich om financiële redenen teruggetrokken uit Marsweg Noord.

Nu gaat u in gesprek met Woontij om hier wel de exploitatie te gaan doen.

Wat gaat dat extra kosten en is dat gesprek al geweest?

Wat zijn de eventuele uitkomsten van dit gesprek?

Ook naar aanleiding van de vraag van de heer Hercules?

In het stuk staat dat de gemeente voor die exploitatie

de kennis en menskracht niet in huis heeft.

Wat gaat u doen als Woontij niet ingaat op uw voorstel,

dat ze niet die exploitatie doen? Belangrijke voorwaarde van deze regeling

is dat minimaal 30 % van de woningen, dat zijn 27 stuks,

moet worden ingezet voor de huisvesting van statushouders

en ontheemden uit Oekraïne. Wij vroegen ons af:

is er ook een maximumaantal van de woningen dat kan worden ingezet voor huisvesting van statushouders? De heer Arkenbout heeft er ook al aan gerefereerd. We hebben het naastgelegen vakantiepark. Een van de opties is dat u het perceel wil ontsluiten via dit vakantiepark, maar daar moet wel wat tegenover staan vanuit het vakantiepark. Het park wil de recreatieve bedden bestemd voor een groepsverblijf omzetten in twee aparte bungalows. Daarnaast moet u ook nog grond afnemen voor een bepaald bedrag. Is dat bedrag al bekend en zit dat al in het advies? ik heb het niet gelezen. Dan nog een vraag. Het verplaatsen van recreatieve slaapplekken past niet in het beleid van de gemeente. Dat willen we niet meer. Wat is de afweging geweest om toch aan de raad voor te leggen om die slaapplekken te gaan verplaatsen? De laatste vraag. De gemeente heeft € 2.000.000 subsidie te veel ontvangen van het Rijk voor de opvang van Oekraïners. Dat geld hoeft niet aan het Rijk te worden terugbetaald en u wilt dit geld aanwenden voor dit project. Zoals gebruikelijk moet dat geld eerst teruggaan naar de algemene reserve. Waarom is dat hier nu niet gedaan? Dat waren mijn vragen. Dank u wel. -Dank u wel. Meneer Zegel. Dank u wel, voorzitter. Getriggerd door de vragen die nu gesteld worden en door de spreker heb ik nog twee vragen. De vastgoedexploitatie is, zoals te lezen, een zogeheten worstcasescenario. Wanneer verwacht het college deze te kunnen actualiseren gebaseerd op renteontwikkeling? Kan de raad daarvan vervolgens op de hoogte worden gehouden? Over de ontsluiting, variant B, staat in het advies dat deze nader zal worden onderzocht. Op welke termijn wordt dit gedaan en op welke termijn zou deze gerealiseerd kunnen worden, mocht hier iets positiefs uit volgen? Dank u wel. Mevrouw Koot. Dank u wel, voorzitter. Voorzitter, bij het advies staat als eerste punt genoemd; voor rekening en risico van de gemeente. Is het mogelijk dat de wethouder ons een overzicht geeft van de risico's die de gemeente loopt met dit project, zodat wij een afweging kunnen maken in de risico's die wij als gemeenteraad lopen met een investering van € 12.700.000? Dat is de eerste vraag. De tweede vraag. Ik ben in verwarring omdat we een RIB gehad hebben over de huisvesting van Oekraïners. Ik heb deze vraag ook twee weken geleden schriftelijk gesteld, maar nog geen antwoord gehad. In die RIB van de huisvesting van de Oekraïners - dan bedoel ik dus de mensen die nu op de boot zitten - staat dat die geen aanspraak kunnen maken op sociale huurwoningen. Klopt het dan dat ik concludeer dat als dit project doorgaat het beschikbaar komt voor de jongeren op Texel en eventueel de verplichte huisvesting van statushouders? Die maken wel aanspraken op sociale huisvesting. Kan de wethouder anders uitleggen waarom hij in de ene RIB zegt dat Oekraïners geen aanspraak kunnen maken op sociale huisvesting en vervolgens bij dit plan aangeeft dat die misschien wel 30 % van de woningen gaat gebruiken voor de Oekraïense vluchtelingen? Dank u wel. Meneer Rutten. -Dank u, voorzitter. Bij het CDA zijn nog drie vragen open. We hebben goed naar meneer Arkenbout geluisterd en hun brief gelezen. Wij zijn heel benieuwd naar de afwegingen van het college waarom zij zijn gekomen met de ontsluiting zoals ze die nu voorstellen. Woontij heeft zich teruggetrokken omdat ze zeggen: het is voor ons financieel op dit moment net even teveel om dit erbij te hebben. Waarom is het college dan zo stellig dat dit een eenmalige uitzondering is

dat het college zelf de kar trekt? Kan het niet zo zijn dat er nog een paar mooie woningbouwprojecten komen, waarvan Woontij zegt die er niet bij te kunnen hebben? Dan is het voor het college om een of andere reden vanzelfsprekend dat Woontij wel de verhuur gaat verzorgen. Wij vragen ons af waarom dat zo vanzelfsprekend is. -Ik heb een heleboel vragen, een stuk of achttien. Ik ga naar de wethouder. Meneer Van de Belt. -Dank u wel, voorzitter. Ik ga mijn best doen. Een deel van de vragen had ik heel prettig gevonden als die vooraf schriftelijk waren ingediend. Dat had de kwaliteit van het antwoord misschien wat kunnen beïnvloeden. Ik ga mijn best doen. Laat ik beginnen met te zeggen dat het een ongewoon project is. Laten we daar met zijn allen helder over zijn. U heeft als gemeenteraad het college de opdracht gegeven om lucht te brengen in de woningmarkt op het eiland, zowel op lange als korte termijn. Daaraan proberen wij zoveel mogelijk te doen. Vandaar ook dit ietwat ongebruikelijk voorstel. Het brengt in de ogen van het college wel degelijk lucht, op diverse manieren, zoals u dat ook in het voorstel heeft kunnen zien. Laat ik met een eenvoudige vraag beginnen. Dan moet ik wel switchen tussen twee programmaatjes en daarna opnieuw inloggen. Daar heeft u ook last van, begrijp ik. De boomsingel. Het is tegenwoordig gebruikelijk dat rondom een recreatieterrein een boomsingel hoort te staan. Echter het recreatieterrein waar wij het nu over hebben, waar die bungalows staan met het vrije uitzicht, had in het vorige bestemmingsplan Buitengebied de bestemming kleinschalige recreatieterreinen. Daar gold geen regeling voor een boomsingel. In 1999 zijn de huidige recreatiewoningen vergund en op de situatietekening bij de bouwvergunning staat dan ook geen boomsingel ingetekend aan de zijde van het agrarisch perceel. Daarom kan op deze specifieke locatie dan ook geen boomsingel meer worden afgedwongen. Dat wat betreft de boomsingel. Heb ik ook even moeten uitzoeken. Ik begin met meneer Hercules. Zijn vraag was: zou dit project ook een welkome aanvulling zijn als er geen sprake zou zijn van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en asielzoekers? Over die laatste hebben we het nog niet. Dit project is niet specifiek bedoeld voor bijzondere doelgroepen. Het gaat om een mix. Zoals u in het voorstel heeft kunnen lezen, zit er een financiële voorwaarde vanuit het Rijk. Als wij aanspraak willen doen op een bepaald bedrag, moet 30 % naar statushouders gaan. Dat mag ook een andere doelgroep zijn, zoals Oekraïners. Het moet in ieder geval gaan om een doelgroep die daartoe behoort. In principe gaat het over statushouders. Als we het daarover hebben, hebben we het over mensen die hier een vergunning hebben om te komen wonen, voormalige asielzoekers, die evenveel rechten hebben als Nederlanders en die wij verplicht in de gemeente moeten huisvesten. Dat doen wij nu in de reguliere voorraad. Hoe meer woningen je creëert, hoe meer ruimte er ontstaat in de nieuwe maar ook in de huidige voorraad. Meneer Hercules vroeg ook over de € 3.700.000 die wij nu onderaan de streep negatief hebben staan. In het voorstel staat toegelicht: mochten er veranderende omstandigheden zijn, bijvoorbeeld het verlengen, dus 20 jaar, wat nu niet kan. We zitten in een bijzonder provinciaal landschap,

dus daar hebben we rekening mee te houden. Wie weet is dat over vijftien jaar wel anders. Als ze er langer staan, wordt de hele rekensom anders. Wat exact die rekensom gaat zijn tegen die tijd, kan ik niet voorspellen. Een eenvoudige doorrekening die op de achtergrond wel eens gemaakt is, is dat het dan zelfs positief zou kunnen uitvallen in de berekening. De derde vraag van de heer Hercules ging over de beheerstichting, of er al meer duidelijkheid was over of Woontij dit wil gaan doen. Dat gesprek is nog niet op die manier gevoerd. Die duidelijkheid is er niet. Wel hebben wij met Woontij gesproken over dat het een bijzonder project is. Het sluit ook aan op de doelstelling van Woontij zelf. Zij wilden eerst een vergelijkbaar project of op die locatie ook iets gaan realiseren. Het kan Woontij ook helpen in het schuiven van doelgroepen, dus in hun woningvoorraad dingen te creëren. We hebben het signaal van Woontij gekregen dat zij absoluut hierover met ons in gesprek gaan, maar dat is nog niet in die zin gevoerd. Alle andere vragen die daarover gingen kunnen we nog niet over zeggen wat dat precies gaat behelzen. Wel is in het bedrag dat u hier ziet staan, de hele berekening, een bedrag opgenomen voor dat beheer. Als dat een andere partij gaat zijn dan Woontij, is daar een soort kerngetal voor gebruikt wat het ongeveer zou kosten. Dan ga ik naar de heer Hoogerheide. Die had het over het onderhoud en wat het gaat kosten. Het wordt een gemeenteproject. Het onderhoud van de panden en dergelijke valt dan onder de gemeente. Het is maar net in hoeverre je het beheer ergens neerlegt bij een partij die dat voor je gaat doen, wat dat gaat kosten. Dat zit allemaal in de berekeningen meegenomen van wat je daarvoor zou moeten rekenen, welke partij dat ook zou zijn, of wij dat zelf voor een deel gaan doen, of dat een ander dat zou oppakken. Meneer Hoogerheide vroegen ook naar de weg, waar de spreker ook aan refereert. Er lag eerst een ander project. Daar heeft u ook al een keer een besluit over genomen. Dat was een schets. Daarna is er nog een tweede variant gekomen. Woontij heeft hieraan mee getekend en gerekend. Ook dat was ruimer van opzet. Het nieuwe project wat nu voor u ligt, is landschappelijk anders. Smaller en daarmee ook een andere ruimtelijke opgave. Er is met omwonenden en andere burens gesproken, waaronder het park. In willekeurige volgorde. Dat is niet zo relevant. Bij een project als deze willen we snelheid. Het college wil door kunnen. We zoeken dus de weg van de minste risico's. Zoals die in het eerste plan gesitueerd was, liep die aan de kant van de bungalows. Zoals u op de tekening kunt zien, lopen ze ook wel behoorlijk achter achtertuinen van die bungalows. Of die mensen er nu wel of niet het hele jaar zitten, er is wel degelijk sprake van behoorlijk wat overlast ten opzichte van de situatie zoals die nu is getekend voor die burens. De provincie keek ook naar het land en die zei: je kunt de weg wel iets opschuiven, maar niet dwars door het land. Kies voor een noordelijke, zuidelijke, oostelijk of westelijk variant, maar ga niet dwars door het midden van het grasveld een weg aanleggen. We hebben ervoor gekozen om de weg de zuidoostkant van het terrein te leggen, omdat je dan in het midden komt tussen de burens - of dat bewoners zijn of andere burens - en daarmee een soort midden creëert qua logica en opzet van het plan. De weg is met opzet wat schuin aangelegd, zodat koplampen niet rechtstreeks richting de woonwijk schijnen.

Zoals u heeft kunnen zien bij de tekeningen, wordt er ook nog een tuunwal aan de ene kant gelegd en een soort groenachtige verhoging aan de andere kant, zodat we zo min mogelijk overlast proberen te laten zijn van de koplampen die in de avond zouden kunnen schijnen. Overigens is het dichtstbijzijnde punt van de weg 90 meter vanaf de woonwijk. In die zin is het ook nog steeds relatief in de ogen van het college. Meneer Kooiman vroeg over extra kosten die Woontij zou vragen of wat het zou kosten als Woontij beheer zou overnemen. Er is een stelpost opgenomen in de hele berekening, die gaat over beheer. Of dat Woontij is of een andere partij, dat weten we niet. We hebben een kerngetal genomen om die berekening te kunnen maken. Zoals ik al zei, de gesprekken daarover zijn nog niet gevoerd. Dat beantwoordt ook de vraag: wat als Woontij niet gaan doen? U heeft in de stukken correct gelezen dat er een ondergrens is, of dat het Rijk zegt: 30 % moet worden toegekend aan statushouders, wilt u in aanmerking komen voor de subsidie. Is er ook een bovengrens? Niet vanuit het Rijk. Hoewel zij wel hebben gezegd - dat onderschrijft ook wat wij met dit perceel voor ogen hebben - dat er een mix van doelgroepen in moet zitten. Het moet ook gaan voor Texelse woningzoekenden die daar een plek kunnen vinden. Er is geen echte bovengrens, maar we willen niet dat dat een gebouw wordt waar alleen maar doelgroepen zitten waarvan we allemaal denken: fijn dat die ook een plekje hebben. Het moet echt een mix worden voor Texelaars, statushouders en wellicht ook andere doelgroepen. Dat is nog meer toekomstmuziek. Meneer Kooiman had ook een vraag over variant B, wat daar dan voor gesprek plaatsvindt met de eigenaar - misschien wel eigenaren - van het aanliggende park. Daar is nog verder niets over bekend. Wij vragen u in het voorstel om überhaupt een stap verder te mogen gaan, omdat het in principe indruist tegen uw beleid. Als u zegt, begin er maar niet aan want wij helemaal niks meer met bedden verplaatsen en laat het maar helemaal zitten, dan gaan wij er ook niet mee verder. Wij hebben nog geen gesprekken gevoerd over bedragen en wat het voor consequenties heeft. Ik heb één vraag onduidelijk geformuleerd. U vroeg: bedden verplaatsen is geen beleid, waarom heeft u dan toch deze afweging gemaakt? Dit is wel een kans. We zien ook wel dat het verkeer op de Marsweg voor bepaalde omwonenden druk oplevert. Wij zien dat verkeerstechnisch zelf niet. Als je naar de verkeerstellingen kijkt, kan het allemaal ruim. Als zich een kans voordoet die meer potentie biedt om een bepaalde wijk te ontsluiten, dan willen we die niet laten liggen. We konden hem ook niet zelf nemen. We hebben daar echt uw toestemming voor nodig om daar een stap verder in te zetten. De afweging is geweest dat hier een kans ligt om iets anders te doen met een wijk dan gebruikelijk. De € 2.000.000, of die eerst in de algemene reserve had moeten gaan zitten en er nu weer uit wordt gehaald. Die is zo technisch, dat ik hem even parkeer. Daar zet ik even een extra kruisje bij. GroenLinks vroeg wanneer en of wij en u op de hoogte gehouden zou kunnen worden als het gaat over de minder worstcasescenario als het gaat om de exploitatie. Dat vind ik een lastige.

Dat scenario is op een aantal factoren gebaseerd.
Dat gaat over of je iets langer mag laten staan,
rentepercentages. Ingewikkeld. In principe kunt u via de jaarrekening
daar kennis van nemen? -Ik onderbreek u even,
want ik denk dat de heer Zegel een iets verduidelijkende
toelichting wil geven. Gaat uw gang. -Dank u, voorzitter.
Heel kort verduidelijkend. In het advies staat dat medio april
die rentestand genomen wordt.
Dat is bijna. Is dat al een moment om de raad daar verder over te informeren?
Of zegt u dat dat moet wachten tot de jaarrekening?
Ik parkeer die vraag ook even, voorzitter, want die vind ik de technisch
om nu snel te kunnen beantwoorden. Misschien later nog en anders bij de raad.
De termijn van scenario B. Dat is ook een ingewikkelde vraag.
Stel dat je er morgen uit zou komen, dat bedrag is te overzien
en u zegt er wel uit te komen, er spelen meer factoren
als je een weg wil aansluiten op een nieuwe weg
waar nu 60 kilometer gereden mag worden, waar
ook al een andere aansluiting op zit, waar ook burens tegenover zitten.
Het is niet zomaar gedaan. Als u goedkeuring geeft aan dit plan,
zal sowieso de weg eerst worden aangesloten op de Marsweg.
Scenario B vergt veel meer tijd om verder uit te werken.
GroenZwart vroeg een overzicht van de risico's
die we als gemeente lopen als we dit project aangaan.
Ik dacht dat we dat overzicht aardig in dit advies hebben verwerkt.
Als u daar nadere duiding over wilt, dan weet ik niet of het gaat helpen
om dit gesprek hier nu te voeren. Die vraag wordt dan zo technisch.
Misschien kom ik er zo nog even op in de beantwoording
van de rest van de vragen. Onderaan de streep
hebben we een bedrag. Dat is het bedrag dat u neemt.
Dat is een worstcasescenario. In de geheime bijlage
staat nog een risicoverdeling die wij met het Rijk hebben besproken.
Die kunt u opvragen bij de griffie als u dat wilt.
Dat is niet opportuun om nu hier te delen. Dat zijn afspraken
tussen de gemeente en het Rijk. Daar zit een bepaalde risicoafdekking in.
De overige risico's hebben we naar mijn inschatting
aardig beschreven. Als u vindt dat dat beter moet,
hoor ik graag van u op welke terreinen dat scherper zou moeten.
Ik doe nog een rondje, dus daar mag u over nadenken.
Zou u dan aan ons het grootste risico kunnen noemen,
financieel? -Dat we het
voortijdig toch allemaal afblazen, want dan heeft u kosten gemaakt
en zult u ook nog wat kosten moeten maken. Dat is ook beschreven in het voorstel
en wordt tevens in de bijlage die ik noem verder beschreven.
U komt er straks nog op terug. -Wellicht. En anders technisch in de raad.
Dan wordt het misschien wel erg specifiek.
Interruptie? -Tweede termijn.
Dan moet u nog even wachten, want er zijn nog
een paar vragen. -We hadden de vraag
over de huisvesting van Oekraïners. Die zitten op
een boot nu. Die gaan we opnieuw aanbesteden.
Dat doen we steeds voor een jaar. Hoelang dat geldt,
kunnen we steeds verder bepalen. Dat hangt helemaal af
van de Rijksregelingen en de situatie in Oekraïne zelf.
Het is correct dat Oekraïners momenteel geen aanspraak kunnen doen
op sociale huurwoningen. Dat is het voordeel
van het in eigen hand hebben van dit plan. Het is uw pand.
Daarmee is niet gezegd dat het sociale huurwoningen zijn.
U kunt zelf bepalen of die woningen voor een deel wel

of niet tot de sociale woningvoorraad gaan behoren,
of dat u ze voor andere doellijnen inzet. De klem zit er helemaal niet in dit pand
of zij daar al dan niet gehuisvest gaan worden.
Het zijn niet per definitie sociale woningbouwoningen.
Daar kunnen wij als gemeente zelf invloed op uitoefenen.
Het is ons eigen pand. Het CDA vroeg de afwegingen
over de ontsluiting. Die heb ik beantwoord.
U vroeg ook of wij wel met zijn allen zeker konden zijn
dat dit een eenmalige uitzondering zou zijn
op het kopen, exploiteren van woningen. Het is geen beleid
van de gemeente om dit te doen. Het college heeft ook geen opdracht van u
om dat vaker te gaan doen. Daarmee is het dus ook niet gebruikelijk
of normaal in de toekomst dat we dit nog een keer gaan doen.
Daarom vragen we expliciet in dit voorstel om dit eenmalig te gaan doen.
Het is een tijdelijk project. Het betreft hier geen woningen
die hier heel lang zullen staan. Vandaar dat het
op deze manier voor u ligt. Ik zie voorlopig geen andere plannen
om zelf dingen ter hand te gaan nemen als het gaat
om grootschalige woningbouwprojecten. U vroeg nog iets
over de vanzelfsprekendheid of Woontij het beheer gaat doen.
Ik weet niet of wij stellig hebben gezegd dat het heel vanzelfsprekend is,
maar als goede partners gaan we daar zeker over in gesprek.
We hebben niet gehoord dat ze het absoluut niet willen.
Dank u wel voor deze uitgebreide beantwoording.
Ik heb in ieder geval nog drie vragen openstaan.
Er is een aantal keer gerefereerd aan het gesprek met Woontij.
Zou de wethouder daar misschien nog iets meer over kunnen zeggen,
of dat voor de raad gaat plaatsvinden of pas na het besluit?
Dan is dat ook voor iedereen duidelijk. -Voorzitter, sorry,
die kon ik even niet volgen. Excuus. -Er is een aantal keren gerefereerd
aan het gesprek met Woontij. Kunt u aangeven
of dat gesprek na het besluit gaat plaatsvinden
of voor de raad? Heeft u daar al enig inzicht in?
Ik denk, voorzitter, dat we het gesprek al kunnen starten.
Dat hangt ervan af hoe het gesprek vanavond verloopt,
hoe het gevoel daarin zit. Officieel pas na besluitvorming.
Dan is dat ook voor iedereen helder. Dan had ik nog meneer Hoogerheide.
Gaat uw gang. -Dank u wel, voorzitter.
De wethouder heeft een aantal vragen duidelijk beantwoord, met name de weg.
De vraag die overblijft: kan het ook een 30-kilometerweg worden?
Dan komt er wat rust in de tent misschien. In het buiten dorp
is het ook een 30-kilometerweg geworden, bijvoorbeeld in De Cocksdorp.
Waarom daar niet? Dat is de vraag.
De volgende vraag. Voor de hele besluitvorming
vinden wij het wel van belang dat we weten wat de positie wordt
ten aanzien van het verhuren van deze woningen.
Wordt het Woontij of een ander? Dit behoort een onderdeel te zijn
van de besluiten die we nemen, vinden wij. Een ander mag er anders over denken,
maar wij vinden dat het er wel bij hoort. Kunnen wij, voordat het besluit
genomen wordt in de raad, toegezegd krijgen
dat we voor die tijd duidelijkheid hebben wie het beheer
en de financiële afwikkeling daarvan gaat doen?
Dat willen we wel weten. Wethouder, kunt u daarop reageren?
Dat zijn twee vragen. Meneer Kooiman zag ik ook nog met een vraag.
Dank u wel. Ik wil eerst de wethouder complimenteren
met de uitgebreide beantwoording en het opschrijven van de vragen.
Ik had ze liever eerder schriftelijk ingediend,
maar ik heb ze vanmiddag pas kunnen doen. Anders had ik ze ook

schriftelijk ingediend, meneer Van de Belt.

U heeft ze keurig beantwoord, dus daar ben ik blij mee.

Rest mij toch nog één vraag. Het gesprek moet nog gevoerd

of is al gevoerd met Woontij. U gaf aan: we weten niet wat het gaat behelzen.

Dat een kernpunt van onze vraag. De heer Hoogerheide

refereerde er ook al aan. Wat gaat u doen als Woontij niet ingaat op dat voorstel?

Gaat u dat dan binnen de gemeente doen, zoekt u een andere partij

of blaast u dit hele project af? U zegt: in de begroting

is al een stelpost opgenomen voor die beheer en exploitatie.

Mogen wij ook weten hoe hoog die stelpost is?

Of heb ik dat in het stuk over het hoofd gezien?

Dan zou ik het nog graag willen weten. Dank u wel.

Dan heb ik nog drie vragen. Mevrouw Koot. -Verrassend, zo snel.

Dank u wel. Voorzitter, ik heb twee vervolgvragen.

Allereerst, dank voor de uitgebreide beantwoording.

In uw antwoord over het verzoek van de inspreker

om nog eens goed te kijken naar de mogelijkheid van ontsluiting

en met de vraag of de inbreng van de eigenaar

van recreatiebungalows belangrijker is dan die van de woningeigenaren,

moet ik zeggen dat ik niet helemaal tevreden ben met uw antwoord.

U zegt: de bungalow raakt zijn vrije uitzicht kwijt

en dat is heel zwaarwegend. We hebben dit wel vaker

in de raadszaal aan de orde gehad. Ik heb altijd begrepen

dat niemand recht heeft op vrij uitzicht. Dit argument

van de bungalowbeheerder snap ik, maar is niet zwaarwegend.

Ik zou u dan ook willen vragen of het mogelijk is

dat u dat tegen de bungaloweigenaar zegt en hem aangeeft:

wij willen u gerust tegemoetkomen met een boomsingel

of iets dergelijks en op die manier een oplossing.

Maar het kwijtraken van het vrij uitzicht lijkt mij niet erg belangrijk

in dit geval. Ik vraag me zelfs af, als ik dit zo hoor,

of u in de tang van de bungalowverhuurder terecht bent gekomen.

Ik krijg toch de indruk dat u de argumenten

die de verhuurder aangeeft zwaarder weegt

dan die van de vaste bewoners van de Hoefslag.

Heb ik dat uiteindelijk toch goed begrepen?

Sorry, voorzitter, maar ik had er twee. De tweede was: ik gun Oekraïners

een prachtig huis. Daar is geen enkel misverstand over.

Maar wij hebben hier te maken met een enorme schaarste

aan sociale huurwoningen op Texel. Als u aan de ene kant zegt

dat Oekraïense vluchtelingen voorlopig nog geen recht hebben

op een sociale huurwoning, dan zou ik heel graag

de schaarse sociale huurwoningen die wij hebben toch voor willen behouden

aan de mensen die al of heel lang op de wachtlijst

staan of als statushouder gevestigd moeten gaan worden.

Geen nieuwe doelgroepen toevoegen. Begrijpt u dat ik dat belangrijk vind?

Dank u wel. Meneer Hercules. -Ik zou graag willen reageren

op mevrouw Koot, meneer Hoogerheide en de heer Kooiman.

Meneer Hercules, heeft u nog een vraag? Anders ga ik de vragen laten beantwoorden.

Ik dacht: leuke discussie. -Het is een hele leuke discussie,

maar dat zijn nog vragen aan de wethouder. -Dan kan de wethouder ook meenemen

in zijn beantwoording wat onze mening is. -Leuk geprobeerd.

Ik geef eerst het woord aan de wethouder. Dan zitten we in de tang.

Meneer Van de Belt, gaat uw gang. -Ik begin bovenaan met de vragen.

Meneer Hoogerheide wil zekerheid of Woontij het gaat overnemen

voordat het besluit genomen wordt. Dat kan ik niet geven.

Er staat ook niet het advies dat ik het kan geven.

We zouden het heel prettig vinden als Woontij gaat doen,

dat zou ook logisch zijn. We hebben daar nog geen afspraken over gemaakt, dus ik kan het ook niet geven. Het gaat me ook absoluut niet lukken voor de raad. Anders had het ook voor de commissie gelukt. Dat gesprek moet nog verder op gang gebracht. Als u het ingewikkeld vindt om dat een onderdeel te laten zijn voor de besluitvorming, ben ik benieuwd waarom u zo belangrijk vindt dat het specifiek Woontij moet zijn of een andere organisatie, die ook heel goed in staat is woningen te beheren en exploiteren. Ik heb u in het verleden al een keer de vraag gesteld: als wij het beheer gaan doen, wordt het dan een gemeentelijke stichting? We zullen een juridische vorm moeten ontwikkelen. We nemen wel een besluit, maar de restgrond ligt totaal bij de gemeente, dus bij ons. Daar moet ik over wegen. We zijn niet van plan om het beheer en de exploitatie zelf te gaan doen. Dat kunnen we niet doen. Wij zijn een gemeente. Dat is veel te ingewikkeld. Daar moet je echt andere kwaliteiten voor hebben. -Meneer Hoogerheide. Voorzitter, het komt wel goed vanavond met ons. We willen wel graag weten hoe het dan wel gaat lopen. Meneer Hoogerheide had ook nog een vraag over de 30-kilometerweg. Ik denk dat u de Marsweg bedoelt. Dat zal niet zo heel ingewikkeld zijn. Dat is nog een nieuw aan te leggen weg. Er zijn ook vragen om Marsweg zelf nog naar een 30 kilometer-zone te brengen. Dat is een hele andere discussie. -U kan er ook een woonerf van maken. Nog veel beter. Meneer Kooiman vroeg vergelijkbare vragen over Woontij en over een andere partij. We hebben absoluut de voorkeur voor een partij met wie wij al veel samenwerken en die de woningen in een interessante mix in het eigen bestand zou kunnen voegen. Dat is een absolute voorkeur. Woontij heeft gezegd hier open voor te staan. Zo staat het ook in het advies. We hebben alleen nog geen afspraak concreet daarover gemaakt. Mocht dat allemaal niet doorgaan, zijn er ook partijen die dat ook kunnen. Het hangt niet per se op één. De voorkeur is absoluut duidelijk. Zo staat het ook in het advies. Mevrouw Koot vroeg zich af of die afweging oneerlijk is gemaakt. Dat is misschien wat u bedoelt. Ik heb in het begin proberen uit te leggen dat wij zo min mogelijk risico's willen lopen, behalve die waar u ook nog naar vraagt, die nog openstaan. Wij willen zo min mogelijk risico's lopen in de planologische procedures. Hoe de weg oorspronkelijk gesitueerd was, die loopt dicht langs de tuinen van die vakantiewoningen. Dan kunt u vinden dat dat minder zwaar weegt. Misschien vind ik dat ook wel, maar dat doet er voor de ruimtelijke procedure verder niet toe. Wij proberen zo schappelijk mogelijk, kijkend naar alle belangen in dat gebied, tot een voorstel te komen dat zo makkelijk mogelijk met de meeste EK, misschien wel naar allen in dat gebied, wordt opgelost. Het is niet dat wij zaken hebben gedaan die u suggereert of daar meer dan anders gevoelig voor zouden zijn geweest. Uw opmerking over huisvesting van Oekraïners begrijp ik heel goed. Momenteel huisvesten we ze op een boot. Hopelijk komt daar snel een nieuwe boot voor in de plaats. Die aanbesteding loopt nog. Er komt een moment dat zij hier ook al heel lang wonen. Dan wordt het menselijk gezien misschien toch ook wel een ander vraagstuk hoelang je gezinnen met jonge kinderen nog op een boot kunt huisvesten, terwijl ze hier inmiddels al een paar jaar naar school gaan, een baan hebben, andere zaken aan het ontwikkelen zijn.

Die vraag komt op een gegeven moment op. Daarom staan ze expliciet in het voorstel genoemd. De focus nu is ten eerste statushouders en eigen doelgroepen. Het zou zomaar kunnen zijn dat. Die optie willen we ook openhouden. Het is nog absoluut geen besluitvorming geweest of dat het daadwerkelijk gaat gebeuren. Ik begrijp uw gevoel helemaal. -Dank u wel.

Even resumé: ik heb nog drie openstaande technische vragen. Dat is de ene van de subsidie, van dat het eerst naar de algemene reserve gaat. En de vraag van GroenLinks: de actualisatie van de rentestand en hoe dan de financiële cijfers zijn. En de risico's van mevrouw Koot. Schriftelijk beantwoorden, wethouder? Over de risico's kan ik nog wel iets zeggen.

U gaat vastgoed exploiteren, in eigendom nemen. Daar zitten altijd risico's aan vast, die andere vastgoedeigenaren en exploitanten ook hebben. Die risico's zijn soms niet benoembaar. Morgen kan er opnieuw corona uitbreken of een andere situatie gebeuren, dat is het risico van vastgoed beheren. Het aardige van het voorstel is ook - dat heb ik net ook al proberen toe te lichten - dat het uw eigen vastgoed is. U kunt daar dingen mee doen die u met ander vastgoed niet had kunnen doen.

Het biedt wel degelijk kansen. Zoals de heer Hercules vroeg, mogelijk zelfs een positief resultaat als we de worstcasescenario niet het worstcasescenario wordt. Daar gaan we niet van uit, want dat is het worstcasescenario. -Is daarmee uw vraag beantwoord, mevrouw Koot? Dan geef ik u nog één poging om het toe te lichten en dan komt er een schriftelijk antwoord op.

Ik wil graag het schriftelijke antwoord hebben. Weet u wat ik voorstel? Dan gaan jullie straks nog even mee... Dan wil ik ook de schriftelijke vraag. Anders blijven we langs elkaar heen praten. Dank u wel, voorzitter.

Dan doen we dat op die manier. Dan gaan we inhoudelijk. Wie? Meneer Ran, meneer Hercules. -Vanavond geen vragen van onze kant. Ik zit hier echt met gekromde tenen. Twee weken geleden hebben we in de Lepelaar een heldere uitleg gekregen over dit project.

Daar hebben we vragen kunnen stellen. De meeste vragen die vanavond zijn gesteld, zijn daar al een keer beantwoord. Ik snap dat je politiek, als het je uitkomt, een vraag nog een keer over doet. Sommige vragen vanavond waren echt geen aanvulling. Sterker nog, zo'n avond is twee keer georganiseerd. Op de eerste avond waren al bijna alle partijen aanwezig.

Ik begrijp de reactie van de wethouder. Het lijkt me een uitstekend punt om op een volgend afstemmingsoverleg te bespreken. Er zijn een aantal ambtenaren die de tijd hebben genomen in een vrije avond om hier twee keer naartoe te komen. Vervolgens worden de vragen nog een keer gesteld.

Ik hoor een interruptie van meneer Hercules. Die hoor ik ook. Meneer Hercules. -Niet dat ik me aangesproken voel, meneer Ran, maar wat u zich wel moet beseffen, is dat we twee besloten vergaderingen hebben gehad. Ik denk dat de wethouder vanavond uitstekend de gelegenheid heeft gehad om naar aanleiding van vragen ook voor mensen die kijken, de burgers, wat meer toelichting te geven dan alleen maar wat koppen in de krant. Ik denk dat we ons daar als commissie van bewust moeten zijn en dat we die ruimte ook moeten geven aan het college in een commissie om dat te doen.

Dan toch nog ook een vraag, want... -Nee, meneer Ran was aan het woord. U had een interruptie. -Dat is waar. Die vraag komt straks.

Dat was een interruptie inderdaad. Als de heer Hercules mijn verhaal af had laten maken, was de interruptie niet nodig geweest. We moeten heel voorzichtig zijn met het aantal besloten avonden dat we met elkaar afspreken. Die avond, zoals ik hem heb meegemaakt, was een gedeelte dat in beslotenheid besproken had moeten worden, maar het overgrote gedeelte van de vraag-en-antwoordronde hadden we hier met elkaar kunnen doen. Als we met elkaar daar goed de kaders van afspreken, zijn dergelijke avonden niet meer nodig. Dat bespaart iedereen een hoop tijd. Dat bent u met mij eens. Dat is fijn om te horen van de heer Hercules, voorzitter. Voorzitter, wij zullen de informatie die we vanavond horen samen met de informatie die we twee weken geleden hebben gekregen gebruiken om tot een standpunt te komen. Daar hebben we voor de raadsvergadering een extra steunfractieoverleg over, want we zijn er nog niet uit. We zijn wel sceptisch. We vinden het namelijk geen taak van de gemeente om woningen te bouwen. De wethouder gaf zojuist ook al aan dat het geen beleid is van de gemeente om dit te doen. Als we kijken naar het verloop van de leningenportefeuille van de gemeente, voelt het voor ons ook niet heel verantwoord om deze grote investering te doen. Zeker met in het achteraf dat we op de grondexploitatie - wat telkens niet genoemd wordt - ook al een fors bedrag moeten toeleggen. Ook stedenbouwkundig hebben we onze bedenkingen. Waar bij De Tuunen eerst een uitgebreid beeldkwaliteitsplan van meer dan 100 pagina's nodig was omdat aan de rand van Den Burg geen blokkendoos in het weiland mocht ontstaan, werd dat bij Marsweg Zuid - tegenwoordig noemen we dat Texelwende - al losgelaten. Nog geen 100 meter noordelijker was de blokkendoos blijkbaar geen probleem meer aan dezelfde kant van Den Burg. Als we dan nog een paar 100 meter noordelijker gaan in hetzelfde beschermd provinciaal landschap, zijn er helemaal geen beeldkwaliteitsproblemen meer. Daar wordt een drielaagse blokkendoos gepland die we op Texel in deze omgang nog niet kennen. Ik verwonder me eerlijk gezegd dan ook dat de partijen die een aantal jaar geleden nog het hele eiland welstandsplichtig wilden maken, daar nu geen enkel woord over reppen. Ook hebben we onze bedenkingen over de leefbaarheid van het complex. Sociaal beheer wordt genoemd in de stukken, maar verder helemaal niet onderbouwd, terwijl dat in onze optiek een van de eerste dingen is waar je over na zou moeten denken bij de huisvesting van diverse doelgroepen in één complex. We snappen echt dat we moeten zoeken naar manieren om huisvesting te verzorgen. Zoals ik al zei, voorzitter, over het voorstel dat nu voor ons ligt, zijn we zeer sceptisch. Ik wil toch afsluiten met een lichtpuntje. Het onderzoek naar de ontsluiting van variant B waarover gesproken wordt, vinden wij een goed voorstel. Dat zien we net als de inspreker van vanavond als een win-win-winsituatie. Tot zover, voorzitter. Dank u. Dank u wel. Meneer Hercules, gaat uw gang. -Dank u, voorzitter. Dan toch even uit een vorige ronde wat reacties nog. Wij vinden het prettig om als partij een mening te hebben. In plaats van alleen maar vragen af te vuren aan het college, vond ik het in de vorige ronde prettig om even een discussie onder commissieleden te hebben, zodat we elkaar kunnen ompraten. Dat mag u nu doen. -Dat is toch uiteindelijk een soort wezen van politiek. Ten eerste wil ik me aansluiten bij mevrouw Koot over het belang van de omwonenden. Dat vinden wij zwaarder wegen dan het belang van toeristen. We snappen ook dat het college de weg van de minste weerstand

letterlijk zoekt. Onze oproep is wel: doe je uiterste best om vooral de omwonenden tevreden te stellen met die ontsluiting. Doet u uw uiterste best. Dan hebben we het vertrouwen dat u daar de omwonenden in tevreden zult stellen. Ten tweede, de taak van de gemeente ligt er niet in om huizen te bouwen. Daar ga je er veel risico mee aan. Je mengt je in de markt. In dit geval waaien er een aantal anderen winden. Ten eerste dat we vanuit Rijksgelden - reserve Oekraïeners, woningbouwimpuls, stimuleringsregeling flex, de herplaatsregeling - zicht hebben op € 5.500.000, die we niet aan risico hebben in dit project. Dat maakt de businesscase voor ons wat eenvoudiger en te verhapstukken. Wij vinden het geld dat we in het meest negatieve scenario moeten bijleggen het waard en renderen in maatschappelijke opbrengst. Daar komen mensen te wonen, op andere plekken komt er ruimte. Wij vinden dat een enorme maatschappelijke opbrengst. Die wind waard dus anders door de huidige woningbehoefte en de manieren waarop we daaraan kunnen voldoen. In De Tuunen was het nog experimenteren en een pilot voor prefab en tijdelijke bouw. Tijdelijke bouw bestond niet anders dan twee jaar voordat De Tuunen kwam en we door minister De Jong op tijdelijke bouw werden gewezen. Wij denken dat dat nu een enorme vlucht heeft genomen. We hebben de plek, het geld, de huizen. Wij zeggen: bouwen. Dank u wel. Meneer Rutten. -Dank u, voorzitter. We praten in deze raad al een aantal jaar over woningnood en de behoefte aan meer woningen. In die zin zijn we blij met dit plan en dat het college meters wil maken om woningen neer te zetten. Het is nu wel een bijzonder project geworden, omdat de gemeente het in eigen hand gaat nemen. Ameland heeft bijvoorbeeld een eigen woningbouwbedrijf. Die doen dat standaard. Het kan. Je ziet daar dat er hele mooie dingen neergezet kunnen worden. Er is over nagedacht. De wethouder benoemt terecht dat er ook voordelen aan zitten. Je hebt als gemeente woning in eigen hand. Valt ook iets voor te zeggen wat ons betreft. Het is nog niet een uitgemaakte zaak dat dit eenmalig is of dat de verhuur per se door Woontij gedaan moet worden. Een andere partij op het eiland is misschien ook interessant, kan ook wat nieuwe bewegingen in de markt brengen. Het is wel een klap geld die we toeleggen. Wij weten nog niet zo goed wat we precies met dit plan willen en wat wel en wat niet. We zijn wel positief over de ontsluiting in variant B. Dat lijkt ons een hele mooie, elegante oplossing. Verplaatsen van bedden is geen beleid, maar deze bedden mogen geëxploiteerd worden. De eigenaar is bereid om er tien in te leveren, dus in die zin willen wij best nadenken over een uitzondering op het beleid. -Dank u wel. Meneer Zegel. Dank u, voorzitter. We hebben in deze raad meermaals discussie over grotere investeringen. Vaak is de discussie dan: doe het niet, maar investeer deze bedragen in betaalbare woningen. We zijn blij dat dat gebeurt. Het kost de gemeente geld, dat klopt. We vinden het wel een hele verantwoorde investering in het leefbaar houden van Texel. We zijn heel blij dat de gemeente de handschoen oppakt en na het terugtrekken van Woontij snel geschakeld heeft om toch zo snel mogelijk extra tijdelijke woningen te realiseren. De druk op de woningmarkt is momenteel erg hoog. Er moet op korte termijn verlichting komen. Het zoeken naar een marktpartij om het gat dat Woontij achterlaat om de woningen te realiseren, is wat

ons betreft dan ook geen optie. We hebben geen tijd te verliezen.
Op deze manier zijn er op korte termijn meer woningen beschikbaar voor de doelgroepen die nu in de knel zitten: jongeren, starters, statushouders. Wij steunen dit van harte. Dank u. Dank u wel. Meneer Kooiman. -Dank u wel.
Even op meneer Hercules: wij zijn een partij die niet alleen vragen stellen, maar hebben ook een mening. Die hebben wij ook, meneer Hercules. De orde van deze vergadering geeft aan dat je eerst vragen moet stellen en daarna inhoudelijk met elkaar van gedachten kan wisselen. Vandaar dat we dat doen. Het college vraagt de raad een investeringskrediet van bijna € 13.000.000 voor het kopen en plaatsen van woningen, en dan nog een keer € 3.700.000 als onrendabele top op die vastgoedexploitatie. U stelt voor - dat is ook eerder gerefereerd - om de te veel ontvangen subsidie voor de opvang van Oekraïne van € 2.000.000 ook hiervoor te reserveren. Dit voorstel is afwijkend van het bestaand beleid. U wilt ook haast maken met de realisatie van deze 90 sociale huurwoningen. De risico's liggen volledig bij de gemeente. Dat geldt ook voor de exploitatie. De woningen worden gekocht van het Rijksvastgoedbedrijf. Daar is haast bij geboden. Vandaar dat we nu dit advies natuurlijk op tafel hebben. In het advies staat dat het zoeken van een andere woningstichting of marktpartij een tender of aanbesteding voor de Marsweg Noord tijd kost. Ik wil u even in herinnering brengen dat wij vorig jaar nog een marktpartij aan u hadden aangeboden om dat te doen. U zegt: dat gaan we niet doen, dat gesprek is ook niet nodig. Die was er wel. Nu geeft u in het advies aan dat het wel veel tijd gaat kosten. Dit voorstel kost veel geld. De heer Hercules had het over een maatschappelijke opbrengst. Tegen welke prijs doen we dat? Dat is de spagaat waar we ook nu in zitten. Wij begrijpen het belang van woningbouw en woningnood, maar dit voorstel heeft ook heel veel open eindjes nog. Waar zeg je dan ja tegen? Ook Hart voor Texel is er nog niet over uit hoe we hiermee omgaan. Nogmaals, we zitten in een spagaat. Woningbouw, graag. Tegen welke prijs en afspraken we dat moeten doen, is in dit voorstel nog niet beantwoord. We hopen vóór de raad dat daar een aantal extra antwoorden op kunnen komen, zodat we een meer afgewogen besluit kunnen nemen. Dank u wel. Dank u wel. Ik kijk nog even rond. Dit wordt een hamerstuk. Als bespreekstuk naar de raad. Iedereen akkoord daarover? Dan sluiten we dit agendapunt af. Het wordt geen Ajax om 21:00 uur. Dan gaan we naar agendapunt 6,

6 Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034

de kaderstellende notitie Woonvisie Texel 2024-2034.
Die beginnen we met een presentatie door Albert Zandstra. Sjouke Stienstra is hier aanwezig als vertegenwoordiger van het Bureau KAW. Gaat uw gang. -Correct. Dank u wel, voorzitter. In de aanloop voor het opstellen van de nieuwe Woonvisie hebben de commissieleden veel informatie gehad, onder andere woonbehoefteonderzoek en de kaderstellende notitie. In deze korte presentatie - tien minuten maximaal -

geef ik wat achtergrondinformatie. We beginnen zo met de aanleiding voor het opstellen van een nieuwe Woonvisie, maar ook het proces dat we tot nu toe hebben doorlopen, de resultaten van het woonbehoefteonderzoek op hoofdlijnen met een aantal conclusies en het vervolg hoe we de Woonvisie gaan opstellen. Te beginnen met de aanleiding voor de nieuwe Woonvisie. De Woonvisie is verouderd. Er is inmiddels een aantal thema's landelijk, met name rondom wet- en regelgeving. De wet Regie op de volkshuisvesting is nu volop in de maak. Alle regels die daaronder vallen zijn nog niet helemaal bekend, maar geven veel implicaties, ook voor Texel. Er is landelijk, maar ook op Texel schaarste aan woningen. Zorg wordt een steeds groter onderdeel van wonen. Ook verduurzamen is een belangrijke opgave. Die moeten allemaal worden verankerd in een Woonvisie. Wat die onderdelen voor consequenties hebben voor Texel en wat het betekent, hebben we onderzocht in het woonbehoefteonderzoek. Dat heeft uiteindelijk geleid tot een aantal kaders die straks naar de raad gaan. Dat is de opmaat naar de nieuwe Woonvisie. Hoe hebben we het woonbehoefteonderzoek opgebouwd? Uiteindelijk is dat opgesteld door een externe partij, KAW. Daar is Sjouke van. We hebben dat in nauw overleg gedaan met een aantal partijen. Dat zijn Omring, Woontij en TOP. We hebben hun gevraagd om mee te doen met het opstellen van het woonbehoefteonderzoek, met name omdat zij beschikken over veel informatie. Omring vooral over wonen en zorg. Woontij, dat hoeft ik u waarschijnlijk niet uit te leggen. TOP heeft veel informatie over wonen door seizoensarbeiders, wat ook een groot punt is op het eiland. We hebben het woonbehoefteonderzoek gebouwd op data en op veel gesprekken. Wat we aan data verder nog hebben gebruikt, zijn een aantal openbare bronnen. CBS, Socrates & Primos. Dat zijn openbare bronnen die door de overheid worden gebruikt. Vandaag was ik toevallig bij het ministerie van Binnenlandse Zaken over de nieuwe wetgeving rondom wonen. Ook zij maken gebruik van deze gegevens. We hebben ook veel interne gegevens gebruikt. Daarbij hebben we veel stakeholders bevraagd. Zo hebben we bijvoorbeeld van de seniorenvereniging een enquête gekregen die ze onlangs hielden onder hun leden. Ook van de makelaars gegevens uit de NVM makelaardij. Sommige dorpscommissies hebben informatie binnen het dorp opgevraagd wat ook is gebruikt in het woonbehoefteonderzoek. Dan neem ik u kort mee in een aantal resultaten. Het zijn veel getallen, maar ik ga u uitleggen wat ik daar precies mee bedoel. U hoeft dus niet precies de getallen te lezen. Ik leg het uit. U ziet een gele lijn. Die daalt sinds 2018. Dat is het aantal beschikbare woningen. Dat is in de afgelopen vijf jaar steeds minder geworden. U ziet ook de roze lijn, dat is de prijs van de woning op het eiland. Die stijgt. Dat betekent dat er steeds minder keuze is voor Texelaars om naar een koopwoning te gaan. Dat heeft met name veel effect voor de starters. U ziet hier aan de bovenkant een lichtroze balk. U hoeft niet exact de getallen te zien. In de roze balk zijn mensen met inkomens die tot de sociale huurgrens behoren. In het niet-gekleurde gedeelte staan mensen die buiten de sociale huurgrens vallen. Op Texel - dat weet u waarschijnlijk -

hebben de inkomens over het algemeen een lager inkomen dan modaal, zo'n 75 % van het modaal inkomen. Daardoor is een leencapaciteit zodanig dat er slechts een paar procent van de woningen op het eiland die beschikbaar is om te kopen. Voor starters is dat een groot probleem. Voor doorstromers niet per se. Dat zien we ook terug. Het tekort aan betaalbare koopwoningen heeft direct effect op de sociale huur. We zien hier in de bovenste grafiek dat de zoekduur in de sociale huur is toegenomen de afgelopen jaren. In 2017 was die relatief kort. Nu is het gemiddeld zo'n twee jaar. Er zit er een aantal kleuren in. Die leg ik in de onderste balk iets verder uit. Van het aantal woningzoekenden die actief zijn, zijn met name de starters die het meest actief. Het grootste aandeel bevindt zich dus bij de starters. Dan de bovenste grafiek, dat is ook een bijzondere. Die heet de Doelgroep passend toewijzen. Dat betekent mensen die qua inkomen de mogelijkheid hebben om beroep te doen op de sociale huur. We zien dat in Texel 40 % van de groep die theoretisch gezien op basis van inkomen de mogelijkheid heeft om zich in te schrijven bij de sociale huur een koopwoning heeft. Dat is een hoog aantal. Dat komt omdat er vrij veel senioren zijn die lang geleden zijn ingestroomd in een koopwoning, maar inmiddels op een niet zo hoog salaris zitten met een AO en daardoor toch binnen de sociale huur kunnen komen. In de onderste tabel komt het nog een keer naar voren. Van alle mensen die een koopwoning hebben, die ingeschreven staan bij Woontij, is 80 % 55 jaar en ouder. Dat betekent dat er vrij veel senioren zijn die vanuit een koopwoning willen doorstromen naar de sociale huur. Een aantal dingen over prijzen. We hebben in het woonbehoefteonderzoek ook duidelijk gekeken naar hoeveel woningen er nodig zijn. Daarvoor hebben we ons gebaseerd onder andere op Primos, wat landelijk wordt gebruikt. Primos heeft op Texel ook wel wat achtergelopen, dus we hebben gemeend om die cijfers meer te duiden op basis van gesprekken met de stakeholders die ik u eerder liet zien. We kwamen uit op een hoger aantal dat nodig zou zijn op Texel om weer een dynamische woningmarkt te creëren. De piek ligt in 2029. Tot die periode zijn de meeste woningen nodig. Daarna blijft de vraag bestaan. De Woonvisie wordt straks voor vijf jaar vastgesteld, maar we hebben gekeken naar de komende tien jaar. Uiteindelijk is daar een combinatie van gemaakt. Het aantal benodigde woningen, maar ook de prijsklassen waarin die zouden moeten komen. Als we de percentages optellen, zitten we ruim boven de 80 % aan goedkope woningen die zouden moeten worden toegevoegd. Daarin zit ook zo'n 40 % aan goedkope koopwoningen. De belangrijkste conclusies. De goedkope koopwoningen zijn met name voor de doorstroom van senioren. Er ligt nu best een flinke druk op de sociale huur. Dat komt omdat zij geen passende huisvesting kunnen vinden. Om meer dynamiek in de woningmarkt te krijgen en doorstroming te organiseren, zijn er absoluut woningen nodig die voldoen aan de woonwensen van senioren. Zoals ik net heb laten zien, starters zitten enorm in de knel. Ook daarvoor is een betaalbaar aanbod nodig.

Wij zien ook dat starters graag naar een goedkope koopwoning toe willen. Een belangrijk punt daarin is dat al deze dingen communicerende vaten zijn. Op het moment dat we geen seniorenwoningen toevoegen, blijft die druk op de sociale huurders heel hoog vanuit de groep senioren. Wanneer we geen betaalbare koop toevoegen voor de jongeren, kunnen die ook niet instromen in een koopwoning en blijft de druk hoog op de sociale huur. Het zijn allemaal communicerende vaten. Op het moment dat we een aantal dingen niet doen, heeft dat direct consequenties. Dat geldt ook voor seizoenspersoneel. Dat wordt nu vaak gehuisvest in reguliere huisvesting. Op het moment dat we daar iets anders voor kunnen organiseren, zal de druk op de reguliere markt afnemen. Dit zijn wel vrij complexe en grote systemen. De data in alle gesprekken zijn niet in beton gegoten. Het is een belangrijk punt om continu alle toevoegingen en wijzigingen die we doen om te blijven monitoren. Dat is een voorwaarde om een succesvol woonbeleid te maken. Dan de vervolgstap. Er zijn kaders voorgelegd. Op het moment dat die kaders worden vastgesteld door de raad, worden die uitgewerkt in de Woonvisie. Daarin zal de projectgroep met Omring, Woontij en TOP weer deelnemen, onder leiding van KAW. Verder hebben we ook weer een heel aantal stakeholders opgelijnd, die met ons meespreken over specifieke thema's. Ook heeft u een notitie gehad voor de participatie onder de Texelaars. Daar bieden we uiteraard ook ruimte voor. Het doel is, als de kaders worden vastgesteld, om de Woonvisie in Q4 aan de raad voor te leggen. Daar zullen ook onderdelen in zitten die gaan over het aanpassen van de Huisvestingsverordening. Die wordt daarna aangepast en zal in Q1 2025 worden aangeboden ter vaststelling aan de raad. Dat is mijn korte toelichting. -Dank u wel.

Dat was verhelderend. Zijn er technische vragen naar aanleiding van deze presentatie? Mevrouw Koot.

We gaan nog verder over het onderwerp spreken, dus dat kan ook aan de wethouder straks. Gaat uw gang.

Ik vond het erg interessant om in uw rapport te lezen dat u veel aandacht geeft aan het bouwen voor senioren.

Ik weet dat recent in Den Hoorn goedkope woningen beschikbaar zijn gekomen. Ik hoorde toen klachten uit het dorp dat het vooral senioren zijn met een groot huis, die dan op die goedkope woningen gaan inschrijven en dat ze daar bang voor waren. Die senioren laten dan huizen achter. Dit is een politieke vraag, niet een technische.

De vraag is: wat voor huizen laten ze achter?

Dan wordt dat een politieke vraag. -We zijn in overleg gegaan. Het mag beantwoord worden door de heer Zandstra. Gaat uw gang.

Dat kunnen diverse huizen zijn. De koopwoningen die te koop komen, zullen niet altijd beschikbaar zijn voor starters, omdat die vaak in een wat hogere prijs kozen liggen.

Het betekent niet dat andere doorstromers niet naar die woning kunnen doorstromen.

De conclusie uit het woonbehoefteonderzoek is, op het moment dat je lange verhuisketens wil creëren, meerdere mensen doorschuiven. Dat kan van een wat kleinere koopwoning naar een hoekwoning, naar een twee-onder-een-kap, eventueel uiteindelijk naar een vrijstaande woning, zodat mensen de mogelijkheid hebben om door te schuiven als doorstromer. -Meneer Rutten.

Dank u, voorzitter. Ik weet niet zeker of deze technisch genoeg is voor beide heren van het onderzoeksbureau. Als dat niet zo is, dan hoor ik het wel.

In het rapport heeft u het over het bouwen van vooral koopwoningen

voor senioren. De vraag is of er helemaal geen behoefte aan huurwoningen bij senioren is. Ik kan me ook voorstellen dat mensen op leeftijd denken: sores van een eigen huis met al het onderhoud, daar heb ik geen zin meer in. Kunt u daar iets over zeggen? -Ik zal wel even zeggen dat de heer Zandstra een medewerker is van de gemeente Texel. Niet gewoon, een heel bijzondere. Meneer Zandstra, gaat uw gang. Voorzitter, dank u wel voor deze correctie.

We hebben duidelijk bovenwater gekregen dat de woningen voor senioren in een mix van prijsklassen zouden moeten komen. Het zijn seniorenwoningen zowel in de sociale huur - dat kan dan bij nieuwbouw, maar ook bij transformatie van woningen - in de middenhuur, maar ook in de koop. Met name de groep die nu een koophuis heeft en drukt op de sociale huur, daar is nu geen plek voor. Het gaat ook zeker om koopwoningen voor senioren. De totale mix zou bediend moeten worden. Mevrouw Van de Werf. -Dank, voorzitter.

Meneer Zandstra, als ik het goed heb onthouden, heeft u het over een inkomen van 75 % onder modaal op Texel. Mijn vraag is waar dat op is gebaseerd. Is dat inkomen via TOP opgevraagd? Voornamelijk de jaren na corona zie ik op mijn werk dat de lonen hier op Texel behoorlijk gestegen zijn. Vandaar mijn vraag. -Meneer Zandstra.

Dat zijn recente CBS-gegevens. -Iemand anders nog technische vragen op dit moment? Dan dank ik de beide heren voor de presentatie en gaan we het stuk zelf behandelen. Ik had een voorstel voor de commissie. Er zijn steeds kaders die gesteld worden. Ik moet even mijn stuk erbij pakken. Ik wilde ze per kader behandelen. Er staat een aantal vragen aan u als commissie voorgesteld. Ik heb eerst de inleiding. Dan wil ik ze per stuk pakken. Het kan best zijn dat er helemaal geen vragen zijn over bepaalde stukken. Bijlage één, de kaderstellende notitie op zich, daar wil ik mee beginnen.

Meneer Zegel. -Dank, voorzitter.

Behandelen we de bijlage zoals dat onderzoek dan apart, vooraf of naderhand? -Wat mij betreft kort daarna. De eerste bijlage is de kaderstellende notitie zelf. De inhoudsopgave denk ik dat niemand wat over heeft. Het zou kunnen. Er wordt hier naast me gelachen.

Het andere stuk van de aanleiding en dergelijke is net al behandeld door de presentatie. Als u het met mij eens bent, wil ik gelijk naar de kaders voor de Woonvisie op pagina 7. Tenzij iemand daarvoor nog vragen heeft. Meneer Hercules.

Voorzitter, het gaat mij over de conclusies en het advies uit het woonbehoefteonderzoek dat genoemd wordt in de kaderstellende notitie. Er worden dertien conclusies getrokken. Vervolgens zijn die in het voorstel teruggebracht - er is een soort vertaalslag - naar een aantal thema's. Dat zijn er dan negen.

Wat voor soort vertaalslag is dat? Dat werkt voor mij verwarrend.

We gaan nu twee stukken bespreken. Het ene aan de hand van dertien conclusies en de andere aan de hand van negen thema's.

Heeft u een ander voorstel om het stuk te behandelen?

Nee, maar ik hoop dat het college daar opheldering in kan geven.

Er is een woonbehoefteonderzoek. Daar staan dertien conclusies.

In het voorstel staan dan negen thema's. Waar moeten we ons op richten?

Als we straks de Woonvisie hebben, wordt dat gebaseerd op die dertien conclusies of de negen thema's?

Ik wil graag de focus hebben. -Zover ik de stukken heb gelezen, zijn de conclusies uit dat onderzoek meegenomen in deze thema's. Ik kijk even naar de wethouder. -Dank u wel, voorzitter. Ik kan me de vraag goed voorstellen. Die stelde GroenLinks ook. Je hebt eerst een rapport en daar baseer je vervolgens je kaders op. Ik kan me ook goed voorstellen dat de commissie eerst het rapport en wat daarin wordt geconcludeerd, de dertien die de heer Hercules noemt, wil bespreken voordat je naar de kaders toe gaat. -Dan doen we het op die manier. Dan gaan we eerst naar het rapport. Meneer Zegel. Voorzitter, over dat rapport twee specifieke vragen. We waren benieuwd naar de mening van het college of een opmerking in het woonbehoefteonderzoek op pagina 52. Daar staat dat er woningen aan de voorraad voor permanente bewoningen kunnen worden toegevoegd doordat deze nu toeristisch worden verhuurd, terwijl ze een permanente woonbestemming hebben. Herkent het college dit? Is het college voornemens hiertegen op te treden? Verder wordt er in het woonbehoefteonderzoek gesteld dat de voorwaarden voor economische binding tegen het licht gehouden moeten worden? Dat lijkt ons een goed idee. Er zijn ons verhalen bekend van huisvestingsvergunningen die worden verstrekt op basis van een arbeidscontract op Texel, waarna het arbeidscontract wordt opgezegd door de koper van de woning na de proeftijd bijvoorbeeld. Is het college bereid te onderzoeken of dit soort trucjes om aan de voorwaarden te voldoen kunnen worden voorkomen. Dat even voor nu. De heer Hercules. Voorzitter, over het woonbehoefteonderzoek - dat bleek ook uit de presentatie - soms zijn het behoeften voortgekomen uit CBS-gegevens of demografische gegevens, soms zijn het ook wensen. Er werd daarnet gezegd: een groot gedeelte van de starters zou graag een goedkoop koophuis willen. Daar wordt een politieke afweging gemaakt om meer koop te gaan bouwen, terwijl de vraag is om meer betaalbare woningen. De redenering die daarnet werd gegeven in de presentatie en in het woonbehoefteonderzoek was: er in het kort aan sociale woningen, dus laten we goedkope koophuizen bijbouwen. Waarom is niet de directe redenering: er is een tekort aan sociale huurwoningen, dus laten we meer sociale huurwoningen bij gaan bouwen? Iemand anders op dit moment vragen over het woonbehoefteonderzoek? Dan geef ik het woord aan de heer Van de Belt. Mevrouw Koot, toch. Gaat uw gang. -Sorry. Ik zat even te wachten hoe u het zou gaan doen. Ik heb een korte vraag. Er komt uit het woonbehoefteonderzoek dat er 775 woningen bijgebouwd moeten worden. Het is in aansluiting op wat de heer Hercules zegt. Dat is een wens, een behoefte. Ik heb een vraag aan de wethouder. 775 woningen is meer dan 10 % van het huidige woningenbestand. We hebben nu nog geen 7000 huishoudens. Dat betekent, als je er 775 bijbouwt, dat wij meer dan 10 %, 11 % extra huishoudens erbij gaan krijgen. Is er ooit naar gekeken wat de draagkracht is van het eiland? Op het moment dat je dat doet, heb je ook behoefte aan artsen, onderhoudsmensen, noem maar op. Dat vind ik wel een interessante. Dat is mijn vraag aan de wethouder. Meneer Schuiringa. -Even inhaken op mevrouw Koot. We krijgen nog ene speciaal onderwerp over de uitbreiding van de scholen in Oosterend. Daar worden cijfers de geschermd dat we rekening moeten houden met een verwachting van 16.000 mensen op Texel voor de komende jaren.

Reken maar uit hoeveel woningen je nodig hebt.
Mevrouw Koot wil daarop reageren, maar dit is niet de bedoeling.
Dat geeft dus aan dat het misschien best belangrijk is om te kijken wat de draagkracht van het eiland is.
Het wegennet, de parkeerplanplaatsen, de zorg die we kunnen verlenen, de mensen die we nodig hebben om die woningen...
Ik onderschrijf de vraag en de behoefte, maar ik probeer ook de andere kant van de medaille te vragen aan de wethouder.
Dat gaan we inderdaad doen. Ik kap het nu af.
We gaan eerst de vragen beantwoorden. Meneer Van de Belt.
Dank u wel, voorzitter. Ik begin met de vraag van GroenLinks.
De opmerking in het rapport over het gebruik van vakantiewoningen die voor permanent bedoeld zijn. Dat gaat over de dubbelbestemmingen. Daar zijn wij van op de hoogte. Een x-aantal woningen heeft die dubbelbestemming. Zo heb ik het in het rapport geïnterpreteerd. Ik check zo nog met de achterbank of dat juist is.
De volgende vraag is er een die vaker wordt gesteld: hoe kunnen wij voorkomen dat mensen trucjes uithalen rondom de huisvestingsvergunning of hier op oneigenlijke gronden gaan wonen? We proberen er alles aan te doen om dat te voorkomen, maar die handhaving is best ingewikkeld. Dan moet je elke woning continu blijven monitoren. Dat is een complexe vraag.
Het is wel relevant is voor de kwaliteit van wonen op het eiland.
Die wordt ook richting de Woonvisie, en als u dat wilt, misschien nog nadrukkelijker... Hij zit ook in de opgaves die we nog mee moeten gaan nemen in de Woonvisie en de uitvoeringsplannen, om daar scherper op te letten.
Dat is een duidelijke opdracht van de raad die al meerdere malen is meegegeven.
Meneer Zegel. -Voorzitter, even reagerend op het eerste punt. De opmerking die in het behoefteonderzoek staat, is: aan de andere kant kunnen er ook woningen worden toegevoegd aan de voorraad voor permanente bewoning als er wordt ingezet op handhaving. Een aantal woningen wordt namelijk toeristisch verhuurd, terwijl deze een permanente woonbestemming hebben.
Dat interpreteer ik niet helemaal als woning met een doeltoestemming. Ik ben heel benieuwd wat we daarmee kunnen, over hoeveel het gaat. Ik verwacht niet dat het heel substantieel gaat zijn, maar als het gaat om gewone woningen die toeristisch verhuurd worden, moeten we daartegen optreden. -Volgens waren er 30 in het onderzoek.
Meneer Van de Belt. -Nu begrijp ik de vraag goed, voorzitter.
Dank u wel. Ik kan mij herinneren dat recent - helaas iets langer geleden - daar een vraag over is gesteld, hoe we daarop gaan handhaven. Er was ook een vraag over leegstand vanuit een RTL4-onderzoek. Ik heb niet scherp of het antwoord al uw kant op is gekomen. Er wordt wel over gesproken over hoe die leegstand wordt verklaard en in welke vormen dat plaatsvindt. Dat heeft onze aandacht.
Het is wel een ingewikkeld probleem. We hebben het aardig in de smiezen, maar 100 % lukt het dus nog steeds niet. Dan ga ik naar de vraag van de PvdA. Ik ben het met u eens dat het onderzoek bestaat uit een inventarisatie van data en wensen.
Als je aan iedereen zou vragen waar die het liefst wil wonen, is het een vrijstaande koopwoning voor € 10.000.
U doet het rapport geen recht als het de conclusie zou zijn dat het alleen maar een wensenonderzoek is geweest.
Dat is het niet. Er is gekeken naar doorstroming en typologieën van woning. De vraag die zich daarbij stelt, de oplossing lijkt in het rapport gezocht te worden

in het toevoegen van koopwoningen. Daar ligt wel een nadruk op. Dat is ook deels ingegeven door de huidige beleidslijn van de gemeente. Op eigen grond voegen we bij nieuwe plannen uitsluitend huur dan wel betaalbare koop voor senioren toe. Dat is een beleidswijziging. Daardoor ligt er ook meer nadruk op, om te laten zien dat het onderzoek toont dat er stromen op gang zijn te brengen die ten gunste komen van de sociale woningvoorraad als je meer dan nul koopwoningen in de betaalbare of zeer betaalbare sector toevoegt. Het onderzoek en de uitkomsten daarvan zeggen ook niet dat je uitsluitend goedkope koop moet toevoegen. Er zit ook een plus op in de sociale huur en middenhuur. Er is een ruimere interpretatie dan alleen maar een betaalbare koop om de zaken op gang te brengen. De vraag van GroenZwart begrijp ik ook. Dat is de vraag: waarom groeien? Kun je dat met zijn allen nog wel aan? De vraag is ook andersom uit te leggen. Als je kijkt naar onze vergrijzende bevolking en wat wij nodig hebben om onze voorzieningenpeil op orde te houden, dan is er ook groei nodig om aan de onderkant mensen hiernaartoe te halen of te laten wonen die het daadwerkelijke werk gaan doen voor de populatie in zijn geheel die er zit. De vraag is al tweeledig en het antwoord daarop dus ook. Kunnen we het aan? Dat is een vraag. Als we niks doen, wordt de vraag hetzelfde. Kunnen we het dan allemaal nog aan? -Dank u wel, wethouder. Ik kijk even rond. Meneer Hercules. -Voorzitter. Er werd de suggestie genaamd dat wij dit onderzoek als een wensenonderzoek afdeden. Dat is totaal niet het geval. Ik zei: gedeeltelijk is het gebaseerd op harde gegevens, en gedeeltelijk op individuele wensen van mensen. Dan zeggen wij: wij hebben de verantwoordelijkheid als politiek om verder te kijken dan die individuele wensen die een korte horizon hebben. Wij moeten daar voorbij kijken. Ik zie hier nu vooral bij het bouwen van koopwoningen een sfeer ontstaan die al eerder in Nederland was van: laten we allemaal een koopwoning nemen, want dan kunnen we lekker allemaal de hypotheekrente aftrekken. Dat heeft uiteindelijk geleid tot een tekort aan sociale woningbouw. Wij hebben de taak als politiek om ook over twintig jaar te kunnen zeggen dat we voor de mensen op Texel, die toch een lager inkomen hebben dan gemiddeld in Nederland, goede huizen hebben. Dat kunnen huurhuizen zijn. Daar moeten we heen. We moeten die sociale woningbouw niet als vangnet zien waar alleen mensen die geen koophuis kunnen betalen kunnen wonen, maar als volwaardige woningen die alleen maar huur zijn. Ik snap dat wij het wereldbeeld... Althans, het is alleen maar een Nederlands beeld dat we hypotheekrenteaftrek als een soort verdienmodel zien, samen met de waardevermeerdering van ons huis. Iedereen wil dat wel. De werelddank tikt daar ons over op de vingers, Europa ook. De manier waarop wij koophuizen als een worst voorhouden aan iedereen, ook aan starters, wij vinden dat we daarvan af moeten. We moeten een goede huisvesting... Dat kan ook huur zijn. Daarom vinden wij het een politieke keuze als er wordt gesteld dat we nu afwijkend van beleid op grond van de gemeente ook koophuizen moeten bouwen, omdat die wens er toevallig is. Ik snap die wens en dat je in dit huidige systeem erop rekent

dat je meer geld overhoudt aan een koophuis dan een sociale huurwoning. Maar wij hoeven niet in die stroom mee te gaan, vooral niet als we dan denken aan Texelaars over twintig jaar. -Dank u wel. Meneer Schuiringa. Even reagerend op meneer Hercules. We zijn de laatste tien jaar toch druk bezig hier op Texel om een zeer hoog percentage sociale woningbouw-woningen neer te zetten in nieuwbouwgebieden. In de schema's zag ik ook dat de sociale woningbouw en de goedkope koop, zoals je zelf ook zegt, en middenhuur ruim vertegenwoordigd zijn en dat daar ook het accent op ligt. Als je zegt, heel Nederland een gebrek aan sociale huurwoningen, dat klopt. Dan moet je kijken naar de grote stedelijke woningcorporaties, de Vestia's en de Woonbron, die uit pure financiële over manifestaties een derde part van hun woningen moesten verkopen. Daardoor is het in de grote steden zo'n beroerde zaak geworden. Dat heeft gelukkig niets te maken met beleid zoals wij dat hier voeren. Ik vind het een heel knap en uitgebreid kaderstellend verhaal wat ze gemaakt hebben. De planning is dan 775. Wat mij betreft mag het wel 1000, alvast vooruitkijkend. U zegt het zelf ook: de komende 14 jaar heb je bijna 20 % van de boomers dat met pensioen gaat. Zoals de heer Van de Belt zei: die functies moeten vervangen worden door jongelui. Die hebben woningen nodig. Dank u. Ik geef eerst het woord aan meneer Hoogerheide, want die zit al een tijdje... Meneer Hercules. Voorzitter, ik ben het op zijn minst met een drietal punten eens met de heer Schuiringa. Ten eerste - en we hebben elkaar aan elkaars zijde gezien daarin - buiten sociale woningbouw in de afgelopen jaren zijn er op Texel goed slagen gepleegd. Mede dankzij Woontij. Die hebben in hun kunnen wel zitten uitrekken. Daar zijn we goed mee bezig geweest en daar moeten we vooral mee verder. Dat is de eerste waar ik het mee eens ben. Tweede is, wat ons betreft leggen we de lat ook hoger. 1000 woningen, je kunt maar beter meer bij bouwen dan dat je straks tekort hebt. Dat hebben we te vaak meegemaakt. Het derde is dat we straks zien in de koopmarkt dat er een heleboel doel ontgrijping is. Dat zal ook een effect hebben op de koopprijzen. Laten we hopen dat er een wat gezondere prijsopbouw komt van die huizen die vrijkomen. -Dank u wel. Meneer Hoogerheide. Dank u wel, voorzitter. Boven het stuk staat: kaderstellende notitie Woonvisie Texel. -Nee, we zijn nu met het woonbehoefteonderzoek bezig. -Er staat duidelijk Woonvisie. Dat klopt, het hele stuk, maar we zijn nu met het woonbehoefteonderzoek bezig. Die willen we eerst doen? Dan kom ik er direct op terug. Dat is goed. Iemand anders op dit moment nog iets over het woonbehoefteonderzoek? Dan stel ik voor dat we nu naar de kaderstellende notitie gaan. Wie? Meneer Hoogerheide. -Ik probeer er vaart in te krijgen, want we willen Ajax zien. Dat lukt niet helemaal. Er staat boven: kaderstellende notitie Woonvisie. Woonvisie, dat moeten we wel goed lezen. Er staan kaders. Kaders worden met de tijd ingevuld. We hebben met veel genoeg deze notitie gelezen. Hij is uitgebreid. Hij geeft visie naar de toekomst. Mijn complimenten voor het stuk, want het was prettig te lezen. Mijn geboortjaar zegt wel 1939, dus ik mag tot de senioren behoren, maar als senior heeft me dit zeer aangesproken en ik deel de conclusie volledig. Dank u wel. Dan kijk ik even rond, want als meneer Hoogerheide het in één keer kan... Ik wilde hem

per kader afgaan. Is daar behoefte aan of niet?

Goed, dan gaan we het niet doen. Ik zie meneer Kooiman en mevrouw Koot.

Meneer Kooiman, u mag beginnen. Dan ga ik even opschrijven.

Ik wil u aangeven dat u het echt niet per kader hoeft te doen.

U kunt de hele notitie in één keer doen. Woorden van gelijke strekking

met de heer Hoogerheide. Wij hebben ook deze visie

met genoeg gelezen. Ook de presentatie gevolgd,

die had ik niet eerder gezien. Ik begreep dat het met name zit

in huisvesting senioren. Als ik in mijn directe omgeving kijk,

is het lastig om die senioren te laten verhuizen.

Mijn moeder is 84, die is met een kanon uit het huis te krijgen.

Dat zie ik ook als een uitdaging voor de toekomst,

met name in deze visie, om die doorstroming van jongeren

naar midden en van midden naar ouder en die senioren.

De senioren koopwoningen, daar hebben ook naar gekeken.

Senioren krijgen geen hypotheek meer, kunnen niet makkelijk weer

naar een dure koopwoning. Dat wordt ook heel lastig.

Ik denk dat we daar aandacht voor moeten hebben.

In de Woonvisie staan een aantal kaders en die kunnen wij volledig onderschrijven.

Wat ons betreft, mooi stuk en hij kan naar de raad,

niet als hamerstuk, want daar kunnen we misschien ook nog iets over zeggen.

Dank u wel. -Dank u wel. Dan had ik meneer Rutten.

Dank u, voorzitter. Wat ons betreft, ligt er een helder verhaal.

Goede aanbevelingen om de markt in beweging te krijgen.

Wij snappen een heleboel van de voorstellen die er gedaan zijn.

De meeste kaders kunnen we ons prima in vinden.

We hebben natuurlijk de Huisvestingsverordening

met een koopgrens. Daar waren wij niet zo van gaan gecharmeerd

toen die werd ingevoerd. Helaas is onze vrees - dat die grens

een prijsopdrijvend effect heeft - toch waarheid gebleken.

Er is een optie aangedragen in het stuk om de grens

niet aan de koopprijs te koppelen maar aan de WOZ.

Het college stelt voor om daar af te wachten

tot de visie klaar is. Wij zouden graag van het college willen

zien dat ze er nog eens over nadenken of dat niet wat eerder kan.

Wij hopen dat dat een positief effect

op de markt zou hebben. Het verduurzamen van woningen

komt ook in een aantal kaders naar voren. Wat ons betreft

is dat vooral een sociaaleconomisch vraagstuk.

Het gaat uiteindelijk om de woonlasten die mensen hebben.

Hoe houden we dat betaalbaar? Het gaat niet alleen

om wat je voor je woning betaalt, maar ook wat het kost

om in die woning te wonen. We zouden graag daar de nadruk op zien

bij die kaders en bij de uitwerking ervan. We zijn wel blij dat het splitsen

van woningen en geclusterde woonvorming naar voren komt bij de kaders.

Daar hebben we als CDA een aantal keren wat over gezegd in de voorgaande jaren.

We hopen dat dat in de Woonvisie straks tot uiting

komt. Ons lijkt het stimuleren van doorstroming

vanuit de sociale huur best heel zinnig. Wij delen de visie van de PvdA

hierin niet. -Dank u wel. Meneer Zegel.

Voorzitter, aansluitend bij de heer Rutten over de WOZ-waarde,

om die mee te nemen als koopgrens. Ik weet niet

of we dat met bloedspoed moeten beslissen, want er moet wel gedegen worden onderzocht

hoe dat dan moet worden ingericht en met welke raad.

Wel de vraag aan het college of ze bereid is die aanbeveling serieus te onderzoeken

en, indien positief, over te nemen. Bij kader 4.8

komt het seizoenspersoneel nog aan bod. We zijn blij met kader 25,

waardoor het niet meer voor zou moeten komen

dat permanente woningen worden gebruikt door seizoenspersoneel.

We zijn erg benieuwd naar de concrete uitwerking

binnen dit kader. We vinden het een goed idee

dat de gemeente dat proces wil faciliteren in samenwerking met de sector,

maar vinden het wel een verantwoordelijkheid van de sector

zelf om daar zelf flinke stappen in te zetten

om dat op te lossen. We hebben veel recreatieve slaappleatsen

op Texel. Het lijkt ons geen gekke gedachte om die beter of meer te benutten

voor het huisvesten van seizoenspersoneel. We zijn benieuwd

hoe het college daarnaar kijkt. -Dat zijn nog een aantal vragen

die de wethouder noteert. Ik ga nog even verder met mijn rondje.

Mevrouw Koot. -Dank u, voorzitter.

Voorzitter, complimenten voor het rapport, helder verhaal en heldere adviezen.

Een aantal punten is al genoemd door mijn voorgangers.

Die steun ik zeker. Ik steun niet helemaal

wat de heer Zegel van GroenLinks aankaart over het seizoenspersoneel.

De gemeente heeft zich altijd op het standpunt gesteld

dat de seizoenspersoneelshuisvesting een zaak voor de sector is.

Ik zou dat niet zomaar willen loslaten. Ik vraag me ook af:

we hebben de afgelopen jaren enorm veel verruimingen toegestaan

voor het huisvesten van seizoen personeel, mensen kunnen zelf schuren gaan inrichten

als huisvesting, ook op bedrijventerreinen zijn daar mogelijkheden voor,

is daar al een keer een evaluatie geweest over die verruimingen

en hoe dat uitpakt heeft? Dan kunnen we wat beter beslagen

ten ijs komen over misschien nog nieuwe maatregelen

voor seizoenspersoneel. Vraag aan de wethouder dus.

Dank u wel. Meneer Zegel wil even op u reageren.

Gaat uw gang. -Voorzitter, ik denk dat mevrouw Koot

en ik het eens zijn dat het een verantwoordelijkheid is van de sector.

Ik ben wel blij dat de gemeente daar een regie- of trekkersrol

in wil pakken om dat op te lossen met de sector,

dus niet het op te lossen voor de sector. -Dat was een verduidelijking.

Meneer Hercules. -Voorzitter, wij vinden

het woningbehoefteonderzoek een goed onderzoek.

We zijn het niet altijd eens met de interpretaties die er zijn

en die vertaald worden in de kaderstellende notitie.

Het is maar een kaderstellende notitie. Dat vinden we dan fijn,

want dan kan er hopelijk naar de visie toe nog wat worden aangepast.

1 januari 2026 zijn we verplicht om een volkshuisvestingsprogramma

te hebben. Dat heet zo omdat het dan voornamelijk

om betaalbare huizen gaat en de relatie met zorg.

Over de relatie met zorg staat wel iets gemeld in dit voorstel,

maar we weten nog niet precies wat er komt aan regels,

kaders en voorwaarden in dat volkshuisvestingsprogramma.

Het heet niet voor niets zo. Het gaat om betaalbare woningen.

Daar willen wij toch echt de nadruk opleggen.

Mocht er hier in deze raad toch worden gevonden

dat er goedkope koopwoningen moeten worden gebouwd,

dan vinden wij dat we moeten kunnen garanderen

dat die ook op termijn goedkoop en betaalbaar blijven.

Wij zitten nu eenmaal op een eiland met gemiddeld lagere inkomens.

We willen huur en koop voor die lagere inkomens

ook bereikbaar houden. Dat is de ene focus die wij graag zouden zien

richting de visie. De andere is - dat kwam daarnet

ook al een paar keer voorbij - de kooprijsgrens

en de sociaaleconomische binding. Dat zijn twee instrumenten

die we lokaal heel specifiek kunnen inzetten

om die markt te beschermen. Dat deel van de markt te beschermen

dat we willen beschermen. Wat mij betreft, laten we het hogere deel van de markt, de duurder huizen, laat daar de markt zijn werk maar doen. Daar hoeven we ons niet mee te bemoeien. We moeten proberen om zo goed mogelijk met die koopprijsgrens en die sociaaleconomische binding te zorgen dat er mensen op Texel kunnen blijven en komen wonen die dat binnen die voorwaarden mogen doen.

Dank u wel. Meneer Schuiringa. -Dank u, voorzitter.

Eén ding. In de presentatie stond met grote letters vermeld: het is niet in beton gegoten. Dat spreekt mij wel aan.

Dat je met zo'n visie in de ruimte zin des woords moet kijken naar, zoals meneer Hercules al zei, er zijn wettelijke verplichtingen in de toekomst. Laten we dan zeggen van die plusminus 1000 maken we van die 775. Dan zit je altijd in de ruimte kant en kunnen de medewerkers hier kijken waar de mogelijkheden voor bouwgrond zitten. Ga maar zoeken.

Als het moet, zoals u zegt, in de markt, dan ben je er duur aan. Kun je beter nu in de ruimste zin des woords de kaders opstellen en dan zoektocht alvast beginnen voor de komende tien jaar.

Dank u. Dank u. Ik zie geen handen meer.

Dan ga ik naar de wethouder. Toch nog. Tweede ronde. Gaat uw gang.

Dank, wethouder. Dank, voorzitter, bedoel ik.

Ik begin inmiddels ook in de war te raken.

Voorzitter, het is een onderzoek. De interpretatie van een onderzoek is altijd aan de lezer. Het is dus aan de gemeenteraad om de interpretatie zelf te duiden. Als er aanpassingen op de kaders moeten komen, kan dat heel goed vanuit de gemeenteraad. Even ingaand op het eerste onderdeel dat de PvdA naar voren bracht. Ik begrijp uw punt, maar in het rapport wordt ook uitgelegd dat betaalbare koop leidt tot allerlei andere zaken.

Het is niet een vervanging van, het is een mix, en meer dan een wens. Het is ook statistisch onderbouwd.

Desondanks begrijp ik uw opmerking zeker. Het is niet dat er geen sociale huur wordt bijgebouwd. In het rapport staat dat erop op zijn minst 235 sociale huurwoningen extra nodig zijn. Deel daarvan zit in de huidige plancapaciteit.

Die wordt niet onderkend. Die staan er dus nog niet.

Er komen dan sowieso nog 235 sociale huurwoningen bij.

Dat is al een opgave op zich. In het rapport staat ook dat het wel communicerende vaten zijn. Er staat een nadrukkelijke waarschuwing: als het u niet lukt om betaalbare koop... Dan kun je nog discussiëren over wat dat dan is. In de buitendorpen hebben we betaalbaar ruimer geïnterpreteerd dan het Rijk dat doet.

Daar zijn ook ver onder de € 350.000 in sommige gevallen gaan zitten.

Als het niet lukt om die betaalbare koop neer te zetten en betaalbaar te houden, zet dan wel in op extra sociale huur.

Je moet ergens die balans weten te houden. Die nuance kan ik u meegeven.

De VVD zegt: maak er 1000 van. Dat kan. Je kunt er ook 2000 van maken.

Het Primos-rapport zegt: maak er 500 van. We hebben hem al opgerekt naar 775.

Die bestaat niet uit 775, maar dat is ook nog eens een keer plus ongeveer 30 %, omdat je natuurlijk een plancapaciteit hebt die misschien niet doorgaat. Misschien wordt uw wens al ingewilligd en zitten we al aan de 1000, min 30 %, 775.

Ik begrijp uw punt. Ook hier uw opmerking: houd de vinger aan de pols, blijf monitoren. Is ook een eis van het Rijk aan het worden, zeker vanuit de huidige minister.

Die zegt: we moeten snel gaan bouwen en we willen precies weten wat waar staat, wanneer en waarom. Dan kunnen we echt

aan de slag in Nederland. Dan ga ik naar het CDA. Die had een vraag gesteld over de Huisvestingsverordening, of die niet versneld naar voren getrokken kan worden.

Alles kan, maar geef ons de tijd. Laten we eerst een Woonvisie maken en dan de Huisvestingsverordening. Zo stond die ook op uw planning.

Als we die zaken door elkaar gaan halen, hebben we of geen goede Huisvestingsverordening - omdat dan misschien de wetgeving inmiddels wel duidelijk is en moeten we hem nog een keer aanpassen, ook dat kan altijd - en het zijn dezelfde mensen die het aan het doen zijn. Hier intern en de mensen die zij inhuren om het allemaal voor elkaar te krijgen. Geef ons de tijd, laten we de dingen in volgorde doen. Ik begrijp uw wens, maar we nemen die WOZ-optie natuurlijk van harte mee en is zeer interessant om te bekijken. Het seizoenspersoneel.

Ik blijf nog even bij het CDA. Heel fijn dat u niet alleen maar gekeken heeft naar de kaders hoeveel woningen en of het koop op sociaal moet zijn, maar dat u ook naar andere kaders heeft gekeken. Die doen er zeker toe.

Ik weet niet of u allemaal de kaders heeft gelezen met betrekking tot verduurzaming, maar daar staat wel iets.

Ik zou hem nog een keer goed lezen. U gaat extra inzet plegen op de verduurzaming van de voorraad, althans, als kader richting de visie.

Dat vindt het college belangrijk, ook om de reden die het CDA genoemd heeft.

GroenLinks vroeg ook iets over de WOZ-waarde.

Daar heb ik het over gehad. Meldde ook iets over het seizoenspersoneel. Daar ontstond een kleine discussie, leek het, tussen GroenLinks en GroenZwart. Volgens mij bedoelen ze hetzelfde.

We gaan het niet overnemen van de ondernemers, maar we willen ze wel helpen bij het creëren van mogelijkheden.

Er zijn allerlei verruiming, maar we zien dat daar niet optimaal gebruik van gemaakt wordt.

Als antwoord op uw vraag: ja, we gaan de handreiking - ik weet het niet exact, maar u weet waar ik het over heb, de hele commissie kent hem wel - met de sector nogmaals doorspreken.

Waar lopen zij tegenaan om dingen mogelijk te maken die ons allemaal gaan helpen, op Texel, als het wel zou lukken?

Ik zie een interruptie. -Meneer Zegel.

Niet zozeer een interruptie, maar misschien een verhelderende vraag.

In het stuk wordt een gegeven moment ook genoemd: misschien een seizoenshotel voor personeel.

We hebben natuurlijk al heel veel recreatieve slaapplekken.

Zijn die niet bij uitstek geschikt om dat seizoenspersoneel in te huisvesten?

Meneer Van de Belt. -Dat is natuurlijk aan de eigenaar, want die kan ook zijn geld met datzelfde stuk vastgoed op een andere manier verdienen. Daar zit wel speling in.

We zien ook op Texel weleens een oud hotelletje staan dat inmiddels ingezet lijkt te gaan worden voor seizoenspersoneel.

Het loopt allemaal geen storm. Waar wel aan gedacht kan worden, is dat er een initiatiefnemer komt op een stuk land waar misschien al dingen mogelijk zijn, die zegt: ik ga kleine appartementjes bouwen, of één-kamerdingetjes voor seizoenspersoneel. Het is mogelijk.

Daar valt over te praten. Ook al in de huidige handreiking.

We zien daar nog niet heel veel initiatieven.

Daar gaan we met de sector over in gesprek.

Ik heb nog een vraag van de PvdA.

Mevrouw Koot. -Dat is precies wat ik zo graag uit de evaluatie van die handreiking tijdelijk personeel zou willen weten.

Er zijn echt veel verruimingën gegeven aan de sector.
Het is heel interessant om te weten: wat is er gebeurd?
Wat hebben ze opgepakt? Het tweede wat ik mee wil geven:
in die handreiking hebben ze het over tijdelijk personeel.
Ik zou de wethouder willen vragen om de definiëring
van de begrippen te bekijken. De een noemt een seizoenwerker
tijdelijk personeel en de ander noemt een personeelslid
dat hier drie jaar komt werken en zich inschrijft bij de gemeente
tijdelijk personeel. Dan praten we toch echt
over appels en peren. Ik zou het heel fijn vinden
als in die evaluatie goed belicht wordt, het verschil tussen die twee groepen
en waar het precies haakt. -Wethouder.
Helemaal eens, mevrouw Koot. Dat is precies
waar we over in gesprek moeten met elkaar, ook over die definitie wat tijdelijk is.
De sector probeert daar ook verschillen aan te brengen,
maar snapt ook dat het heel ingewikkeld is.
Iemand die blijft hangen is opeens niet meer tijdelijk,
maar toch tijdelijk. De PvdA heeft het ook nog
gehad over: houd het goedkoop en betaalbaar in de toekomst.
Dat is ook de ambitie. Dat hebben we geprobeerd te verwoorden
in een aantal kaders. Als u de aanscherping erop behoeft,
probeer een voorstel te verzinnen waarop die aanscherping
dan duidelijker wordt. Wij hebben het proberen zo te formuleren,
maar als u denkt dat dat nog beter kan, hoort het college dat graag.
De VVD: niet in beton gegoten, we moeten blijven monitoren.
Ook helemaal mee eens. Dat staat ook in het voorstel.
Dank u wel. Ik kijk even rond.
Heeft iemand nog behoefte om iets te zeggen
over dit stuk op dit moment? Meneer Zegel.
Voorzitter, nog één nabrander dan over het stuk participatie.
Niet precies dit stuk, maar wel een van de bijlagen nog.
In het participatieplan worden verschillende momenten benoemd
om diverse groepen te bereiken, zoals ondernemers, gezinnen.
Een specifieke aanpak voor jongeren, wat ons betreft
misschien wel de belangrijkste doelgroep op Texel,
wordt hierin niet genoemd, terwijl uit het onderzoek blijkt
dat die groep het wel het allerlastigst heeft
om ertussen te komen op de woningmarkt. We willen het college oproepen -
misschien kan de wethouder zelfs wel een toezegging doen -
dat er alles aan gedaan wordt om deze groep
voldoende mogelijkheden te geven om te participeren.
Wethouder. Dank u wel, voorzitter. Ik neem uw oproep ter harte.
Met het risico dat we in een situatie terechtkomen
die de heer Hercules ook al aangaf. Het kan ook een wensenlijst worden.
We moeten zoeken naar waar het participatieniveau
zich bevindt. Uiteraard is dat de doelgroep
waar we het ook over hebben, maar dat geldt ook voor ouderen.
Is die dan rond?
Een bespreekstuk. Dan hebben we er nog één op de agenda staan,

7 Tijdelijke huisvesting voor De Vliekotter

een ingevoegd stuk, dat u allemaal heeft gekregen deze week.
De tijdelijke huisvesting voor De Vliekotter.
Het aantal leerlingen van de basisschool De Vliekotter stijgt harder dan voorzien.
Het schoolgebouw is op dit moment daarom te klein

en er is tijdelijk extra huisvestingscapaciteit noodzakelijk.
Het aanbieden van goed onderwijzers belangrijk. Voldoende ruimte is daarvoor een voorwaarde. De gemeente moet hierin faciliteren.
Omdat dit voorstel later dan gebruikelijk is aangeboden, zal er, als de commissie besluit dat het stuk rijp is voor besluitvorming, tijdens de raadsvergadering ruim ruimte voor gesprek worden gegeven.
Dat mag ook nu. Ik zie meneer Soyer als eerste zijn hand opsteken voor eventuele vragen. Ik ga daarna kijken wie nog meer zijn hand opsteekt. Gaat uw gang.
Dank u wel, voorzitter. We zijn blij dat er een oplossing in zicht is voor de huisvesting van De Vliekotter.
Slechts twee vragen. Ze zijn vrij technisch.
Op pagina vier staat dat vandaag de resultaten van het onderzoek naar medegebruik beschikbaar zouden zijn. Ik heb geen bijlagen gevonden waar dat in staat. Tweede punt.
Wie is verantwoordelijk voor kostenoverschrijdingen en meerkosten?
Met name omdat de bouwheer een andere zal zijn dan wij. Dank u.
Dank u wel. Mevrouw Visser. -Dank u wel, voorzitter.
In de vorige raadsvergadering is wel gebleken dat goede huisvesting van scholen belangrijk is.
We zijn heel blij met dit voorstel. Ik heb vragen over de bijlage die erbij zit. Daarin wordt gesproken over twee mogelijke locaties voor de tijdelijke huisvesting.
Ik vroeg me af of het college daar al een voorkeur voor uit kan spreken. Ik begreep uit dat stuk dat er een voorsteltekening gemaakt is inzake deze tijdelijke voorziening. Ik vroeg me af of die voor de raadsvergadering ook aan deze stukken toegevoegd kan worden. -Dank u wel. Meneer Schuiringa.
Dank u, voorzitter. We hebben als VVD verder nagedacht, want als we in Oosterend beginnen met die twee plaatsvervangende klasruimtes in portocabins, kun je tegelijkertijd de nieuwbouw doen.
Als dat klaar is, verhuis je die portocabins naar Oudeschild en dan kunnen ze daar de school verbouwen. Als die klaar is, verhuis je de zaak naar De Cocksdorp en dan kunnen ze die verbouwen.
Als je wilt verbouwen en je moet klasje in, klasje uit, dat schiet voor een meter op. Dan ben je ook aan de dure kant.
Huur daar maar van die portocabins voor. Dan kun je tenminste opschieten. Dank u.
De oplossing is er al. Mevrouw Koot. -Korte vraag.
De school =verwacht een groei van 30 kinderen in 3 jaar tijd.
Is dat een lokale geboortegolf of is het zo dat er ergens anders 30 kinderen verdwijnen?
Dank u wel. Meneer Schuiringa. -Het is zelfs zo erg, mevrouw Koot, of zo mooi - in mijn ogen dan - de planning was voor 80 schoolkinderen in eerste instantie.
Nu komen er 160. Dat is nog even een stuk verschil.
Ik vind het wel fijn dat er groei komt. Dit is ook weer een gevolg van de versnelde vergrijzing van die boomersgeneratie, die we moeten vervangen in de toekomst. -Dat is niet een verklaring voor de lokale geboortegolf. Iemand anders nog?
Meneer Hoogerheide, gaat uw gang. -Ik zie het als tweede termijn, voorzitter. Dank u wel. Het is een compliment.
Dan wil ik eerst de vragen even laten beantwoorden, als u het goed vindt. -Gaat uw gang.
Iemand nog vragen op dit moment? Wethouder, gaat uw gang.
Dank u wel, voorzitter. GroenLinks stelde terecht de vraag, die stond nog open in het stuk. Voor de commissie zouden wij terugkomen of het onderzoek naar medegebruik had plaatsgevonden.

Daarmee bedoelen we of er plekken zijn in het dorp waar ook klaslokalen tijdelijk gerealiseerd kunnen worden. We hebben er zelf naar gekeken en de dorpscommissie gevraagd daarnaar te kijken. Die hebben ook nog contact gehad met de schoolleiding, zijn een rondje door het dorp gegaan. Helaas zijn daar geen geschikte locaties voor gevonden. We komen toch terug op het voorstel om ergens units te plaatsen. De vragen over de kosten. Excuus, die moet ik u schriftelijk doen toekomen. Dat geldt ook voor de twee vragen van de PvdA. De eerste kan ik beantwoorden. Nee, er is nog geen uitsluitsel gekomen over welke locatie het zou worden. U kunt zich voorstellen dat de ene locatie ogenschijnlijk iets makkelijker is dan de ander. Er is nog geen besluit over genomen. De tekening kon ik even niet terugvinden, maar dat komt ook schriftelijk uw kant op. De tip van de VVD gaan wij ter harte nemen. Dank u wel daarvoor, over het verplaatsen van portocabins bij verbouwingen. We gaan dat meenemen. GroenZwart vroeg zich af: komen die kinderen uit het Oosten of elders vandaan? Het is een mix van oorzaken. Inderdaad, er worden meer kinderen geboren in Oosterend de laatste jaren. of die zijn daar komen wonen doordat de woningen daar een tijdje goedkoper waren dan elders op het eiland. De school heeft ook een aantrekkelijkheid blijikbaar, die toch een aanzuigende werking heeft op nog een aantal leerlingen. Het gaat altijd om kleine getallen op Texel. Eén gezin dat verplaatst is, al gelijk weer drie of vier kinderen. Zeker aan die kant van het eiland. Dat was hem in eerste instantie, voorzitter. Dat is maar goed ook. Dan was meneer Hoogerheide als eerste aan de beurt inhoudelijk. Gaat u gang. Ik sta twee vingers op. Dat betekent voor de volgende keer een tweede termijn, voorzitter. Dat is niet omdat ik naar het toilet moet, want dat kan ik zo wel doen. Dat even voor de duidelijkheid. Vroeger moest je één of twee vingers opsteken. De Vliekotter. Ik denk dat deze school zo veel leerlingen krijgt omdat ze het goed doen. Laten we heel eerlijk wezen. Dat is heel fijn. Kinderen en ouders zijn tevreden. Laten we zo gauw mogelijk die containers neerzetten, dan kunnen we hun problemen oplossen. -Dank u wel. Meneer Soyer. Dank u wel, voorzitter. We zijn verheugd dat we ook een vergroenend dorp op het eiland hebben. Ik denk dat ook een reden is de woningbouw die gepland staat achter de Bijenkorf. Uiteraard moeten die kinderen een goede schoolhuisvesting krijgen. Wij zijn blij met de intentie voor het vormen van het integraal kindcentrum in Oosterend. Dat kost tijd. Vandaar dat ons de geplande tijdelijke uitbreiding een goede zaak lijkt. Wij kunnen helaas niet oordelen over de hoogte van de geraamde kosten in het stuk. Daar hebben we de kennis niet over. We hebben voldoende vertrouwen in de samenwerking tussen Kopwerk en de gemeente en gaan ervan uit dat die raming heel dicht bij de feitelijke kosten zal liggen. Dank u wel. -Dank u wel. Ik zag verder geen handen meer met één of twee vingers. Ook geen vraag meer over dit stuk. Dan gaat hij als bespreekstuk naar de raad. Er komen nog stukken bij, tekeningen en dat soort dingen. Het is een bespreekstuk. Dan kom ik bij agendapunt 8, met u welnemen. Daar staat nog een vraag open van de zandbrug. Misschien weet de wethouder ondertussen antwoord.

Dan geef ik hem het woord. Gaat uw gang. -Dank u wel, voorzitter.
Ten eerste moet ik even iets even rechtzetten.
De BOPA is de afwijking van het bestemmingsplan.
Ik heb het net omgedraaid. De OPA is de reguliere vergunning
die in het bestemmingsplan past. Daar kiezen we nu voor.
Dan kom ik terug op de vraag van meneer Kooiman.
1 januari slaat op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet.
Wij hadden in begin februari de vergunning aangevraagd.
Die voldeed niet aan de nieuwe indieningsvereisten.
Daarom is die enkele weken daarna in overleg besloten
deze in te trekken. Na die februari, begin maart
is die teruggetrokken. Inmiddels was wel de bestemmingswijziging
al ver in de procedure en is besloten te wachten
op de inwerkingtreding daarvan, zodat het met de nieuwe
reguliere omgevingsvergunning aangevraagd kan worden.
Dat is het misverstand in dat stuk, denk ik.
Vraag twee. De omgevingsvergunning kan pas verleend worden
naar inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
Dat is de vraag van meneer Ran. Dat is naar verwachting op 22 mei.
Uiteraard gaan alle voorbereidende werkzaamheden wel door.
In deze fase van de bestemmingsplanprocedure
gaat het om beroep bij de Raad van State In Den Haag.
Als we op 23 mei vergunning zouden verlenen
en er is geen voorlopige voorziening gevraagd bij de Raad van State,
dan gaan we wel starten met de werkzaamheden,
ook al is het bestemmingsplan en de vergunning nog niet onherroepelijk.
Dan doen we wel wat u ook voorstelt: te beginnen zo spoedig
mogelijk met uitvoering. Het was even juridisch.
Dat is een mooie verheldering. Ik denk dat het nu ook voor beide partijen
duidelijk is. Dan zijn we aan het einde gekomen
van deze vergadering. Ik ga hem sluiten.
Ik dank u allen voor uw inbreng. Ik wens u wel thuis

9 Sluiting

en nog een fijne avond. Meneer Wever, goede ronde gehad.
Bedankt.

Advies

Zaaknummer 3428311

**Project Flexwoningen Marsweg - Realisatie
woningbouwplan Marsweg Noord**

Doelenboom

8 Goed wonen

Advies

Te besluiten:

1. In afwijking van bestaand beleid het woningbouwplan Marsweg Noord - 90 flexwoningen sociale huur - voor rekening en risico van de gemeente te realiseren en exploiteren, waarbij dit woningbouwplan als een eenmalige uitzondering wordt beschouwd;
2. Een investeringskrediet ad. ca. € 12.750.000 inclusief btw ter beschikking te stellen voor de aanschaf en plaatsing van de woningen, waarbij de te activeren investering ca. € 10.000.000 (na aftrek subsidie punt 3. en de bijdrage punt 4.) bedraagt;
3. In te stemmen met een onrendabele top op de vastgoedexploitatie van ca. € 3.700.000 miljoen en daarvoor ten laste van de algemene reserve een bestemmingsreserve woningbouwplan Marsweg Noord te treffen waaruit de jaarlijkse tekorten op de vastgoedexploitatie voor de komende 15 jaar worden afgedekt.
Onder de voorbehouden dat:
 - het ministerie van BZK een subsidie ad. € 702.000 inclusief btw verstrekt op basis van de 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023;
 - de gemeente in aanmerking komt voor de 'Financiële herplaatsingsgarantie', waardoor de restwaarde van de woningen na 15 jaar op ca. € 1.300.000 inclusief btw kan worden gesteld;
4. Een bijdrage te doen in het woningbouwplan Marsweg Noord vanuit het overschot ontvangen subsidie opvang Oekraïne 2022 te doen ad. € 2.000.000;

Bijlagen

1. Concept-situatietekening woningbouwlocatie Marsweg Noord en Visualisaties
2. Rib Marsweg Noord d.d. 1 februari 2023 met brief Woontij
3. Risicoverdeling Rijksvastgoedbedrijf - gemeente (geheimhouding, ter inzage voor raads- en commissieleden via contact met de griffie)
4. Participatieverslag

Consequenties

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

5. Gelet op het volkshuisvestelijke belang van de woningbouwplan Marsweg Noord de woningen nog dit jaar te plaatsen en kennis te nemen van:
 - de versnelde plaatsing van de woningen op het moment dat er een verleende, maar nog niet onherroepelijke, omgevingsvergunning is;
 - de verdeling van het financiële risico tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente zoals gesteld in bijlage 3;
6. Voor de omgevingsvergunning voor de activiteit 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) pro-forma in te stemmen met het woningbouwplan Marsweg Noord zoals in concept vastgelegd op de concept-inrichtingstekening van de openbare ruimte en de visualisaties van de flexwoningen, met een hoofdontsluiting op de Marsweg en een langzaam verkeerontsluiting op de Hoefslag;
7. Gelet op beslispunt 6. in te stemmen dat het zogenaamd bindend advies dat door de raad voor de BOPA moet worden afgegeven, met een spoedadvies direct aan de raad wordt voorgelegd;
8. In te stemmen met een onderzoek door het college naar de 'Ontsluiting variant B' (rechtstreekse ontsluiting op de Waalderweg), waaronder de verplaatsing van 10 en het inleveren van 10 recreatieve slaapplekken (voorheen totaal 20), en als blijkt dat deze wijze van ontsluiten een verbetering en (financieel) haalbaar is, dat hierover nadere advisering en besluitvorming plaatsvindt.

Toelichting

Het college stelt de raad voor om in afwijking van bestaand beleid in te stemmen met de snelle realisatie van 90 sociale huurwoningen voor een periode van 15 jaar op de locatie Marsweg Noord, waarbij de gemeente zelf risicodragend realiseert en exploiteert. Een flexibele schil die een belangrijke bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke taakstelling van de gemeente.

Project Flexwoningen Marsweg - Realisatie woningbouwplan Marsweg Noord

Samenvatting

Het college stelt de raad voor om het woningbouwplan Marsweg Noord te realiseren.

De vraag naar betaalbare woningen op Texel is groot. Zo ook bij onze jongeren en starters. Daarnaast is er de jaarlijkse taakstelling vanuit het Rijk om statushouders te huisvesten. Ook zijn er vluchtelingen uit de Oekraïne die een woning nodig hebben. Daar komt het eventuele effect van de recent aangenomen Spreidingswet (asielzoekers) nog bovenop. Met het woningbouwplan Marsweg Noord, met 90 sociale huurwoningen, wil de gemeente voor deze groep woningzoekenden snel een passende oplossing bieden. Zonder ingrijpen komt er extra druk op de permanente woonvoorraad en daar hebben alle woningzoekenden op Texel last van.

De gemeente pakt de realisatie en exploitatie van het woningbouwplan Marsweg Noord in afwijking van beleid zelf op. De investering bedraagt ruim twaalf miljoen. De vastgoedexploitatie heeft een tekort over 15 jaar van ca. € 3.7 miljoen, omgerekend ca. € 2.750 per woning per jaar. De woningen worden gekocht van het Rijksvastgoedbedrijf. Het college beschouwt het woningbouwplan Marsweg Noord als eenmalige uitzondering.

Het zoeken van een andere woningstichting of een marktpartij (tender/aanbesteding) voor Marsweg Noord kost tijd. Het college wil de gemeenteraad in de gelegenheid stellen om een keuze te maken voor de snelle plaatsing van RVB-woningen.

De woningen zijn reeds gebouwd en komen per vrachtwagen en boot kant-en-klaar aan op Marsweg Noord. Hierdoor is de bouwtijd op de locatie zelf veel korter en bouwoverlast minder intensief dan bij reguliere bouw. Bovendien zijn deze goed geïsoleerde 1, 2 en 3 kamerappartementen snel gereed voor bewoning.

Het doel is om de woningen dit jaar te plaatsen en begin 2025 in gebruik te nemen. De woningen blijven voor de duur van 15 jaar op de locatie staan.

Project Flexwoningen Marsweg - Realisatie woningbouwplan Marsweg Noord

Argumenten tot advies

Met het woningbouwplan Marsweg Noord wordt invulling gegeven aan het Coalitie uitvoeringsprogramma, Programma Wonen 8.5: *“op gemeenteground realiseren we op korte termijn een flexibele schil van 100 woningen voor 15-20 jaar, voor spoedzoekers, statushouders en jongeren”*. De grondexploitatie en het programma voor het project Flexwoningen Marsweg (Zuid + Noord) zijn in december 2022 door u vastgesteld.

Stand van zaken woningbouwplan Marsweg Noord

Sinds de voortgangsrapportage woningbouw van 19 oktober 2023 is er een ontwikkeling geweest die de realisatie van het woningbouwplan Marsweg Noord sterk onder druk heeft gezet. Op 5 december 2023 heeft Woontij (na een mondelinge vooraankondiging medio november 2023) formeel per brief meegedeeld dat Woontij zich om financiële redenen terugtrekt uit Marsweg Noord. Intentie was dat Woontij de flexwoningen op Marsweg Noord zou realiseren en exploiteren. Voor meer informatie verwijzen wij hier kortheidshalve naar de Raadsinformatiebrief Flexwoningen Marsweg - Noord d.d. 1 februari 2024 (bijlage 2), de brief van Woontij is bij deze raadsinformatiebrief is gevoegd.

Vervolg Woningbouwplan Marsweg Noord

Er is voor gekozen om aan de hand van flexwoningen van het Rijksvastgoedbedrijf (‘RVB-woningen’) een voorstel te doen dat het mogelijk maakt om het woningbouwplan Marsweg Noord nog dit jaar te realiseren en beging 2025 in gebruik te nemen. Immers de noodzaak voor deze flexibele schil van woningen is niet veranderd. Er zijn starters/jongeren die een woning nodig hebben. Voor de 120 huurwoningen van Marsweg Zuid meldden binnen enkele dagen meer dan 400 belangstellenden. Daarnaast zijn er de jaarlijkse taakstellingen voor vergunninghouders (statushouders) en in de haven ligt er een boot waarop ontheemden uit de Oekraïne zijn gehuisvest. De boot is een prima noodoplossing. De oorlog duurt echter voort en wij vinden deze huisvesting voor de langere termijn niet geschikt. Uiteindelijk hebben de vluchtelingen die langer blijven een betere en zelfstandige woning nodig. Daar komt het eventuele effect van de recent aangenomen Spreidingswet (asielzoekers) nog bovenop. Zonder ingrijpen komt er extra druk op de permanente woonvoorraad en daar hebben alle woningzoekenden op Texel last van. De locatie is nabij het centrum van Den Burg en daardoor zijn alle (maatschappelijke) voorzieningen goed bereikbaar.

Het zoeken van een andere woningstichting of een marktpartij (tender/aanbesteding) voor Marsweg Noord kost tijd. Er is op dit moment niet te voorspellen of een dergelijke partij er is en wat hiervan de planning- en financiële consequenties zijn. Dat eerst uitzoeken zou betekenen dat de RVB-woningen geen optie meer zouden zijn. Met deze weg stellen wij u in de gelegenheid om een keuze te maken voor de snelle plaatsing van RVB-woningen of aan te geven dat er de voorkeur wordt gegeven aan een van de alternatieven (zie onder bij ‘Alternatieven’).

RVB-woningen

Vlak voor de kerst van 2023 werd duidelijk dat de gemeente in aanmerking kan komen voor de aankoop van 90 RVB-woningen. Er zijn door het Rijksvastgoedbedrijf 2.000 flexwoningen

aanbesteed. Deze woningen zijn reeds geproduceerd en kunnen na het verkrijgen van de benodigde vergunning snel worden geplaatst. Wij beschouwen dit als een goede kans om op zeer korte termijn een forse bijdrage aan de volkshuisvestelijke taakstelling van de gemeente te kunnen doen. Voorgaande betekent wel dat de gemeente realiseert en exploiteert en daarmee naast de grondexploitatie ook verantwoordelijk en risicodragend wordt voor de vastgoedexploitatie. Dit is voor de gemeente nieuw en wij beschouwen het woningbouwplan Marsweg Noord als een eenmalige uitzondering. Langjarig voordeel is dat de gemeente als eigenaar van deze 'flexibele schil' de zeggenschap heeft hoe deze woningen voor inwoners van Texel en bijzondere doelgroepen kunnen worden ingezet. Dat maakt gemeentelijk maatwerk makkelijker, omdat je niet afhankelijk bent van een externe partij.

Er is een 'optie' op 90 RVB-woningen. Het betreft 2 percelen van 45 zogenaamde 'corridorwoningen' van bouwer Barli. Barli is ook de bouwer van Marsweg Zuid en is daarmee goed bekend met de locatie. Per perceel worden twee woonblokken geplaatst. Totaal 24 eenpersoonstudio's, 42 tweekamerappartementen en 24 driekamerappartementen. De woningen hebben een technische levensduur van minimaal 25 jaar, zijn van goede kwaliteit en zijn bijna energieneutraal (BENG).

Belangrijk is om te realiseren dat het Rijk de woningen zo snel als mogelijk geplaatst wil zien en daar ook stevig druk op zet. Immers deze staan in opslag en dat is bij woningnood niet wenselijk. Ook zijn er andere gegadigden (gemeenten en woningbouwcorporaties) in verband met de ontwikkelingen rond de Spreidingswet. De woningen worden geplaatst voor een periode van 15 jaar. We blijven dan binnen de termijn van de door de provincie verleende de ontheffing voor het woningbouwplan Marsweg Noord voor Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). De Provincie wordt geïnformeerd over het aangepaste plan. De ruimtelijke impact van Marsweg Noord is sterk verminderd, dus hier wordt geen probleem verwacht. Daarnaast voldoen de flexwoningen van het RVB niet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL, voorheen Bouwbesluit) voor permanente bouw, dus kan er een omgevingsvergunning voor een eerste termijn van maximaal 15 jaar worden afgegeven.

Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023 - woningbouwplan Marsweg Noord

Er is een aanvraag voor het gedaan voor een bijdrage ad. € 702.000 inclusief btw als bijdrage in de stichtingskosten. Belangrijke voorwaarde van deze regeling is dat minimaal 30% van de woningen (27 stuks) moeten worden ingezet voor de huisvesting van statushouders en ontheemden uit de Oekraïne. Het woningbouwplan Marsweg Noord is niet bedoeld voor een specifieke doelgroep, maar een mix van bewoners (Platform 31 spreekt van de 'magic mix'). Er is met deze bijdrage rekening gehouden in de businesscase voor 15 jaar.

Financiële herplaatsingsgarantie - woningbouwplan Marsweg Noord

Er wordt een aanvraag gedaan voor de Financiële Herplaatsingsgarantie ook wel de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Indien deze wordt gehonoreerd, dan kan de restwaarde van de woningen ca. € 1.300.000 inclusief btw worden gesteld. Er is met deze minimale restwaarde rekening gehouden in de businesscase voor 15 jaar. Het is overigens goed denkbaar dat de restwaarde hoger ligt.

Omgevingsvergunning - woningbouwplan Marsweg Noord

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en daardoor zijn de regels enigszins veranderd ten opzichte van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De Omgevingswet is ook van toepassing op het woningbouwplan Marsweg Noord. Dit betekent dat een aanvraag omgevingsvergunning zal worden ingediend voor twee activiteiten:

- een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA);
- een bouwtechnische activiteit.

Het college is hiervoor bevoegd gezag.

De BOPA heeft betrekking op het ruimtelijke deel. Dit wil zeggen het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2024 vormen alle Texelse bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Texel.

Het woningbouwplan Marsweg Noord past niet in het omgevingsplan, omdat de grond een agrarische bestemming heeft. Om die reden moet van het omgevingsplan moet worden afgeweken. Dat gebeurt met de BOPA. Ten aanzien van BOPA's heeft de gemeenteraad de bevoegdheid gevallen aan te wijzen die voor bindend advies moeten worden voorgelegd, voordat het college op een aanvraag kan besluiten. De gemeenteraad heeft op 23 juli 2022 een besluit genomen waarin gevallen aangewezen zijn die voor bindend advies worden voorgelegd. Hieruit volgt dat voor het woningbouwplan Marsweg Noord de gemeenteraad een bindend advies moet afgeven. Formeel kan dit bindend advies worden gevraagd als de aanvraag is ingediend. Het instrument bindend advies is vergelijkbaar met het instrument de verklaring van geen bedenkingen (VVGB) zoals die onder de Wabo van toepassing was. Geeft de raad geen -positief- bindend advies, dan kan de BOPA-vergunning niet worden verleend.

De aanvraag voor een BOPA wordt met een reguliere procedure voorbereid. Dit betekent een termijn van 8 weken, eenmaal te verlengen met 6 weken. Binnen die termijn moet ook het bindend advies worden gegeven. Dit is de reden dat u wordt gevraagd af te mogen wijken van de reguliere termijn voor het aanleveren van stukken voor de raad, zodat tijdig een besluit kan worden genomen.

Bedoeling is dat beide activiteiten in één vergunning worden aangevraagd, hoewel het ook mogelijk is de activiteiten apart aan te vragen (dan worden er twee vergunningen verleend).

Stappen:

1. Raadsvergadering 17 april 2024 - Principe-uitspraak raad over woningbouwplan ten behoeve van BOPA
2. Formele 'bindend adviesvraag' aan raad ten behoeve van BOPA als de omgevingsvergunning is aangevraagd.

Reserve huisvesting Oekraïners

Om de onrendabele top te verlagen zijn de investeringskosten in de businesscase verlaagd met een bijdrage ad. € 2.000.000 vanuit de reserve huisvesting Oekraïners. De gemeente is vrij bij de inzet van deze middelen en gelet op de doelgroepen voor Marsweg Noord kunnen deze middelen hiervoor worden ingezet.

Beheer van de woningen

Met Woontij worden gesprekken gevoerd dat zij het beheer en de exploitatie van de woningen gaan doen. De gemeente heeft daarvoor de kennis en de menskracht niet in huis. Woontij heeft aangegeven hier voor open te staan en graag betrokken te blijven bij het woningbouwplan Marsweg Noord. Beheer en exploitatie door Woontij heeft als bijkomend dat er een goede wisselwerking kan plaatsvinden tussen de flexibele schil Marsweg Noord en de permanente voorraad van Woontij.

Sociaal Beheer

In de businesscase zijn middelen opgenomen voor sociaal beheer die naast de ondersteuning door maatschappelijke instellingen kunnen worden ingezet voor extra ondersteuning en toezicht in het woningbouwplan Marsweg Noord.

Alternatieve Ontsluiting Woningbouwplan Marsweg Noord: Ontsluiting variant B

De gemeente is rond de ontwikkeling van Marsweg Noord in contact gekomen met de eigenaar van het perceel Waalderweg 104. Daar is ook een alternatieve ontsluiting van het woningbouwplan Marsweg Noord over het perceel Waalderweg 104 aan de orde gekomen, rechtstreeks op de Waalderweg.

Wij vinden dit een interessant idee en de moeite waard om verder te onderzoeken:

- Er hoeft geen verharde ontsluiting over de agrarische grond richting de Marsweg plaats te vinden;
- De Ontsluiting Variant B is korter en vindt direct plaats op de Waalderweg;
- De impact op het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) lijkt minder groot;
- Het is voor de gemeente interessant om blijvend via deze kant een ontsluitingsweg voor het gebied Marsweg Noord te hebben.

Op hoofdlijnen stelt de eigenaar van het perceel voor:

- De gemeente neemt de benodigde grond voor de openbare weg af tegen een nader te bepalen vergoeding en legt de openbare ontsluitingsweg aan, waaronder een groenbuffer voor perceel Waalderweg 104 langs deze nieuwe weg;
- Waalderweg 104 en 106 - 118 (recreatieterrein 'Waddenduyn') gaan dan ontsluiten op de nieuwe Ontsluiting Variant B en niet meer rechtstreeks op de Waalderweg. In de praktijk betekent dat, dat er dan drie bestaande ontsluitingen op de Waalderweg kunnen vervallen;
- Op 2 februari 2024 heeft de eigenaar van Waalderweg 104 een vergunning verkregen voor de bouw van een stolp met een woning en 4 inpandige recreatieve appartementen. Daarnaast beschikt hij over een vergunning voor de bouw van een bedrijfsschuur. Wens is dat het een woonstolp met schuur wordt binnen de huidige bestemming Bedrijf-Vab, dat er 10 recreatieve slaapplekken worden ingeleverd/vervallen en dat er met de resterende 10 recreatieve slaapplekken 2 zomerhuizen op het aangrenzende recreatieterrein 'Waddenduyn' mogelijk worden gemaakt.

Bovenstaande variant kan nader worden onderzocht op draagvlak bij de omgeving, verkeerskundig, financieel, (bodem)onderzoeken enz. Aangezien het verplaatsen van de recreatieve slaapplekken niet in het beleid van de gemeente past vragen wij de raad eerst een principe-uitspraak te doen over deze alternatieve ontsluiting, alvorens dit in overleg met de betrokken eigenaar en de omgeving verder te onderzoeken. Indien dit onderzoek succesvol kan worden afgerond, dan wordt u hierover nader geadviseerd. Voor de Ontsluiting Marsweg Noord variant B en de plannen van de eigenaar Waalderweg 104 zullen dan afzonderlijke planologische procedures moeten worden gevoerd.

Project Flexwoningen Marsweg (Zuid + Noord)

Het project Flexwoningen Marsweg omvat twee deelgebieden, Zuid en Noord. Marsweg Zuid: 120 flexwoningen voor 40 jaar (50 sociale- en 70 middeldure huurwoningen), te realiseren door RaboSmartBuilds en Woontij. Marsweg Zuid ligt op schema, de woningen worden voor de zomer van 2024 geplaatst. Marsweg Noord: 102 flexwoningen voor 20 jaar (102 sociale huurwoningen), te realiseren door Woontij. Het project Flexwoningen Marsweg is in de Woondeal 2.0 opgenomen als een zogenaamde versnellingslocatie. Er is door het Rijk een Woningbouwimpuls (WBI) ad. € 1.181.257 ex btw verleend om de onrendabele top op de grondexploitatie Flexwoningen

Marsweg (Zuid + Noord) omlaag te brengen. Het project wordt actief ondersteund door het ministerie van BZK/Taskforce versnelling woningbouw.

Alternatieven

Alternatief is om nu 'pas op de plaats' te maken. Gesprekken met andere woningstichtingen of marktconsultaties gevolgd door een tender om een marktpartij te vinden. Er zal dan een aanzienlijke vertraging gaan optreden. Het is de vraag of partijen in deze ontwikkeling willen stappen, gelet op de moeilijke businesscase.

Vanuit de Woningbouwimpuls (WBI) is er geen directe tijdsdruk om Marsweg Noord snel te realiseren. Op basis van de voorwaarden dient de eerste woning van het project Flexwoningen Marsweg binnen 3 jaar na verlening van de subsidie te worden geplaatst. Met Marsweg Zuid wordt hieraan ruimschoots voldaan. Deze 120 woningen worden voor de zomer van 2024 geplaatst. De woningen van Marsweg Noord dienen vervolgens binnen 10 jaar vanaf het moment van verlening van de subsidie te worden geplaatst. Er is in de reguliere voortgangsgesprekken met het Rijk gecommuniceerd dat er uitvoeringsproblemen zijn ontstaan bij Marsweg Noord. Vanuit de WBI bestaat het risico op terugbetaling. Bij vertraging, maar wel binnen de 10 jaar, is de kans hierop nihil. Indien er minder woningen worden gebouwd, dan is de kans groter. Echter met het huidige plan voor Marsweg Noord van 90 woningen zal er uitlegbaar sprake zijn van totaal 210 woningen (de ondergrens voor de WBI was een project met minimaal 200 woningen) in plaats van de oorspronkelijke 222. In het geval Marsweg Noord helemaal wordt afgeblazen zal er overleg met het Rijk moeten worden bezien wat dit betekent voor de WBI-subsidie.

Consequenties van het advies

- **Financieel**

Vastgoedexploitatie (VEX) Marsweg Noord

De vastgoedexploitatie wordt vanaf 2025 opgenomen in de programmabegroting. De jaarlijkse tekorten op de vastgoedexploitatie worden gedekt vanuit de in te stellen bestemmingsreserve woningbouwplan Marsweg Noord.

Door de keuze om naast de grondexploitatie voor Marsweg Noord ook de vastgoedexploitatie te doen gaat de gemeente de woningen voor haar rekening en risico realiseren en exploiteren. Dit betekent dat de baten (huurinkomsten) en lasten (aankoop en exploitatie woningen) bij de gemeente terecht komen. De vastgoedexploitatie is doorgerekend voor een periode van 15 jaar. Daarbij is rekening gehouden met:

- Een bijdrage vanuit de stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023 van € 702.000 inclusief btw. De aanvraag voor deze bijdrage is reeds ingediend, het is nog onzeker of de gemeente de bijdrage krijgt.
- De inzet van € 2.000.000 vanuit de reserve huisvesting Oekraïners. De bijdrage wordt in afwijking van bestaand beleid van de investering afgetrokken en niet geactiveerd, omdat dit een eenmalige activiteit voor 15 jaar betreft. De woningen worden niet vervangen.
- Dat door de 'Financiële Herplaatsingsgarantie' (FHG) van het Rijk de restwaarde van de woningen op minimaal ca. € 1.300.000 inclusief btw kan worden gesteld.

Voor de FHG moet door de gemeente een eenmalige storting in het garantiefonds worden gedaan van € 90.000 (€ 1.000 per woning). Deze storting is meegenomen in de vastgoedexploitatie.

- Sociale huurprijzen op maximaal de aftoppingsgrenzen, zodat huurders in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Indicatief:

Productmarktcombinatie (PMC) 11 (eenpersoonsstudio): kale huur € 454 per maand

PMC 12 (tweekamerwoning): kale huur € 621 per maand

PMC 13 (driekamerwoning): kale huur € 633 per maand

Huren prijspeil 1 juli 2023, ob.v. de Huurprijscheck zelfstandige woonruimte van de Huurcommissie.

- Een rekenrente van 3,5% en indexering van exploitatielasten en huuropbrengsten van 2% per jaar.
- Exploitatielasten die op basis van kengetallen van Woontij zijn ingeschat.
- Stichtingskosten die op basis van de kostenopgave van het Rijksvastgoedbedrijf en van de bouwer van de flexwoningen zijn meegenomen.

Voor de realisatie van de woningen is een investeringskrediet van ca. € 12.750.000 inclusief btw nodig, waarvan ca. € 10.000.000 moet worden geactiveerd. De eindwaarde van de vastgoedexploitatie komt daarbij uit op circa € 3.700.000 inclusief btw negatief. Dit is de waarde na de exploitatie van 15 jaar, voor dit bedrag zal een voorziening uit de algemene reserve moeten worden getroffen. Samengevat ziet dit er als volgt uit:

Samenvatting VEX gemeente		Exploitatieduur 15 jaar
Kapitaallasten	€	12.682.818
Exploitatielasten	€	2.092.645
Huuropbrengsten	€	11.045.794
Saldo op eindwaarde	€	-3.729.669
Tekort per woning	€	-41.441
Tekort per woning per jaar	€	-2.763
<i>Berekening gaat uit van subsidie van € 702.000 en herplaatsingsgarantie. Deze zitten in de kapitaallasten verwerkt</i>		

Bedragen in de samenvatting zijn inclusief btw.

De vastgoedexploitatie is een 'worst-case scenario':

- Er is een rekenrente van 3,5% gehanteerd. De laatst aangetrokken lening van de gemeente (januari 2023) was onder de 3%, bij een rekenrente van 3% is er sprake van een onrendabele top van ca. negatief € -3.200.000 en bij een rekenrente van 4% ca. negatief € -4.300.000. Gelet op de huidige marktomstandigheden is de verwachting voor de rekenrente voor medio april 2024 ruim onder de 3,5%.

- Wanneer bijvoorbeeld na de eerste 15 jaar de woningen nog 10 jaar worden geëxploiteerd worden, verandert de eindwaarde aanzienlijk. De eindwaarde wordt naar verwachting licht positief.
- Ook is het goed mogelijk dat de waarde van de woningen na een exploitatieperiode van 15 jaar een stuk hoger ligt dan de ca. € 1.300.000 vanuit de ‘financiële herplaatsingsgarantie’.
- Daarnaast is financieel gezien uit voorzichtigheid nog geen rekening gehouden met de huisvesting van Oekraïners en de daarbij horende ‘leefgelden’. Het is niet duidelijk hoe lang deze rijksregeling blijft lopen. In het geval deze regeling na maart 2025 doorloopt dan zullen de woningen waarin Oekraïners worden gehuisvest meer opbrengsten genereren.

De te activeren investering vergt een bedrag van ca. € 10 miljoen (liquiditeit) en heeft consequenties voor de beoordeling van de gemeentelijk financiële positie, waaronder op de schuldquote en weerstandsvermogen.

Btw:

In dit advies staan bedragen inclusief btw en exclusief btw. De bedragen inclusief btw zien op de vastgoedexploitatie. De bedragen exclusief btw zien op de grondexploitatie. Dit komt doordat de btw in de vastgoedexploitatie niet aftrekbaar is.

Grondexploitatie Flexwoningen Marsweg

Voor het project ‘Flexwoningen Marsweg’ (Marsweg Zuid en Noord) is eind 2022 een gemeentelijke grondexploitatie door de raad vastgesteld. De baten en de lasten voor het bouw- en woonrijpmaken van zowel Marsweg Noord als Zuid lagen al bij de gemeente. Op het totaalniveau van de grondexploitatie zijn er geen aanzienlijke financiële wijzigingen voor de grondexploitatie van Marsweg Noord. De gehele grondexploitatie, inclusief het deelgebied Marsweg Zuid, wordt bij de actualisatie in het kader van de jaarrekening aan de gemeenteraad voorgelegd.

- **Juridische consequenties**

- Met het Rijksvastgoedbedrijf wordt een Samenwerkings- en koopovereenkomst Tijdelijke Woningen gesloten;
- Tegen de omgevingsvergunning kan bezwaar en beroep worden ingesteld;
- Gelet op het bepaalde in artikel 25 lid 2 Gw en artikel 5.1 lid 2 sub b Woo wordt ten aanzien van de ‘Bijlage Risicoverdeling Rijksvastgoedbedrijf - gemeente’ geheimhouding opgelegd. Na de afronding van het woningbouwplan Marsweg Noord is de geheimhouding opgeheven.

- **Beleidsmatige consequenties**

Het project Flexwoningen Marsweg - waaronder de woningbouwlocatie Marsweg Noord - past binnen de ambities in het Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030. De woningen zijn opgenomen in het kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK) en het Woonakkoord met de provincie. Het is een versnellingslocatie in de Woondeal 2.0 met het Rijk.

- **Inkoop- en aanbestedingsbeleid**

Vastgoedexploitatie:

De bouw van de flexwoningen is door het Rijksvastgoedbedrijf aanbesteed. De gemeente hoeft daarom niet aan te besteden en kan de woningen afnemen van het Rijksvastgoedbedrijf. Er worden aanvullende werken en diensten in opdracht gegeven aan de bouwer, omdat dit de gerede partij is om dit te doen. Alles ver onder de Europese drempelbedragen.

Grondexploitatie:

Er is sprake van een korte doorlooptijd, dit jaar worden de woningen geplaatst. Aandachtspunt is dat de nutspartijen mee kunnen werken met een start eind 2024. Om dit te bewerkstelligen moet het gehele proces van A tot Z strak gepland zijn en processen zo kort als mogelijk plaats vinden. Efficiëntie in afstemming en uitvoering is dus een must. Op Marsweg Zuid is een team (beleid, ontwerp, engineering, directie, uitvoering) dat goed op elkaar is afgestemd. Het geeft veel voordeel als dit team ook kan doorpakken in Noord.

De keuze om verder te kunnen gaan met de uitvoerende partij van Marsweg Zuid is mogelijk door de contractvorm die is aangegaan: RAW-raamovereenkomst. Deze is meervoudig onderhands aanbesteed. Binnen dit contract wordt gewerkt met deelopdrachten, de eerste (het bouwrijp maken) is reeds verstrekt en volop in de uitvoering. Aangezien het werk van Marsweg Noord voor ca. 90% inhoudelijk hetzelfde is als Zuid en ook nog eens voor groot deel in hetzelfde jaar als Zuid gepland staat als uitvoering, kunnen we op basis van de RAW-raamovereenkomst gebruik maken van de eenheidsprijzen die bij aanbesteding in concurrentie heeft plaatsgevonden. Oftewel marktconforme prijzen. De werkwijze is dan dat er nog twee deelopdrachten extra worden opgesteld voor zowel het bouw- als het woonrijp maken van Marsweg. Ook hier alles ver onder de Europese drempelbedragen.

- **Risico's**

Omgevingsvergunning

Het versnellen van de realisatie door te starten met een omgevingsvergunning die nog niet onherroepelijk is brengt (financieel) risico mee. Aan de andere kant zijn wij van mening dat er een goed plan ligt, waarbij er goed gekeken is naar het effect op de omgeving. Aan alle kanten is geprobeerd om de impact van het plan op de omgeving zo klein mogelijk te maken en te voorzien in de wensen en bedenkingen van aanwonenden. Wij zien gelet op het voorgaande geen grote risico's die in de weg kunnen staan aan het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. We maken hier een maatschappelijke afweging. Een procedure kan anders voor ca. anderhalf jaar vertraging zorgen. Wij vinden het maatschappelijk niet verantwoord en simpelweg niet uit te leggen dat er goede woningen in opslag staan, die op Texel hard nodig zijn.

Over de risicoverdeling zijn afspraken gemaakt met het Rijksvastgoedbedrijf, zie bijlage 4.

Een afgegeven omgevingsvergunning is gewoon van kracht, dat geldt voor iedereen. Belanghebbenden kunnen bezwaar en daarna (eventueel) beroep indienen. Daarnaast kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Vastgoedexploitatie

Risicodragend voor de vastgoedexploitatie betekent dat bij langdurige leegstand - bijvoorbeeld doordat het woningtekort ophoudt te bestaan - er minder inkomsten zijn. Wij schatten dit risico niet hoog in.

- **Beheer**

De kosten voor het beheer en onderhoud van de buitenruimte worden via de reguliere werkwijze meegenomen voor de begroting 2025 en zijn nu per jaar geraamd op:

- Verhardingen $3.600 * 2,85 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 10.260 \text{ ex btw}$
- Groen: $9.600\text{m}^2 * 0,36 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3.456 \text{ ex btw}$

Belanghebbenden

- **Externe belanghebbende(n)**

Directe omgeving/belanghebbenden

De eerste opzet voor Marsweg Noord is gelijktijdig met Marsweg Zuid op een informatieavond in november 2022 gepresenteerd, ook zijn er met direct aanwonenden individuele gesprekken gevoerd. Er zijn toen een aantal opmerkingen gemaakt en zorgen uitgesproken:

- Veel woningen
- Weinig ruimte rond de woningen
- Is het parkeren goed in te passen
- Is er voldoende ondersteuning en toezicht
- De ontsluiting direct achter de recreatiewoningen (vanuit eigenaren van de recreatiewoningen)
- Kan de Marsweg na Marsweg Zuid (120 woningen) ook het verkeer van Marsweg Noord (90 woningen) nog aan

Huidige plan

Het aantal woningen is door de vaste opzet van de woningen van het RVB teruggebracht van 102 naar 90, ook omvat het plan nu 24 eenpersoonsstudio's. De nieuwe opzet van het plan is 3-laags (dat is met de RVB-woningen een gegeven). De hoogte is ca. 9,1 m en past stedenbouwkundig bij de nabijgelegen Zonder1kapwoningen aan de Hoefslag ca. 8,8 m. Hiermee is een veel ruimere en groenere opzet van het plan mogelijk. Minder woningen betekent bijvoorbeeld ook minder parkeerplaatsen. Verder zijn de parkeerplaatsen in de nieuwe opzet beter in te passen. Daarnaast is er ruimte voor een gemeenschappelijke buitenruimte (buurtakker?). De ontsluiting op de Marsweg (Variant A) is richting het zuiden opgeschoven om rekening te houden met de belangen van de eigenaren van de recreatiewoningen. De aangepaste ontsluiting wordt mooi in het landschap ingepast met o.a. een Tuunwal en een natuurlijke oever. Uit verkeersonderzoek blijkt verder dat de Marsweg de woningen van woningbouwplan Marsweg Noord goed kan verwerken. In de businesscase is een budget opgenomen voor sociaal beheer. Gesprekken met ondersteunende organisaties als Vluchtelingenwerk worden op korte termijn opgestart.

Er zijn rond 15 februari 2024 weer individuele gesprekken geweest met een aantal direct aanwonenden over het aangepaste plan. Op de inloopbijeenkomst op 15 februari 2024 zijn geïnteresseerden geïnformeerd over de stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten van het plan en ook over de maatschappelijke kant van deze woningen geïnformeerd. Ondersteunende organisaties zoals vluchtelingenwerk waren ook aanwezig zijn. In bijlage 4 Participatieverslag treft u een overzicht van de suggesties & opmerkingen op het aangepaste plan en de reactie van de gemeente daarop. Daarna hebben zich een aantal bewoners van de Hoefslag zich gemeld die nog een keer een

gesprek wilden over de situering van de ontsluitingsweg naar de Marsweg in het aangepaste plan. Hierover is op maandag 11 maart 2024 een gesprek geweest. N.a.v. dit gesprek is de situering van de ontsluitingsweg nog iets aangepast, hetgeen is verwerkt in Bijlage 1.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Omgevingswet, BW.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

Raadsadvies en besluit Project Flexwoningen Marsweg d.d. 14 december 2022.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3428311

Project Flexwoningen Marsweg - Realisatie woningbouwplan Marsweg Noord

Doelenboom

8 Goed wonen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- de volkshuisvestelijke taakstelling van de gemeente;

Overwegende

- dat het nodig is om op korte termijn te beschikken over een flexibele schil van sociale huurwoningen voor starters, jongeren, statushouders en ontheemden uit de Oekraïne;

Besluit

1. In afwijking van bestaand beleid het woningbouwplan Marsweg Noord - 90 flexwoningen sociale huur - voor rekening en risico van de gemeente te realiseren en exploiteren, waarbij dit woningbouwplan als een eenmalige uitzondering wordt beschouwd;
2. Een investeringskrediet ad. ca. € 12.750.000 inclusief btw ter beschikking te stellen voor de aanschaf en plaatsing van de woningen, waarbij de te activeren investering ca. € 10.000.000 (na aftrek subsidie punt 3. en de bijdrage punt 4.) bedraagt;
3. In te stemmen met een onrendabele top op de vastgoedexploitatie van ca. € 3.700.000 miljoen en daarvoor ten laste van de algemene reserve een bestemmingsreserve woningbouwplan Marsweg Noord te treffen waaruit de jaarlijkse tekorten op de vastgoedexploitatie voor de komende 15 jaar worden afgedekt.

Bijlagen

1. Concept-situatietekening woningbouwlocatie Marsweg Noord en Visualisaties
2. Rib Marsweg Noord d.d. 1 februari 2023 met brief Woontij
3. Risicoverdeling Rijksvastgoedbedrijf - gemeente (geheimhouding, ter inzage voor raads- en commissieleden via contact met de griffie)
4. Participatieverslag

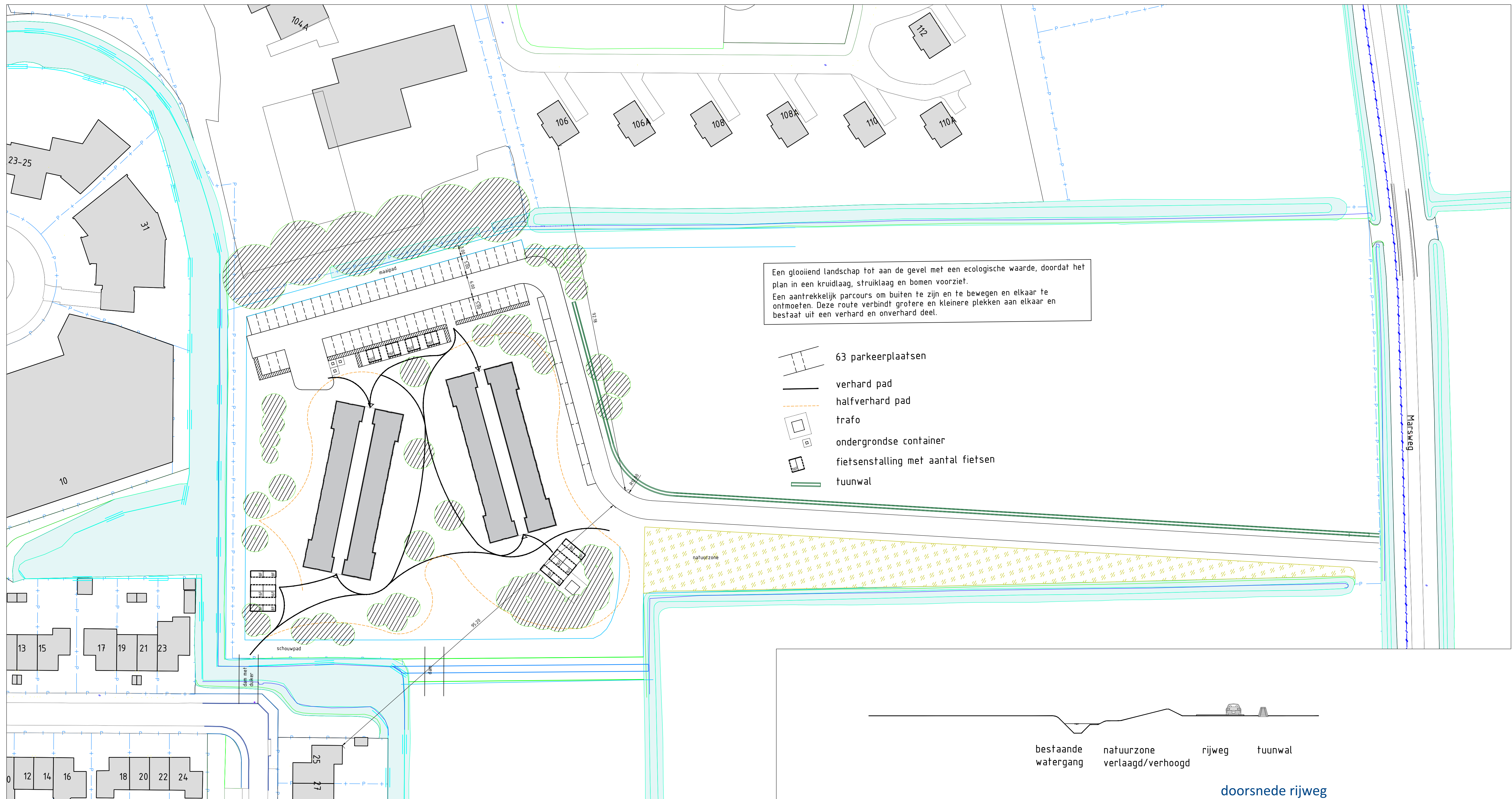
Onder de voorbehouden dat:

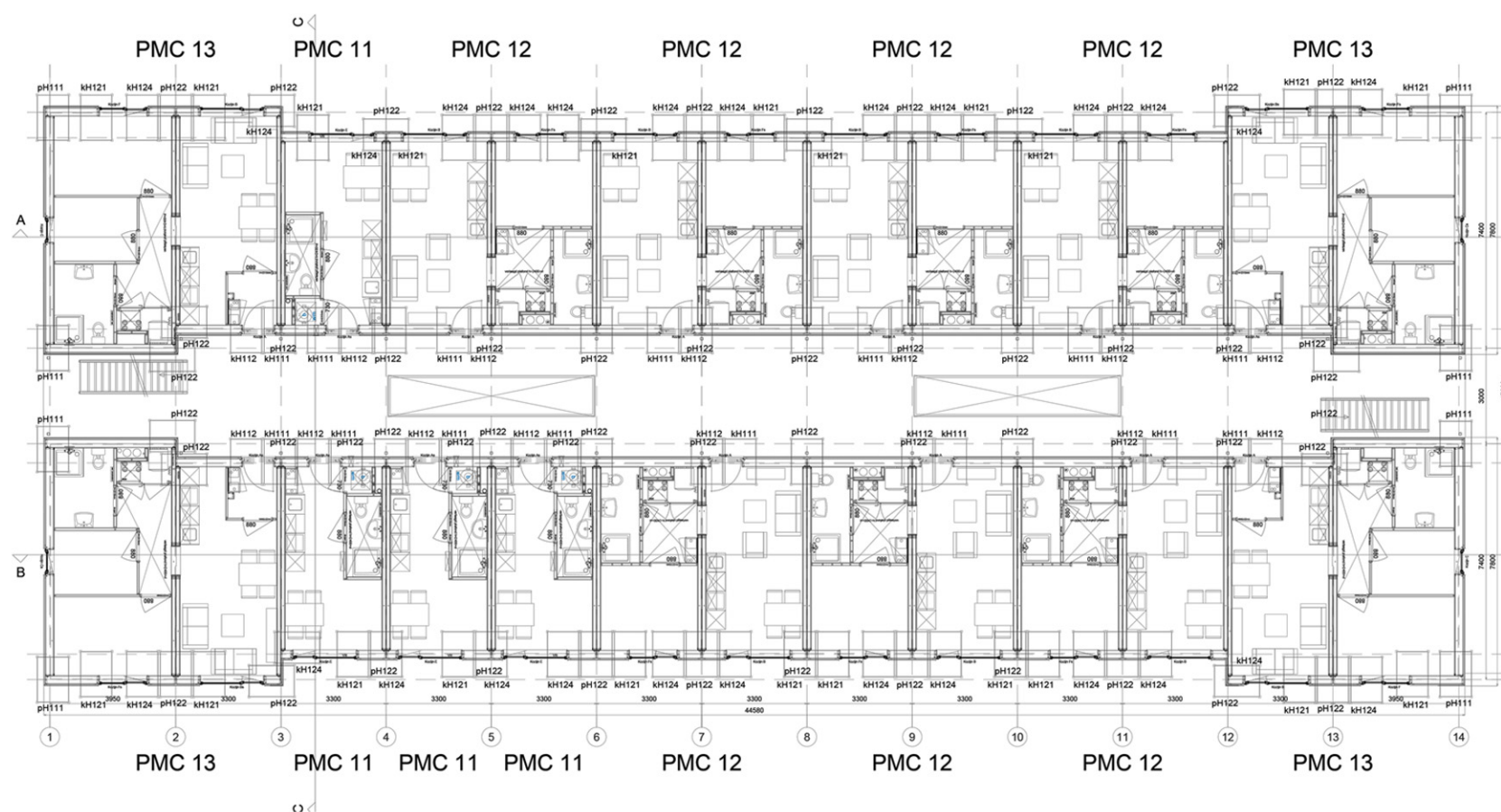
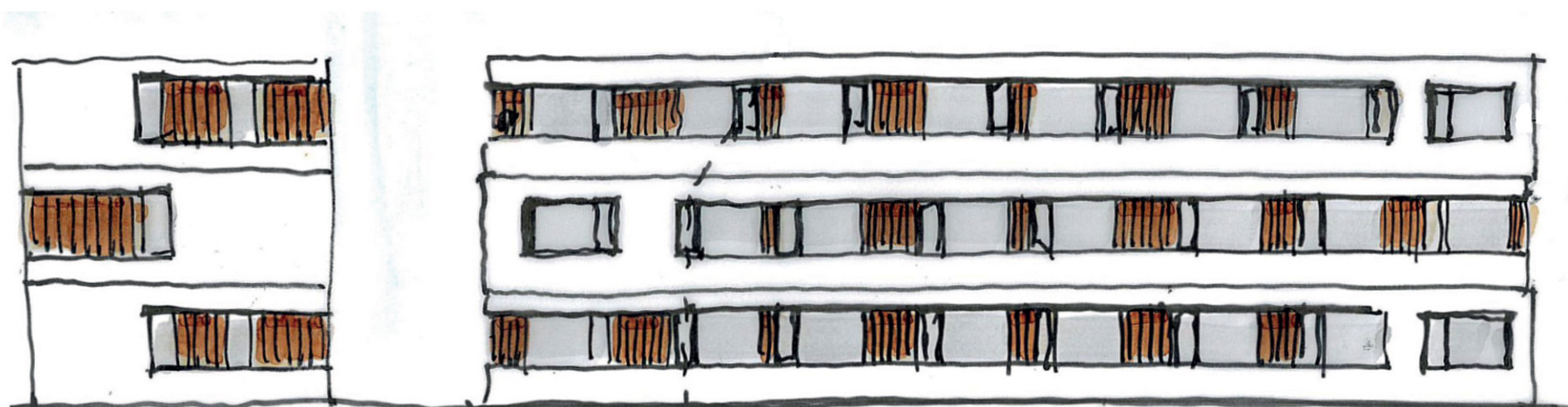
- het ministerie van BZK een subsidie ad. € 702.000 inclusief btw verstrekt op basis van de 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023;
 - de gemeente in aanmerking komt voor de 'Financiële herplaatsingsgarantie', waardoor de restwaarde van de woningen na 15 jaar op ca. € 1.300.000 inclusief btw kan worden gesteld;
4. Een bijdrage te doen in het woningbouwplan Marsweg Noord vanuit het overschot ontvangen subsidie opvang Oekraïne 2022 te doen ad. € 2.000.000;
 5. Gelet op het volkshuisvestelijke belang van de woningbouwplan Marsweg Noord de woningen nog dit jaar te plaatsen en kennis te nemen van:
 - de versnelde plaatsing van de woningen op het moment dat er een verleende, maar nog niet onherroepelijke, omgevingsvergunning is;
 - de verdeling van het financiële risico tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente zoals gesteld in bijlage 3;
 6. Voor de omgevingsvergunning voor de activiteit 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) pro-forma in te stemmen met het woningbouwplan Marsweg Noord zoals in concept vastgelegd op de concept-inrichtingstekening van de openbare ruimte en de visualisaties van de flexwoningen, met een hoofdontsluiting op de Marsweg en een langzaam verkeerontsluiting op de Hoefslag;
 7. Gelet op beslispoint 6. in te stemmen dat het zogenaamd bindend advies dat door de raad voor de BOPA moet worden afgegeven, met een spoedadvies direct aan de raad wordt voorgelegd;
 8. In te stemmen met een onderzoek door het college naar de 'Ontsluiting variant B' (rechtstreekse ontsluiting op de Waalderweg), waaronder de verplaatsing van 10 en het inleveren van 10 recreatieve slaapplekken (voorheen totaal 20), en als blijkt dat deze wijze van ontsluiten een verbetering en (financieel) haalbaar is, dat hierover nadere advisering en besluitvorming plaatsvindt.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17-04-2024,

De griffier,

De voorzitter,





Totaal 90 woningen

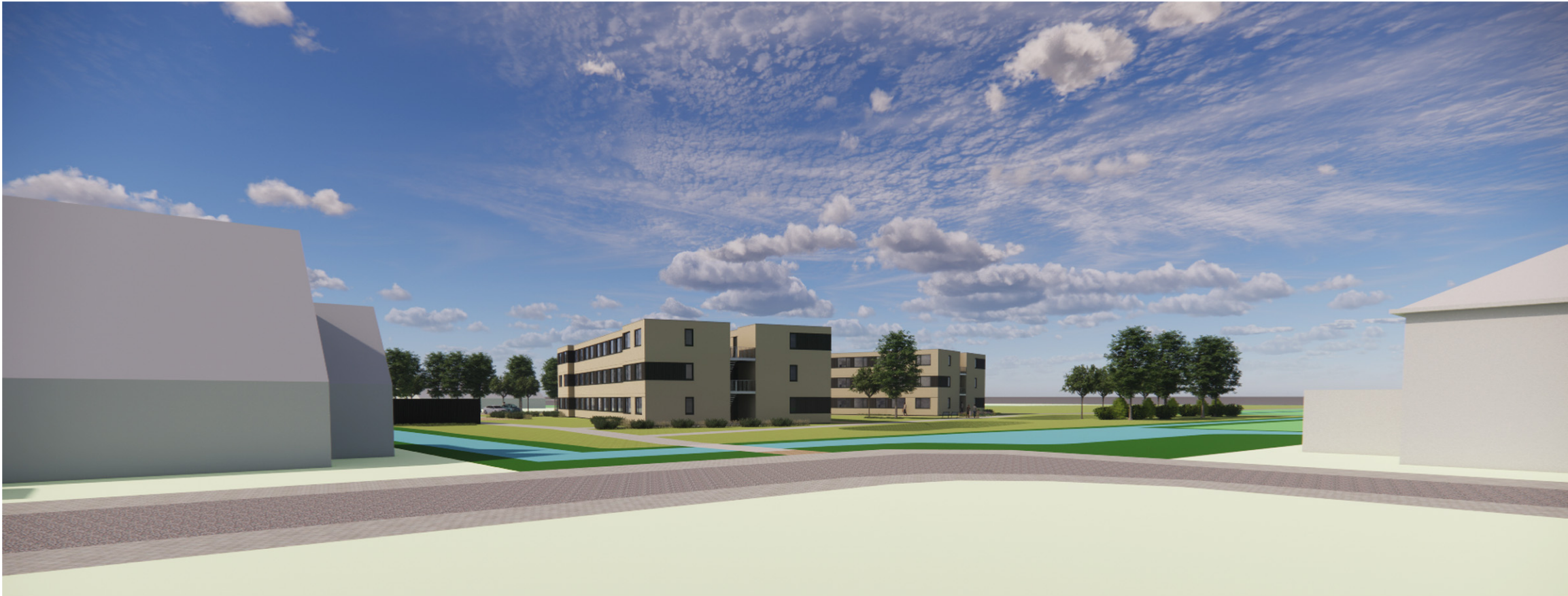
24 PMC11 1-kamerwoning
42 PMC12 2-kamerwoning
24 PMC13 3-kamerwoning



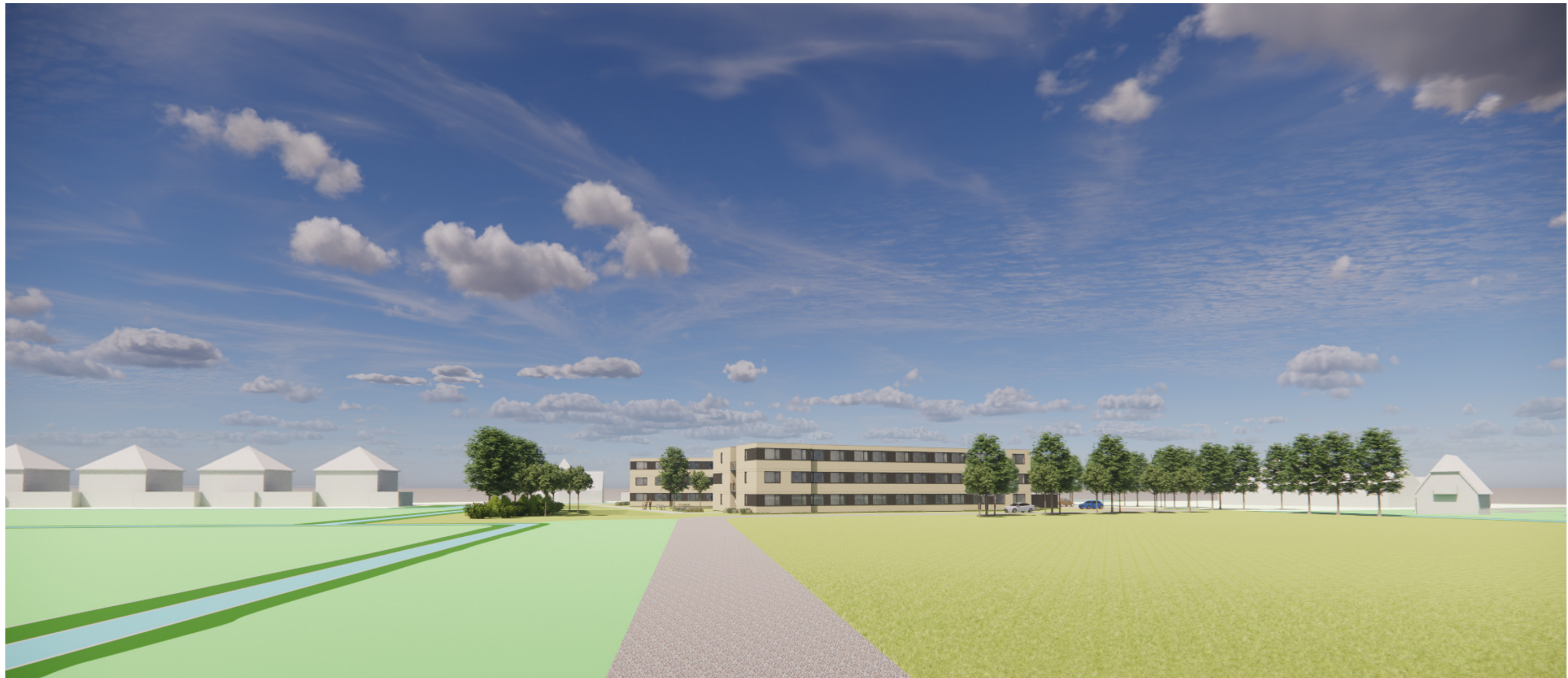
Kleuren

Panel: Monterey Taupe Smooth
Plank: Rich Espresso Cedar

Visualisatie Marsweg Noord







Raadsinformatiebrief

Project Flexwoningen Marsweg - Noord

Zaaknummer 3428311
Portefeuillehouder R. van de Belt
Datum verzending 1 februari 2024

Doelenboom

8 Goed wonen

Geachte raad- en commissieleden,

Zoals u weet is het college stevig aan de slag met uw opdracht snel meer woningen te bouwen op Texel. Een overzicht van de huidige stand van zaken van de projecten vindt u op:

<https://www.texel.nl/projecten/woningbouw-op-texel/>.

Met deze brief willen wij u informeren over de voortgang van het Project Flexwoningen Marsweg¹ - Deelgebied Noord (Marsweg Noord). Met Marsweg Noord wordt invulling gegeven aan het Coalitieuitvoeringsprogramma, Programma Wonen 8.5: *“op gemeentegrond realiseren we op korte termijn een flexibele schil van 100 woningen voor 15-20 jaar, voor spoedzoekers, statushouders en jongeren”*. De grondexploitatie en het programma voor het project Flexwoningen Marsweg zijn in december 2022 door u vastgesteld.

Sinds de voortgangsrapportage woningbouw van 19 oktober 2023 is er een ontwikkeling geweest die de realisatie van Marsweg Noord sterk onder druk heeft gezet. Op 5 december 2023 heeft Woontij (na een mondelinge vooraankondiging medio november 2023) formeel per brief meegedeeld dat Woontij zich om financiële redenen terugtrekt uit Marsweg Noord. Intentie was dat Woontij de flexwoningen op Marsweg Noord zou realiseren en exploiteren. Voor meer informatie verwijzen wij hier kortheidshalve naar de brief van Woontij die bij deze raadsinformatiebrief is gevoegd.

Wij hebben na deze boodschap vlak voor de feestdagen ervoor gekozen om snel te bezien of er mogelijkheden zijn om Marsweg Noord nog dit jaar te realiseren. Immers de noodzaak voor deze flexibele schil van woningen is niet veranderd. Er zijn starters/jongeren die een woning nodig hebben. Daarnaast zijn er de jaarlijkse taakstellingen voor vergunninghouders (statushouders) en in de haven ligt er een boot waarop ontheemden uit de Oekraïne zijn gehuisvest. De boot is een prima noodoplossing. De oorlog duurt echter voort en wij vinden deze huisvesting voor de langere termijn niet geschikt. Daar komt het eventuele effect van de recent aangenomen Spreidingswet (asielzoekers) nog bovenop. Zonder ingrijpen komt er extra druk op de permanente woonvoorraad.

Het zoeken van een andere woningstichting of een marktpartij (tender/aanbesteding) voor Marsweg Noord kost tijd en er is op dit moment niet te voorspellen of een dergelijke partij er is en wat hiervan de planning- en financiële consequenties zijn. Daarom hebben we daar niet voor

¹ Het project Flexwoningen Marsweg omvat twee deelgebieden Zuid en Noord. Marsweg Zuid: 120 flexwoningen voor 40 jaar (50 sociale- en 70 middeldure huurwoningen), te realiseren door RaboSmartBuilds en Woontij. Marsweg Zuid ligt op schema, de 120 woningen worden voor de zomer van 2024 geplaatst. Marsweg Noord: 102 flexwoningen voor 20 jaar (102 sociale huurwoningen), te realiseren door Woontij. De Provincie heeft ontheffing verleend om flexwoningen in bijzonder provinciaal landschap (BPL) te plaatsen. Het project Flexwoningen Marsweg is in de Woondeal 2.0 opgenomen als een zogenaamde versnellingslocatie. Er is door het Rijk een Woningbouwimpuls (WBI) ad. € 1.181.257 verleend om de onrendabele top op de grondexploitatie omlaag te brengen. Het project wordt actief ondersteund door BZK/Taskforce versnelling woningbouw.

gekozen. Wel zijn wij zijn voornemens om aansluitend op het woonbehoefteonderzoek (in uitvoering) en bij de nieuwe Woonvisie (in voorbereiding) te bezien of het nodig is als er nog een woningstichting actief wordt op Texel voor met name de nieuwbouw van sociale huurwoningen. De huidige Prestatieafspraken met Woontij lopen tot en met 2025 en wij zullen dit samen met Woontij bezien.

Vervolg Marsweg Noord

Eerst is er contact opgenomen met het BZK/Taskforce Versnelling Woningbouw. Vlak voor de kerst van 2023 werd duidelijk dat de gemeente in aanmerking kan komen voor de aankoop van 90 zogenaamde RVB-woningen² van het Rijksvastgoedbedrijf. Er zijn door het Rijksvastgoedbedrijf 2.000 flexwoningen aanbesteed. Deze woningen zijn reeds geproduceerd en kunnen na het verkrijgen van de benodigde vergunning snel worden geplaatst. Wij beschouwen dit als een goede kans om op zeer korte termijn een forse bijdrage aan de volkshuisvestelijke taakstelling van de gemeente te kunnen doen. Voorgaande betekent wel dat de gemeente ontwikkelt en naast de grondexploitatie ook verantwoordelijk wordt voor de vastgoedexploitatie. Dit is voor de gemeente nieuw en wij beschouwen Marsweg Noord als een uitzondering. Langjarig voordeel is dat de gemeente als eigenaar van deze flexibele schil de zeggenschap heeft hoe deze woningen voor inwoners van Texel en bijzondere doelgroepen worden ingezet. Dat maakt gemeentelijk maatwerk makkelijker.

Wij hebben om tempo te houden in Marsweg Noord onder voorbehoud van uw goedkeuring een aantal belangrijke stappen gezet:

1. Er is een 'optie' op 90 RVB-woningen. Het betreft 2 percelen van 45 zogenaamde 'corridorwoningen' van bouwer Barli. Barli is ook de bouwer van Marsweg Zuid en is daarmee volledig bekend met de locatie. Per perceel twee woonblokken. Totaal 24 eenpersoonsstudio's, 42 tweekamerappartementen en 24 driekamerappartementen. Belangrijk is om te realiseren dat het Rijk de woningen zo snel als mogelijk geplaatst wil zien en daar ook stevig druk op zet. Immers deze staan in opslag en dat is bij woningnood niet wenselijk. Ook zijn er andere gegadigden in verband met de ontwikkelingen rond de Spreidingswet. De woningen worden geplaatst voor een periode van 15 jaar.³
2. Er is op 15 januari 2024 (deadline) een aanvraag ingediend voor de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023⁴ bij het Rijk.

Als college verwachten wij op 13 februari 2024 een besluit te nemen en u in de commissie- en raadsvergadering van maart 2024 over Marsweg Noord te adviseren. Bij deze advisering wordt onder meer ingegaan op de vastgoedexploitatie⁵, de aanvraag voor de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023, de mogelijkheden voor een 'Financiële Herplaatsingsgarantie'⁶ en het beheer van de woningen (wij zijn hiervoor in gesprek met Woontij). De voorbereiding van de aanbesteding van het bouwrijp maken is gestart. Wij hebben een verzoek aan het Afstemmingsoverleg voorgelegd voor een raadsinformatieavond voor commissie- en raadsleden op 15 februari 2024.

² De woningen hebben een technische levensduur van minimaal 25 jaar, zijn van goede kwaliteit en bijna energieneutraal (BENG).

³ Enerzijds blijven we dan binnen de termijn van de ontheffing van de Provincie voor BPL, anderzijds voldoen de flexwoningen van het RVB niet aan het bouwbesluit voor permanente bouw, dus kan er een omgevingsvergunning voor een eerste termijn van maximaal 15 jaar worden afgegeven.

⁴ Een van de voorwaarden van de subsidie is dat minimaal 27 van de totaal 90 woningen in het project worden ingezet voor vergunninghouders en/of ontheemden uit de Oekraïne.

⁵ Op voorhand kunnen wij aangeven dat 15-jarige flexwoningprojecten met sociale huurwoningen een forse onrendabele top kennen.

⁶ Bij toewijzing is er garantie op een minimumopbrengst vanuit het Rijk na 15 jaar, indien de woningen niet kunnen worden herplaatst.

Direct aanwonenden en geïnteresseerden

Direct aanwonenden zijn in november 2022 over Marsweg Noord geïnformeerd en medio februari 2024 zijn er vervolggesprekken over het aangepaste plan. Ook wordt er in vervolg op de informatiebijeenkomst over het Project Flexwoningen Marsweg (waaronder Noord) in november 2022, op 15 februari 2024 een informatiebijeenkomst Marsweg Noord voor geïnteresseerden georganiseerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van gemeente Texel,
de secretaris, de burgemeester,

E. Wolfkamp

M. Pol

Gemeente Texel
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 200
1790 AE DEN BURG

Onderwerp: terugtrekking van Woontij uit ontwikkeling nieuwbouwproject Marsweg-Noord.

Den Burg, 5 december 2023

Geacht college,

Op 27 november heeft de Raad van Commissarissen het jaarplan 2024 en de begroting 2024 van Woontij goedgekeurd. Bij de totstandkoming van deze stukken zag ik mij genoodzaakt om realisatie door Woontij van het nieuwbouwplan Marsweg-Noord uit onze projectenportefeuille te laten vervallen. In deze brief licht ik toe welke overwegingen hierbij van toepassing zijn en welke keuzes wij hebben gemaakt om tot een sluitende begroting en een verantwoord volkshuisvestingsbeleid te komen.

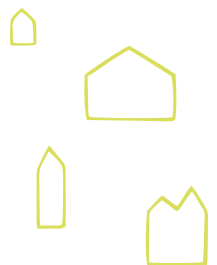
De financiële vertaling van het jaarplan 2024 heeft plaatsgevonden in de begroting 2024. Binnen het managementteam van Woontij is de afstemming van jaarplan op begroting een intensief proces geweest. Dit kwam vooral doordat uit de eerste concept-begroting bleek dat we de grenzen van onze financiële mogelijkheden gaan bereiken. Zonder bijstelling van onze plannen komt Woontij binnen een paar jaar in de 'rode cijfers' als het gaat om financiële parameters waaraan moet worden voldaan conform de eisen van onze financiële toezichthouders Aw (Autoriteit Woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

Ten opzichte van de vorige begroting is ons financiële perspectief verslechterd. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn de rentestijging, bouwkostenstijging, huurverlaging en de wijze van verantwoording verduurzamingsplannen.

Vanwege de vele nieuwbouwplannen wordt het bedrag van onze leningportefeuille binnen een paar jaar meer dan verdubbeld. Hierdoor worden onze operationele kasstromen en ons jaarresultaat zeer gevoelig voor rente-ontwikkelingen. De actuele rentestijging veroorzaakt financiële beperkingen waarvan de effecten jarenlang merkbaar zullen zijn.

Door bouwkostenstijgingen zijn we genoodzaakt om onze investeringsramingen bij te stellen. In recente aanbestedingen wordt dit beeld bevestigd. Woontij heeft een relatief grote (ver)nieuwbouw-portefeuille voor de komende jaren, waardoor een bouwkostenstijging grote impact heeft.

Door regelgeving van de Rijksoverheid zijn voor veel huurders met een bescheiden inkomen de huren verlaagd. Vooral voor Het Rijk levert dit grote voordelen op; de huurtoeslag wordt aanzienlijk lager. De huurders betalen minder huur, maar ontvangen ook minder huurtoeslag. Netto gaan zij er doorgaans nauwelijks op vooruit. De huurverlaging heeft voor Woontij een structureel negatief effect op onze exploitatie. Onze opbrengsten en daardoor ook onze operationele kasstromen komen voor nu en in de toekomst op een lager niveau te liggen. Doordat de jaarlijkse huurverhoging over de verlaagde huurbedragen wordt berekend, zal de stijging van de huuropbrengsten in de toekomst eveneens lager uitvallen.



Woontij houdt rekening met een jaarlijks investeringsbudget voor verduurzaming van € 3 miljoen. Bij de uitwerking van pilotprojecten voor verduurzaming is gebleken dat deze uitgaven veelal niet als investeringen kunnen worden beschouwd (en dus niet kunnen worden geactiveerd). De meeste voorgenomen uitgaven zijn te kwalificeren als onderhoud. Deze verduurzamingskosten komen daarmee ten laste van het onderhoudsbudget en daarmee ten laste van de operationele kasstromen.

Om te komen tot een 'sluitende' begroting hebben we een aantal keuzes gemaakt.

- We gaan de nieuwbouwplannen uitvoeren conform de prestatieafspraken voor Texel van 12 april 2023;
- Woontij stopt met de ontwikkeling van het nieuwbouwproject Marsweg-Noord (circa 100 flexwoningen). Dit project is nog geen onderdeel van de prestatieafspraken;
- Ontwikkeling nieuwbouw locatie Windwijzer in Den Helder gaat door;
- Herontwikkeling Houtmanstraat Oudeschild, Starkenburgh Den Burg en Jacob van Heemskerckstraat Den Helder gaat eveneens door. Afhankelijk van onder andere de renteontwikkelingen en onze financiële positie wordt nader bepaald wanneer we uitvoering van deze plannen verantwoord vinden;
- Uitvoering van (pilot)projecten voor verduurzaming start pas na vaststelling portefeuillestrategie en asset management;
- Woontij is van plan de komende jaren in (ver)nieuwbouw zo'n € 100 miljoen te investeren, met een onrendabele top van circa € 43 miljoen.

Met name de terugtrekking van Woontij in de ontwikkeling van Marsweg-Noord heeft gevolgen voor de volkshuisvestelijke prestaties van Woontij. Aan huisvesting (bij voorrang) van spoedzoekers zoals vluchtelingen uit Oekraïne, onderwijzers en zorgpersoneel (economiewoningen) kan Woontij niet langer medewerking verlenen. De reguliere taakstelling van vergunninghouders komt (bij het huidige niveau van taakstelling) niet in gevaar.

Hoewel we het belang van dit project onderschrijven maken we toch bovenstaande keuzes. Hierdoor kunnen we naast nieuwbouw ook nog aandacht besteden aan de gewenste verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

In 2023 is gestart met de uitwerking van pilotprojecten voor verduurzaming. Omdat inmiddels duidelijk is dat onze financiële mogelijkheden beperkt zijn, is het nog belangrijker geworden om verantwoorde keuzes te maken. Daarom kiezen we er voor om prioriteit te geven aan het goed in kaart brengen van de (technische en energetische) staat van ons gehele woningbezit. Op basis daarvan en de nieuwe woonvisie van de gemeente Texel wordt in het voorjaar van 2024 de portefeuillestrategie van Woontij geactualiseerd en portefeuille- en assetmanagement geïmplementeerd. Mede op basis daarvan wordt bepaald welke wooncomplexen prioriteit krijgen in de verduurzaming.

Onze woningen met een E,F,G-label zijn opgenomen in onze verkoopportefeuille. Begin 2024 starten we met een campagne om de verkoop van deze woningen te bevorderen. De extra middelen hieruit kunnen worden ingezet voor verduurzaming van de woningvoorraad die we blijven doorexploiteren. Naast financiële voordelen levert dit een volkshuisvestelijke meerwaarde op; de doorstroming wordt bevordert en (veelal jonge) woningzoekenden krijgen de gelegenheid om een huis te kopen.

Omdat we 'scherp aan de wind' gaan zeilen is het van groot belang dat onze data en informatiesystemen goed voor elkaar en actueel zijn. Monitoring van de financiële ontwikkelingen en realisatie van de begroting en projecten krijgt extra aandacht.

Conclusie is dat we financieel onder druk staan, maar dat de financiële continuïteit nog niet in gevaar is. Er zijn nog voldoende 'knoppen' om tijdig bij te sturen als de omstandigheden

daarom vragen. We moeten keuzes maken, maar kunnen nog steeds een belangrijke bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke uitdagingen in ons werkgebied.

Zoals ik heb aangegeven heeft de Raad van Commissarissen het jaarplan 2024 en begroting 2024 goedgekeurd. Zij staan achter de keuzes die ik heb gemaakt om tot een verantwoord jaarplan en sluitende begroting te komen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Jan van Andel
Directeur-bestuurder Stichting Woontij

Bijlage 4: Participatieverslag

	Informatiebijeenkomst Marsweg Noord	Datum	15 februari 2024
Locatie	Buureton, Beatrixlaan 43, Den Burg	Tijd	16.30 - 19.00 uur
Deelnemers	Vluchtelingenwerk, Texels Welzijn, Taalklas en gemeente		

Op donderdag 15 februari 2024 is er van 16.30 tot 19.00 uur een informatiebijeenkomst geweest over het project Marsweg Noord. De informatiebijeenkomst werd georganiseerd in De Buureton. Er waren twee stands van de gemeente met uitleg over het plan en één stand voor de maatschappelijke partners, te weten Vluchtelingenwerk en Texels Welzijn. Bij de maatschappelijke hoek konden mensen uitleg krijgen over de doelgroepen die voor ogen zijn bij dit project.

In totaal hebben ca. 63 personen deze bijeenkomst bezocht. Dit waren o.a. leden van de dorpscommissie, omwonenden, eigenaren van naastgelegen recreatiewoningen en geïnteresseerden voor een woning.

Ook zijn er begin februari een aantal persoonlijk gesprekken gevoerd met direct aanwonenden van het project. De input uit deze gesprekken is hier op hoofdlijnen ook in meegenomen.

Veel gehoorde opmerkingen over het plan zijn:

- Het huidige plan ziet er goed uit. Goed ingepast en compact.
- Het ziet er prachtig uit.
- 1 kamerappartementen zijn wel erg klein. Zonde dat dat er 24 zijn.

Reactie gemeente:

Deze appartementen zijn inderdaad klein, maar zijn ook bedoeld voor 1-persoonshuishoudens.

Daarnaast verwachten wij dat mensen hier niet al te lang wonen en weer doorstromen.

- Jammer dat het 3 hoog is, maar hierdoor is het plan wel compact.
- Maar ook 3 hoog is prima, dat scheelt weinig met de huidige bebouwing.
- De huidige ligging van de ontsluiting naar de Marsweg moet meer naar de recreatiewoningen toe. Singel aanleggen rond de recreatiewoningen.
- Ligt nu in het zicht van de woningen aan de Hoefslag.

Reactie gemeente:

Gelet op de reacties bekijkt de gemeente de exacte situering de ontsluitingsweg nog nader. Fijn dat er alleen een fiets en voetgangersverbinding naar de Hoefslag komt. Dit gaat ook voor levendigheid aan in de Hoefslag zorgen.

- De eigenaren van de recreatiewoningen vinden de nieuwe situering van de ontsluitingsweg naar de Marsweg een verbetering ten opzichte van het eerste plan.
- De Marsweg is onoverzichtelijk voor zoveel verkeer en de ingetekende bocht is krap.

Reactie gemeente:

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de ontsluiting van de woningbouw Marsweg Noord op de Marsweg verkeerskundig prima kan. Qua aansluiting zal de gemeente zorgen voor een overzichtelijke kruising die voldoet aan de technische aspecten zoals bochtstralen en duidelijke bebording.

- Chalets op het industrieterrein van Oudeschild voor de bewoners van de boot. Dan kunnen de kinderen op de Bruinvis blijven.

Reactie gemeente:

Marsweg Noord is gekozen om woningen te realiseren voor deze doelgroepen. Wij zien niet in dat kinderen dan niet op de Bruinvis kunnen blijven. Andere (maatschappelijke) voorzieningen - sport, cultuur, zorg en bibliotheek - zijn dan juist weer dichterbij deze locatie.

- Zijn de doelgroepen bij elkaar wel de juiste combinatie?

Reactie: De woningen worden geplaatst voor jongeren/starters, statushouders en ontheemden uit Oekraïne. De combinatie tussen gezinnen (statushouders en ontheemden uit Oekraïne) en jongeren/starters vinden wij een goede combinatie (zie ook Platform 31: Magic Mix).

- Hoe wordt de situatie straks beheerd door de gemeente met de verschillende doelgroepen?

Reactie gemeente:

Er wordt budget gereserveerd om in te spelen op het goed kunnen beheren van de locatie, het sociale beheer.

- Inpassing weg met Tuunwal is een mooie oplossing.

- Al 7/8 jaar op de wachtlijst bij Woontij, hopelijk met Marsweg Zuid en Marsweg Noord nu zicht op een woning.

Reactie gemeente:

Marsweg Noord zal bijdragen aan het verminderen van de druk op de permanente woningmarkt.

- Veel belangstelling van jongeren voor een starterswoning.

- Waar kan worden ingeschreven voor de woningen, bij Woontij?

Reactie gemeente:

Op dit moment wordt onderzocht wie de verhuur van de woningen gaat verzorgen. Ook hoe en wanneer ingeschreven kan worden op de woningen wordt op een later moment bekend gemaakt via de Texelse media en social media van gemeente Texel, dan wel de partij die de gemeente daarvoor aantrekt.

- Er wordt her en der veel “groen” weergegeven. Gaat dat er echt wel komen?

Reactie gemeente:

Ja, het wordt een groene wijk. Er is veel ruimte voor spel en ontmoeting in deze wijk in de vorm van speelaanleidingen. Ook is ruimte voor bijvoorbeeld een buurtakker. Bestaande groen, bijvoorbeeld nabij de sloot aan het recreatiepark, zal in stand worden gehouden.

Uit de reactieformulieren is aanvullend nog gekomen:

- Goede inpassing met veel groen, denk aan leefbaarheid.

Reactie gemeente: Zie boven.

- Vasthouden aan verdeling van de doelgroepen.

Reactie gemeente:

Invulling van de woningen is maatwerk. Vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023 geldt wel de ondergrens dat minimaal 30% van de woningen moet worden ingezet voor Statushouders en/of ontheemden uit de Oekraïne.

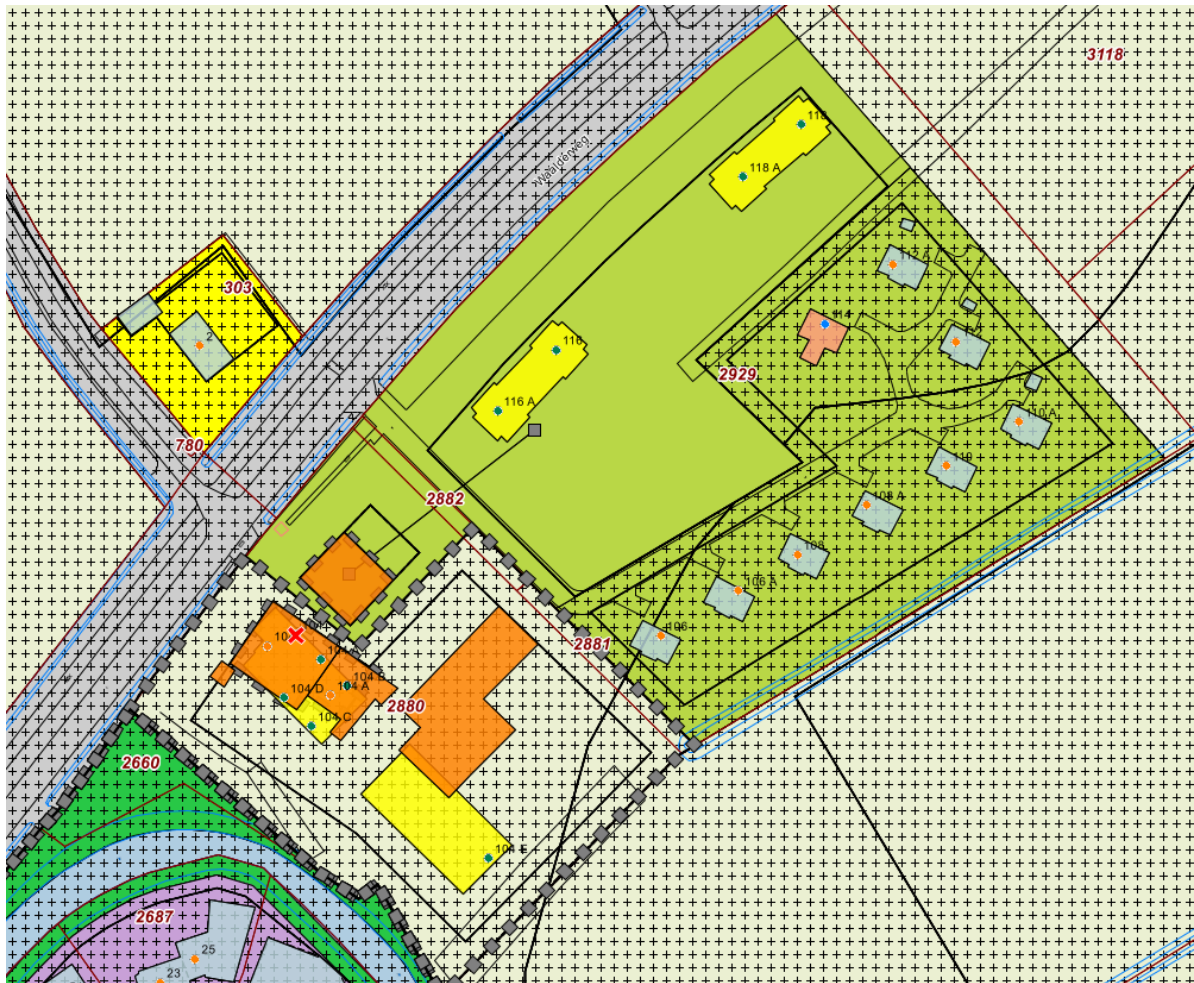
- Ontsluiting autoverkeer niet via de Hoefslag.

Reactie gemeente:

In het plan zit uitsluitend een voet/fietsverbinding naar de Hoefslag. De exacte locatie wordt nog uitgewerkt. Bepalend hiervoor is dat deze verbinding in geval van calamiteiten bruikbaar moet zijn voor hulpdiensten.

Planologische situatie percelen Waalderweg

Totale perceel (verbeelding):

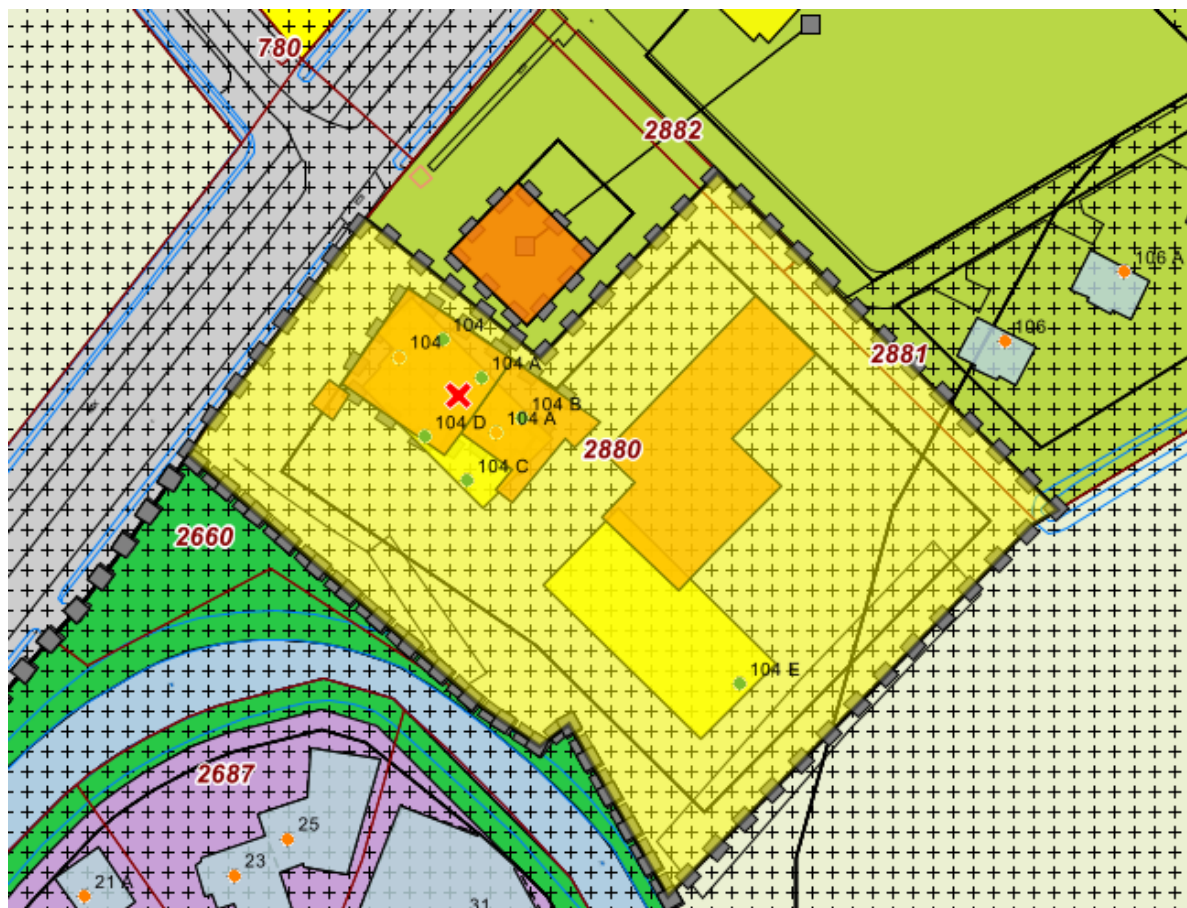


Het perceel valt eigenlijk uiteen in 3 delen:

- A. Waalderweg 104
- B. Waalderweg 116-118
- C. Waalderweg 106-112

Op de volgende pagina's wordt nader ingegaan op deze delen.

A. Waalderweg 104



Dit perceel had de bestemming Agrarisch - Oude land met de planologische rechten van 4 recreatieve appartementen. Deze appartementen waren onderdeel van de bestaande stolpwooning. Op 29 januari 2021 is besloten deze bestemming te wijzigen naar Bedrijf - Vrijkomen agrarische bebouwing (zaak 2675623). De planologische rechten van 4 recreatieve appartementen zijn daarin behouden gebleven.

De oranje gekleurde bebouwing is of wordt gesloopt.

De geel gekleurde bebouwing wordt nog gerealiseerd. Hiervoor zijn twee omgevingsvergunningen verleend:

- Nieuwbouw van een schuur (verleend op 25 juli 2022, zaak 3191288).
- Nieuwbouw van een stolp met 1 woning en 4 recreatieve appartementen (verleend op 9 februari 2024, zaak 3393409), met in totaal 20 recreatieve slaapplekken.

NB:

Het voorstel voor de 'ontsluiting variant B' van de eigenaar van dit perceel omvat onder meer het verplaatsen van 10 recreatieve slaapplekken naar perceel B voor de realisatie van 2 zomerhuizen, waarbij er 10 recreatieve slaapplekken worden ingeleverd. De stolp wordt dan een reguliere bedrijfswoning. Om dit te kunnen realiseren moet naast verplaatsing van 10 bedden ook een stuk van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen worden omgezet in de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen. Als met dit voorstel wordt ingestemd zal daarna de verdere procedure hiervoor worden bepaald. In ieder geval zal de gemeenteraad altijd in moeten stemmen met het vervolgbesluit dat dan moet worden genomen.

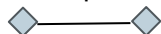
B. Waalderweg 116-118



Dit perceel heeft de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen met 50 recreatieve slaappleatsen. Feitelijk bestaat het perceel uit twee delen, namelijk:

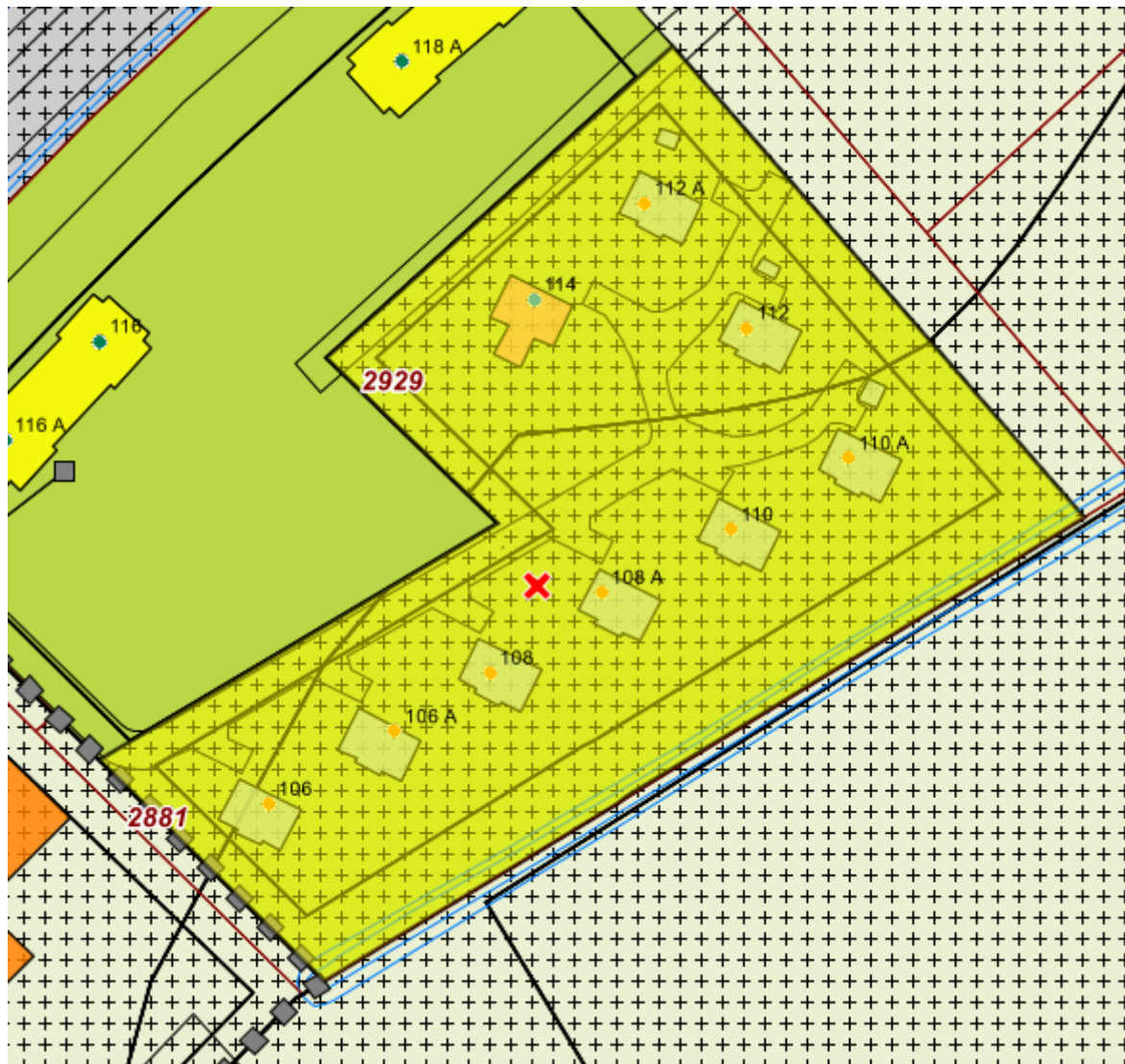
- het deel waarop het oranje gekleurde gebouw staat; dit is het oude groepsverblijf dat de slaappleatsen had; dit gebouw wordt gesloopt;
- het deel met de geel gekleurde gebouwen; deze moeten nog worden gebouwd en hiervoor is een omgevingsvergunning verleend op 4 maart 2015 (zaak 176251); ieder gebouw bevat 25 recreatieve slaappleatsen.

Beide perceeldelen zijn aan elkaar gerelateerd; op de verbeelding als volgt aangeduid:



Dit is na een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan zo vastgelegd in het reparatieplan.

C. Waalderweg 106-112



Dit perceel heeft de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen met 45 recreatieve slaappleaatsen. Deze slaappleaatsen zijn volledig benut met de 9 zomerhuizen op dit terrein.

NB: Het zomerhuis met nummer 14 heeft een andere kleur, omdat hiervoor een vergunning is verleend voor uitbreiding.



Raadscommissie

Dossiernummer	1812
Extern Zaak ID	3404066
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 april 2024
Agendapunt	6
Titel	Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034
Organisatieonderdeel	Beleid & Vergunningen
Portefeuillehouder	R. van de Belt
Aanleiding	

Bijlagen
Bestuurlijk advies - Raad vaststellen kaders voor de woonvisie
Bijlage 1. Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034
Bijlage 2. Participatieplan voor de woonvisie Texel 2024-2034
Bijlage 3. Woonbehoefteonderzoek Texel 2024-2034

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadscommissie	4 april 2024
Raadsvergadering	17 april 2024

Toelichting

Actualiseren van de Woonvisie 2016 is onderdeel van het College-uitvoeringsprogramma 2022-2026 en is opgenomen in Programma 8A Wonen. In 8A staan meerdere doelstellingen met betrekking tot wonen. Ook zijn er een aantal openstaande raadsvragen met betrekking tot wonen. Die doelstellingen en vragen worden gebundeld en voorzien van een integraal afgewogen antwoord in de Woonvisie met uitvoeringsprogramma. Tevens is er landelijke wet- en regelgeving die ons verplicht tot het opstellen van woon(zorg)beleid.

Alvorens de woonvisie op te stellen is het wenselijk om de kaders te bepalen waarbinnen de woonvisie wordt opgesteld. Omdat wonen iedere Texelaar aangaat is op basis van de Texelse aanpak de participatie bepaald. Voor het opstellen van de woonvisie moet Route 2 worden ingezet (staat voor Gemiddelde participatie).

Advies

Zaaknummer 3404066

Kaderstellende Raadsopdracht voor opstellen Woonvisie

Doelenboom

8 Goed wonen

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt:

1. De 'Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034' vast te stellen.
2. Het participatieplan voor de woonvisie ter kennis aan te nemen.
3. De resultaten van het woonbehoefteonderzoek ter kennis aan te nemen.

Toelichting

Actualiseren van de Woonvisie 2016 is onderdeel van het College-uitvoeringsprogramma 2022-2026 en is opgenomen in Programma 8A Wonen. In 8A staan meerdere doelstellingen met betrekking tot wonen. Ook zijn er een aantal openstaande raadsvragen met betrekking tot wonen. Die doelstellingen en vragen worden gebundeld en voorzien van een integraal afgewogen antwoord in de Woonvisie met uitvoeringsprogramma. Tevens is er landelijke wet- en regelgeving die ons verplicht tot het opstellen van woon(zorg)beleid. Alvorens de woonvisie op te stellen is het wenselijk om de kaders te bepalen waarbinnen de woonvisie wordt opgesteld.

Omdat wonen iedere Texelaar aangaat is op basis van de Texelse aanpak de participatie bepaald. Voor het opstellen van de woonvisie moet Route 2 worden ingezet (staat voor Gemiddelde participatie).

Bijlagen

1. Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034
2. Participatieplan voor de woonvisie Texel 2024-2034
3. Woonbehoefteonderzoek Texel 2024-2034

Consequenties

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

Kaderstellende Raadsopdracht voor opstellen Woonvisie

Samenvatting

Actualiseren van de Woonvisie 2016 is onderdeel van het College-uitvoeringsprogramma 2022-2026 en is opgenomen in Programma 8A Wonen. In 8A staan meerdere doelstellingen met betrekking tot wonen. Ook zijn er een aantal openstaande raadvragen met betrekking tot wonen. Die doelstellingen en vragen worden gebundeld en voorzien van een integraal afgewogen antwoord in de Woonvisie met uitvoeringsprogramma. Tevens is er landelijke wet- en regelgeving die ons verplicht tot het opstellen van woon(zorg)beleid.

Alvorens de woonvisie op te stellen is het wenselijk om de kaders te bepalen waarbinnen de woonvisie + uitvoeringsprogramma wordt opgesteld. De kaders gaan over de volgende thema's:

- Bouw er de komende tien jaar 775 woningen bij.
- Monitor de woningmarkt en bouw naar behoefte.
- Bouw de woningen verspreid over het eiland.
- Zet in op verduurzamen.
- Voeg meer goedkope koop woningen toe.
- Bouw voor jongeren.
- Bouw voor senioren.
- De gemeente zoekt met stakeholders naar aanvullende mogelijkheden voor huisvesting van seizoenpersoneel.
- Punten uit het coalitie uitvoeringsprogramma en raadvragen.

Kaderstellende Raadsopdracht voor opstellen Woonvisie

Argumenten tot advies

Actualiseren van de Woonvisie 2016 is onderdeel van het College-uitvoeringsprogramma 2022-2026 en is opgenomen in Programma 8A Wonen. In 8A staan meerdere doelstellingen met betrekking tot wonen. Ook zijn er een aantal openstaande raadsvragen met betrekking tot wonen. Die doelstellingen en vragen worden gebundeld en voorzien van een integraal afgewogen antwoord in de Woonvisie + uitvoeringsprogramma.

Daarnaast is er ook vanuit wet-en regelgeving aanleiding voor een nieuwe woonvisie:

- De huidige Woonvisie Texel 2016 is verouderd, de situatie op de (landelijke) woningmarkt is nadien behoorlijk veranderd.
- De aangekondigde Wet versterking regie volkshuisvesting geeft verplichtingen, bijvoorbeeld hoeveel woningen er gebouwd moeten worden en in welke prijsklasse.
- De aanpassing van de Woningwet in 2022 (artikel 42) verplicht Gemeenten een woonvisie te hebben die maximaal vijf kalenderjaren geldig is. Aangezien het Actieplan Wonen 2019 (opgesteld vanuit de Woonvisie) uit 2019 stamt, dient er in 2024 een nieuwe Woonvisie met uitvoeringsprogramma te zijn.
Omdat de doorlooptijd van bouwprojecten langer kan zijn dan 5 jaar maken we een visie voor 10 jaar, die dient tussentijds (al dan niet aangepast) opnieuw vastgesteld te worden.
- In 2024 is zorg een verplicht onderdeel in een Woonvisie (aangekondigd in het voorstel Wet regie volkshuisvesting). Vanuit het interbestuurlijke programma 'Een thuis voor iedereen' wordt verlangd dat gemeenten een regionaal afgestemde woonzorgvisie opstellen, waarin de woon- en zorgbehoeften en -opgaven van alle aandachtsgroepen en ouderen in kaart worden gebracht.
- Regelgeving verplicht ons om verantwoording over ons woonprogramma te geven. Daarvoor is een goed monitoringsysteem nodig.
- De rekenkamercommissie De Waddeneilanden heeft een quick scan onderzoek gedaan naar het woonbeleid. Het onderzoek is er op gericht om praktische handvatten of aandachtspunten te geven die de raden ondersteunen bij het beoordelen van de nieuwe (concept-)woonvisies. Het doel van het onderzoek is het ondersteunen van de gemeenteraden in hun kaderstellende rol over de (concept-) woonvisies en inzicht geven in de vraag in hoeverre de mogelijkheden worden benut om sturing te geven aan de doelen die met de nieuwe woonvisies worden beoogd. De aanbevelingen van de rekenkamercommissie zijn overgenomen in de aanpak voor het opstellen van de nieuwe woonvisie.

Het opstellen van de woonvisie wordt tevens gebruikt als middel om participatie en (regionale) afstemming te organiseren.

Alvorens de woonvisie op te stellen is het wenselijk om de kaders te bepalen waarbinnen de woonvisie + uitvoeringsprogramma wordt opgesteld.

Alternatieven

Geen kaders vastleggen geeft meer speelruimte voor het opstellen van de woonvisie, echter bestaat dan het risico dat bij oplevering van de woonvisie geconcludeerd wordt dat de woonvisie niet bijdraagt aan de gewenste verbetering van de woningmarkt op Texel.

Consequenties van het advies

Indien de kaderstellende notitie voor de woonvisie + uitvoeringsprogramma wordt vastgesteld dan vormt dat de inhoudelijke richting die moet worden uitgewerkt in de woonvisie + uitvoeringsprogramma en geeft het de voorwaarden waaraan die moeten voldoen.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3404066

Kaderstellende Raadsopdracht voor opstellen Woonvisie

Doelenboom

8 Goed wonen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Overwegende

- Dat de huidige Woonvisie Texel 2016 is verouderd, de situatie op de (landelijke) woningmarkt is nadien behoorlijk veranderd.
- Dat het actualiseren van de Woonvisie 2016 onderdeel is van het College-uitvoeringsprogramma 2022-2026 en is opgenomen in Programma 8A Wonen.
- Dat het alvorens hiermee aan de slag te gaan het wenselijk is om de bestuurlijke kaders vast te leggen waarbinnen de woonvisie + uitvoeringsprogramma wordt opgesteld.

Besluit

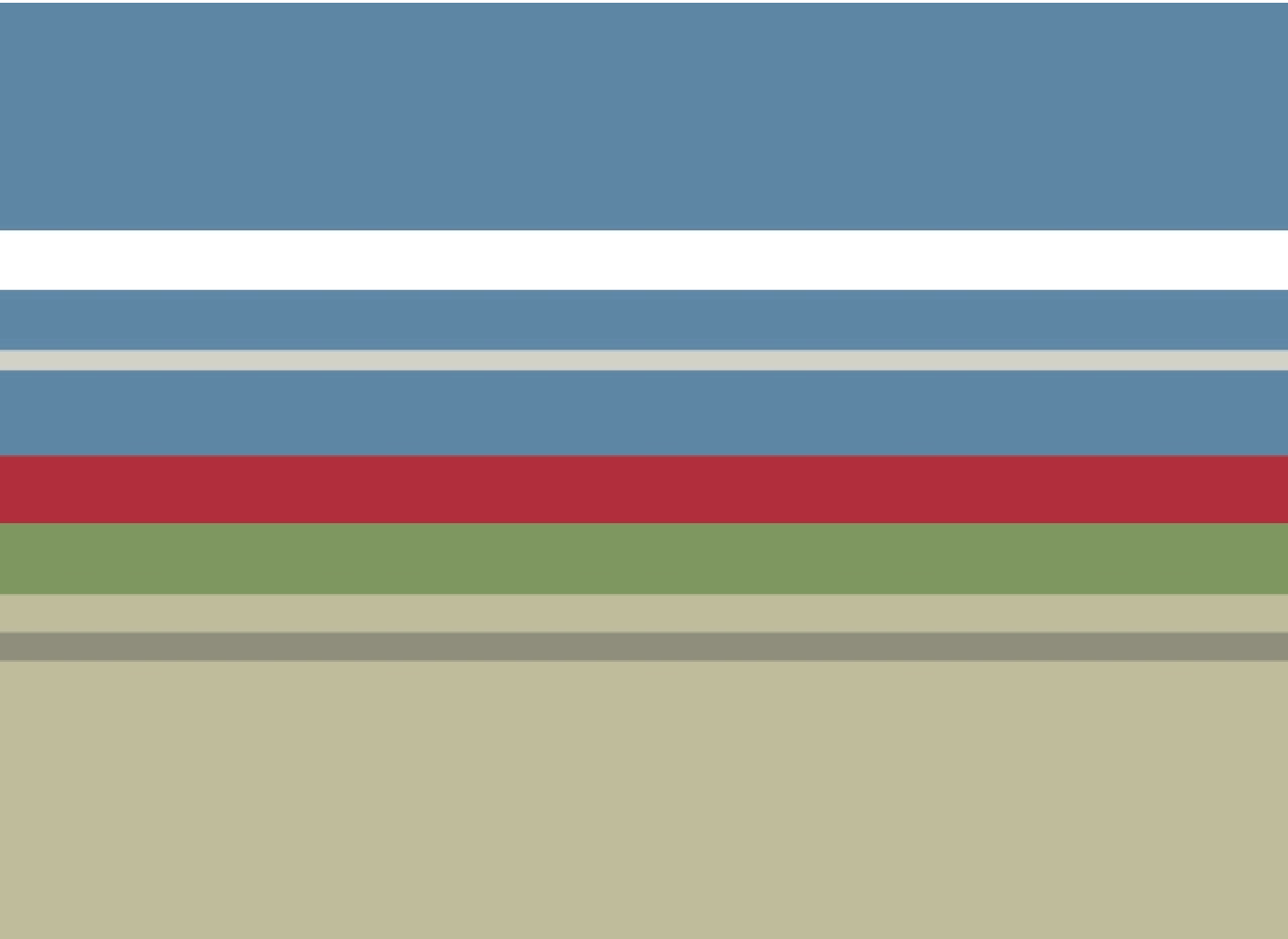
- De 'Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034' vast te stellen.
- Het participatieplan voor de woonvisie ter kennisname aan te nemen.
- De resultaten van het woonbehoefteonderzoek ter kennisname aan te nemen.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17-04-2024,

De griffier,

De voorzitter,

Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034



Team **Beleid**
Maart 2024

Zaaknummer **3236364**

Inhoudsopgave.

1.	Wat willen we bereiken?	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Aanleiding	3
1.3	Proces en betrokkenheid van de Raad	4
1.3.1	Fase 1: Uitvoeren woonbehoefteonderzoek: Wat hebben we reeds gedaan?	4
1.3.2	Fase 2 en 3: Wat gaan we doen?	5
2.	Beleid	5
2.1	Relatie bestaand beleid en afspraken	5
2.2	Relatie nieuw beleid	5
3.	Inhoud woonvisie met uitvoeringsprogramma	6
4.	Kaders voor de woonvisie	7
4.1	Bouw er de komende tien jaar 775 woningen bij	8
4.2	Monitor de woningmarkt en bouw naar behoefte	9
4.3	Bouw de woningen verspreid over het eiland	10
4.4	Zet in op verduurzamen	10
4.5	Voeg meer goedkope koop woningen toe	11
4.6	Bouw voor jongeren	12
4.7	Bouw voor senioren	13
4.8	De gemeente zoekt met stakeholders naar aanvullende mogelijkheden voor huisvesting van seizoenpersoneel	14
4.9	Punten uit het coalitie uitvoeringsprogramma en raadsvragen	15

Bijlage 1: geraadpleegde stakeholders

1. Wat willen we bereiken?

1.1 Doelstelling.

Ten behoeve van de leefbaarheid op Texel is het maatschappelijk doel ervoor te zorgen dat op Texel een passende woonruimte beschikbaar is voor maatschappelijk en economisch gebonden inwoners, waaronder nieuwe Texelaars. De woonvisie + uitvoeringsprogramma zijn een middel om daaraan bij te dragen. Tevens dient de gemeente Texel te voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot wonen.

1.2 Aanleiding.

Het actualiseren van de Woonvisie 2016 is onderdeel van het College-uitvoeringsprogramma 2022-2026 en is opgenomen in Programma 8A Wonen. De andere doelstelling uit 8A worden in de woonvisie + uitvoeringsprogramma verder uitgewerkt. Ook is er een aantal openstaande raadsvragen met betrekking tot wonen. Die worden gebundeld en voorzien van een integraal afgewogen antwoord in de Woonvisie.

Daarnaast is er ook vanuit wet-en regelgeving aanleiding voor een nieuwe woonvisie:

- De huidige Woonvisie Texel 2016 is verouderd, de situatie op de (landelijke) woningmarkt is nadien behoorlijk veranderd.
- De aangekondigde Wet versterking regie volkshuisvesting geeft verplichtingen, bijvoorbeeld hoeveel woningen er gebouwd moeten worden en in welke prijsklasse.
- De aanpassing van de Woningwet in 2022 (artikel 42) verplicht Gemeenten een woonvisie te hebben die maximaal vijf kalenderjaren geldig is. Aangezien het Actieplan Wonen 2019 (opgesteld vanuit de Woonvisie) uit 2019 stamt, dient er in 2024 een nieuwe Woonvisie met uitvoeringsprogramma te zijn. Omdat de doorlooptijd van bouwprojecten langer kan zijn dan 5 jaar maken we een visie voor 10 jaar, die dient tussentijds (al dan niet aangepast) opnieuw vastgesteld te worden.
- In 2024 is zorg een verplicht onderdeel in een Woonvisie (althans dat is aangekondigd in de Wet regie volkshuisvesting). Op dit moment is nog niet duidelijk hoe dit wettelijk wordt geregeld. Vanuit het interbestuurlijke programma 'Een thuis voor iedereen' wordt verlangd dat gemeenten een regionaal afgestemde woonzorgvisie opstellen, waarin de woon- en zorgbehoeften en -opgaven van alle aandachtsgroepen en ouderen in kaart worden gebracht. Het wetsvoorstel voorziet erin dat de regionaal afgestemde woonzorgvisies vervolgens onderdeel worden van het verplichte gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Dit vraagt om een integrale aanpak met de zorgsector op Texel, maar ook om regionale afstemming.
- Regelgeving verplicht ons om verantwoording over het woonprogramma te geven. Daarvoor is een goed monitoringsysteem nodig.
- De rekenkamercommissie De Waddeneilanden heeft een quick scan onderzoek gedaan naar het woonbeleid. Het onderzoek is er op gericht om praktische handvatten of aandachtspunten te geven die de raden ondersteunen bij het beoordelen van de nieuwe (concept-)woonvisies. Het doel van het onderzoek is het ondersteunen van de gemeenteraden in hun kaderstellende rol over de (concept-) woonvisies en inzicht geven in de vraag in hoeverre de mogelijkheden worden benut om sturing te geven aan de doelen die met de nieuwe woonvisies worden beoogd. De aanbevelingen van de rekenkamercommissie zijn overgenomen in de aanpak voor het opstellen van de nieuwe woonvisie.

1.3 Proces en betrokkenheid van de Raad.

Het proces om tot nieuw woonbeleid te komen is opgeknipt in fasen:

- Fase 1: Uitvoeren woonbehoefteonderzoek + vaststellen kaders voor het opstellen van de woonvisie.
- Fase 2: Opstellen woonvisie + uitvoeringsprogramma.
- Fase 3: Uitvoeren van de woonvisie + uitvoeringsprogramma.

1.3.1 Fase 1: Uitvoeren woonbehoefteonderzoek: Wat hebben we reeds gedaan?

In fase 1 is in het woonbehoefteonderzoek in kaart gebracht wat de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar wonen op Texel dit moment is en hoe dat zich komende 10 jaar naar verwachting zal ontwikkelen. Die vraag noemen we het *wensprogramma*.

Ook is de huidige situatie en de bestaande plannen in kaart gebracht en vergeleken met het wensprogramma. De conclusies uit het woonbehoefteonderzoek brengen een verschil in beeld tussen het wensprogramma en de (huidige wijze van) invulling van plannen. Het woonbehoefteonderzoek brengt in beeld welke woon gerelateerde acties nog meer nodig zijn om de verwachte demografische ontwikkelingen te kunnen faciliteren.

Het woonbehoefteonderzoek (zie bijlage) is opgesteld door een extern bureau in overleg met de projectgroep waarin Omring, TOP, Woontij en de gemeente zitten. Overige stakeholders zijn als klankbordgroep ingezet (lijst van stakeholders is bijlage 1). De bewoners van Texel zijn in de onderzoekfase niet geraadpleegd. Dat komt in fase 2.

De conclusies en het advies uit het woonbehoefteonderzoek zijn:

1. 500 tot 775 extra woningen nodig in 10 jaar.
2. Overall op Texel is vraag naar extra woningen.
3. Druk op de sociale huur.
4. Vooral in Den Burg, De Koog en Oudeschild markt voor middenhuur.
5. Nauwelijks koopaanbod beschikbaar; voeg vooral in betaalbaar segment toe in mix van typologieën.
6. Op korte termijn genoeg plannen, mits alles doorgaat.
7. Veel plannen zijn kwalitatieve al ingevuld.
8. Grote vraag naar tijdelijke huisvesting voor seizoenwerkers.
9. Jongeren in de knel: bouw voor starters.
10. Ouderen blijven zitten: stimuleer doorstroming onder ouderen met woningen die hen aanspreken.
11. Zet in op verduurzaming van woningen om totale woonlasten te beperken.
12. Meer ouderen met een zorgvraag: vergroot het aanbod aan beschutte woonvormen.
13. Blijf de woningmarkt monitoren en stel bij waar nodig.

De onderzoekresultaten zijn gebruikt als onderligger voor de voorliggende kaders. De eerste fase wordt afgerond door een raadsbesluit over de kaders. Door het vastleggen van de kaders in deze notitie zijn de doelen die bereikt moeten worden in de woonvisie + uitvoeringsprogramma vastgelegd. Dat is het startpunt van fase 2.

1.3.2 Fase 2 en 3: Wat gaan we doen?

Fase 2: Opstellen van de woonvisie + uitvoeringsprogramma.

Binnen de kaders worden de doelen voor de woningmarkt uitgewerkt in de woonvisie + uitvoeringsprogramma. Het opstellen van de (regionaal afgestemde) woonzorgvisie loopt deels parallel aan het traject van de woonvisie. Hierin wordt ook voor (wettelijke verplichte) aandachtsgroepen beschreven hoe er in hun woonbehoefte wordt voorzien. Het streven is om in Q4 2024 de Woonvisie Texel 2024-2034 + uitvoeringsplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. De exacte planning is mede afhankelijk van de uitkomsten uit de kaderstellende raadsvergadering van 17 april 2024, de ambities en kaders uit de Omgevingsvisie, veranderende wet- en regelgeving en de eventuele impact van regionale afstemming. Wijzigingen in de planning zullen wij u tijdig aankondigen door een RIB.

Fase 3; Uitvoeren van de woonvisie + uitvoeringsprogramma.

In deze fase worden concrete acties uit de woonvisie + uitvoeringsprogramma uitgevoerd. Dan wordt bijvoorbeeld de huisvestingsverordening aangepast op basis van de in de woonvisie uitgewerkte mogelijkheden en ideeën. Ook de woonzorgvisie wordt dan verder uitgewerkt. De woonzorgvisie kijkt breder dan alleen het aantal en soort woningen voor Texelaars met een zorgbehoefte. In de woonzorgvisie wordt bijvoorbeeld ook geregeld wat er nodig is om de omgeving af te stemmen op bewoners met een zorgbehoefte, hoe zorg organiseert wordt (ook op lange termijn) en welke afspraken er moeten worden gemaakt om zorg voor iedereen bereikbaar te houden.

2. Beleid.

Naast bestaande beleidskaders zijn er nieuwe (landelijk) beleidskaders in de maak. Vanwege de aangekondigde wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting is het woonbeleid volop in beweging. Dit heeft invloed op de woonvisie en ook op onderdelen van het uitvoeringsprogramma (zoals bv op de huisvestingsverordening). Het opstellen van de woonvisie gebeurt binnen bestaande beleidskaders en wet- en regelgeving waarbij toekomstige (wettelijke) kaders in ogenschouw worden genomen.

2.1 Relatie bestaand beleid en afspraken.

Een aantal relevante inhoudelijke afspraken zijn bijvoorbeeld:

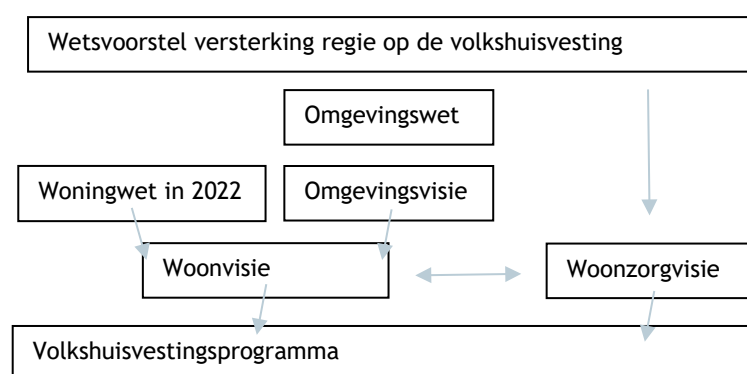
- De Omgevingsvisie Texel (streefdatum is besluit in de raad van juli 2024).
- Nationale Woon en Bouwagenda (maart 2022).
- Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KWK) (november 2020).
- Woonakkoord met provincie Noord Holland (februari 2022).
- Woondeal 2.0 (maart 2023).
- Programma Gezond Texel 2023 (2022).
- Interbestuurlijke programma 'Een thuis voor iedereen' (mei 2022).
- Huisvestingsverordening 2020 gemeente Texel (geldend van 01-04-2022 t/m 24-02-2025).

2.2 Relatie nieuw beleid.

Op het moment van schrijven is de aangekondigde grote wijziging van de wet- en regelgeving en bijbehorende uitvoeringsregels met betrekking tot volkshuisvesting nog volop in ontwikkeling. Dit nieuwe beleid zal gevolgen hebben op het rijks-woonbeleid zelf maar ook voor provinciaal beleid en woonregio afspraken. De inwerkingtreding van het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting is gepland in 2024. Daarin wordt geregeld dat de gemeente (naar verwachting) per 1 jan 2026 een volkshuisvestingsprogramma moeten hebben vastgesteld. Het volkshuisvestingsprogramma zal vooral gericht zijn op uitvoering voor de middellange

termijn. De omgevingsvisie hangt daarboven en bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving op lange termijn, strategisch en in samenhang andere beleidsterreinen. Het opstellen van de woonvisie loopt qua planning vooruit op de vaststelling van de omgevingsvisie voor Texel. Bij het opstellen van de woonvisie zullen we nieuwe wet- en regelgeving en de ambities en kaders uit de Omgevingsvisie verwerken.

De woonzorgvisie: als onderdeel van het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting, dienen de maatregelen en doelen uit het programma “Een thuis voor iedereen” (uit de Nationale Woon- en Bouwagenda) te worden opgenomen in een woonzorgvisie. Gemeenten moeten vervolgens verplicht een woonzorgvisie opnemen in hun volkshuisvestingsprogramma. In de woonzorgvisie dient de woon- en zorgbehoeften voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen) in kaart te worden gebracht en binnen de categorie aandachtsgroepen zijn verplichte urgentiecategorieën benoemd. Gemeenten worden verplicht om in de huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen voor die urgentiecategorieën. Bij het opstellen van lokale prestatieafspraken over de huisvesting van de aandachtsgroepen dienen naast woningcorporaties ook relevante zorgpartijen te worden betrokken. Ook worden gemeenten verplicht om in de regio afspraken te maken over huisvesting van urgent woningzoekenden.



Als de woonvisie voldoet aan de eisen voor het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, wordt die woonvisie straks automatisch gelijkgesteld aan een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. De wetgeving en uitvoeringsregels omtrent het volkshuisvestingsprogramma zijn nog niet uitgekristalliseerd maar we proberen in de woonvisie + uitvoeringsprogramma alvast wel te anticiperen op die wet, onder andere door het opstellen van een regionaal afgestemde woonzorgvisie. Zo voorkomen we dat we in korte tijd twee woongerelateerd visies met uitvoeringsprogramma moeten opstellen.

Met andere woorden, het speelveld voor het ontwikkelen van woonbeleid voor Texel ligt nog niet vast maar we sorteren wel voor op de nieuwe wet-regelgeving. Dat doen we door het maken van de woonvisie, binnen de raad vastgestelde kaders, en het opstellen van een (regionaal afgestemde) woonzorgvisie.

3. Inhoud woonvisie met uitvoeringsprogramma.

Uit het woonbehoefteonderzoek is het wensprogramma voor woningen op Texel naar voren is gekomen. Hoe en waar het wensprogramma precies kan worden gebouwd wordt in de woonvisie + uitvoeringsprogramma binnen (door de gemeenteraad vastgestelde) kaders, landelijk en lokaal beleid en wet- en regelgeving verder uitgewerkt. De Woonvisie met uitvoeringsprogramma geeft voor alle partijen die bezig zijn met huisvesting de handvaten om meteen aan de slag te gaan.

De woonvisie geeft sturing aan de groeiende gemeente en zorgt voor gerichte toevoegingen en doelmatige verbeteringen in het bestaande aanbod. Het voorkomt verdringing en biedt van kansen voor nieuwe vormen van wonen. De visie heeft als doel partijen vooraf duidelijkheid te geven over wat belangrijk is, wat meerwaarde heeft en wat niet en hoe de gemeente daarmee omgaat.

De woonvisie is daarnaast ook transparant en concreet. Het biedt duidelijkheid aan de markt en de inwoners zodat de gemeente samen met de corporatie, zorgpartners, marktpartijen én bewoners afspraken kan maken, goede plannen op waarde kan beoordelen en de ruimte kan geven en kan bijsturen waar initiatief om meer kwaliteit vraagt of onwenselijke effecten heeft. De woonvisie levert concrete input voor het aanpassen van afspraken en instrumenten zoals bijvoorbeeld de huisvestingverordening of de voorwaarden voor het splitsen van woningen.

4. Kaders voor de woonvisie.

De (nieuwbouw) plannen voor Texel zijn in diverse stadia van ontwikkeling. Een aantal plannen is met betrekking tot de typologie nog niet uitgewerkt. Ook moeten er aanvullende plannen worden gemaakt. Het is dus mogelijk om de huidige wijze van het invullen van de bouwplannen, zoals vastgelegd in het coalitieakkoord, bij te stellen.

De conclusie uit het woonbehoefteonderzoek is dat er een verschil zit in het wensprogramma en de wijze waarop we nu de nieuwe bouwplannen invullen. Het is niet nodig om uitsluitend sociale- en middeldure huur op gemeenteground te realiseren. Door in te stemmen met de kaders wordt de ideale mix aan woningen in de woonvisie verder uitgewerkt. Het doel daarvan is om meer dynamiek in de woningmarkt te krijgen door verhuisbewegingen op gang te krijgen. Daardoor kunnen meer mensen naar een voor hun geschikte woning verhuizen. De kritische succesfactor daarbij is dat de woningbouw en de effecten daarvan goed moeten worden gemonitord.

Tevens is aangegeven welke woon gerelateerde ontwikkelingen nog meer nodig zijn om de verwachte demografische ontwikkelingen te kunnen faciliteren. Dit is verwerkt in de voorliggende kaders. In de kaders worden ook punten uit het college uitvoeringsprogramma en de woon gerelateerde openstaande raadvragen beschreven, deze zijn bij punt 4.8 beschreven.

Door middel van het (al dan niet aangepast) vaststellen van de inhoudelijke kaders voor de woonvisie heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om bij te sturen op het (huidige) woonbeleid en daarmee op de ontwikkeling van Texel. De kaders voor de woonvisie + uitvoeringsprogramma geven de inhoudelijke richting die moet worden uitgewerkt en voorwaarden waaraan de woonvisie met uitvoeringsprogramma moet voldoen. Ook wordt woonvisie uitgewerkt binnen wettelijke kaders en afspraken. De kaders worden ook gebruikt om voorstellen uit te werken met betrekking tot het aanpassen van instrumenten zoals bijvoorbeeld de huisvestingverordening.

De woonvisie sorteert voor op het Volkshuisvestingsprogramma dat (waarschijnlijk) per 1 januari 2026 voor iedere gemeente verplicht is.

Leeswijzer voor de kaders:

Per kaders is beschreven wat de situatie is op basis van de conclusies uit het woonbehoefteonderzoek en de input vanuit de analyse in de concept omgevingsvisie, als inleiding op de ambitie-ofte wel wat streven we na-.

Het besispunt voor de gemeenteraad is het gekleurde kader beschreven.

4.1 Bouw er de komende tien jaar 775 woningen bij.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

De huizenmarkt op Texel staat onder forse druk. Er is veel vraag naar woningen, zowel door eilanders zelf als door mensen van de overkant. Ten opzicht van 1 januari 2024 zijn er tot 2034 naar verwachting 500 tot 775 extra huizen nodig. De Primos prognose (waarmee ook het Rijk en de provincie werkt) gaat uit van verwachte demografische ontwikkelingen en reguliere groei op basis van trends uit het verleden en komt uit op 500 woningen extra. Op basis van het woonbehoefteonderzoek, dat tot stand is gekomen met diverse stakeholders, is een verhoging bovenop de reguliere groei (zoals voorspeld door Primos) van 275 woningen nodig. Dit sluit ook aan op ervaringen uit het verleden waarbij de cijfers van Primos flink achterliepen op de werkelijkheid. De totale woningvoorraad die bedoeld is voor permanente bewoning wordt per 2034 dan 7830 woningen (7055+775). Dit is exclusief woonruimte voor tijdelijke bewoning, bijvoorbeeld door seizoenarbeiders. Ook de huisvesting van asielzoekers (spreidingswet die per 1 februari 2024 van kracht is verklaard) is hierin niet meegenomen.

Op Texel ligt tot 2030 een plancapaciteit van ca. 790 woningen. In driekwart van de gevallen gaat het om harde¹ plannen maar daarmee is het nog niet zeker dat ze tot uitvoering komen. Opgeteld zijn er genoeg plannen om in de piekvraag tot 2029 te voorzien, ook in het hoge scenario. In theorie zijn er ook voldoende plannen voor de vraag tot 2034. In de praktijk is denkbaar dat een deel van de bekende plannen niet doorgaat of vertraagd wordt, bijvoorbeeld door procedures. Zorg daarom voor iets meer plancapaciteit dan strikt noodzakelijk. Het is slim om voor het aantal zachte plannen extra plannen te maken die als buffer kunnen dienen. Met de zachte plannen (210) houden we daarom rekening met 30% overprogrammering (ca 60). Ook is het verstandig om (gezien de doorlooptijd van bouwplannen) voor de 90 flexwoningen met een instandhoudingstermijn van 15 jaar alvast nieuwe plannen voor woningen te maken. In totaal zijn er dus nog nieuwe plannen nodig voor ca 150 woningen.

Zonder (economisch of maatschappelijk) bindingseisen ontstaat zeer waarschijnlijk een grotere instroom van mensen met als consequentie dat meer woningen nodig zijn. Om de woningen te behouden voor economisch en/of maatschappelijk gebonden Texelaars is het nodig om de huisvestingsverordening op dit doel te evalueren, aan te passen en opnieuw vast te stellen. In de huisvestingsverordening worden ook andere zaken geregeld. Daarom wordt de huisvestingsverordening na, en op basis van de uitkomsten van, de woonvisie aangepast.

Omdat de toekomst niet in beton is gegoten dienen de demografische ontwikkelingen, de realisatie van woningen, de effecten daarvan en de effecten van de huisvestingsverordening gemonitord te worden zodat op tijd bijgesteld kan worden als dat nodig is. Dit wordt in de volgende kaders verder uitgewerkt.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Tot 2030 zijn verschillende uitleglocaties in planvoorbereiding. Voor de periode na 2030 verwachten we een groei qua woningbehoefte door de veranderende demografie en arbeidsmarkt (bevolkingsgroei, vergrijzing, pensionering huidige inwoners, groei kleinere huishoudens en andere type banen waarbij de fysieke aanwezigheid minder van belang is). Genoemde ontwikkelingen leiden tot een groei in inwonertal, naar 16.000 inwoners in 2050.

Ambitie.

Passende woonruimte voor Texelaars met een maatschappelijk of economisch gebonden inwoners, waaronder nieuwe Texelaars. De woonvisie + uitvoeringsprogramma zijn een middel om daaraan bij te dragen. Dat betekent dat er op Texel totaal 775 woningen extra nodig zijn tot 2034. De realisatie van het bouwprogramma

¹ Met 'harde' plancapaciteit wordt door bedoeld op de planologische status. Bij veel projecten die gerealiseerd worden komt naar voren dat planologische procedures en het vergunningstraject een groot vertragend effect kunnen hebben op de productie. Daarom is dit een belangrijke indicator. Tegelijkertijd is het zo dat niet alle plannen die planologisch gezien hard zijn, ook daadwerkelijk tot realisatie kunnen en zullen komen. In de lijst met harde plannen zitten bijvoorbeeld ook particulier plannen. Ook kan het zijn dat de plannen qua typologie al vastliggen maar de procedures nog niet is afgerond.

en het effect van het bouwprogramma worden gemonitord zodat er op tijd bijgestuurd kan worden als dat nodig blijkt te zijn.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

1. Bouw in totaal 775 extra woningen tot 2034 (exclusief slaapplekken voor tijdelijke huisvesting).
2. Maak daarvoor nieuwe plannen voor 150 woningen.
3. Pas de huisvestingverordening aan na het gereedkomen van de woonvisie.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

In alle volgende kaders is uitgegaan van 775 woningen erbij voor de komende 10 jaar.

4.2 Monitor de woningmarkt en bouw naar behoefte.

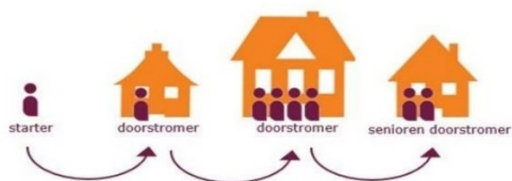
Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Van veel plannen is het eigendom en typologie al bekend. Dit geldt ook voor een deel van de zachte plannen. In totaal is er van 67 woningen nog geen typologie bekend. Benut deze ruimte, samen met de 150 nieuwe plannen, voor het invullen van woningtypen die te weinig worden gebouwd. Benut hiervoor het wensprogramma uit dit woonbehoefteonderzoek. Uit een vergelijking tussen de vraag en de planvoorraad blijkt dat:

- er is meer vraag is naar grondgebonden nultredenwoningen met bad- en minimaal één slaapkamer beneden in huur en koop, bedoeld voor senioren
- er is meer vraag is naar 'reguliere' grondgebonden rij woningen, tweekappers en enkele vrijstaande woningen in de koopsector.

Voor het invullen van het wensprogramma dient niet alleen gekeken te worden naar de 150 nieuwe bouwplannen en de plannen die qua typologie nog niet bekend zijn (67) maar ook naar herontwikkeling van zowel gemeentelijke als ook particuliere plannen (zoals bv Starkenburgh in Den Burg, van Woontij) en overige particuliere bouwprojecten. In de woonvisie dient verder uitgewerkt te worden welke locaties geschikt zijn om welk deel uit het wensprogramma te laten landen.

Het toevoegen van woningen waarvan er nog een tekort is heeft als doel om meer dynamiek in de woningmarkt te krijgen. Door het toevoegen van de juiste woningen komen lange verhuisketens op gang, daardoor kunnen meer mensen naar een voor hun geschikte woning verhuizen.



De kritische succesfactor daarbij is dat demografische ontwikkeling, de woningvoorraad en de effecten van toevoegingen en herontwikkeling van woningen goed worden gemonitord. De gewenste effecten zijn in de volgende kaders beschreven. Aan de hand van de uitkomsten van het monitoren kunnen plannen op tijd worden bijgesteld als dat nodig is. In de woonvisie dient de wijze van monitoren uitgewerkt te worden. Bijvoorbeeld met betrekking tot welke databronnen daarvoor worden gebruikt, in welk systeem dit wordt bijgehouden en wat het proces is om het bouwprogramma bij te stellen. Monitoring en de procedure voor het bijstellen van de plannen dient geborgd te worden in de organisatie.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Uitgangspunt is dat Texel voor alle inwoners een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige plek is om te leven, waarbij het eilandgevoel en de Texelse samenleving het uitgangspunt is. Dat doen we door in iedere kern te streven naar voldoende en passende, levensloopbestendige woningen voor iedere levensfase.

Ambitie.

Door toevoeging en herontwikkeling van woningen ontstaat meer dynamiek in de woningmarkt, door meer verhuisbewegingen op gang te krijgen kunnen meer mensen naar een voor hun geschikte woning verhuizen.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

4. Werk in de woonvisie verder uit welke nieuwe locaties en welke locaties waar de typologie nog niet vast ligt, geschikt zijn om het wensprogramma te laten landen.
5. Vul herontwikkelingen in, als zij zich aandienen, vooruitlopend op de woonvisie, middels het wensprogramma.
6. Breng dynamiek in de woningmarkt door verhuisketens op gang te brengen.
7. Monitor de woningmarkt, evalueer op de effecten, richt daarvoor een monitoring proces in en borg dit in de organisatie.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.3 Bouw de woningen verspreid over het eiland.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Uit cijfers en gesprekken met professionals blijkt dat overal op Texel vraag is naar extra woningen. In elke kern moet dus ruimte zijn voor woningbouw, deels voor de eigen vraag (lokale starters en doorstromers), deels voor instroom van buitenaf (vanuit andere kernen op Texel en van de overkant). De toevoeging per kern dient nader te worden uitgewerkt, het hangt o.a. af van de marktpositie en de grootte van de kern en de bouw mogelijkheden (bv bij de herontwikkeling van bestaande woningen). In Den Burg verwachten we de meeste vraag. In de andere kernen gaat het vaak om enkele tientallen woningen. De verdeling van de woningen per kern werkt als communicerende vatten tussen de kernen, de optelsom van de toegevoegde woningen per kern dient op het totale aantal toe te voegen woningen voor Texel uit te komen. Bij de verdeling dient het woonbehoefteonderzoek als startpunt. De exacte verdeling dient in de woonvisie verder uitgewerkt te worden. In het buitengebied is toevoeging altijd maatwerk.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Uitgangspunt is dat Texel voor alle inwoners een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige plek is om te leven, waarbij het eilandgevoel en de Texelse samenleving het uitgangspunt is. Dit koesteren we door de verschillende kernen op het eiland te blijven versterken. De dorpen bieden verschillende omgevingen om te wonen (woonmilieus). Dit willen we graag zo houden. Dat doen we door in iedere kern te streven naar voldoende en passende, levensloopbestendige woningen voor iedere levensfase.

Ambitie.

In ieder dorp worden woningen toegevoegd met als doel een evenwichtige mix van de woningvoorraad in elk dorp en maatwerk oplossingen in het buitengebied.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

8. Werk de spreiding van extra woningen verder uit over de bestaande kernen, neem het woonbehoefteonderzoek als startpunt.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.4 Zet in op verduurzamen.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Duurzaamheid is een containerbegrip waar ook ‘positieve gezondheid in woon- en leefomgeving’, ‘klimaat adaptief bouwen’ en ‘natuur inclusief bouwen’ binnen vallen. Voor duurzaamheid op de langere termijn zijn dit leidende principes bij het opstellen van de nieuwe woningbouwplannen (bouwen of herontwikkeling van woningen).

Met betrekking tot energie besparen zijn wooncorporaties verplicht om hun bezit vóór 2029 te verduurzamen tot op z’n minst energielabel D. Op Texel staan nog 96 (6% van het totaal) sociale huurwoningen met een E-, F- of G-label, waar investeren dus noodzakelijk is. Vanaf 2029 mogen corporaties geen woningen met energielabel E, F of G meer verhuren. Bij label D loont investeren ook, zeker bij grotere eengezinswoningen. Die woningen zijn groter, waardoor de energierekening daar ook hoog uitvalt, zeker op Texel waar het doorgaans harder waait. Door ook in deze woningen te investeren gaat de woonlasten naar beneden. Dat zijn zo’n 350 (23 % van het totaal) woningen.

In de particuliere sector staan er veel woningen met een relatief hoog gasverbruik. De opgave is daar heel verspreid. Hier is het zaak om mensen te helpen bij het zetten van verduurzamingsstappen.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Omdat we in 2050 een aardgasvrije gemeente zijn, stimuleren we woningeigenaren, net als alle andere eigenaren van bestaande panden op Texel, om te isoleren en zo stappen te zetten naar een aardgasvrije vastgoedvoorraad. Wij werken samen met de woningbouw-corporatie. De voorkeur gaat uit naar de bouw van nieuwbouwwoningen die energieneutraal zijn en klimaatadaptief en circulair worden gebouwd. Bouw meer natuurinclusief, realiseren meer groen in de kernen.

Ambitie

Bij woningen die worden toegevoegd zijn ook de sociale aspecten van wonen en duurzaamheid op de lange termijn geborgd. De netto woonlasten in de sociale huur en in de particuliere sector worden naar beneden gebracht door de verduurzaming van het woningbestand.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

9. Maak “Positieve gezondheid in woon- en leefomgeving” een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen.
10. Maak klimaat adaptief bouwen een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen.
11. Maak natuur inclusief bouwen een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen.
12. Werk een aanvullende ambitie uit (boven op de wettelijke plicht) voor het verduurzamen van sociale huurwoningen, samen met de woningcorporatie.
13. Werk de doelen voor het verduurzamen van particulieren woningen uit.
14. Monitor of de maatregelen effect hebben gehad en stuur zonodig verder op de doelen.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.5 Voeg meer goedkope koop woningen toe.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Op korte termijn zijn er *in aantallen* weliswaar genoeg plannen, maar die zijn nog niet altijd goed vertaald naar de gewenste woningen.

Uit cijfers en gesprekken met makelaars blijkt dat de koopmarkt op Texel op slot zit. Er is nauwelijks aanbod, en het aanbod dat er is, is duur en is pas te betalen met een netto jaarinkomen van twee keer modaal (ter vergelijking: twee keer een gemiddeld Texels inkomen is ongeveer 75% van twee keer modaal). Er moeten dus extra koopwoningen gebouwd worden. Van alle koopwoningen die toegevoegd worden, moet het merendeel in het (voor Texelaars) betaalbare segment vallen. Het gaat om ca. 35 tot 40 procent van alle toevoegingen op het eiland.

Op dit moment worden bouwplannen op gemeentegrond die planologisch worden voorbereid conform het college uitvoeringsprogramma, uitsluitend ingevuld met bebouwing voor sociale en middenhuur, en koopappartementen voor senioren, gericht op doorstroming. Overige koopplannen laten we over aan de markt. De keuze om meer koopwoningen in het goedkope segment te gaan bouwen is een wijziging van bestaand beleid.

Een belangrijk onderdeel van goedkope koopwoningen aanbieden is om die woningen ook op de lange termijn (langer dan 10 jaar) betaalbaar te houden, en niet alleen voor de eerste bewoner. Dat dient in de woonvisie uitgewerkt te worden.

Het verwachte bijkomende effect van het toevoegen van goedkope koopwoningen is dat de wachtlijst voor sociale huur korter wordt. Op Texel is veel vraag naar sociale huurwoningen. Er staan veel mensen ingeschreven. Als je alleen naar de actief woningzoekenden kijkt is het aantal huishoudens dat via Woontij wil huren hoog, zeker in vergelijking met andere gemeenten. We weten dat een deel van de woningzoekenden bij Woontij eigenlijk een koopwoning zoekt, maar vanwege de hoge koopprijzen de sociale huur als acceptabel alternatief ziet.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Uitgangspunt is dat Texel voor alle inwoners een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige plek is om te leven, waarbij het eilandgevoel en de Texelse samenleving het uitgangspunt is. Het is van belang dat iedereen mee kan doen in de samenleving (inclusieve samenleving). Toegankelijkheid van gebouwen, het openbaar vervoer en de openbare ruimte en het zorgen voor beschikbare woningen en woonvormen voor mensen met een beperking zijn thema's die onder de inclusieve samenleving vallen.

Ambitie.

In de woningvoorraad op Texel zijn er ook koopwoningen in een betaalbaar segment, in een mix van typologieën.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

15. Voeg meer goedkope koopwoningen toe in een mix van typologieën.
16. Zoek naar mogelijkheden om koopwoningen, langer dan 10 jaar, goedkoop te houden voor toekomstige inwoners.
17. Monitor of door het toevoegen van meer goedkope koopwoningen de druk op de sociale huur afneemt.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.6 Bouw voor jongeren.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Van alle groepen op de Texelse woningmarkt zitten jongeren het meest in de knel. Dat geldt voor de sociale huur- én op de koopmarkt. Jongeren die ingeschreven staan bij Woontij hadden in 2023 een zoekduur van zo'n twee jaar op een woning. Dat is de periode van het moment dat iemand actief gaat zoeken tot het moment dat de woning wordt toegewezen. Voor jongeren tot 23 jaar is de situatie zelfs iets verslechterd ten opzichte van voorgaande jaren. Op de koopmarkt is de situatie niet anders. Er staan nauwelijks betaalbare woningen te koop. Voor alleenstaande koopstarters is de situatie het minst perspectiefrijk; met z'n tweeën lukt het alleen als je allebei een modaal inkomen hebt. Het is zaak om jongeren meer kans op de woningmarkt te bieden via nieuwbouw.

Als er goede alternatieven in de koopmarkt voor starters worden gebouwd is het verwachte bijkomende effect dat de wachtlijst voor sociale huur korter wordt.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Texel is voor alle inwoners een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige plek om te leven, waarbij het eilandgevoel en de Texelse samenleving het uitgangspunt is. Dat doen we door in iedere kern te streven naar voldoende en passende, levensloopbestendige woningen voor iedere levensfase. Betaalbare huisvesting en passende werkgelegenheid zijn cruciale voorwaarden om jongeren (terug) naar het eiland te trekken.

Ambitie

Jongeren hebben betere toegang tot de woningmarkt, er is voldoende aanbod van instroom-woningen in de huur en koop.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

18. Bouw voor jongeren in sociale huur- én op de koopmarkt door toevoegen van de juiste woningen.
19. Monitor of door het toevoegen van meer koopwoningen voor jongeren de druk op de sociale huur afneemt.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.7 Bouw voor senioren.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Goede huisvesting voor senioren is niet alleen een doel op zich maar ook een middel om verhuisketens op gang te krijgen. Verreweg de meerderheid van alle senioren op Texel woont zelfstandig in een huis dat niet is aangepast op het ontvangen van zorg. Omdat Texel relatief sterk vergrijsd is, zullen veel senioren de komende jaren de stap naar een levensloopgeschikte woning willen (of moeten) zetten. Die ontwikkeling wil je het liefst stimuleren, omdat je daarmee extra gezinswoningen vrijspeelt. Daardoor komen verhuisketens op gang. Voorwaarde is wel dat je het aanbod aan levensloopgeschikte woningen vergroot, met nieuwe woningen die goed aansluiten op de wens van ouderen. Uit gesprekken blijkt dat veel oudere Texelaars het liefst doorstromen naar een grondgebonden levensloopgeschikte woning. Er zijn ook senioren die een appartement met lift zoeken. Maak voor beide ruimte in je bouwprogramma, zowel in de (midden) huur als in de koop.

Texel is sterk vergrijsd en veel ouderen staan al langere tijd uit voorzorg ingeschreven. Zij laten vrijwel allemaal (ca 80%) een koopwoning achter, waardoor de vraag naar sociale huurwoningen per saldo dus toeneemt. Vaak hebben ze vanuit de eigen woning relatief veel vermogen, echter als zij een beperkt inkomen hebben dan komen ze wel in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Er is ook een groep senioren die niet langer willen kopen, maar ook geen aanspraak mogen doen op de sociale huur, omdat hun inkomen te hoog is. Voor hun is de middenhuur een oplossing. De praktijk leert dat die doelgroep erg kieskeurig is; sluit het product niet volledig aan op hun wensen, dan verhuizen ze niet. Let daarom goed op de kwaliteit en ligging ervan. Deze groep senioren zoekt vaak een comfortabele, moderne en goed afgewerkt appartement op een A-locatie. Den Burg en in mindere mate De Koog en Oudeschild lenen zich hier het best voor.

Voor doorstroom naar een koopwoning is een koopprijs van rond de € 400.000 veel genoemd.

Door veranderend overheidsbeleid neemt de vraag naar 'beschut' of 'geclusterd' wonen toe. Dat zijn woonvormen voor ouderen waar ze zelfstandig kunnen wonen, maar waar zorg binnen handbereik is, waar ruimte is voor activiteiten en ontmoeting en waar naar hen wordt omgekeken. Vooral ouderen die door strengere wet- en regelgeving niet langer in aanmerking komen voor een plek in het verpleeghuis hebben behoefte aan zo'n woonplek. Op Texel gaat het om zo'n 65 plekken tot 2030 en daarboven op 100 extra tot 2040. Corporaties kunnen hier een aandeel in hebben, maar het kunnen ook particuliere initiatieven zijn, of een mix van beide. Waar die plekken gerealiseerd worden, is nog onderwerp van discussie. Aan de ene kant wil je ouderen in hun eigen woonomgeving oud laten worden, zodat zij zorg en ondersteuning krijgen vanuit hun eigen sociale netwerk, zoals mantelzorgers. Je zou beschutte woonvormen dan verspreid over het eiland willen bouwen. Aan de andere kant zitten aan de organisatie van zorg beperkingen, financieel, maar ook qua mankracht. Om zorg voor iedereen beschikbaar en betaalbaar te houden, ligt het voor de hand dat voorzieningen meer geclusterd worden, op Texel vooral in Den Burg.

Afhankelijk van de soort en omvang van beschut wonen dient te worden gezocht naar de meest geschikte plek.

Uit onderzoek blijkt dat de doorstroomketen (het aantal verhuizingen nav de eerste verhuizing) als gevolg van het verhuizen van senioren het langste is. Kortom dit heeft als gevolg dat er meerdere mensen naar een voor hun geschikte woning kunnen doorstromen.

Een ander bijkomend verwachte effect is dat de druk op de sociale huur hiermee wordt verlaagd. Er staan veel senioren ingeschreven, als zij een alternatief hebben zal het aantal inschrijvingen dalen.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Het is van belang dat iedereen mee kan doen in de samenleving (inclusieve samenleving). Toegankelijkheid van gebouwen en zorgen voor beschikbare woningen en woonvormen voor mensen met een beperking zijn thema's die onder de inclusieve samenleving vallen. We dragen bij aan het faciliteren van zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen en het ontwikkelen van nieuwe woon- en leefconcepten. En we vinden manieren om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren.

Ambitie

Er is voldoende aanbod van levensloopgeschikte woningen op Texel, zowel in de huursector als in de koop. Hierdoor worden ook verhuisketens op gang gebracht en schuiven meerdere huishoudens door naar een geschikte woning. De druk op de sociale huur neemt af. Afspraken met zorgverleners worden verder uitgewerkt in de woonzorgvisie.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

20. Maak passend aanbod voor senioren door het bouwen van woningen in een mix van prijsklasse.
21. Maak woningen die ouderen aanspreken zodat zij goed wonen en verhuisketens op gang komen.
22. Faciliteer het proces om geclusterde woonvormen verder uit te werken.
23. Monitor of door het toevoegen van meer koopwoningen voor senioren de druk op de sociale huur afneemt en of verhuisketens op gang komen.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.8 De gemeente zoekt met stakeholders naar aanvullende mogelijkheden voor huisvesting van seizoenpersoneel.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Behalve de reguliere woonvraag is er op Texel ook veel vraag naar tijdelijke huisvesting voor seizoenwerkers. De komende jaren wordt de vraag alleen maar groter. Dat komt door vergrijzing, waardoor meer personeel van de overkant moet komen om hen te vervangen, én doordat de Texelse economie waarschijnlijk groeit en er meer personeel nodig is. Parallel daaraan worden de seizoenen op Texel 'langer' waardoor personeel langer op het eiland verblijft en de vraag naar kwalitatief goede huisvesting toeneemt.

Als er onvoldoende kwalitatieve slaappleatsen voor seizoenpersoneel zijn, dan neemt de druk op de (al gespannen) reguliere woningmarkt toe. Omgekeerd geldt ook dat je de reguliere woningmarkt ontlast door voor seizoenwerkers slaappleatsen te bouwen, wat positief uitpakt voor reguliere woningzoekenden. Vanuit het recent gereed gekomen leegstand onderzoek blijkt dat 30 woningen die bedoeld zijn voor reguliere bewoning, gebruikt worden voor seizoenpersoneel. Daarnaast worden ook reguliere woningen ingezet die niet in het leegstand onderzoek naar boven komen, zo blijkt uit de gesprekken met stakeholders.

De exacte omvang, het verschil in de piek- en dal moment in het jaar en hoe voldoende kwalitatieve seizoenshuisvesting er precies uit moet zien is nog niet helder. Daarom is er, in samenwerking met de marktpartijen, meer onderzoek nodig om dat te achterhalen. Met die informatie in het achterhoofd dienen de huidige maatregelen 'Kansen & kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers' uit 2020 te worden geëvalueerd. Vervolgens dienen er voorstellen voor aanpassing van de bestaande maatregelen en aanvullingen op de

maatregelen (zoals bijvoorbeeld de optie om een werknemer hotels te bouwen) te worden opgenomen in de woonvisie en uitvoeringsprogramma.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Voor de periode na 2030 verwachten we een groei qua woningbehoefte door de veranderende demografie en arbeidsmarkt.

Ambitie

De gemeente streeft er naar dat er voldoende en kwalitatieve goede huisvesting voor seizoenwerkers is en faciliteert daarom het proces om samen met de belanghebbenden te zoek naar oplossingen.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

24. Zoek samen met de stakeholders naar aanvullende mogelijkheden voor voldoende en kwalitatief goede seizoenshuisvesting. Breng daarbij de behoefte beter in beeld en evalueer 'Kansen & kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers'.
25. Hanteer als uitgangspunt dat huisvesting van seizoenwerkers niet ten koste mag gaan van de reguliere woningvoorraad.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.9 Punten uit het coalitie uitvoeringsprogramma en raadvragen.

In het college uitvoeringsprogramma is een aantal punten benoemd dat kan bijdragen aan het behalen van bovenstaande doelen en aan de uitwerking van diverse kaders. Een voorbeeld daarvan is de oplossing om particuliere initiatieven zoals CPO te ondersteunen. Dit kan worden ingezet voor zowel jongeren woningen als ook voor senioren woningen. De voorwaarden of manier waarop dat gebeurt kan per doelgroep verschillen. Zo kan het uitgangspunt voor jongeren huisvesting bijvoorbeeld zijn dat het doel is om via CPO goedkoop te bouwen terwijl het voor senioren mogelijk als doel heeft dat er een geclusterde woonvorm ontstaat waarbij de mogelijkheid voor het verlenen van zorg nadrukkelijk is ingepast.

De punten uit het college uitvoeringsprogramma die we in de uitwerking van de kaders in de woonvisie meenemen zijn:

college uitvoeringsprogramma	Behoort bij kader nr.
(8.3) Op snipperlocaties gemeentelijke grond wordt ruimte geboden aan kleinschalige CPO-projecten, mits (blijvend) betaalbaar.	4.4 & 4.5
(8.4) Om goedkope koopwoningen voor toekomstige inwoners te behouden, werken we met langdurige anti-speculatiebedingen. We onderzoeken de mogelijkheden van het oprichten van een stichting of fonds waaraan deze woningen verplicht moeten worden terug verkocht om ze betaalbaar voor Texel te houden.	4.1 & 4.3
(8.6) Particuliere initiatieven ondersteunen we (vb haalbaarheidsonderzoeken), CPO initiatieven, splitsen van woningen, bouwen voor specifieke doelgroepen, knarrenhoven of particuliere woningcoöperaties.	4.4 & 4.5
(8.8) Halverwege de raadsperiode hebben we in beeld of de huisvestingsverordening succesvol is in het beschermen van de Texelse woningmarkt. Daaraan toegevoegd: een QuickScan van de effecten is opgenomen in het woonbehoefte onderzoek. Welke aanpassingen er nodig zijn (ook vanuit aangekondigde nieuwe wet- en regelgeving) wordt in kaart gebracht.	4.1
(8.9) We maken een plan om doorstroming van senioren te bevorderen. Aandacht voor passende appartementen, waaronder mogelijk een fonds-stichting voor aan- en verkoop van woningen	4.5

(8.10) Onderzoek naar opties actieve grondaankoop ten behoeve van sociale woningbouw en seniorenwoningen	4.4 & 4.5
(8.11) onderzoek naar de mogelijkheid om de tweede toeristische bestemming van woningen af te halen.	Los punt mbt woningen toevoegen
(8.12) Onderzoek naar de mogelijkheden om op bedrijven- en industrieterreinen kleinschalige bedrijfspanden te bouwen met mogelijkheid van bewoning door eigenaar	Los punt mbt woningen toevoegen
(8.13) Inzichtelijk communiceren over welk aantal woningen in de 'pijplijn' zitten, en wanneer ze gebouwd worden. Daaraan toegevoegd: ook de kwaliteit van de woningen en het effect van de bouw van woningen zal worden gemonitord, eea conform de kaders.	4.1 & 4.3 & 4.4
(8.15) We stimuleren de bouw van woningen, waarbij starters gebruik kunnen maken van de gemeentelijke starterslening Daaraan toegevoegd: recent aangekondigde landelijk koopstarters regelingen worden daarin ook meegenomen.	4.4
(8.20) Overleg met de toeristische sector of de gemeente recreatiewoningen kan huren voor tijdelijke woningnood.	4.6

De punten uit de Gemeenteraad die we in de uitwerking van de kaders in de woonvisie meenemen zijn:

	Behoort bij kader nr.
Woningsplitsing -als instrument tegen de krapte op de woningmarkt	Los punt mbt woningen toevoegen
Het beleid t.a.v. Kangoeroe woningen (Texels Belang)	4.5
In RIB van 21 december 2022 is toegelicht hoe de betaalbaarheid wordt meegenomen bij de plannen in uitvoering en dat de motie wordt betrokken bij de in 2024 op te stellen woonvisie.	4.1 & 4.3
Een analyse van het effect van de 'Notitie Kansen en kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers. LTP 2.6 en 8.14 Daaraan toegevoegd: in het woonbehoefteonderzoek is getracht om de huidige en toekomstige aantallen seizoen medewerkers en de gewenste woonkwaliteit in beeld te brengen. Exacte aantallen zijn lastig te achterhalen, een deel van de huisvesting zit onder de radar. In de woonvisie zetten we in op evaluatie van het bestaande beleid en ook op het verkennen van nieuwe mogelijkheden.	4.6

Gedurende het opstellen van deze kaders zijn er diverse nieuwe ontwikkelingen geweest, daar dient in de woonvisie aandacht aan te worden besteed zoals:

	Behoort bij kader nr.
Spreadingswet (per 1 februari 2024).	4.1
Afspraken mbt voorrang voor aandachtsgroepen uitwerken (nog in ontwikkeling, wordt op korte termijn duidelijk).	4.1

BIJLAGE 1: geraadpleegde stakeholders

Geraadpleegd bij de totstandkoming van het woonbehoefteonderzoek:

- Huis van Tante Jans
- Kerngesond Texel
- 2 VBO makelaars
- DC Oudeschild
- Seniorenvereniging
- DC Den Hoorn
- VBO makelaars Kortekaas en Kooijman
- DC Oosterend
- DC Den Burg
- LTO
- Texels Welzijn
- SIGT texel
- Intern: sociaal domein
- Intern: fysiek domein
- 1 NVM makelaar
- DC De Koog
- DC de Waal (telefonisch)
- DC De Cocksdorp

Participatieplan voor de woonvisie Texel 2024-2034

Team **Beleid**
Maart 2024

Zaaknummer **3236364**



Inhoudsopgave.

1.	Participatieplan voor de woonvisie.....	3
1.1	Bepalen participatie niveau volgens "De Texelse aanpak voor participatie.....	3
1.2	Wat hebben we al gedaan aan participatie in het voortraject?	4
1.3	Het participatiedoel voor de woonvisie.	4
1.4	Wie is de participatiedoelgroep?.....	4
1.5	Verwerken van de participatie resultaten in het woonvisie traject.....	4
1.6	Het tijdspad van de participatie en de besluitvorming.	4

1. Participatieplan voor de woonvisie

Het college heeft 17 oktober 2023 de startnotitie voor het opstellen van de woonvisie vastgesteld. Daarin is beschreven dat we met de volgende overlegstructuren werken;

- Stuurgroep (via de PO structuur): wethouder wonen, manager Sociaal Domein, beleidsadviseur wonen, projectmedewerker wonen.
- Projectgroep: Omring, Woontij, TOP, Onderzoeksbureau (KAW), Beleidsadviseur wonen en projectmedewerker wonen
- Klankbordgroep bestaande uit stakeholders: ca. 15 externe partijen en medewerkers van gemeente Texel vanuit fysiek en sociaal domein.

Door de samenstelling van de projectgroep en de klankbordgroep is een brede groep Texelaars vertegenwoordigd bij het opstellen van de woonvisie. In de 1^e fase van het project, zijnde het woonbehoefteonderzoek, is deze werkwijze gehanteerd. De bewoners van Texel zijn in bij woonbehoefteonderzoek nog niet geraadpleegd. In de 2^e fase van het project wordt de woonvisie opgesteld, daarbij zetten we de overlegstructuur voort en wordt het aangevuld met participatie van de bewoners van Texel. De participatie wordt hieronder verder uitgewerkt. Het beschreven tijdspad in de participatieplan is tevens een zeer beknopte beschrijving van de planning om de woonvisie op te stellen.

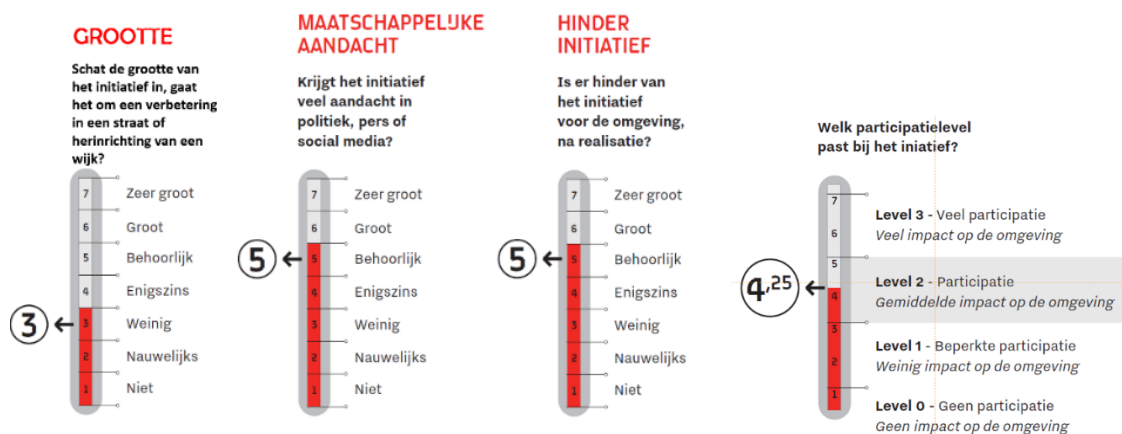
1.1 Bepalen participatie niveau volgens "De Texelse aanpak voor participatie."

Op basis van de Texelse aanpak voor participatie is bepaald dat voor het opstellen van de woonvisie Route 2 (staat voor Gemiddelde participatie) moet worden ingezet. De impact van het project wordt bepaald aan de hand van 3 criteria met daaraan gekoppelde hulpvragen die tot een eindscore komen. Die score verwijst vervolgens daar naar de participatieroutes.

De criteria waarmee bepaald wordt wat de hoeveelheid impact is zijn:

- Omvang van het onderwerp/initiatief: niveau 5/ behoorlijk**
Het gaat om een lichte herstructurering (kleinschalige woningbouw, herontwikkeling) en kleine uitbreidingen van woongebieden 'straatje erbij'.
- Maatschappelijke aandacht voor het onderwerp/initiatief:**
Publieke en/of politieke aandacht heeft zich al duidelijk getoond: niveau 8/ groot
- Mate van hinder van het onderwerp/initiatief**
Slecht een hand vol mensen heeft in de processen van de lopende plannen laten blijken dat zij een negatieve impact ervaren: niveau 2/ nauwelijks

Deze score geeft aan dat participatieniveau 2 van toepassing is voor het opstellen van de woonvisie + uitvoeringsprogramma.



Cijfers in de afbeeldingen behoren niet bij dit project en zijn ter informatie over de werkwijze.

Level 2 betekend dat:

- het participatieplan wordt afgestemd met het college en de raad actief wordt geïnformeerd.
- direct betrokkenen en andere belanghebbende mee te kunnen denken over het ontwerp.

1.2 Wat hebben we al gedaan aan participatie in het voortraject?

Bij het opstellen van de omgevingsvisie is een breed opgezet participatie traject doorlopen waarbij oa alle inwoners van Texel hun input hebben kunnen leveren. Bij het opstellen van het woonbehoefteonderzoek is nauw samengewerkt met TOP, Woontij en Omring. Tevens is er ook gesproken met andere belangrijke stakeholders (opsomming is in een bijlage opgenomen).

De omgevingsvisie geeft richting aan hoe we in de toekomst op Texel willen wonen. Vanuit het woonbehoefteonderzoek wordt duidelijk aan welke doelen voor het wonen op Texel moeten worden uitgewerkt. Deze input is vertaald naar kaders die door de gemeenteraad worden vastgesteld. In de woonvisie wordt binnen deze kaders uitgewerkt hoe we aan de woonbehoefte gaan voldoen.

1.3 Het participatiedoel voor de woonvisie.

Het doel van de participatie is om inwoners mee te laten denken over de oplossingsrichtingen om invulling te geven aan de vastgestelde doelen in de kaders. De motivatie voor de gemeente om participatie toe te passen is om draagvlak bij inwoners te creëren en de kwaliteit van de woonvisie hoger te maken.

1.4 Wie is de participatiedoelgroep?

Over het thema 'Wonen' hebben de inwoners van Texel vaak een mening en willen graag invloed bij dit onderwerp. Voor participanten is het een motivatie om mee te doen aan de woonvisie om zo meer zeggenschap over en invloed op hun leefomgeving te hebben.

Daarom worden alle inwoners uitgenodigd om mee te doen. Er wordt ingezet op verschillende momenten voor participatie, zodat verschillende groepen de mogelijkheid hebben om mee te doen. Bijvoorbeeld op een koffieochtend op woensdag (jonge gezinnen, ouderen), een maandagmiddag (ondernemers, werkzaam in de toeristische sector), avonden (werkend aan de overkant). We proberen duidelijk de verschillende subdoelgroepen te identificeren zodat de communicatie afgestemd wordt op deze groepen. Jongeren motiveer je anders voor participatie, dan bijvoorbeeld een oudere.

1.5 Verwerken van de participatie resultaten in het woonvisie traject.

Uit dit participatietraject komen aanvullingen vanuit inwoners op de oplossingsrichtingen voor doelen die in de kaders zijn benoemd. Het is mogelijk dat er nieuwe of heel concrete oplossingsrichtingen worden aangedragen. Bij alle oplossingsrichtingen wordt gekeken hoe bruikbaar de inbreng is en hoe deze positief bijdraagt aan ontwikkelingen voor Texel op lange termijn. Bruikbare resultaten worden meegenomen en verwerkt in woonvisie + uitvoeringsprogramma, deze wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

1.6 Het tijdsplan van de participatie en de besluitvorming.

Het participatietraject wordt doorlopen zoals onderstaand voorgesteld.

- Week 17: start met projectgroep, input ophalen
- Week 19: stakeholders consulteren over oplossingsrichtingen
- Week 21: participatiebijeenkomsten voor alle Texelaars voor de oplossingsrichtingen
- Week 22 t/m 24 verwerken van de input tot concept woonvisie en uitvoeringsprogramma
- Week 25: projectteam beoordelen concept woonvisie
- Na de zomer: inloopbijeenkomst voor alle Texelaars over de concept woonvisie
- Week 37: collegebesluit woonvisie + uitvoeringsprogramma
- Week 42: raadsbesluit woonvisie + uitvoeringsprogramma
- Evaluatie van de participatie

Vervolgens start de 3^e fase van het project woonvisie zijnde: het uitvoeren van de woonvisie +uitvoeringsprogramma.

BIJLAGE 1: geraadpleegde stakeholders

Geraadpleegd bij de totstandkoming van het woonbehoefteonderzoek:

- Huis van Tante Jans
- Kerngezond Texel
- 2 VBO makeleers
- DC Oudeschild
- Seniorenvereniging
- DC Den Hoorn
- DC Oosterend
- DC Den Burg
- LTO
- Texels Welzijn
- SIGT texel
- Intern: sociaal domein
- Intern: fysiek domein
- 1 NVM Makelaar
- DC De Koog
- DC de Waal (telefonisch)
- DC De Cocksdorp

WOONBEHOEFTE- ONDERZOEK TEXEL

2024-2029-2034

EN EEN DOORKIJK NAAR
2040-2050

in opdracht van de gemeente
Texel





AUTEURS

Emiel Heuff | e.heuff@kaw.nl

Sjouke Stienstra | s.stienstra@kaw.nl

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN



FOTOVERANTWOORDING

Pagina 3: Paul Arps

Pagina 4: Plus

Pagina 11: Hotel Tesselhof Texel

Pagina 15: Paul van de Velde

Pagina 31: Ralf Schulze

Pagina 45: Map of Joy

Pagina 72: Woontij

Pagina 81: Woontij

Pagina 94: De Texelse Courant

Pagina 99: KAW

Pagina 110: Richard Heerschap



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING EN ADVIEZEN	4
1 INLEIDING	11
2 TEXEL IN PERSPECTIEF	15
3 DEMOGRAFIE EN VERHUIZINGEN	31
4 BESTAANDE VOORRAAD	45
5 VRAAGDRUK OP DE HUUR- EN KOOPMARKT	72
6 WONEN TOEVOEGEN	81
7 VERGELIJKING MET PLANNEN EN LOCATIES	94
8 AANDACHTSGROEPEN	99
9 EVALUATIE VAN BESTAAND WOONBELEID	110



S

**SAMENVATTING EN
ADVIEZEN**

SAMENVATTING

1. 500 tot 775 extra woningen nodig in 10 jaar

De huizenmarkt op Texel staat onder forse druk. Er is veel vraag naar woningen, zowel door eilanders zelf (starters, doorstromers) als door mensen van de overkant (terugkeerders, nieuwe arbeidskrachten & pensionado's). Tot 2034 zijn er naar verwachting 500 tot 775 extra huizen nodig. Het zwaartepunt ligt in de periode tot 2029. Dan moet ongeveer driekwart van de opgave gerealiseerd worden. In de periode 2029-2034 zwakt de vraag iets af (doordat een deel van de vraag dan is ingevuld met nieuwbouw), maar ook dan is er nog nieuwbouw nodig. Na 2034 wordt de prognose onzeker. Belangrijk is om de vraag de komende jaren goed te blijven monitoren en plannen op tijd bij te stellen als dat nodig is.

De bandbreedte van 500 tot 775 extra woningen is exclusief woningen voor tijdelijke bewoning, bijv oorbeeld door seizoenwerkers (zie verderop). Ook gaat deze bandbreedte uit van een huisvestingsverordening met voorrang voor mensen met een maatschappelijke of economische binding. Besteed in de woonvisie aandacht aan de werking van de huisvestingsverordening. De

prijsgrens voor de huisvestingsvergunning voor koopwoningen is nu gekoppeld aan de verkoopprijs. Dit werkt prijsopdrijvend door het vele overbieden om boven de prijsgrens van € 600.000 te komen. Door de prijsgrens te koppelen aan de WOZ-waarde kun je dit voorkomen. Onderzoek tot welke prijsgrens er schaarste is. Gemeente Ameland heeft de prijsgrens al gekoppeld aan de WOZ-waarde. Ga met deze gemeente in gesprek om te kijken naar de voor- en nadelen van deze constructie. Laat je de huisvestingsvergunning voor huur- en koopwoningen los, dan zijn er extra woningen nodig om aan de vraag te voldoen.

2. Overal op Texel is vraag naar extra woningen

Uit cijfers en gesprekken met professionals blijkt dat overal op Texel vraag is naar extra woningen. In elke kern moet dus ruimte zijn voor woningbouw, deels voor de eigen vraag (lokale starters, doorstromers), deels voor instroom van buitenaf (vanuit andere kernen op Texel, van de overkant). Het aantal woningen dat je per kern moet toevoegen hangt o.a. af van de marktpositie en de grootte

ervan. In Den Burg verwachten we de meeste vraag. Daar is ruimte voor 250 tot 400 extra woningen. In de andere kernen gaat het vaak om enkele tientallen woningen. In het buitengebied is toevoeging altijd maatwerk.

3. Druk op de sociale huur

Op Texel is veel vraag naar sociale huurwoningen. Er staan veel mensen ingeschreven, en ook als je alleen naar de actief woningzoekenden kijkt, is het aantal huishoudens dat via Woontij wil huren hoog, zeker in vergelijking met andere gemeenten. Dat heeft vier belangrijke redenen:

1. Texel is sterk vergrijsd en veel ouderen staan al langere tijd uit voorzorg ingeschreven. Zij laten vrijwel allemaal een koopwoning achter, waardoor de vraag naar sociale huurwoningen per saldo dus toeneemt. Vaak hebben ze relatief veel vermogen, maar een beperkt inkomen, waardoor ze in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

SAMENVATTING

2. Omgekeerd lukt het weinig eilanders om vanuit de sociale huur door te stromen naar de koopmarkt, omdat er amper betaalbaar aanbod is. Aanbod dat er is, is vaak duur en valt dus niet in het prijssegment dat een gemiddelde doorstromer uit de sociale huur zoekt.
3. Hetzelfde geldt voor starters: een deel wil wel starten op de koopmarkt, maar slaagt daar niet in, omdat koopwoningen te duur zijn. Zij doen dus alsnog een beroep op een sociale huurwoning.
4. En tot slot: het gemiddeld inkomen op Texel is relatief laag, mede vanwege het type werk dat er is: veel in het toerisme, en maar weinig in de kenniseconomie.

De wachtlust voor sociale huur wordt naar verwachting korter als er meer betaalbare koop wordt toegevoegd. We weten namelijk dat een deel van de woningzoekenden bij Woontij eigenlijk een koopwoning zoekt, maar vanwege de hoge koopprijzen de sociale huur als acceptabel alternatief ziet. Lukt het om snel betaalbare koop toe te voegen, dan

verwachten we dat 30% van alle toevoegingen op Texel in de sociale huur moet plaatsvinden. We spreken hier over een netto toevoeging, dus rekening houdend met de verkochte woningen door Woontij. Dat is conform de eis van het Rijk. Lukt dat niet, dan doen meer woningzoekenden een beroep op de sociale huur en verwachten we dat dat percentage omhoog bijgesteld moet worden. De sociale huur en de betaalbare koop zijn dus communicerende vaten. Het gaat hier om de 'reguliere' vraag, dus exclusief de vraag naar tijdelijke huisvesting voor o.a. seizoenwerkers.

4. Vooral in Den Burg, De Koogen Oudeschild markt voor middenhuur

De markt voor middenhuur is op Texel een nichemarkt. Het gaat naar verwachting om 55 tot 85 woningen tot 2034. Dat zijn dus enkele projecten. Het getal van 55 tot 85 woningen gaat ervan uit dat er meer betaalbare koop wordt toegevoegd. Lukt dat niet of onvoldoende, dan is een toevoeging van 55 tot 85 woningen wat aan de lage kant. De doelgroep beperkt zich grofweg tot drie groepen:

1. Senioren die niet langer willen kopen, maar ook geen recht hebben op de sociale huur, omdat hun inkomen te hoog is.
2. De 'tussen-wal-en-schipgroep', die te veel verdient voor sociale huur, maar te weinig om te kopen, zeker met de hoge huizenprijzen op dit moment.
3. De derde groep gaat om mensen die op Texel komen werken, vaak in hogere functies, die niet meteen naar een koopwoning willen. Zij verdienen te veel voor de sociale huur en gebruiken de middenhuur als overbrugging totdat ze een geschikt koophuis gevonden hebben.

De praktijk leert dat de eerste groep erg kieskeurig is; sluit het product niet volledig aan op de wensen van senioren, dan verhuizen ze niet. Let daarom goed op de kwaliteit en ligging ervan. Deze groep senioren zoekt vaak een comfortabele, moderne en goed afgewerkt appartement op een A-locatie. Den Burg en in mindere mate De Koogen Oudeschild lenen zich hier het best voor.



SAMENVATTING

5. Nauwelijks koopaanbod beschikbaar; voeg vooral in betaalbaar segment toe in mix van typologieën

Uit cijfers en gesprekken met makelaars blijkt dat de koopmarkt op Texel op slot zit. Er is nauwelijks aanbod, en het aanbod dat er is, is duur en is pas te betalen met een netto jaarinkomen van twee keer modaal (ter vergelijking: twee keer een gemiddeld Texels inkomen is ongeveer 75% van twee keer modaal). Er moeten dus extra koopwoningen gebouwd worden. Van alle koopwoningen die toegevoegd worden, moet het merendeel in het betaalbare segment vallen. Het gaat om ca. 40 procent van alle toevoegingen op het eiland. Dat zorgt meteen voor een dilemma. De hoge bouwkosten dwingen je namelijk bijna om kleiner te bouwen. Dat moet voorkomen worden, omdat dat niet voldoet aan de vraag, zeker niet op de lange termijn. Het is mogelijk om de prijs te drukken door bijvoorbeeld modulair te bouwen. Daarnaast is het belangrijk om betaalbare koop voor langere tijd betaalbaar te houden. Voeg je nu betaalbare koop toe, dan zullen deze door krapte snel in waarde stijgen. Kijk naar mogelijkheden voor het inzetten van instrumentarium om betaalbare koop voor langere tijd

betaalbaar te houden. Denk bijvoorbeeld aan inzetten van een antispeculatiebeding, de zelfbewoningsplicht, koopgarant en het opnemen van doelgroepen in bestemmingsplannen met een doelgroepenverordening waarin instandhoudingstermijnen zijn vastgesteld. Qua programma is er vraag naar een mix van typologieën: een flink deel moet bestaan uit rijen, maar er is ook vraag naar tweekappers, vrijstaand wonen en levensloopgeschikt wonen, zowel gestapeld als grondgebonden met een tuin(tje).

6. Op korte termijn genoeg plannen, mits alles doorgaat

Op Texel ligt tot 2030 een plancapaciteit van ca. 790 woningen. In driekwart van de gevallen gaat het om harde plannen maar daarmee is het nog niet zeker dat ze tot uitvoering komen. Opgeteld zijn er genoeg plannen om in de piekvraag tot 2029 te voorzien, ook in het hoge scenario. In theorie zijn er ook voldoende plannen voor de vraag tot 2034. In de praktijk is denkbaar dat een deel van de bekende plannen niet doorgaat of vertraagd wordt,

bijvoorbeeld door procedures. Zorg daarom voor iets meer plancapaciteit dan strikt noodzakelijk. Het is slim om voor het aantal zachte plannen extra plannen te maken die als buffer kunnen dienen. Met de zachte plannen (210) houden we daarom rekening met 30% overprogrammering. Ook is het verstandig om voor de 90 flexwoningen met een instandhoudingstermijn van 15 jaar nieuwe plannen te maken. In totaal zijn er dus nog nieuwe plannen nodig voor ca 150 woningen.

7. Veel plannen zijn kwalitatief al ingevuld

Van veel plannen is het eigendom en typologie al bekend. Dit geldt ook voor een deel van de zachte plannen. In totaal zijn er van 67 woningen nog geen typologie bekend. Benut deze ruimte, samen met de nieuwe plannen voor o.a. de flexwoningen van 15 jaar en bij herontwikkeling voor het invullen van woningtypen die te weinig worden gebouwd. Benut hiervoor het wensprogramma uit dit woonbehoeftesonderzoek. Uit een vergelijking tussen de vraag en de planvoorraad blijkt dat:

SAMENVATTING

- er veel vraag is naar grondgebonden nultredenwoningen met bad- en minimaal één slaapkamer beneden in huur en koop, bedoeld voor senioren, maar dat daar nog amper plannen voor zijn;
- er ook vraag is naar 'reguliere' grondgebonden koopwoningen, zoals rijen, tweekappers en enkele vrijstaande woningen, maar dat ook daarvoor nog weinig plannen zijn;

Daar moeten dus extra plannen voor gemaakt worden om in de vraag te voorzien. Voor appartementen in alle eigendoms categorieën en eengezins sociale huurwoningen zijn juist een overmaat aan plannen om aan de vraag te voldoen.

Gemeentelijk beleid zorgt ervoor dat gemeentegrond alleen gebruikt mag worden voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. De bouw van (middel)dure koop wordt aan de markt overgelaten. Organiseer als gemeente zelf toevoegingen in deze segmenten, want ook daar is vraag naar. Voorwaarde daarbij is wel dat deze woningen naar Texelaars gaan, anders draagt dit niet bij aan de verhuisketens op Texel.

8. Grote vraag naar tijdelijke huisvesting voor seizoenwerkers

Behalve de reguliere woonvraag is er op Texel ook vraag naar tijdelijke huisvesting voor seizoenwerkers. De vraag naar tijdelijke huisvesting lijkt toegenomen. We weten niet hoe groot het probleem is, wel dat er een tekort is aan kwalitatief goede tijdelijke huisvesting. Hierdoor ontstaan ongewenste situaties en belandt seizoenpersoneel in huisvesting wat niet voldoet aan de wens. De komende jaren loopt dat tekort verder op.

Dat komt door vergrijzing, waardoor meer personeel van de overkant moet komen, én doordat de Texelse economie waarschijnlijk groeit en er meer personeel nodig is. Parallel daaraan worden de seizoenen op Texel 'langer' waardoor personeel langer op het eiland verblijft en de vraag naar kwalitatief goede huisvesting toeneemt. Er is meer onderzoek nodig om te achterhalen hoe dat er precies uit moet zien. Bouw je onvoldoende voor seizoenpersoneel, dan neemt de druk op de (al gespannen) reguliere woningmarkt toe. Omgekeerd geldt ook dat je de reguliere woningmarkt ontlast door voor seizoenwerkers te bouwen,

wat positief uitpakt voor reguliere woningzoekenden. Kwalitatief goede tijdelijke huisvesting voor seizoenpersoneel bouwen heeft dus invloed op de vraag aan reguliere woningen. Besteed daarom ook aandacht aan tijdelijke huisvesting voor seizoenpersoneel in de woonvisie.

9. Jongeren in de knel: bouw voor starters

Van alle groepen op de Texelse woningmarkt zitten jongeren het meest in de knel. Dat geldt op de sociale huur- én op de koopmarkt. Jongeren die ingeschreven staan bij Woontij hadden in 2023 een zoekduur van zo'n twee jaar op een woning. Dat is de periode van het moment dat iemand actief gaat zoeken tot het moment dat de woning wordt toegewezen. Voor jongeren tot 23 jaar is de situatie zelfs iets verslechterd ten opzichte van voorgaande jaren. Op de koopmarkt is de situatie niet anders. Er staan nauwelijks betaalbare woningen te koop. Voor alleenstaande koopstarters is de situatie het minst perspectiefrijk; je moet meer dan twee keer het gemiddelde Texels inkomen verdienen om te slagen op de

SAMENVATTING

koopmarkt. Het is zaak om jongeren meer kans op de woningmarkt te bieden, via nieuw bouw, maar ook via doorstroming (zie het volgende punt).

10. Ouderen blijven zitten: stimuleer doorstroming onder ouderen met woningen die hen aanspreken

Verreweg de meerderheid van alle senioren op Texel woont zelfstandig in een huis dat niet is aangepast op het ontvangen van zorg. Omdat Texel relatief sterk vergrijsd is, zullen veel senioren de komende jaren de stap naar een levensloopgeschikte woning willen (of moeten) zetten. Die ontwikkeling wil je het liefst stimuleren, omdat je daarmee extra gezinswoningen vrijspelt. Daardoor komen lange verhuisketens op gang. Voorwaarde is wel dat je het aanbod aan levensloopgeschikte woningen vergroot, met nieuwe producten die goed aansluiten op de wens van ouderen. Uit gesprekken blijkt dat veel oudere Texelaren het liefst doorstromen naar een grondgebonden levensloopgeschikte woning met een koopprijs van rond de € 400.000. Er zijn ook senioren die een appartement met lift zoeken. Maak voor beide ruimte in je bouwprogramma.

11. Zet in op verduurzaming van woningen om totale woonlasten te beperken

Corporaties zijn verplicht om hun bezit vóór 2029 te verduurzamen tot op z'n minst energielabel D. Op Texel staan nog 96 sociale huurwoningen met een E-, F- of G-label, waar investeren dus noodzakelijk is. De meeste staan in Den Burg, maar ook in de andere kernen vind je nog zulke woningen. Belangrijk is om hier zo snel mogelijk mee aan de slag te gaan, ook omdat het huurders in de portemonnee helpt en om risico's op energiearmoede te beperken. Woontij brengt daarom begin 2024 in kaart wat per woning nodig is om van een E-, F- of G-label tot een groen label (C) te komen.

In de particuliere sector heeft 47% van de woningen een hoog relatief gasverbruik. De opgave is daar heel verspreid. Hier is het zaak om mensen te helpen bij het zetten van verduurzamingsstappen.

12. Meer ouderen met een zorgvraag: vergroot het aanbod aan beschutte woonvormen

Door veranderend overheidsbeleid neemt de vraag naar 'beschut' of 'geclusterd' wonen toe. Dat zijn woonvormen

voor ouderen waar ze zelfstandig kunnen wonen, maar waar zorg binnen handbereik is, waar ruimte is voor activiteiten en ontmoeting en waar naar hen wordt omgekeken. Vooral ouderen die door strengere wet- en regelgeving niet langer in aanmerking komen voor een plek in het verpleeghuis hebben behoefte aan zo'n woonplek. Op Texel gaat het om zo'n 65 plekken tot 2030 en daarboven op 100 extra tot 2040. Corporaties kunnen hier een aandeel in hebben, maar het kunnen ook particuliere initiatieven zijn, of een mix van beide. Waar die plekken gerealiseerd worden, is nog onderwerp van discussie. Aan de ene kant wil je ouderen in hun eigen woonomgeving oud laten worden, zodat zij zorg en ondersteuning krijgen vanuit hun eigen sociale netwerk, zoals mantelzorgers. Je zou beschutte woonvormen dan verspreid over het eiland willen bouwen. Aan de andere kant zitten aan de organisatie van zorg beperkingen, financieel, maar ook qua mankracht. Om zorg voor iedereen beschikbaar en betaalbaar te houden, ligt het voor de hand dat voorzieningen meer geclusterd worden, op Texel vooral in Den Burg.



ADVIES

Blijf de woningmarkt monitoren en stel bij waar nodig

Het woonbehoefteonderzoek is de onderlegger voor het opstellen van de woonvisie. Daarbij is het goed om te begrijpen dat veel ingrepen in de woningmarkt direct effect op elkaar hebben en niet los van elkaar kunnen worden gezien. Zo zorgt toevoege van goedkope koopwoningen dat de druk op de sociale huur afneemt. Bouw je weer te weinig sociale huur, dan zal de druk op de middenhuur toenemen. Er zijn veel communicerende vaten, daar is in het wensprogramma voor woningen rekening mee gehouden. De genoemde getallen in het woonbehoefteonderzoek zijn echter niet in beton gegoten en het is mogelijk om hiervan af te wijken. Daarbij is het goed om achterliggende mechanismes te herkennen en te weten wat de consequenties zijn voor bepaalde keuzes. Het is vooral belangrijk om te kijken hoe de markt reageert.

Als voorbeeld, medio 2024 worden er middenhuur woningen toegevoegd in Den Burg. Dit vult de behoefte die op basis van dit rapport naar boven is

gekomen in. Kijk goed naar hoe makkelijk deze woningen worden verhuurd en of er na toevoegeing nog veel vraag naar blijft. Hou daarbij de samenhang met de bouw van alternatieve woningen voor de middenhuur goed in de gaten. Als het aantal toegevoegde koopwoningen voor senioren achterblijft heeft dat een effect op de druk op de middenhuur. Als de vraag hoog blijft dient het programma bijgesteld te worden.

Daarnaast zijn er demografische ontwikkeling in kaart gebracht, of die uitkomen is onder andere weer afhankelijk van de wijze waarop de huisvestingsvergunning wordt aangepast.

Kortom het advies is om de demografische ontwikkelen, de woningvoorraad en de effecten van het toevoegen en herontwikkelen van woningen goed te monitoren. Aan de hand van de uitkomsten van het monitoren kunnen plannen op tijd worden bijgesteld als dat nodig is. De wijze van monitoren zal uitgewerkt moeten worden, bijvoorbeeld met betrekking tot welke databronnen je waarvoor gebruikt en

in welk systeem en door wie dit wordt bijgehouden. Op basis van gesignaleerde effecten kan het bouwprogramma worden bijgesteld. Borg dit in de organisatie.



1

INLEIDING

1.1 WAAROM DIT WOONBEHOEFTEONDERZOEK?

Een goede onderbouwing voor de woonvisie

Dat er een grote vraag is naar woningen is al duidelijk, ook dat het ingewikkeld is om op dit moment te bouwen. Wat dit betekent voor Texel is in dit woonbehoeftesonderzoek nader verkend. Texel is in trek bij veel huishoudens van buitenaf en er is ook een sterke autonome vraag. Zowel kwantitatief als ook kwalitatief. Texel vergrijst, en heeft daardoor een veranderende woonvraag. Dit vraagt om een doorkijk naar de toekomst. Concreet betekent dat: hoeveel woningen, in welke kernen, wat voor type, voor welke prijs en voor wie. Daartegenover staat dat de gemeente al plannen voor woningbouw heeft liggen. Deze plannen vergelijken we met de vraag: passen de plannen die op de plank liggen bij de behoefte, of zijn er bijstellingen nodig? We werken de woningbehoefte uit in verschillende scenario's. Zo heeft de gemeente de mogelijkheid om vroegtijdig bij te sturen als de druk op de woningmarkt toeneemt.

Daarnaast liggen er ook andere belangrijke thema's die om meer onderzoek vragen: de kwaliteit van de bestaande voorraad, de aanpasbaarheid van woningen, de betaalbaarheid van woningen en de omgang met tijdelijke huisvesting voor seizoenpersoneel. Dit kan in de woonvisie verder uitgewerkt worden.

Leeswijzer

Hierna plaatsen we Texel in een bredere regionale context en benoemen we enkele belangrijke trends op het gebied van wonen. Daarna gaan we in op de demografische ontwikkelingen en (de kwaliteit van) bestaande woningen. Vervolgens zoomen we in op de vraag naar sociale huur, vrije huur en koop, in aantallen en naar type en prijssegment. Die vergelijken we daarna met de plannen. We staan stil bij het thema wonen en zorg. Tot slot evalueren we de werking van de huisvestingsvergunning. Bij de belangrijkste thema's zoomen we in op het niveau van kernen en clusters van kernen waar het gaat om de kleinste dorpen.

1.2 BRONNEN EN WERKWIJZE

Cijfers gecombineerd met lokale marktkennis

We maakten voor dit woonbehoefteonderzoek gebruik van bestaande cijfers over o.a. demografie, woningen, woonvoorkeuren en plannen voor woningbouw en velden dat aan met kwalitatieve informatie die we tijdens gesprekken met professionals op de Texelse woningmarkt achterhaalden.

- Bestaande cijfers zijn afkomstig van o.a. het CBS, het Kadaster, uit de BAG en uit registraties van Woontij en de gemeente, zoals VHE- en WOZ-gegevens.
- We velden dat aan met kennis uit onderzoeken die recent zijn gedaan, zoals het onderzoek 'Werken aan woonwensen' van Woontij en enquêtes die het Texels Ondernemersplatform (TOP) en de Seniorenvereniging Texel onder hun leden hielden.
- Om alle cijfers duiding te geven en de lokale context goed te snappen, voerden we gesprekken met makelaars, dorpscommissies, zorgaanbieders, dorpscommissies, LTO en beleidsmedewerkers van de gemeente Texel. Dat gebeurde grotendeels in een tweedaagse gespreksronde op het eiland.

Nauwe samenwerking met de projectgroep

Op twee momenten presenteerden we tussentijdse uitkomsten aan de projectgroep, om te beluisteren of zij zich in de uitkomsten herkenden. In de projectgroep zaten beleidsadviseurs van de gemeente, Woontij en Omring en een vertegenwoordiger van TOP.

- In november 2023 presenteerden we de eerste uitkomsten over demografie, verhuizingen, bestaande voorraad, marktpositie van kernen onderling en de vraagdruk op de sociale huur- en koopmarkt;
- In januari 2024 presenteerden we de rode draad uit de gespreksronde, het wensprogramma voor woningbouw, een vergelijking met de huidige plannen en het thema wonen en zorg. We lieten ook een aantal aanpassingen zien die we op basis van opmerkingen uit de eerste presentatie maakten.

In februari is dit rapport bovendien in concept aan de projectgroep voorgelegd, waarna laatste opmerkingen zijn verwerkt. Op hetzelfde moment is het college van Texel bijgepraat over de uitkomsten.

1.3 GEBIEDSINDELING

Een indeling in clusters

De kaart hiernaast laat de gemeente Texel zien met alle kernen daarbinnen. De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek presenteren we niet alleen op gemeenteniveau, maar we zoomen ook in op de zeven kernen op Texel. Dat doen we volgens de gebiedsindeling op de kaart:

- Bij Den Burg (**voorzieningenkern**), bij Oudeschild, De Koog, Oosterend, De Cocksdorp en Den Hoorn (**basiskernen**) en bij De Waal (**woonkern**) laten we de uitkomsten afzonderlijk per kern zien.
- Het buitengebied van Texel hebben we opgedeeld in tweeën: Noord en Zuid. De uitkomsten presenteren we op het niveau van deze twee clusters. Waar nodig zoomen we in op specifieke plekken daarbinnen.

Voorzieningenkernen: een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige kernen op leunen (diverse supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, vermaak).

Basiskernen: een supermarkt, basisschool en minimaal 200 huishoudens, maar die voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op regionale centra of voorzieningenkernen.

Woonkernen: geen supermarkt en niet of nauwelijks andere voorzieningen.





2

TEXEL IN PERSPECTIEF

2.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We plaatsen Texel hier in een breder perspectief. Dat doen we aan de hand van:

- Een schets van actuele trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen, zowel landelijk als regionaal, en wat dat betekent voor Texel (paragraaf 2.2);
- Een analyse van de onderlinge marktpositie van kernen op Texel, waarbij we letten op het voorzieningenniveau, de afstand tot de boot en Den Burg en de waarde en waardeontwikkeling per kern (paragraaf 2.3);
- Een overzicht van verhuisbewegingen uit en naar de gemeente, ook per doelgroep, en op het eiland zelf (paragraaf 2.4).

Uitkomsten in het kort

- Van de zeven kernen op Texel heeft Den Burg de sterkste marktpositie, nu en op langere termijn. Den Burg heeft een rijk pakket aan voorzieningen voor dagelijks en niet-dagelijks gebruik, een divers aanbod aan zorgvoorzieningen, is goed bereikbaar en de waarde van woningen ligt er hoger. Dat geldt in iets mindere mate ook voor De Koog en Oudeschild. De verwachting is dat de vraag naar extra woningen hier de komende tijd het grootst is.
- Het aantal personen dat naar Texel toe verhuist, is al jarenlang groter dan het aantal personen dat vertrekt. Opvallend is dat verhuizingen steeds vaker over grotere afstand plaatsvinden, in het bijzonder vanuit de Randstad. Ter illustratie: in de periode 2018-2022 was de instroom uit de Randstad het dubbele van de instroom in de periode 2013-2017. Texel verliest juist mensen aan de regio Kop van Noord-Holland, waar o.a. Den Helder onder valt.
- De afgelopen jaren wist Texel vooral veel personen in de gezinsleeftijd aan zich te binden. Per saldo bestond de instroom vooral uit personen in de leeftijd van 25 tot 50 jaar en (hun) kinderen tot 15 jaar. Ook de leeftijdsgroep 50 tot 65 jaar vestigde zich vaak op Texel. Jongeren tussen 15 en 25 jaar trokken per saldo weg, waarschijnlijk voor studie of opleiding. Daarmee wijkt het migratiepatroon van Texel duidelijk af van de andere Waddeneilanden. Daar vertrokken gezinnen per saldo.
- Op het eiland zelf zien we enerzijds dat huishoudens vaak verhuizen binnen hun eigen kern. De meeste kernen hebben een hoge 'eigen binding'. Anderzijds zien we dat Den Burg en De Koog een aantrekkende werking hebben op de andere kernen.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In deze paragraaf schetsen we een aantal landelijke trends op de woningmarkt die ook van invloed zijn op de gemeente Texel.

Huishoudensgroei gaatsneller dan bevolkingsgroei.

Het CBS verwacht dat het inwonertal landelijk nog tot 2070 toeneemt. Het tempo waarin dat gebeurt, vlak na 2040 iets af. De verwachting is dat het aantal huishoudens relatief nog sneller groeit. Mensen worden steeds ouder en vormen dus langer een huishouden en jongere huishoudens zijn ook steeds vaker alleenstaand. Binnen Nederland nemen de verschillen toe: steden en plekken met voorzieningen groeien per saldo, in kleinere (vergijsde) dorpen en aan de randen van het land loopt het aantal huishoudens sneller terug, vooral na ca. 2035, als sterfte de belangrijkste factor achter krimp wordt.

Meer ouderenhuishoudens, maar nog weinig

doorstroming. Uit verhuisonderzoeken blijkt dat veel ouderen niet verhuizen, ook niet als ze een lichte zorgvraag krijgen. Daardoor komen gezinswoningen niet vrij en blijft

de vraag naar die woningen toenemen, ondanks dat het aantal gezinnen afneemt. De honkvastheid van ouderen is deels te verklaren doordat de moderne oudere vitaler en zelfredzamer is, deels doordat ze de noodzaak (nog) niet zien om zorggeschikt te gaan wonen, deels omdat een kleiner alternatief als een stap terug voelt, en deels omdat kwalitatief goed en betaalbaar aanbod vaak ontbreekt.

Meer mensen verlaten de stad, al in gang gezet vóór

coronapandemie. Dat huishoudens per saldo de grote steden verlaten, komt volgens onderzoek door de Rabobank niet door corona, maar doordat de huizenprijzen daar explosief stijgen. Mensen oriënteren zich dan op het gebied eromheen, waar de prijzen lager liggen. Er is sinds het begin van de coronapandemie geen versnelling van de uitstroom te zien en bovendien gaan de meeste verhuizers alsnog in een andere stad wonen. Dat betekent niet dat de vraag in meer landelijke gebieden terugloopt. Er ontstaan namelijk 'tweedelijneffecten' als gevolg van plek of prijs (bijvoorbeeld: huishoudens x verhuist van een stad naar een groot dorp en huishoudens y verhuist van een groot naar

een klein dorp, of: steeds verder noord- en oostwaarts, omdat woningen daar nog betaalbaar zijn). Doordat Texel een eiland is, zie je daar overigens wél dat huishoudens soms rechtstreeks uit een stad naar Texel verhuizen (o.a. pensionado's die de drukte van de stad willen verruilen voor de rust van een eiland).

Iets meer thuiswerken na corona, maar bijna nooit

volledig. Uit onderzoek van het CBP en I&O Research blijkt dat werkenden na corona gemiddeld één dag thuis blijven werken (voorheen: een halve). Er zijn wel grote verschillen tussen sectoren: overheden, dienstverlening en de cultuursector zullen vaker thuiswerken dan meer plekgebonden beroepen zoals de zorg. Bijna niemand zal volledig thuis blijven werken en daarom zullen de reisafstand tot het werk (over de weg, per spoor, op Texel ook: per boot) en de bereikbaarheid van de woonplaats van belang blijven bij het kiezen van een woonplaats. Welke reisafstand men acceptabel vindt, is nu nog lastig te beoordelen.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Meer vraag naar klein wonen. Dat komt doordat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt, steeds meer huishoudens in grote en middelgrote kernen willen wonen en er een groeiende belangstelling is voor duurzaam wonen. De betekenis die mensen aan klein wonen geven, verschilt per regio. In en rondom grote steden is steeds meer vraag naar *tiny houses*, terwijl huishoudens in landelijke gemeenten, zoals Texel, juist vaak een kleine, betaalbare, maar wel 'reguliere' rijwoning zoeken. De toenemende vraag naar klein wonen is mede het gevolg van forse prijsstijgingen op de koopmarkt, waarbij huishoudens vaker concessies doen op grootte en woningtype.

Meer vraag naar (tussen)vormen van levensloopgeschikt wonen. Ouderen die langer zelfstandig thuis wonen, hebben vaak toch behoefte aan zorg, veiligheid en sociale interactie. Er is behoefte aan beschut wonen: zelfstandig wonen met zorg op afroep nabij. Op verschillende plekken in het land zijn nieuwe vormen van wonen met zorg gekomen. Bij het ontwikkelen

van zulke woonvormen is het zaak om oog te hebben voor de tweedeling tussen hogere- en lagere-inkomensgroepen (langer gezond en meer zelfredzaam versus eerder zorgvraag en gericht op veilig wonen).

Transitie wonen en zorg zet door. De meeste traditionele verzorgingshuizen zijn inmiddels verdwenen of van functie veranderd. Rijksbeleid zorgt er bovendien voor dat het aantal verpleeghuisplekken niet meer mag stijgen. Ondertussen groeit de groep 75-plussers. Juist vanaf die leeftijd neemt de zorgvraag gemiddeld toe. Zorg ontvangen gebeurt steeds vaker in de eigen woning. Er zijn meer woningen voor ouderen nodig, met meer variatie, op meer plekken. Waar precies hangt samen met wat mensen (kunnen) verwachten van hun buurt (mantelzorg, vormen van ontmoeting), maar ook van wat zorgprofessionals kunnen leveren (schaarste aan personeel, reisafstand tussen cliënten). Dat leidt in heel Nederland tot de discussie of passend wonen in elke kern aangeboden moet worden, of juist geconcentreerd moet worden in één of enkele hoofdkernen, waar zorg al aanwezig is.

Duurzaam wonen. De afgelopen jaren zijn stevige doelen vastgesteld, Europees en landelijk, en dit sijpelt door naar lokaal beleid en plannen in de wijken. Strategieën op hoofdlijnen worden vertaald naar concrete plannen in de komende jaren. Dat gaat over erwoningen (energie, materiaal) maar zeker ook over de woonomgeving (klimaatadaptatie, zeespiegelstijging, mobiliteit). Er zijn proeftuinen en experimenten en er is een grote slag te maken met bekende middelen (*no-regret* -maatregelen). Corporaties investeren al veel, mede als gevolg van de versterkingsopgave, maar particulieren blijven gemiddeld fors achter in het verduurzamen. Daar ligt voor de komende jaren de grootste opgave.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Flexibel wonen als oplossing voor spoedzoekers.

Volgens Platform31 heeft minstens 10% van de woningzoekenden snel een betaalbare woonruimte nodig. Denk aan recent afgestudeerden, gescheiden mensen, statushouders, ggz-uitstromers, maar ook seizoenwerkers. Steeds meer gemeenten en corporaties experimenteren met nieuwe, flexibele woonoplossingen, zoals tijdelijke woningen of het verbouwen van leegstaand vastgoed tot woonruimte. Spoedzoekers met weinig inkomen en een beperkt netwerk lijken het moeilijkst woonruimte te kunnen vinden en komen vaak bij particuliere verhuurders terecht.

Middeninkomens vallen vaker tussen wal en schip.

Een steeds groter deel van de woningzoekenden verdient te weinig om in de huidige markt een koopwoning te financieren, maar verdient te veel of staat te kort ingeschreven om in aanmerking te komen voor corporatiehuur. Anderen willen simpelweg niet kopen. Voor deze groep is de middenhuur het enige alternatief om toe te treden of door te stromen op de woningmarkt. Tegelijk zien we dat het aanbod aan middenhuur in veel gemeenten

relatief beperkt is. De doelgroep voor middenhuur bestaat op Texel vooral uit huishoudens die te veel verdienen voor sociale huur en niet kunnen kopen of uit overkanters die op Texel komen werken en liever eerst willen huren zodat ze rustig opzoek kunnen gaan naar een koopwoning.

Veel corporaties richten zich geheel op lage

inkomens. Corporaties kunnen onder de huidige regelgeving maximaal 20% van de geregleerde huurwoningen toewijzen aan midden- of hogere-inkomsgroepen, mits het om uitzonderingssituaties gaat. Alleen als de markt in de vrije sector aantoonbaar niet functioneert, kunnen corporaties daar ook ontwikkelen. Dat gebeurt nog weinig, ondanks dat daar sinds kort wettelijk gezien minder belemmeringen voor zijn, om zo het gat 'tussen wal en schip' meer te dichten. De Nationale Woon- en Bouwagenda gaat hier ook op in.

Meer kwetsbare groepen in de sociale huur. Landelijk huisvesten corporaties in toenemende mate alleenstaanden, ouderen met een klein pensioen en eenoudergezinnen,

vaak op plekken dicht bij voorzieningen. Er wonen steeds minder mensen met inkomen uit loon of zelfstandigen en juist steeds meer mensen met een uitkering in een corporatiewoning. Er is een groter aandeel met een laag inkomen, lagere opleiding of psychische problemen, wat zorgt voor een toenemende kwetsbaarheid van buurten met een hoge concentratie sociale huur. Texel is minder vatbaar voor zulke problematiek, omdat sociale huurwoningen relatief verspreid staan. Belangrijk is om daar bij nieuwbouw op te blijven letten.

Betaalbaarheid steeds meer onder druk. Steeds meer huishoudens komen financieel in de knel doordat prijzen voor energie steeds hoger worden. Zij houden steeds vaker 'aan het eind van hun inkomen een stukje maand over'. Dat gold al langer voor huishoudens in slecht geïsoleerde sociale huurwoningen, maar nieuw is dat nu ook andere groepen geraakt worden, zelfs middeninkomens. Daar komen inflatie en de 'reguliere' stijging van huurprijzen en heffingen bij. Het energieplafond hielp tijdelijk (maar niet voor iedereen). Inmiddels dalen de energieprijzen weer.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

en is het prijsplafond afgeschaft, maar de prijzen blijven hoog en onvoorspelbaar. De urgentie om te verduurzamen wordt daardoor hoger. In juni 2022 schatten het Nibud en energiebedrijven dat één op de drie huishoudens financieel in de problemen komt door de hoge energieprijzen. Dat zal nu weer iets lager liggen, maar het blijft belangrijk om deze ontwikkelingen in de gaten te houden.

Migratie heeft steeds grotere invloed op woonvraag.

In 2023 kwamen er volgens het CBS 336.900 migranten naar Nederland. Daartegenover stond een vertrek van 192.500 migranten. In de jaren ervoor nam de immigratie ook al toe: in 2022 kwamen er 403.000 migranten naar Nederland en in 2021 298.000 mensen, toen vooral door een extra toestroom van Oekraïners. Hoewel een deel van de migranten later terugkeert naar het land waar ze vandaan komen, zorgt de instroom voor meer vraag naar woningen, bovenop het tekort dat al bestaat door vraag van Nederlandse huishoudens. Dit heeft vooral consequenties voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Per 1 februari treedt de spreidingswet in

werking, met als doel om te komen tot voldoende opvangplekken en een evenwichtiger verdeling van asielopvang over provincies en gemeenten. Dit zorgt niet direct voor extra druk in de reguliere woningvoorraad.

Een tekort aan personeel en materiaal vertraagt de bouwopgave. Veel bouwbedrijven, maar ook veel gemeenten hebben een tekort aan personeel. Projecten blijven hierdoor vaker liggen of duren langer. De belangrijkste oorzaak van het personeelstekort is vergrijzing. Er gaan de komende jaren veel mensen met pensioen, terwijl de aanwas van onderop de uitstroom niet compenseert. Het tekort aan personeel speelt dan ook meer in vergrijsde gemeenten en vergrijsde sectoren (o.a. overheden). Daarnaast is Nederland koploper in deeltijdwerken.

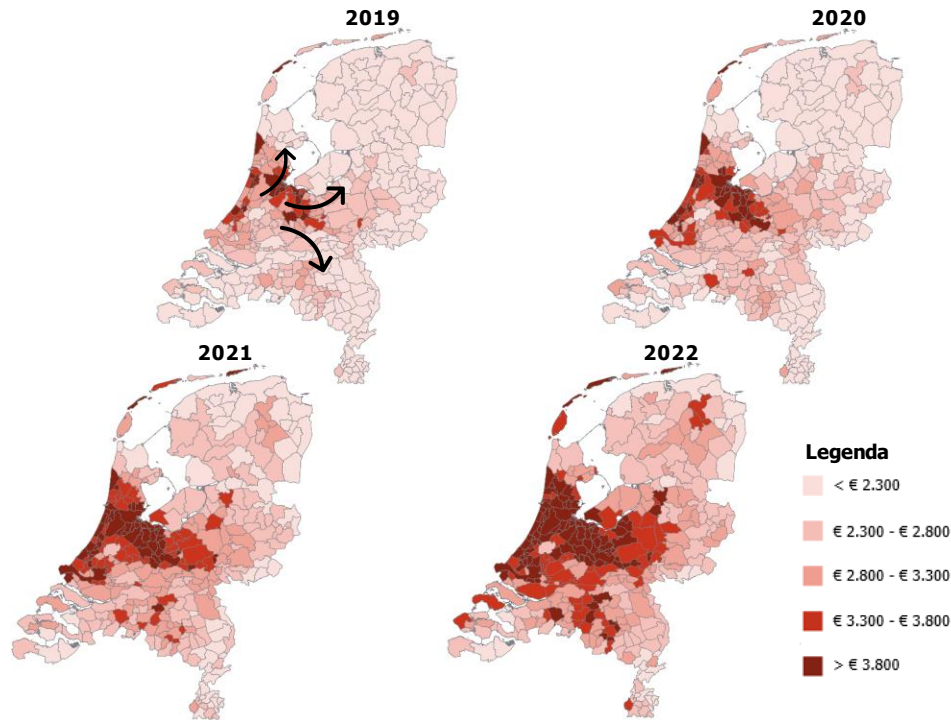
Uitspraak rond stikstof zorgt voor extra rem op woningbouw. De Raad van State besloot in november 2022 dat voor alle projecten berekend moet worden hoeveel stikstof er bij de bouw vrijkomt. Grote

bouwprojecten kunnen stilgelegd worden als de stikstofuitstoot te hoog is, in het bijzonder dicht bij Natura 2000-gebieden. In het geval van Texel zijn het duingebied en een aantal polders aangemerkt als Natura 2000-gebied. Daarnaast is Texel omgeven door de Waddenzee, dat ook Natura 2000-gebied is. Vertraging van bouwprojecten ligt dus op de loer vanwege de verplichting om een berekening te laten maken. Er is namelijk onvoldoende capaciteit bij bureaus die dat werk doen. Volgens tijdschrift Cobouw kon die vertraging eind 2022 oplopen tot een halfjaar.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Betaalbaarheid van wonen komt steeds meer in het gedrang. De 'olievlek' van stijgende transactieprizen op de koopmarkt maakt twee bewegingen. In de Randstad zien we al jarenlang dat de huizenprijzen stijgen en dat dat effect zich gemeente voor gemeente uitspreidt naar buiten toe, en van daaruit maakt het sprongen naar andere grote steden die op hun beurt overdruk op omliggende (vaak meer landelijke) gemeenten veroorzaken. Vaak zien we dat de sprongen slechts in kleine stappen gemaakt worden. Iemand uit Haarlem kan met veel overwaarde van de woning een grotere woning in Alkmaar kopen. De lokale doorstromer komt er daardoor niet meer tussen en zoekt naar een woning verder van de Randstad af. Die doorstromer kan zijn woning echter vaak met veel overwaarde verkopen, waardoor het makkelijker wordt een woning verder van de Randstad af kan vinden. Starters betalen daar de rekening van: zij komen er zonder een extra pot geld erg moeilijk tussen en blijven noodgedwongen thuis wonen of zoeken hun heil in de sociale of (vaak) duurdere huur.

De kaarten hiernaast laten de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter zien van bestaande koopwoningen per gemeente tussen 2019 en 2022. Zo ontstaat een er een goed beeld hoe de 'olievlek' zich uitspreidt over het land. Ook op Texel zijn de transactieprizen flink gestegen.



▲ De kaarten laten per gemeente de stijging van de verkoopprijzen per vierkante meter zien. De hoge verkoopprijzen spreiden zich als 'olievlek' over het land uit. Bron: BAG (2019 t/m 2022) en CBS (2019 t/m 2022). Bewerking KAW.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Regionale woondeals om woningtekort terug te

dringen. Rijk, provincies en gemeenten werken samen aan 'woondeals' om tempo te maken in het verminderen van het woningtekort. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 981.000 woningen nodig. Hiervan moeten 184.000 woningen gerealiseerd worden in provincie Noord-Holland, waarvan 40.000 in de regio Noord-Holland-Noord en specifiek 7.400 in de Kop van Noord-Holland. Dat staat in de regionale woondeal. 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 woningbouwproductie op Texel en de woningbouwproductie in de regio.

Na een tijdelijke dip weer meer krapte op de

woningmarkt? Eind 2022 leek de woningmarkt zich na jaren van groei weer iets te ontspannen. De rente steeg iets en dat resulteerde meteen in minder verkopen en (iets)

lagere prijzen, vooral voor woningen met een slechtere duurzaamheidsprestatie. Het consumentenvertrouwen in z'n algemeen daalde ook iets. Maar die daling was van korte duur. Sinds begin 2023 neemt de krapte elk kwartaal weer toe. De noodzaak om extra woningen te bouwen blijft dus groot. Mocht de krapte op korte of middellange termijn toch weer iets afnemen, dan is het alsnog verstandig om te blijven programmeren. Mede omdat de doorlooptijd van plan tot realisatie gemiddeld 10 jaar duurt en de situatie op de woningmarkt daarmee is achterhaald.

2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN ONDERLING

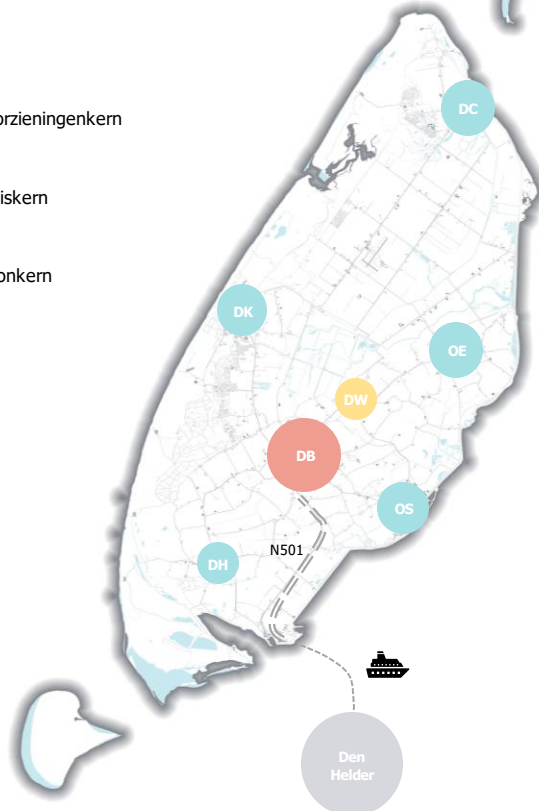
Voorzieningen

De aanwezigheid van voorzieningen voor (bijna) dagelijks gebruik, zoals een supermarkt, basisschool of huisarts, draagt doorgaans bij aan de mate waarin woningzoekenden naar een woonplaats kijken. Plaatsen met voorzieningen trekken per saldo vaak meer huishoudens aan dan dat eruit vertrekken. Dat blijkt uit onderzoeken naar verhuismotieven die op de vaste wal zijn uitgevoerd. Dat geldt in beginsel ook voor Texel.

Op Texel herkennen we drie soorten kernen:

- **Voorzieningenkern** Den Burg, met een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook andere kernen op het eiland op leunen. Daarmee heeft Den Burg een verzorgingsfunctie voor heel Texel.
- De **basiskernen** De Cocksdorp, De Koog, Den Hoom, Oosterend en Oudeschild, waar vaak wel dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt zijn, maar die voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op Den Burg. Al deze kernen hebben tussen 200 en 600 permanente huishoudens. Dat is ook veel lager dan in Den Burg.
- **Woonkern** De Waal die voor voorzieningen volledig afhankelijk is van andere kernen op het eiland.

Deze indeling in soorten kernen is de eerste bouwsteen die we gebruiken om de marktpositie van kernen te bepalen.



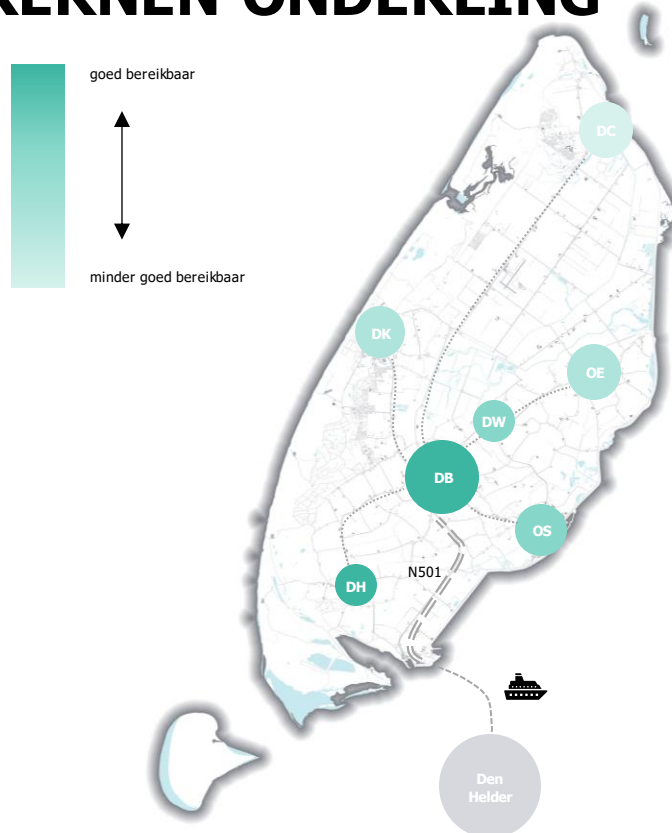
2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN ONDERLING

Bereikbaarheid

Een andere bouwsteen die bepalend is voor de marktpositie van kernen is bereikbaarheid. Op de vaste wal zien we dat plekken die langs openbaar vervoersassen zoals een spoorlijn of aan goed ontsloten N-wegen liggen per saldo de meeste huishoudens aantrekken. Op Texel ligt dat anders. Daar zijn twee factoren erg bepalend:

- De nabijheid van de boot. Zeker voor Tesselaars die aan de overkant werken, weegt de afstand tot de boot mee in de vestigingskeuzes die ze maken. Zij zullen sneller geneigd zijn op de zuidkant van het eiland te gaan wonen dan op de noordkant.
- De afstand tot Den Burg. Waar huishoudens op de vaste wal per saldo vaak in of dicht bij voorzieningenkernen willen wonen, willen Tesselaars per saldo het liefst in of dicht bij Den Burg wonen. Alle dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen zijn daar geclusterd. Denk aan detailhandel, sport, onderwijs en zorg.

Beide afstanden zijn berekend in aantal reisminuten.



2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN ONDERLING

Waarde en waardeontwikkeling

De m²-waarde van een woning is een resultante van vraag en aanbod op de woningmarkt en doorgaans een goede graadmeter voor de gewildheid van plekken. Hoe gewilder een plek is, hoe hoger de huizenprijzen doorgaans zijn, en dat uit zich op termijn vaak in een hogere waarde per m² woning. De kaart hiernaast laat het gemiddelde beeld zien van de m²-waarde in 2022 en de ontwikkeling over de periode 2018-2022.

We zien grofweg een driedeling op het eiland:

- De m²-waarden zijn het hoogst in Den Burg, De Koog en Den Hoorn. Eén m² woning is daar meer dan € 3.300 waard. In deze kernen steeg de waarde ook het snelst ten opzichte van 2018, met een toename van 40%. Dat komt o.a. door een compleet voorzieningenpakket en/of in combinatie met een goede ligging ten opzichte van de boot.
- Oudeschild en De Cocksdorp volgen op de voet, met een gemiddelde m²-waarde van zo'n € 3.200. De stijging ten opzichte van 2018 bedroeg daar 38%.
- De Waal en Oosterend hebben de laagste m²-waarden. In De Waal is één m² woning gemiddeld € 3.175 waard, in Oosterend gemiddeld € 3.075. De waardestijging was in Oosterend nog relatief hoog, met +38%. In De Waal bedroeg die +30%.

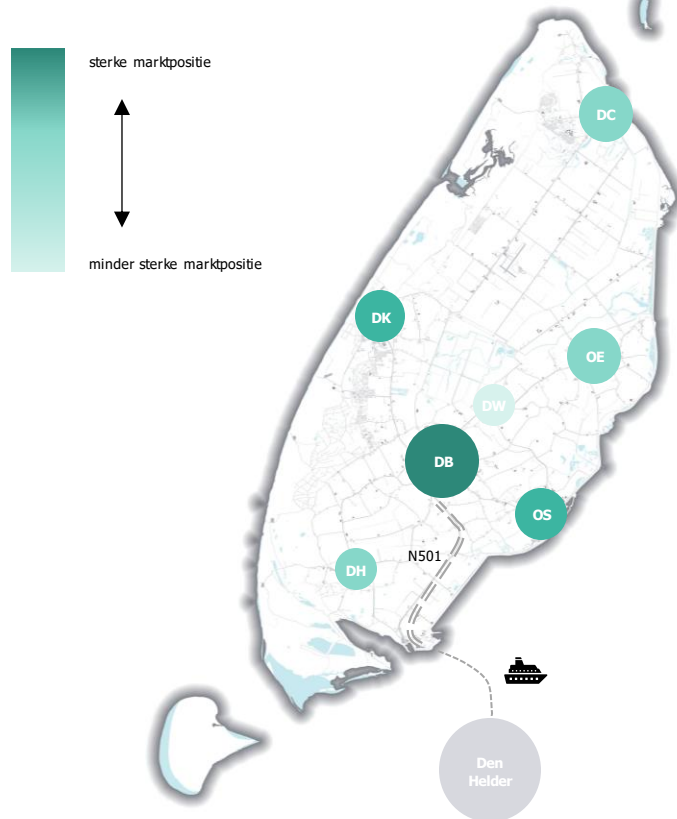


2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN ONDERLING

Alles bij elkaar opgeteld: marktpositie

De optelsom van voorzieningen, bereikbaarheid, m²-waarde en de ontwikkeling daarvan zegt iets over de marktpositie van plekken. Het gaat dan niet alleen om de marktpositie nu, maar vooral op de langere termijn, als de woningmarkt weer wat meer in evenwicht komt. Samengevat:

- Den Burg heeft per saldo de sterkste marktpositie. De belangrijkste voorzieningen op het eiland zijn daar geclusterd, en ook de ligging ten opzichte van de boot is gunstig. De vraag naar wonen is en blijft daar de komende jaren naar verwachting het grootst.
- Ook De Koog en Oudeschild hebben een sterke marktpositie. Beide kernen liggen dicht bij Den Burg en profiteren van de voorzieningen daar. De vraag naar extra woningen is ook hier nog substantieel.
- De Cocksdorp, Den Hoorn en Oosterend zijn middenmoters. De Cocksdorp ligt weliswaar relatief geïsoleerd, maar heeft wel veel voorzieningen. Den Hoorn profiteert van zijn ligging en Oosterend van de nabijheid van Den Burg. Er is ruimte voor toevoeging, maar wel passend bij de grootte van elk dorp.
- De Waal heeft de minst sterke marktpositie. Nu is er nog wel vraag naar wat nieuws, maar zodra de markt zich stabiliseert, neemt dat waarschijnlijk af. Toevoegen blijft hier maatwerk.



2.4 VERHUISBEWEGINGEN TUSSEN GEMEENTEN

Meeste netto instroom uit Noord- en Zuid-Holland

De tabellen rechts laten de verhuisbalans zien tussen Texel en andere gemeenten in de Kop van Noord-Holland, andere Noord-Hollandse regio's en de rest van Nederland. De cijfers gaan over de periode 2018-2022. Onderaan tabel 3 staat de saldi voor de periode 2013-2017, toen de huisvestingsverordening nog niet ingevoerd was.

De verhuisbalans tussen Texel en de regio Kop van Noord-Holland is negatief. Texel raakte per saldo de meeste inwoners kwijt aan Den Helder, gevolgd door Hollands Kroon en Schagen. Ook met de regio Alkmaar was de verhuisbalans negatief. Uit andere Noord-Hollandse gemeenten wist Texel juist inwoners aan te trekken. Dat geldt ook voor de meeste provincies, met name in de Randstad. Aan Fryslân verloor Texel inwoners. Opvallend is dat er in de periode 2018-2022 ongeveer twee keer zo veel personen van de Randstad naar Texel verhuisden als in de periode 2013-2017. De krapte op de woningmarkt en de hoge huizenprijzen in de Randstad zijn daar waarschijnlijk de oorzaak van.

1

KOP VAN NOORD-HOLLAND	IN	UIT	SALDO
Texel	0	0	0
Den Helder	166	231	-65
Schagen	38	43	-5
Hollands Kroon	51	72	-21

2

OMLIGGENDE REGIO'S	IN	UIT	SALDO
Kop van Noord-Holland	255	346	-91
West-Friesland	71	62	10
Regio Alkmaar	121	164	-42
Noord Holland Rest	583	423	160

3

OVERIGE PROVINCIES	IN	UIT	SALDO
Groningen	119	96	23
Fryslân	195	223	-28
Drenthe	79	76	3
Overijssel	110	102	8
Gelderland	221	208	13
Flevoland	55	61	-6
Utrecht	245	213	32
Zuid-Holland	268	207	61
Zeeland	10	25	-15
Noord-Brabant	99	93	6
Limburg	20	26	-6
2018 - 2022	2.468	2.332	136
2013 - 2017 geen hvv	2.600	2.479	115

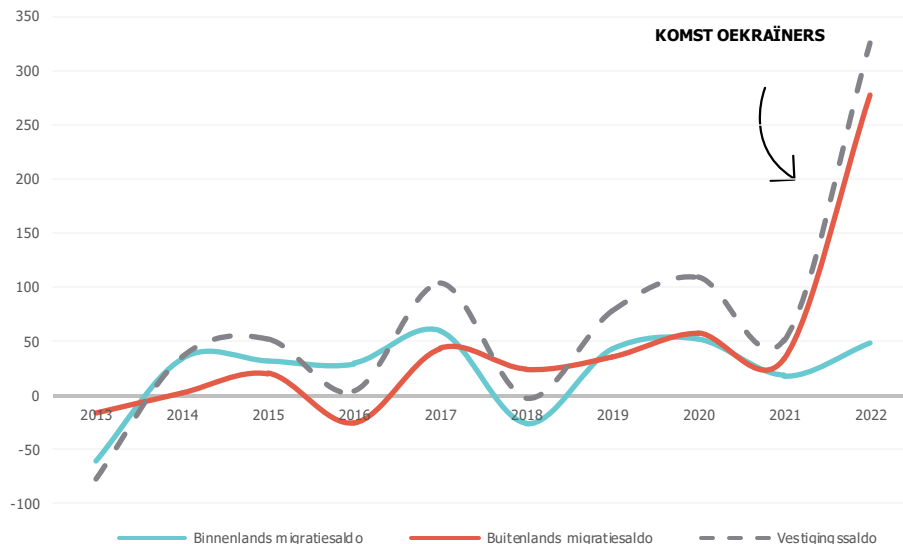
▲ Verhuisbewegingen tussen Texel en (1) andere gemeenten in de Kop van Noord-Holland, (2) andere regio's in Noord-Holland en (3) andere provincies in Nederland, over de periode 2018-2022, met op totaalniveau een vergelijking met de periode 2013-2017 toen de huisvestingsverordening niet ingevoerd was. De kleur van de cel geeft aan hoe groot de netto in- of uitstroom was. Bron: CBS (2013 t/m 2022).



2.4 VERHUISEBEWEGINGEN MIGRATIE

Sterke fluctuaties in migratie

De grafiek rechts laat de **binnen-** en **buitenlandse** migratie zien voor de periode 2013-2022. Dit resulteert in het **vestigingssaldo**. Tot 2022 fluctueerde het saldo van jaar tot jaar, met vanaf 2014 constant een positief vestigingssaldo. In 2022 steeg de immigratie naar Texel fors, grotendeels te verklaren door de huisvesting van zo'n 200 Oekraïense vluchtelingen. Dat resulteerde in een fors vestigingsoverschot. Overigens is die instroom niet een-op-een te vertalen in een grotere woningvraag; de Oekraïners verblijven op een boot en hun woonbehoefte telt dus niet mee als reguliere vraag. Los van de piek in 2022 kunnen we stellen dat Texel jaarlijks netto ongeveer 50 inwoners erbij krijgt als gevolg van migratie. Omdat de woningmarkt op Texel relatief zelfstandig functioneert, verwachten we niet dat dat getal de komende jaren wezenlijk gaat veranderen, tenzij de huisvestingsverordening de toestroom naar Texel vergemakkelijkt.



▲ Binnenlands en buitenlands migratiesaldo voor Texel, gemeten over de periode 2013-2022, resulterend in het vestigingssaldo. Bron: CBS (2013 t/m 2022).

2.4 VERHUISBEWEGINGEN PER LEEFTIJDGROEP

Groei aantal gezinnen door verhuizingen

De tabel rechts laat zien welke leeftijdsgroepen per saldo naar Texel en omliggende regio's toe verhuisden en welke per saldo weggetrokken. De gegevens gaan over de periode 2019-2022.

We zien dat Texel per saldo inwoners in de gezinsleeftijd aantrekt: personen in de leeftijdsgroep 25 tot 50 jaar en (hun) kinderen tot 15 jaar, en ook personen in de leeftijd van 50 tot 65 jaar. Dat patroon zien we ook in omliggende Noord-Hollandse regio's. Opvallend is dat Texel afwijkt van de andere Waddeneilanden. Daar zien we juist een toestroom van jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar en een uitstroom van jonge gezinnen. Texel vertoont dus meer kenmerken van een 'normale' Noord-Hollandse gemeente dan van een Waddengemeente.

Het aantal ouderen is op Texel vrijwel stabiel. Dat komt hoofdzakelijk doordat Texel een gesloten woningmarkt is én doordat Texel veel zorgvoorzieningen voor ouderen heeft. Er is dus geen noodzaak om het eiland te verlaten als je naar een verpleeghuis verhuist.

	KINDEREN	JONGEREN	JONGE GEZINNEN	OUDERE GEZINNEN	JONGE OUDEREN	OUDEREN	
2019 - 2022	TOT 15 JR	15-25 JR	25-50 JR	50-65 JR	65-85 JR	85-PLUS	SALDO
TEXEL	16	-27	23	28	-1	-1	38
Waddeneilanden	-2	30	-13	19	1	5	40
Kop van Noord-Holland	145	-147	315	142	25	10	491
West-Friesland	253	-306	509	80	41	39	615
Noord-Holland Rest (inclusief Amsterdam)	-3.454	2.709	-7.284	-2.469	-959	-27	-11.483

▲ Gemiddelde migratiesaldi per leeftijdsgroep per jaar, voor Texel en voor omliggende regio's, over de periode 2019-2022. Let op: deze cijfers zeggen niets over de verhuisbewegingen tussen de ene en de andere gemeente of regio. De kleur van de cel geeft aan hoe groot de gemiddelde netto toe- of afname was. Bron: CBS (2019 t/m 2022).

2.4 VERHUISBEWEGINGEN OP TEXEL

Opvallend veel koop-instroom van de overkant

Het schema rechts laat voor de koopmarkt de verhuisbewegingen zien tussen dorpen op Texel. Van de verhuisbeweging vanaf de overkant naar Texel weten we alleen naar welk dorp zij verhuisden. De cijfers gaan over de periode 2018-2023 en laten alleen de verhuisstromen zien, niet het aantal mensen per verhuisbeweging. We zien dat Tesselaars relatief honkvast zijn: kopers stromen vaak door binnen hun eigen dorp, behalve in De Koog (en in De Waal, al gaat het daar om slechts een drietal verhuizingen). We zien daarnaast dat Den Burg relatief veel bewoners uit andere kernen aantrekt. Dat beeld wordt bevestigd in de gesprekken die we met marktpartijen voerden (zie pagina 90).

Opvallend is ook dat een substantieel deel van de kopers tussen 2018 en 2023 uit instroom vanaf de vaste wal bestond, en dan juist niet uit de Kop van Noord-Holland. Dat bevestigt het beeld dat instromers steeds vaker uit de Randstad afkomstig zijn. Het is onduidelijk of en welke binding deze groep heeft met het eiland.

Voor de sociale en particuliere huurmarkt worden verhuisbewegingen tussen kernen niet geregistreerd. We weten dus niet of het beeld er daar hetzelfde uit ziet.

VAN ▼	NAAR ►							TOTAAL
	DE KOOG	DEN HOORN	DEN BURG	OUDESCHILD	DE COCKSDORP	DE WAAL	OOSTEREND	
TEXEL								
De Koog	1		8				1	10
Den Hoorn		3	3				1	7
Den Burg	3	1	35	1	3	2	4	49
Oudeschild	2		8	6				16
De Cocksdorp			4	1	4		1	10
De Waal			3	1				4
Oosterend			3				5	8
OVERKANT								
Kop van Noord-Holland	1							1
Noord-Holland	5	7	11	4	7	1		35
Overig Nederland	1	3	17	2	6		4	33
TOTAAL	13	14	92	15	20	3	16	173

▲ Verhuisbewegingen op de koopmarkt, tussen kernen op Texel en van de overkant naar het eiland toe, over de periode 2018-2023. Bron: Brainbay NVM (2023).



3

DEMOGRAFIE

3.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We gaan in op demografische ontwikkelingen in de gemeente. We kijken naar:

- De samenstelling van inwoners en huishoudens nu en ontwikkelingen in de afgelopen jaren, in de hele gemeente, met onderscheid naar leeftijdsgroepen en typen huishoudens (paragraaf 3.2);
- Een vergelijking met andere regio's in Noord-Holland en de andere Waddeneilanden (paragraaf 3.3);
- De samenstelling van inwoners en huishoudens per kern en de ontwikkeling daarvan in de afgelopen jaren (paragraaf 3.4);
- De verwachte kwantitatieve behoefte tot 2032, met een doorkijk naar 2040, en een vertaling naar wat dat betekent per kern of cluster van kernen. We doen dat langs verschillende scenario's (paragraaf 3.5);
- De verwachte ontwikkeling van doelgroepen (paragraaf 3.6).

Uitkomsten in het kort

- Texel is de laatste jaren gegroeid in het aantal huishoudens. Dat komt door zowel huishoudensverdunding (minder personen per huis), instroom vanuit andere gemeenten en buitenlandse migratie.
- De vergrijzing op Texel is sterker dan in/op omliggende gemeenten. De groep senioren neemt sterk toe, zowel in relatieve als in absolute zin. Voornamelijk de kernen met voorzieningen, zoals Den Burg en De Koog zijn sterk vergrijsd.
- Er is behoefte aan 500 tot 775 woningen tot 2034 op Texel. Het zwaartepunt ligt daarbij op de komende vijf jaar. In Den Burg ligt de woonbehoefte op +250 tot +390. Zo heeft Den Burg met veel voorzieningen een sterke aantrekkingskracht op de omgeving.
- Naast de reguliere woningbehoefte, is er behoefte aan extra kwalitatief goede slaapplekken op het eiland voor seizoenpersoneel. De exacte omvang moet nog verder worden onderzocht. Door vergrijzing komt steeds minder personeel van Texel zelf.
- Er is een kwalitatieve mismatch tussen hoe werkgevers hun tijdelijke huisvesting nu organiseren en dit eigenlijk zouden willen. Momenteel zijn er veel slaapplekken op het terrein van de ondernemer. Zij hebben liever dat hun personeel uiteindelijk in de reguliere woningvoorraad terecht komen. Dit betekent niet een directe vraag naar regulier woningen voor seizoenpersoneel, maar het laat vooral zien dat de vraag naar kwalitatief goede tijdelijke huisvesting groot is.

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Groei door opstapeling van factoren

De schema's hiernaast laten de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens op Texel zien over de periode 2013-2023. Het aantal huishoudens is in tien jaar tijd jaarlijks met +65 gegroeid, wat neerkomt op een groeitempo van +1,1% per jaar. De groei is vooral het gevolg van huishoudensverdunning, netto instroom uit andere gemeenten en (voor een klein deel) immigratie. Zo zijn er steeds meer gezinnen van wie de kinderen uit huis gaan en waarbij het gezin zich opsplijt in een paar en één of meerdere starters. De daling van het aantal gezinnen op het eiland zelf wordt deels gecompenseerd door instroom van buitenaf. Het meest opvallend is de sterke toename van de leeftijdsgroep 65-plus. Dat heeft gevolgen voor de woonvraag de komende jaren (meer geschikte woningen voor ouderen) en brengt een risico met zich mee (draagkracht onder voorzieningen, kleinere beroepsbevolking, hogere zorgvraag).

De laatste jaren is er wel een duidelijke omslag te zien: van krimp naar groei, minder uitstroom van gezinnen, met

	2013	2018	2023	Δ '13-'18	Δ '18-'23	Δ '13-'23	GEM. PER JAAR
INWONERS	13.660	13.585	13.980	-75	395	320	30
0 tot 15 jaar	2.210	1.830	1.775	-380	-55	-435	-45
15 tot 25 jaar	1.380	1.455	1.410	75	-45	30	5
25 tot 45 jaar	2.900	2.640	2.945	-260	305	45	5
45 tot 65 jaar	4.415	4.370	4.065	-45	-305	-350	-35
65 jaar en ouder	2.760	3.285	3.780	525	495	1.020	100

	2013	2018	2023	Δ '13-'18	Δ '18-'23	Δ '13-'23	GEM. PER JAAR
HUISHOUDENS	6.140	6.310	6.795	170	485	655	65
alleenstaanden	2.110	2.295	2.745	185	450	635	65
paren	2.110	2.175	2.220	65	45	110	10
gezinnen	1.925	1.840	1.825	-85	-15	-100	-10

▲ Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens op Texel, onderverdeeld naar leeftijdsgroepen en huishoudentypen, over de periode 2013-2023.
Bron: CBS (2013, 2018, 2023).

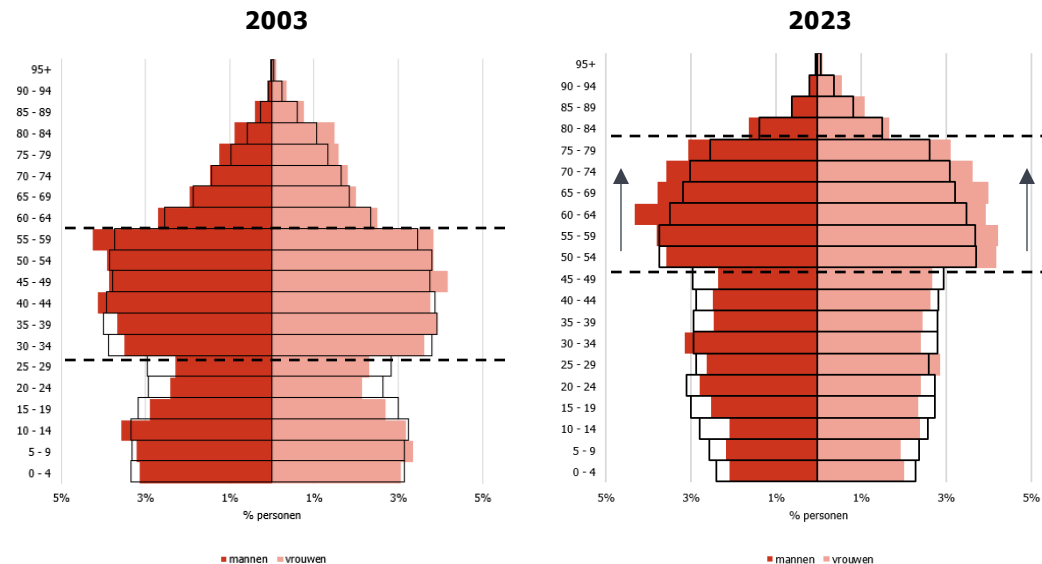
vooral een toename in de leeftijdsgroep 25 tot 45 jaar. Dat is gunstig, want dat is juist de groep die kinderen krijgt en

daarmee houdt je de 'demografische motor' op het eiland op gang.

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Texel vergrijst sterk

Rechts staan de bevolkingspiramides voor Texel voor de jaren 2003 en 2023 (rode staven), vergeleken met de gemiddelde leeftijdsopbouw van de regio Kop van Noord-Holland (zwarte lijnen). Duidelijk is dat de groep (aanstaande) ouderen steeds groter wordt, ook ten opzichte van het aantal personen tussen de 20 en 65 jaar (de 'grijze druk'). In 2003 waren de meeste Texelaars tussen de 30 en 60 jaar. Deels waren dat gezinnen met kinderen en deels stellen. In 2023 zien we dat deze groep (vanzelfsprekend) twintig jaar ouder is geworden. We zien ook dat veel van hun kinderen het eiland hebben verlaten: de voet van de piramide is namelijk smaller geworden. Hierdoor wordt de eigen 'demografische motor' van Texel kleiner. Om het inwonertal op peil te houden, is dus nieuwe aanwas nodig, door natuurlijke groei (een geboorteoverschot) of door verhuizingen (een vestigingsoverschot). Lukt dat niet, dan zal het inwonertal na ongeveer 30 jaar sneller gaan dalen, omdat de groep die nu 50-plusser dan afneemt door sterfte. In vergelijking met de hele Kop van Noord-Holland is Texel sterk vergrijsd.



▲ Bevolkingspiramides voor Texel in de jaren 2003 en 2023. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw van de regio Kop van Noord-Holland weer. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'bolle' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels 'babyboomers') er zijn. Bron: CBS (2003, 2023).

3.3 VERGELIJKING MET OMLIGGENDE REGIO'S

Omliggende regio's zijn minder vergrijsd

In het schema hiernaast laten we zien hoe de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling op Texel zich verhoudt tot omliggende regio's. Het meest opvallend is dat Texel vergeleken met andere regio's in de buurt relatief sterk vergrijsd is. Het aandeel 65-plussers was in 2013 al hoog, maar is in 2023 toegenomen tot meer dan een kwart. Alleen de Kop van Noord-Holland maakte een vergelijkbare ontwikkeling mee. Het aandeel 25- tot 45-jarigen (jonge gezinnen) bleef stabiel op Texel. In andere regio's nam dit aandeel vaak af.

Ook de huishoudenssamenstelling op Texel wijkt af van die in omliggende regio's. Op Texel is het aandeel paren hoog en het aandeel gezinnen juist laag in vergelijking tot andere regio's. Het aandeel alleenstaanden is in vergelijking tot de Kop van Noord-Holland en West-Friesland hoog maar ten opzichte van de andere Waddeneilanden en overig Noord-Holland juist laag.

	0 TOT 15		15 TOT 25		25 TOT 45		45 TOT 65		65 JAAR OF OUDER	
OMLIGGENDE REGIO'S	2013	2023	2013	2023	2013	2023	2013	2023	2013	2023
% VAN BEVOLKING										
Texel	16%	13%	11%	10%	21%	21%	32%	29%	20%	27%
Waddeneilanden	16%	12%	11%	13%	24%	23%	29%	28%	20%	24%
Kop van Noord-Holland	18%	15%	12%	12%	24%	23%	29%	28%	17%	23%
West-Friesland	19%	16%	12%	12%	25%	24%	28%	27%	16%	21%
Noord-Holland Rest (inclusief Amsterdam)	17%	15%	12%	12%	29%	29%	27%	26%	16%	18%

	ALLEENSTAANDEN		PAREN		GEZINNEN	
OMLIGGENDE REGIO'S	2013	2023	2013	2023	2013	2023
% VAN HUISHOUDENS						
Texel	34%	40%	34%	33%	31%	27%
Waddeneilanden	40%	48%	32%	29%	28%	23%
Kop van Noord-Holland	32%	35%	32%	31%	36%	34%
West-Friesland	30%	33%	31%	30%	39%	37%
Noord-Holland Rest (inclusief Amsterdam)	47%	46%	24%	25%	30%	29%

▲ Leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling op Texel vergeleken met die in andere omliggende regio's, en de ontwikkeling daar van over de periode 2013-2023, in percentages. Bron: CBS (2013, 2023).

3.4 TERUGBLIK PER KERN

De schema's op de volgende pagina laten zien hoe het aantal inwoners en huishoudens zich tussen 2013 en 2023 per kern en in het buitengebied ontwikkelde. We kijken ook naar de ontwikkeling van leeftijdsgroepen (jongeren, ouderen) en huishoudenstypen (alleenstaanden, gezinnen).

Bijna overal groeide het aantal huishoudens

Op heel Texel groeide het aantal huishoudens tussen 2013 en 2023 met +655. Naar verhouding groeiden Oudeschild, De Koog, De Cocksdorp en Oosterend het snelst, met allemaal een toename van 10% of meer. Dat geldt ook voor Buitengebied Zuid. In sommige dorpen is de groei terug te voeren op nieuwbouw of is het oplossen van leegstand de oorzaak van de groei. De sterke toename van Oudeschild komt door de drijvende opvanglocatie voor de Oekraïense vluchtelingen. Uit de cijfers is lastig te herleiden hoe groot de 'reguliere' huishoudensgroei was. Alleen in Den Hoorn daalde het aantal huishoudens iets. Overigens betekent een dalend

aantal huishoudens niet dat een dorp niet gewild is. In veel dorpen is jarenlang geen nieuwbouwräume geweest, dus *konden* die dorpen ook niet groeien.

De vergrijzing is overal zichtbaar

Gemiddeld is 27% van de inwoners van Texel 65-plusser. In voorzieningenkern Den Burg en in Den Hoorn ligt dat percentage nog wat hoger. Dat komt mede doordat in Den Burg meer (zorg)voorzieningen zijn en daar meer geschikte woningen voor ouderen staan. In Den Hoorn komt dit door de hoge huizenprijzen. Jongeren kunnen hier lastig aan een woning komen en veel woningen zijn vrijgesteld van een huiseestingsvergunning, waardoor rijke pensionado's zich hier settelen. In Oudeschild, De Koog en Oosterend wonen juist relatief weinig 65-plussers. Meestal gaat een hoger aandeel ouderen samen met een hoger aandeel eenpersoonshuishoudens. Op Texel geldt dat alleen voor Den Burg. Dat betekent dat er op Texel dus veel oudere stellen wonen.

Oudeschild en Oosterend: jongeren en gezinnen

In veel dorpen is minder dan een kwart van de inwoners jonger dan 25 jaar. Alleen in Oudeschild en Oosterend is dat niet zo. Het aandeel gezinnen is daar ook hoger dan gemiddeld: in Oudeschild is 32% van de huishoudens een gezin en in Oosterend 33%, tegenover een gemiddelde van 27% in de hele gemeente. Nergens nam het aantal gezinnen tussen 2013 en 2023 toe. In De Cocksdorp wonen relatief de minste gezinnen, maar niet de minste jongeren. Dat betekent dat jongeren daar dus vaak alleen of als stel wonen.

3.4 TERUGBLIK PER KERN

CLUSTER	INWONERS			JONGEREN			OUDEREN		
	2013	2023	Δ '13-'23	2013	2023	GEM. PER JAAR	2013	2023	GEM. PER JAAR
Den Burg	6.555	6.675	1,8%	25%	22%	-20	23%	30%	50
Oudeschild	1.230	1.380	12,2%	30%	26%	0	13%	21%	15
De Koog	1.035	1.070	3,4%	25%	21%	-5	20%	23%	5
Oosterend	925	950	2,7%	29%	25%	-5	19%	23%	5
De Cocksdorp	550	550	0,0%	26%	24%	0	15%	25%	5
Den Hoorn	455	425	-6,6%	21%	15%	-5	25%	39%	5
De Waal	230	205	-10,9%	26%	20%	0	20%	29%	0
Buitengebied noord	1.340	1.355	1,1%	26%	24%	-5	15%	23%	10
Buitengebied zuid	1.335	1.365	2,2%	27%	22%	-5	20%	28%	10
TEXEL	13.660	13.980	2,3%	26%	23%	-40	20%	27%	100

▲ Ontwikkeling van het inwonertal, het aantal jongeren (tot 25 jaar) en het aantal ouderen (65-plus) per kern en in de buitengebieden. **Geel** = groep komt relatief veel voor. Bron: CBS (2013, 2023).

CLUSTER	HUISHOUDENS			ALLEENSTAANDEN			GEZINNEN		
	2013	2023	Δ '13-'23	2013	2023	GEM. PER JAAR	2013	2023	GEM. PER JAAR
Den Burg	3.070	3.305	7,7%	38%	43%	25	29%	26%	-5
Oudeschild	490	650	32,7%	26%	37%	10	41%	32%	0
De Koog	500	565	13,0%	37%	46%	10	28%	23%	0
Oosterend	400	440	10,0%	31%	35%	5	34%	33%	0
De Cocksdorp	255	285	11,8%	37%	44%	5	27%	21%	0
Den Hoorn	225	215	-4,4%	36%	40%	0	24%	21%	0
De Waal	95	100	5,3%	26%	35%	0	37%	25%	0
Buitengebied noord	550	600	9,1%	28%	36%	5	35%	30%	0
Buitengebied zuid	545	625	14,7%	28%	35%	5	36%	29%	0
TEXEL	6.140	6.795	10,7%	34%	40%	65	31%	27%	-10

▲ Ontwikkeling van het aantal huishoudens, alleenstaanden en gezinnen per kern en in de buitengebieden. **Geel** = type komt relatief veel voor. Bron: CBS (2013, 2023).

3.5 VERWACHTE BEHOEFTE

Prognose: 500 tot 775 huishoudens erbij tot 2034

De verwachting is dat het aantal huishoudens over de periode 2024-2034 netto met 500 tot 775 groeit. Dat is een groei van 0,7 tot 1,1% per jaar. Daarmee groeit Texel relatief iets sneller dan de meeste buurgemeenten in de Kop van Noord-Holland en ook sneller dan de meeste andere Waddeneilanden. De onder- en bovenkant van de bandbreedte werken we hierna als twee scenario's uit.

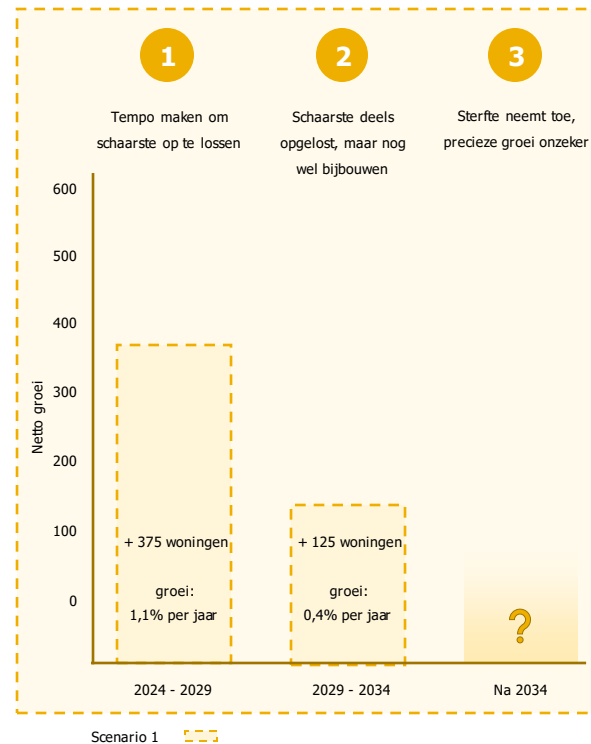
SCENARIO 1: +500 HUISHOUDENS

Het eerste scenario is gebaseerd op de Primos-prognose. Dat is een trendprognose met als belangrijkste bouwstenen:

- natuurlijke ontwikkeling (resultaat van vorming en ontbinding van huishoudens, zoals starten, overlijden, samenwonen, scheiden). Dit is doorgaans een vrij stabiele factor.
- migratie (resultaat van verhuizingen uit en naar de gemeente). Deze factor schommelt vaak sterk en hangt o.a. af van beschikbaar woningaanbod.

Het getal van +500 huishoudens uit de Primos-prognose is erg laag als je het afzet tegen cijfers en signalen die iets zeggen over de actuele marktdruk op Texel (zie o.a. hoofdstuk 5). We zien de Primos-prognose daarom als absolute onderkant van de bandbreedte. In het verleden liep Primos ook achter op de ontwikkelingen. Kies je er als gemeente en corporatie voor om te programmeren volgens dit model, dan loop je het risico dat je te weinig bouwt om de lokale vraag op te vangen, omdat een deel van de vraag hoe dan ook afkomstig is van instromers van de overkant.

Het schema rechts laat zien hoe het getal van 500 zich verdeelt over de tijd. Tot 2029 gaan we uit van een piekvraag van ongeveer 375 woningen erbij (= driekwart van de totale vraag tot 2034) en in de periode 2029-2034 verwachten we nog eens een opgave van 125 woningen. Na 2034 wordt de prognose onzeker, des te meer omdat woningen dan vaker door sterfte vrijkomen en er dus meer aanbod in de bestaande voorraad ontstaat.



3.5 VERWACHTE BEHOEFTE

SCENARIO 2: +775 HUISHOUDENS

Het tweede scenario is een meer aanbodgestuurd scenario. De krapte op de Texelse woningmarkt is zo groot dat je er tot op zekere hoogte van uit kunt gaan dat elke woning die je bouwt verkocht wordt, mits je uiteraard de typologieën en prijssegmenten bouwt die de markt vraagt. De grens ligt naar verwachting rond de 775 woningen.

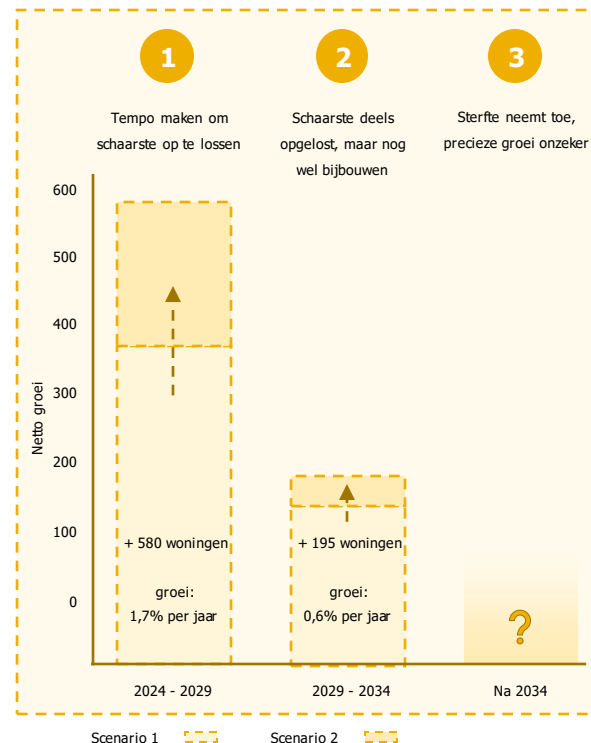
De figuur rechts laat opnieuw zien hoe de vraag zich door de tijd heen verdeelt. De piekvraag ligt nog steeds in de periode 2024-2029. Een kanttekening hierbij is dat het om relatief veel woningen in een relatief korte tijd gaat, waarbij het de vraag is of er voldoende capaciteit (aannemers, personeel) beschikbaar is om deze woningen te bouwen. Het is dan ook denkbaar dat een klein deel van de 580 woningen doorschuift naar het begin van de periode 2029-2034.

Net als in scenario 1 is het na 2034 onzeker hoeveel vraag er nog op Texel afkomt. Advies is om ontwikkelingen de komende jaren te volgen en op tijd bij te sturen als dat nodig is.

In dit woningmarktonderzoek maken we geen keuze tussen beide scenario's, maar leggen we de consequenties uit:

SC. 1: Kies je voor dit scenario dan zet je het oude door. Je bouwt voor de behoefte van mensen die al op het eiland wonen. Hiermee los je de druk op de markt zoals die nu is niet op. Er is beperkt instroom van buitenaf mogelijk.

SC. 2: Hiermee verlicht je de huidige druk en is het denkbaar dat er mensen van de overkant naar Texel komen. Dit kunnen zowel terugkeerders zijn of mensen die wel of geen binding hebben met het eiland. Je kan gaan groeien als eiland, zowel qua aantal inwoners als economie.

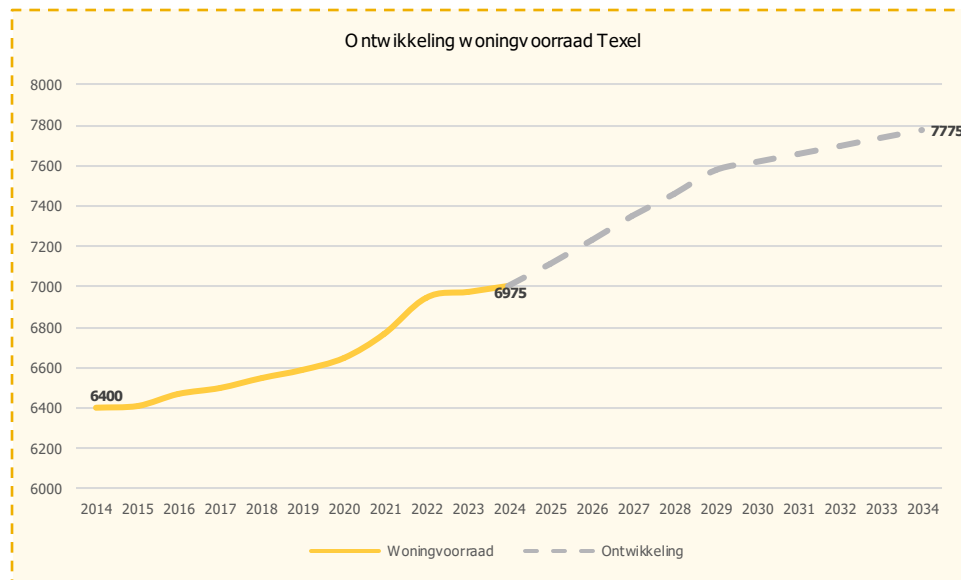


3.5 VERWACHTE BEHOEFTE

Verwachte ontwikkeling in lijn met het verleden

Het schema rechts laat de ontwikkeling van het aantal woningen zien op Texel in de periode vanaf 2014 tot 2023 en de verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad tot 2034. We gebruiken hiervoor cijfers van het CBS over de totale woningvoorraad. Deze cijfers wijken af van het aantal woningen vanuit de BAG. We gebruiken de cijfers van het CBS om een trend te laten zien.

De afgelopen 10 jaar gebeurde er al veel op Texel en is het aantal woningen flink toegenomen. Vooral in 2020 tot 2022 groeide de woningvoorraad sneller dan voorheen. Vanaf dan zien we een stagnatie in de groei. Vanaf 2014 tot 2023 nam de woningvoorraad gemiddeld per jaar met ongeveer 60 woningen toe. In de periode vanaf 2024 tot 2034 zetten we in op een gemiddelde toevoeging van ongeveer 80 woningen per jaar. Hoewel dit een fors aantal is, ligt dit grotendeels in lijn met het verleden.



▲ Ontwikkeling van de woningvoorraad op Texel in de periode 2014-2023 en de verwachte behoefte tot 2034. Bron: CBS (2023), bewerking KAW (2024).

3.5 VERWACHTE BEHOEFTE

Vertaling naar de kernen

De verwachte behoefte van 500 tot 775 woningen tot 2034 hebben we verdeeld over de kernen op Texel. Dat deden we rekening houdend met:

- de marktpositie van plekken: sommige kernen zijn gewilder dan andere, door een combinatie van voorzieningen en bereikbaarheid, resulterend in een hogere marktwaarde (zie de analyses in paragraaf 2.3);
- de afstand tot Den Burg en de boot: kernen rondom Den Burg en dorpen op het zuiden van Texel zijn gewilder doordat ze op korte afstand van voorzieningen liggen en goed met Den Helder zijn verbonden;
- een aantal correcties voor 'lokale bijzonderheden', zoals leeftijdsopbouw.

We presenteren de behoefte in een bandbreedte, met aan de onderkant de behoefte volgens de Primos-prognose en aan de bovenkant het aanbodgestuurde scenario (zie het schema rechts).

Je kunt ervoor kiezen om bij het maken van plannen in sommige kernen de bovenkant van de bandbreedte op te zoeken. Dat betekent dat je in andere kernen meer richting de onderkant moet programmeren. De bandbreedtes zijn niet in beton gegoten: als in een kern aantoonbaar vraag is naar meer woningen, dan kun je ervan afwijken. Ons advies is om dat alleen te doen als een plan bijdraagt aan de kwaliteit van die kern. Monitoren van de vraag is altijd belangrijk.

Het is onzeker hoeveel vraag naar woningen er na 2034 nog is. Het is aannemelijk dat dan in sommige kernen nog extra woningen nodig zijn, terwijl elders juist langzaam vraaguitval ontstaat. We geven in het schema in plussen en minnen aan waar wij na 2034 nog (beperkte) groei of juist een daling verwachten.

CLUSTER	BEHOEFTE 2024 TOT 2034			
	HH 2023	L	H	ACCENT NA 2034
Den Burg	3.305	250	390	+
Oudeschild	650	85	110	0 / +
De Koog	565	60	95	0 / +
Oosterend	440	45	70	
De Cocksdorp	285	35	55	
Den Hoorn	215	30	45	
De Waal	100	15	20	
Buitengebied Noord	600	maatwerk		
Buitengebied Zuid	625	maatwerk		
TEXEL	6.795	500	775	

▲ Verwachte netto woningbehoefte per kern, voor de periode 2024 tot 2034, in een bandbreedte, met een doorkijk naar na 2034. De bandbreedtes per kern zijn communicerende vaten: als je in de ene kern de bovenkant opzoekt, zul je in de andere kern meer naar de onderkant moeten bewegen. Bron: Primos-prognose ABF Research (2023), planlijst gemeente Texel (2023).



3.5 VERWACHTE BEHOEFTE TIJDELIJKE HUISVESTING

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar tijdelijke huisvesting voor seizoenpersoneel neemt toe tot 2034

Naast de vraag naar reguliere woningen speelt er de vraag naar tijdelijke huisvesting voor seizoenpersoneel. De behoefte naar tijdelijke huisvesting drukken we uit in aantal slaapplekken. Seizoenpersoneel heeft andere kwaliteitseisen dan iemand die een jaar rond op Texel werkt. Voor de verwachte behoefte kijken we naar eerder onderzoek over tijdelijke huisvesting en de uitkomsten van een enquête over tijdelijke huisvesting die begin 2024 verspreid is onder ondernemers op Texel. Ondanks de lage respons op de enquête geven de uitkomsten wel een goed beeld van de huidige situatie.

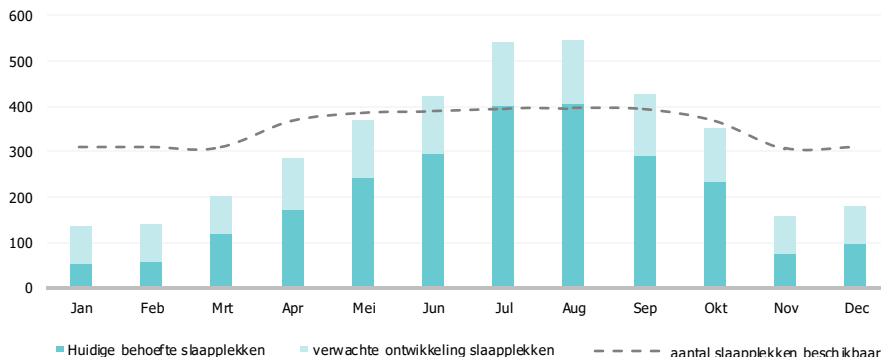
Volgens onderzoek van Conclusr waren er in 2017 bijna 5.000 seizoenwerkers op Texel. Ongeveer een derde woonde tijdens het seizoen op Texel en moest van tijdelijke huisvesting worden voorzien. Door demografische veranderingen woont er minder seizoenpersoneel op Texel zelf, en door de vergrijzing zet die ontwikkeling de komende tijd door. Het aantal beroepsgeschikte bevolking op Texel neemt de komende jaren af als er geen instroom van buitenaf komt. De toeristische sector verwacht bovendien te groeien, waardoor er meer seizoenpersoneel nodig is. Uit de enquête blijkt dat het aantal slaapplekken in het hoogseizoen tot 2034 met naar verwachting een derde toeneemt. In het laagseizoen verwachten ondernemers zelfs een verdubbeling.

BEROEPSBEVOLKING	2024	2034	Δ '24-'34
------------------	------	------	-----------

AOW-leeftijd (15 - 67 jaar)	9.084	8.019	-1.065
-----------------------------	-------	-------	--------

Beroepsgeschied (15 - 75 jaar)	10.718	9.852	-866
--------------------------------	--------	-------	------

▲ Ontwikkeling van de beroepsbevolking die geschikt is om te werken of nog geen AOW-leeftijd heeft. Let op: er is geen rekening gehouden met verhuisbewegingen. Bron: CBS (2023).



▲ De huidige behoefte en het aantal beschikbare slaapplekken in 2024 versus de verwachte ontwikkeling van het aantal slaapplekken tot 2034. Bron: enquête tijdelijke huisvesting seizoenpersoneel (2024).

	2017	INSCHATTING 2025
--	------	------------------

SEIZOENPERSONEEL	TOTAAL	2017	INSCHATTING 2025
37% woont tijdens seizoen op Texel		1.777	2.429
2017 17% forenst		817	1.116
64% afkomstig van Texel		2.210	4.201
44% woont tijdens seizoen op Texel			2.888
Inschatting 2025 17% forenst			1.116
39% afkomstig van Texel			2.600

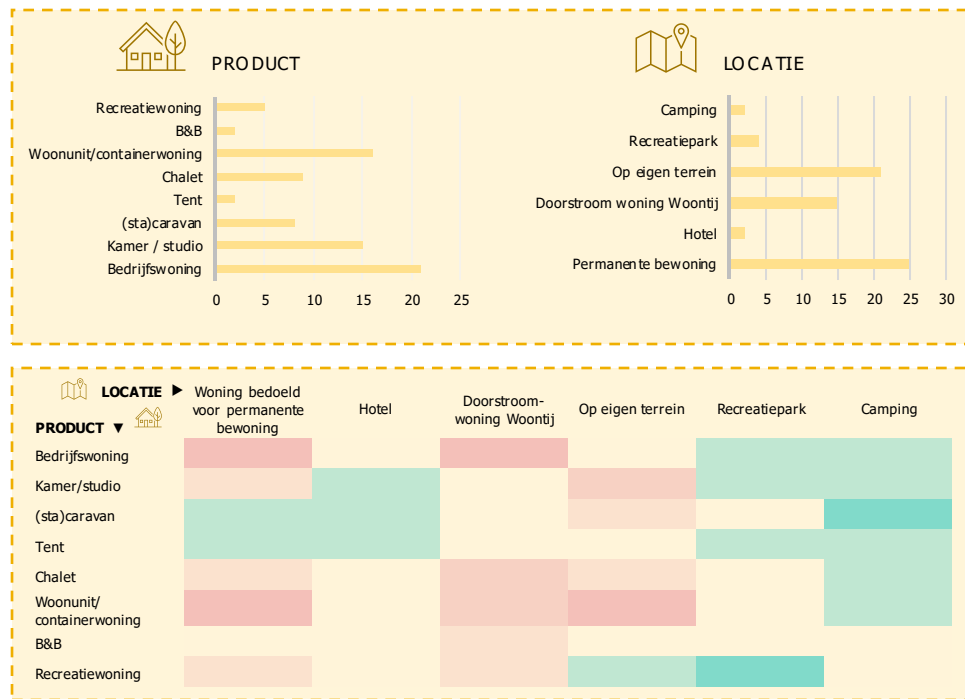
▲ Samenstelling en inschatting van de hoeveelheid seizoenpersoneel in 2025 op Texel. Bron: Onderzoek huisvesting seizoenarbeiders op Texel (2018).

3.5 VERWACHTE BEHOEFTE TIJDELIJKE HUISVESTING

Wens gaat uit naar kwalitatief goede tijdelijke huisvesting

Naast een kwantitatieve behoefte aan tijdelijke huisvesting is er ook een kwalitatieve behoefte, uitgedrukt in het soort product en de locatie van de huisvesting. De schema's rechts laten zien wat de gewenste manier is voor het huisvesten van seizoenpersoneel en wat de mismatch is tussen de huidige en gewenste situatie.

De meeste ondernemers huisvesten hun personeel het liefst in een bedrijfswoning, kamer of studio, woonunit. Dit product staat bij voorkeur op eigen terrein, in de permanente voorraad of doorstroomwoning van Woontij. Voor deze combinaties van product en plek is nu te weinig aanbod op Texel. Ondernemers geven aan gebruik te maken van (sta)caravans op een camping of recreatiewoningen op een recreatiepark. Waarschijnlijk uit noodzaak omdat deze manier van huisvesten niet als wenselijk wordt gezien.



▲ Gewenste tijdelijke huisvesting (product en plek) (boven) en de mismatch van tijdelijke huisvesting (onder). Dit is het resultaat van de huidige situatie en de behoefte. **Groen** = vraag meer dan aanbod, **rood** = aanbod meer dan vraag. Bron: enquête tijdelijke huisvesting seizoenpersoneel (2024).

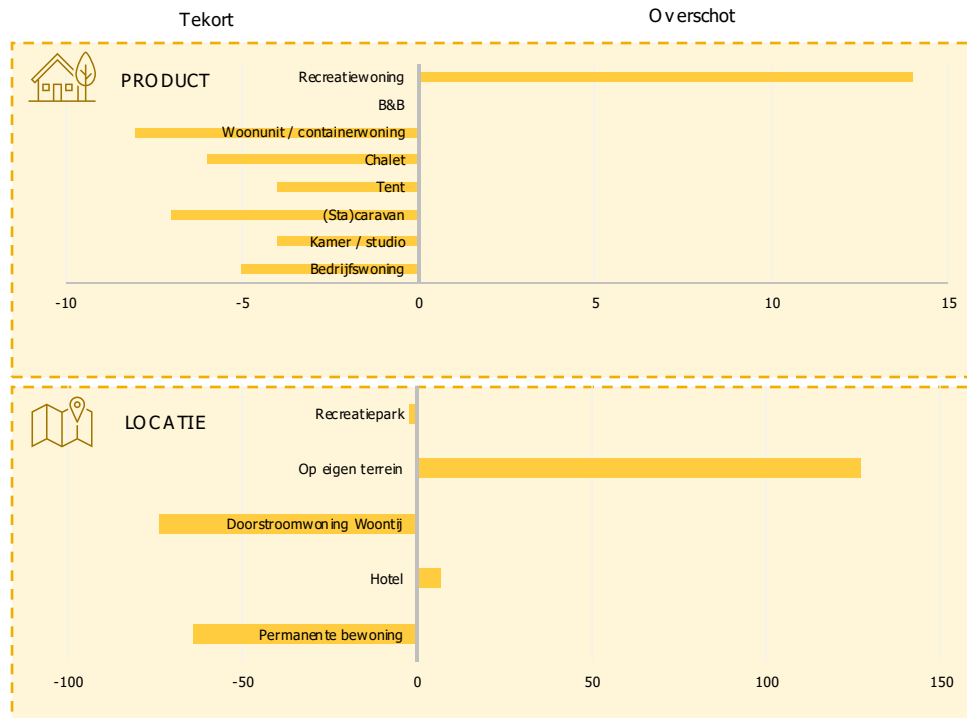
3.5 VERWACHTE BEHOEFTE TIJDELIJKE HUISVESTING

Vershil in vraag en aanbod in aantal slaapplekken

De schema's rechts laten per product en locatie het verschil zien tussen het beschikbare aantal slaapplekken en het gewenste aantal slaapplekken. Voor het product is de mismatch klein. Het aanbod van het aantal slaapplekken is bijna even groot als de gewenste hoeveelheid slaapplekken. We zien wel een mismatch bij de locatie. Ondernemers zien liever het aantal slaapplekken in doorstroomwoningen en in de reguliere voorraad toenemen.

Conclusie: er is een tekort, en dat tekort loopt naar verwachting op

We kunnen concluderen dat er een tekort is aan kwalitatief goede tijdelijke huisvesting voor seizoenpersoneel. De jaren daarna loopt dat tekort verder op. Dat komt door vergrijzing, waardoor meer personeel van de overkant moet komen, én doordat de Texelse economie waarschijnlijk groeit en er meer personeel nodig is. Parallel daaraan worden de seizoenen op Texel 'langer' waardoor personeel langer op het eiland verblijft en de vraag naar kwalitatief goede huisvesting toeneemt. Er is meer onderzoek nodig om te achterhalen hoe dat er precies uit moet zien. Bouw je onvoldoende voor seizoenpersoneel, dan neemt de druk op de (al gespannen) reguliere woningmarkt toe. Omgekeerd geldt ook dat je de reguliere woningmarkt ontlast door voor seizoenwerkers te bouwen, wat positief uitpakt voor reguliere woningzoekenden.



▲ Mismatch van tijdelijke huisvesting per product en locatie, oftewel het verschil tussen het beschikbare en gewenste aantal slaapplekken per product en locatie. Dit resulteert in een tekort of overschot aan slaapplekken per product en locatie. Bron: enquête tijdelijke huisvesting seizoenpersoneel (2024).

3.6 ONTWIKKELING VAN DOELGROEPEN

Bij overdruk vooral gezinnen die instromen

In de schema's rechts laten we zien hoe leeftijdsgroepen en doelgroepen zich in de periode 2024-2034, met een doorkijk naar 2044, naar verwachting ontwikkelen. We laten hier de reguliere ontwikkeling zien ("wat als de trend van de afgelopen jaren zich doorzet?"). Hoe groepen zich precies ontwikkelen, hangt af van veel factoren, zoals wat Texel de komende jaren bouwt en of de huisvestingsvergunning wordt losgelaten.

De prognose gaat ervan uit dat het aantal alleenstaanden groeit. Dat is in lijn met de trend die de afgelopen jaren is ingezet. Het aantal paren en gezinnen blijft tot 2034 stabiel. Kijken we verder naar 2044, dan zien we een afwijking van de trend voor deze groepen. Het aantal paren neemt dan in verwachting af en neemt het aantal gezinnen neemt juist toe. Verder valt op dat de leeftijdsgroepen tot 15 jaar en 25 tot 45 jaar (jonge gezinnen) en het aantal ouderen door blijft groeien. De andere groepen nemen in omvang af.

LEEFTIJD	TREND				PROGNOSE				
	2013	2018	2023		2024	2029	2034	2039	2044
0 tot 15 jaar	2.210	1.830	1.775	➡	1.780	1.780	1.890	2.020	2.040
15 tot 25 jaar	1.380	1.455	1.410		1.350	1.160	1.080	1.050	1.090
25 tot 45 jaar	2.900	2.640	2.945		3.020	3.330	3.470	3.400	3.270
45 tot 65 jaar	4.415	4.370	4.065		4.030	3.640	3.330	3.250	3.470
65 jaar en ouder	2.760	3.285	3.780		3.860	4.230	4.540	4.700	4.530
TEXEL	13.665	13.580	13.975		14.040	14.140	14.310	14.420	14.410

DOELGROEP	TREND				PROGNOSE				
	2013	2018	2023		2024	2029	2034	2039	2044
alleenstaand	2.110	2.295	2.745		2.750	3.000	3.150	3.220	3.220
paar	2.110	2.175	2.220		2.240	2.280	2.250	2.180	2.120
gezin	1.925	1.840	1.825		1.790	1.750	1.790	1.830	1.860
- eenouder	345	380	400		390	400	440	450	480
- tweouder	1.590	1.460	1.430		1.400	1.350	1.360	1.380	1.390
overig	10	20	15		20	20	30	30	30
TEXEL	6.140	6.310	6.795		6.800	7.050	7.220	7.260	7.230

▲ Verwachte ontwikkeling van leeftijdsgroepen (inwoners) en doelgroepen (huishoudentype en leeftijd gekruist), uitgesplitst naar reguliere ontwikkeling ('van binnenuit') en ontwikkelingen door overdruk elders in de regio ('van buitenaf'). Bron: Primos-Prognose (2023) en CBS Statline (2013, 2018 & 2023).



4

**BESTAANDE
VOORRAAD**

4.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We staan stil bij de bestaande voorraad op Texel. Dat doen we aan de hand van de volgende thema's:

- Samenstelling van de voorraad, o.a. naar eigendom en type (paragraaf 4.2);
- Waarde en waardeontwikkeling van plekken en producten (paragraaf 4.3);
- Kwaliteit van bestaande woningen en opgaven voor verduurzaming. En in het verlengde daarvan: welke woningen zijn daardoor het meest kwetsbaar (paragraaf 4.4)?
- Betaalbaarheid van wonen in het algemeen, en specifiek ingezoomd op risico's op energiearmoede (paragraaf 4.5);
- Aanpasbaarheid van woningen (paragraaf 4.6).
- Klimaatadaptatie, o.a. hittestress, wateroverlast en verduurzamingskansen (4.7).

Uitkomsten in het kort

- De meeste sociale huurwoningen zijn te vinden in Den Burg. Hier bestaat 29% van de woningvoorraad uit sociale huur. De andere dorpen bestaan juist uit veel koopwoningen. In De Koog en Buitengebied noord worden veel van deze woningen door particulieren verhuurd.
- Er bestaat een risico op het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad nu er veel druk is op de woningmarkt. Zo zijn er nog veel koopwoningen met een dubbele bestemming, waardoor deze eventueel gebruikt kunnen worden als recreatieve bewoning i.p.v. permanent. Andersom kan het ook leiden tot een toevoeging aan de woningvoorraad.
- Er ligt vooral nog een grote verduurzamingsopgave in de particuliere voorraad. Veel woningen hebben een relatief hoog gasverbruik. In Den Burg is het risico op energiearmoede het grootst. Daar wonen veel huishoudens met een laag inkomen en staan ook veel woningen met een hoge energielast.
- Ook in de sociale huur moeten nog een aantal woningen verbeterd worden. Dit zijn woningen met energielabel E of slechter. De meeste woningen met een slecht label staan in Den Burg. Het aandeel van woningen met label E of slechter is in De Waal en Oudeschild groter, maar het gaat om weinig woningen.
- Er staan nog relatief veel betaalbare koopwoningen op Texel. Dit zijn voornamelijk kleine oude woningen. Deze woningen komen echter niet vrij omdat huidige bewoners niet doorstromen. Door doorstroming te stimuleren zouden deze woningen vaker beschikbaar komen.
- De betaalbaarheid in de koopsector is meer onder druk komen te staan. Met twee keer het gemiddeld inkomen op Texel kon je afgelopen twee jaar slechts vijf procent van de woningen kopen op Funda.
- Iedereen moet langer thuis wonen. Ongeveer de helft van de woningvoorraad op Texel is aanpasbaar en met aanpassingen geschikt voor senioren.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Sociale huur geclusterd in Den Burg

In het schema rechts laten we per kern en voor het buitengebied zien hoe de woningvoorraad naar eigendom is samengesteld. Voor de eigendomsvormen gebruiken we de definitie van het kadaster en niet de tweede woning zoals bedoelt in het bestemmingsplan van Texel. Hiermee bepalen we het aantal woningen in de vrije sector. We zien dat meer dan twee derde van de voorraad bestaat uit koopwoningen. In Oudeschild, Oosterend en De Waal staan naar verhouding de meeste koopwoningen. In Den Burg staan de minste.

Het aandeel sociale huur op de totale voorraad is op Texel relatief laag. Slechts één op de vijf woningen is sociale huur. Ter vergelijking: in de hele provincie Noord-Holland is dit 31%. Twee derde van de sociale huur op het eiland is geclusterd in Den Burg, waardoor het aandeel sociale huur in omliggende kernen relatief beperkt is.

De particuliere huurvoorraad is opgeteld ongeveer 9% van het totaal. In De Koog en Buitengebied Noord staan relatief veel van zulke woningen. Vaak worden deze woningen toeristisch verhuurd.

CLUSTER	KOOP		CORPORATIE		VRIJE HUUR		TWEDE WONING		TOTAAL
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	
Den Burg	2.280	63%	1.030	29%	190	5%	95	3%	3.590
Oudeschild	460	84%	55	10%	15	3%	15	2%	545
De Koog	410	68%	65	11%	90	15%	35	6%	600
Oosterend	365	81%	60	14%	15	4%	10	2%	450
De Cocksdorp	210	73%	45	16%	25	8%	10	3%	285
Den Hoorn	180	76%	35	16%	10	5%	10	4%	240
De Waal	85	81%	15	13%	5	3%	5	3%	105
Buitengebied noord	465	76%	35	6%	70	11%	40	7%	610
Buitengebied zuid	450	72%	110	17%	40	6%	30	5%	630
GEMEENTE TEXEL	4.900	69%	1.455	21%	460	6%	245	3%	7.055

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, in aantallen en relatief, onderverdeeld naar kernen en de buitengebieden afgerond op vijftallen. Geel = eigendomsvorm komt substantieel meer voor dan gemiddeld. Bron: VHE-lijst Woontij (2023), Kadaster (2023), WOZ-registratie Texel (2023).

De particuliere huurvoorraad bestaat uit twee soorten woningen: (1) Vrije huur, waarbij een eigenaar naast zijn eigen koopwoning twee of meer andere woningen bezit, deze kunnen verhuurd worden of voor eigen gebruik zijn, en (2) tweede woningen, waarbij een eigenaar naast zijn eigen koopwoning nog één andere woning bezit.

N.B.: Onder woningen verstaan we alle panden die volgens de BAG een woonbestemming hebben. De optelsom van alle woningen komt echter hoger uit dan het aantal huishoudens. We adviseren om in discussies over de woningbehoefte altijd te rekenen met de netto behoefte zoals in hoofdstuk 3 genoemd en niet te kijken naar het huidige aantal woningen.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

In kleine kernen en buitengebied veel vrijstaand

Het schema rechts laat per kern en voor het buitengebied zien hoe de woningvoorraad naar type is samengesteld, onderverdeeld naar koop, corporatiehuur en vrije huur. In de kleine kernen en het buitengebied, maar ook in Oosterend, is vrijstaand wonen dominant. In de grote kernen Den Burg en Oudeschild komen rijwoningen veel voor. Bijna alle appartementen staan in de drie grootste kernen.

In de meeste kernen staan weinig grondgebonden nultredenwoningen van Woontij, terwijl hier de komende jaren veel behoefte aan is. In Den Burg en De Waal staan relatief veel van zulke woningen, maar in De Waal gaat het slechts om enkele woningen. In Buitengebied Zuid staan opvallend veel sociale huurappartementen. Dit zijn appartementen van campus De Potvis voor studenten en onderzoekers van het NIOZ (Royal Netherlands Institute for Sea Research) verblijven. Appartementen in de particuliere huursector staan vooral in De Koog.

CLUSTER	KOOP						CORPORATIEHUUR				VRIJE HUUR			
	AANTAL	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR
Den Burg	2.280	24%	17%	15%	7%	2%	1.030	14%	10%	7%	285	2%	3%	0%
Oudeschild	460	29%	17%	33%	4%	0%	55	6%	3%	2%	30	2%	2%	0%
De Koog	410	6%	21%	28%	11%	3%	65	6%	7%	2%	125	5%	12%	0%
Oosterend	365	11%	20%	47%	1%	1%	60	8%	4%	3%	25	5%	1%	0%
De Cocksdorp	210	17%	21%	28%	2%	3%	45	9%	7%	3%	35	8%	1%	0%
Den Hoorn	180	15%	10%	44%	1%	4%	35	10%	8%	0%	20	6%	1%	0%
De Waal	85	4%	16%	60%	0%	2%	15	6%	0%	8%	10	3%	0%	0%
Buitengebied noord	465	3%	10%	67%	1%	3%	35	1%	6%	1%	110	9%	0%	0%
Buitengebied zuid	450	2%	7%	63%	0%	1%	110	5%	13%	3%	70	5%	0%	0%
GEMEENTE TEXEL	4.900	18%	16%	30%	5%	2%	1455	10%	9%	5%	705	4%	3%	0%

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en type, onderverdeeld naar kernen en de buitengebieden. De percentages tellen horizontaal op tot 100%. Geel = type komt substantieel meer voor dan gemiddeld. Bron: VHE-lijst Woontij (2023), Kadaster (2023), WOZ-registratie Texel (2023).

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Koopvoorraad is relatief oud

Het schema hieronder laat per woningtype en per kern en voor het buitengebied het gemiddelde bouwjaar en de gemiddelde oppervlakte van woningen zien. Met name de koop en de particuliere huurvoorraad zijn sterk verouderd. In de koopvoorraad zijn dit met name de vrijstaande woningen, in de particuliere huurvoorraad vooral de eengezinswoningen.

De laatste jaren is er vooral veel sociale huur toegevoegd. Dit is terug te zien in de gemiddelde bouwjaar, die in de sociale huursector vrij recent zijn. De particuliere huurvoorraad is daarentegen relatief oud. Het valt op dat in Oosterend, Den Hoorn en De Waal de voorraad relatief oud is en in De Koog juist relatief nieuw.

De Koog springt er ook uit met betrekking tot de gemiddelde woonoppervlakte. Van de zeven kernen zijn woningen in De Koog gemiddeld het ruimst. Ook in het buitengebied zijn woningen relatief groot. Dat is logisch, want daar staan ook veel vrijstaande woningen en boerderijen.

CLUSTER	GEMIDDELD BOUWJAAR											GEMIDDELDE OPPERVLAKTE																		
	KOOP					CORPORATIEHUUR					VRIJE HUUR					KOOP					CORPORATIEHUUR					VRIJE HUUR				
	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR								
Den Burg	1967	1969	1941	1982	1976	1979	1993	2004	1939	1952	-	115	135	160	85	130	90	65	70	105	85	-								
Oudeschild	1906	1960	1936	1994	-	1974	1971	2002	1949	1980	-	110	125	145	95	-	95	60	95	110	85	-								
De Koog	1975	1975	1965	2001	1975	1989	1981	2015	1969	1984	-	120	150	190	95	135	90	60	105	180	70	-								
Oosterend	1917	1940	1913	1960	1922	1982	1971	2007	1886	-	-	100	125	160	115	125	85	60	110	110	-	-								
De Cocksdorp	1937	1951	1966	1966	1964	1982	1969	1995	1933	-	-	105	135	170	80	110	100	55	105	130	-	-								
Den Hoorn	1920	1934	1898	-	1975	1976	1971	-	1904	-	-	115	140	160	-	135	95	60	-	140	-	-								
De Waal	-	1869	1886	-	-	1983	-	1974	-	-	-	-	120	155	-	-	100	-	80	-	-	-								
Buitengebied noord	1942	1936	1950	-	1955	-	1978	-	1955	-	-	180	135	185	-	165	-	40	-	175	-	-								
Buitengebied zuid	1933	1922	1926	-	-	1998	2007	2009	1879	-	-	150	125	205	-	-	115	40	100	160	-	-								
GEMEENTE TEXEL	1954	1960	1935	1985	1970	1980	1991	2004	1931	1964	1970	115	135	175	90	135	90	60	80	135	80	120								

▲ Gemiddeld bouwjaar en gemiddelde oppervlakte per product en per kern en in de buitengebieden. Let op: voor het gemiddelde bouwjaar is renovatie niet meegenomen. Bij bouwjaar: **donkergroen** = na 2005, **lichtgroen** = na 1990, **lichtgeel** = voor 1960, **donkergeel** = voor 1945. Bij oppervlakte: **geel** = oppervlakte is relatief groot. Bron: BAG (2023), WOZ-registratie Texel (2023), VHE-bestand Woontij (2023).



4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Veel alleenstaanden in grote (koop)woningen

De schema's rechts laten het gemiddelde woonoppervlakte zien per bewoner voor verschillende huishoudgroottes, onderverdeeld naar eengezins- en meergezinswoningen en eigendom.

Meergezinswoningen worden het vaakst bewoond door kleinere huishoudens. Alsnog woont bijna driekwart van de eenpersoonshuishoudens in een eengezinswoning. Deze groep heeft gemiddeld bijna twee keer zo veel woonoppervlakte per persoon als alleenstaanden in een meergezinswoning.

Er is een groot verschil tussen huur en koop. Een alleenstaande huiseigenaar heeft bijna twee keer zo veel ruimte als een alleenstaande huurder. Passend wonen gebeurt vooral in de huursector en minder in de koopsector.

Er zijn in principe dus genoeg ruime woningen op Texel, alleen ze worden eigenlijk 'verkeerd' bewoond.

CLUSTER	EENGEZINS			MEERGEZINS		
	AANTAL	%	M² pp	AANTAL	%	M² pp
Alleenstaand	1578	71%	114	638	29%	65
Tweepersoons	1983	90%	71	210	10%	40
Drie bewoners	674	94%	47	46	6%	32
Vier bewoners	542	96%	37	21	4%	33
Vijf of meer bewoners	230	97%	30	8	3%	22
TOTAAL	5007	84%	76	923	16%	57

CLUSTER	SOCIALE HUUR	PARTICULIERE HUUR	KOOP
Alleenstaand	71 m²	80 m²	122 m²
Tweepersoons	43 m²	57 m²	74 m²
Drie bewoners	30 m²	43 m²	50 m²
Vier bewoners	23 m²	54 m²	39 m²
Vijf of meer bewoners	17 m²	48 m²	33 m²
TOTAAL	58 m²	69 m²	78 m²

▲ M² pp = Gemiddelde woonoppervlakte per bewoner per woning- en eigendomstype. Bron: BAG (2023), Kadaster (2023), VHE-bestand Woontij (2023), BRP Texel (2023).

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Risico op onttrekking van permanente woningen

De druk op de woningmarkt was niet altijd hoog op Texel. Vanwege een overschot aan woningen en een risico op leegstand heeft een aantal woningen in het vorige eeuw een dubbele bestemming gekregen. Deze woningen mogen zowel voor permanente als recreatieve bewoning worden gebruikt.

In het schema rechts is te zien dat een deel van deze woningen niet permanent wordt bewoond. We hebben hiervoor de BAG gebruikt. De meerderheid van deze woningen valt in de koopsector wat betekent dat de eigenaar zelf in de woning woont. In de toekomst is het mogelijk dat deze woningen alsnog worden gebruikt als recreatieve bewoning. Hierdoor ontstaat er een risico op onttrekking van deze woningen aan de reguliere woningvoorraad voor permanente bewoning. Dit betekent dat het woningtekort in de toekomst kan toenemen.

Aan de andere kant kunnen er ook woningen worden toegevoegd aan de voorraad voor permanente bewoning als er wordt ingezet op handhaving. Een aantal woningen wordt namelijk toeristisch verhuurd terwijl deze een permanente woonbestemming hebben.

	Koop	Sociale huur	Vrije verhuur	Tweede woning (Definitie Kadaster)	
Permanente bewoning	4.900	1.455	460	245	7.055
Dubbele bestemming (tweede woning)	129		37	43	209
Toeristische verhuur	456	3	49	42	550

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, in aantallen en relatief, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen afgerond op vijftallen. **Geel** = eigendomsvorm komt substantieel meer voor dan gemiddeld. Bron: VHE-lijst Woontij (2023), Kadaster (2023), WOZ-registratie Texel (2023).

De particuliere huurvoorraad bestaat uit twee soorten woningen: (1) Vrije huur, waarbij een eigenaar naast zijn eigen koopwoning twee of meer andere woningen bezit, deze kunnen verhuurd worden of voor eigen gebruik zijn, en (2) tweede woningen, waarbij een eigenaar naast zijn eigen koopwoning nog één andere woning bezit.

4.3 WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Nultreden in sociale huur relatief hoge WOZ-waarde

Een woning van een gewild type op een gewilde plek is doorgaans meer waard dan een woning waarvoor het omgekeerde geldt. De m²-waarde van een woning is dan ook een goede graadmeter voor de marktpositie ervan en wordt door de jaren heen gevormd op basis van vraag en aanbod. We berekenen de m²-waarde door de WOZ-waarde van een woning te delen door de

gebruiksoppervlakte ervan. Kanttekening hierbij: soms hebben factoren als imago en natuurschoon in de omgeving een groot effect op de m²-waarde.

Het schema hieronder laat per kern en voor het buitengebied de gemiddelde m²-waarde van soorten woningen zien.

Opvallend is dat koopwoningen in Oosterend over de hele linie het goedkoopst zijn. In De Koog en Den Hoorn liggen de waarden juist vrij hoog. Binnen de sociale huur is er een verschil tussen rijen en appartementen die een lagere waarde hebben dan grondgebonden nultredewoningen (die vaak nieuwer zijn; zie paragraaf 4.2).

CLUSTER	KOOP						CORPORATIEHUUR				VRIJE HUUR			
	GEM	RIJ	2 [^] 1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	GEM	EGZ	APP	GGB 0-TR	GEM	EGZ	APP	GGB 0-TR
Den Burg	€ 3.275	€ 3.210	€ 3.270	€ 3.375	€ 3.375	€ 3.605	€ 3.340	€ 3.185	€ 3.310	€ 3.715	€ 3.000	€ 3.315	€ 2.685	
Oudeschild	€ 3.295	€ 3.355	€ 3.340	€ 3.245	€ 2.880		€ 2.880	€ 3.080	€ 2.110	€ 3.270	€ 3.370	€ 3.135	€ 3.000	
De Koog	€ 3.615	€ 2.830	€ 3.000	€ 3.870	€ 3.450	€ 3.570	€ 3.040	€ 3.160	€ 2.915	€ 3.100	€ 3.450	€ 3.180	€ 2.885	
Oosterend	€ 2.940	€ 3.190	€ 2.975	€ 2.885	€ 1.765	€ 2.795	€ 2.855	€ 3.010	€ 2.500	€ 2.905	€ 2.770	€ 2.855		
De Cocksdorp	€ 3.180	€ 3.055	€ 3.120	€ 3.200	€ 2.720	€ 3.840	€ 2.595	€ 2.525	€ 2.515	€ 2.940	€ 3.255	€ 3.435		
Den Hoorn	€ 3.560	€ 3.260	€ 3.170	€ 3.710		€ 3.895	€ 2.645	€ 2.800	€ 2.440		€ 3.570	€ 3.735		
De Waal	€ 3.095		€ 2.970	€ 3.095			€ 2.610	€ 2.815		€ 2.455	€ 2.385			
Buitengebied noord	€ 3.605	€ 2.845	€ 3.410	€ 3.685		€ 3.895	€ 2.600		€ 2.375		€ 3.780	€ 3.530		
Buitengebied zuid	€ 3.510	€ 4.480	€ 3.050	€ 3.560			€ 3.060	€ 2.610	€ 3.110	€ 3.530	€ 3.490	€ 3.505		
GEMEENTE TEXEL	€ 3.340	€ 3.225	€ 3.210	€ 3.435	€ 3.275	€ 3.685	€ 3.205	€ 3.110	€ 3.115	€ 3.570	€ 3.305	€ 3.335	€ 2.730	€ 3.995

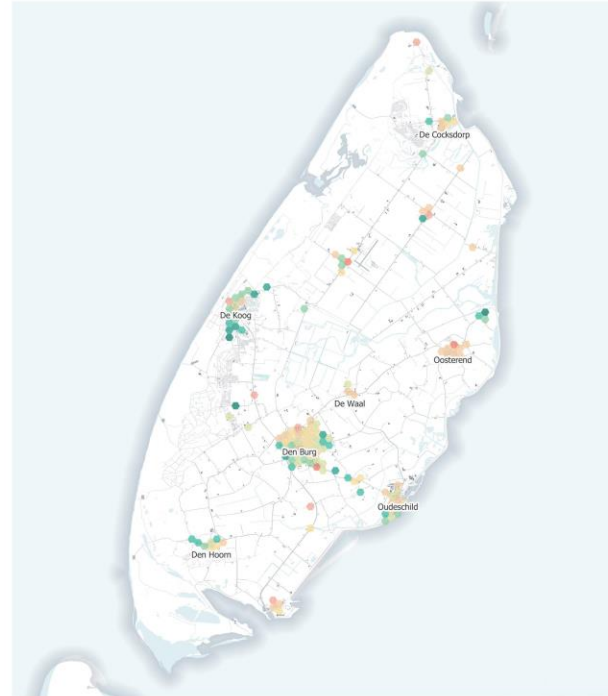
▲ Gemiddelde m²-waarde van woningen op Texel, per product, met onderscheid naar kernen en het buitengebied. De laagste combinaties zijn **geel** gemarkeerd, de hoogste combinaties **groen**. Bron: BAG, WOZ-registratie Texel (2023, peiljaar 2022).

4.3 WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Hoogste m²-waarden in De Koog

De kaart rechts laat de gemiddelde m²-waarde van woningen per gebied van 250 bij 250 meter in 2022 zien. Het gaat om de totale voorraad, dus zowel corporatiebezit als particulier bezit.

In De Koog liggen de m²-waarden gemiddeld het hoogst, met name aan de zuidkant, gevolgd door Den Hoorn en de nieuwbouw bij Den Burg. Dit is een invloed van nieuwe en dus kwalitatief goede woningen en de ligging bij de duinen. Oosterend, De Waal en De Cocksdorp vallen juist op door hun lagere m²-waarden. Over het algemeen zijn dit de dorpen die verder van de Noordzee afliggen of juist verder van de haven af. In Den Burg wordt dit vooral veroorzaakt door woningbouw tussen 1950 en 1980. Een bouwperiode die over het algemeen minder gewild is. Ook het aandeel sociale huur heeft invloed op de gemiddelde vierkantemeterwaarde. Over het algemeen scoren sociale huurwoningen lager.



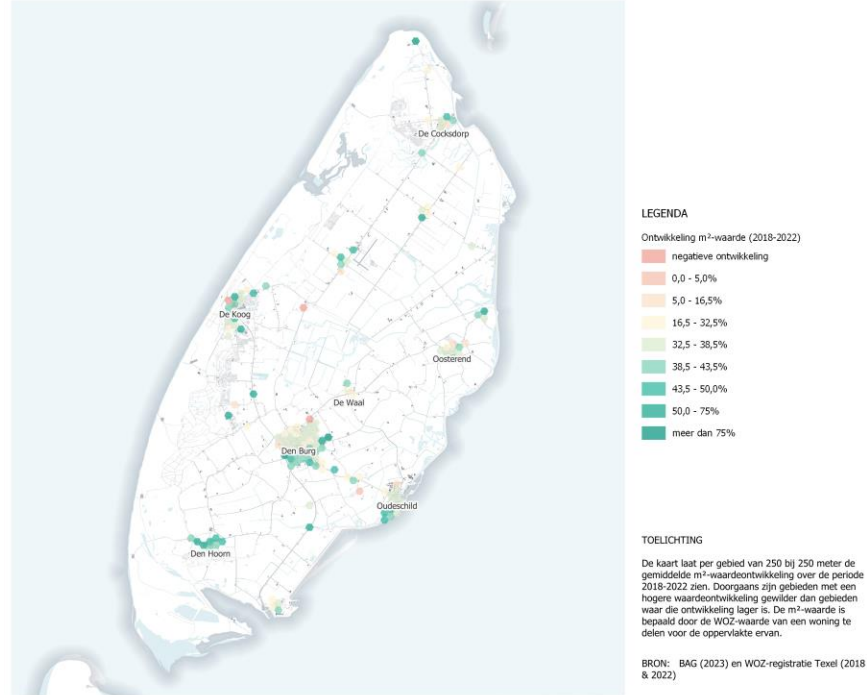
4.3 WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Overal waardestijging, in gewilde kernen net iets meer

De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter de ontwikkeling van m²-waarden tussen 2018 en 2022 zien.

Op het hele eiland zijn de m²-waarden tussen 2018 en 2022 toegenomen. We zien vaak dat kernen die tot voor kort een relatief lage m²-waarde hadden nu een inhaalslag maken. Dat heeft vooral te maken met de krapte op de huidige woningmarkt en het zegt minder over de gewildheid op de langere termijn. Maar op Texel was de druk op de woningmarkt in 2018 ook al hoog en zijn kernen die toen al gewild waren alleen maar gewilder geworden. De sterkste groei zien we terug in Den Hoorn. Andere plaatsen die een snelle waardestijging laten zien, zijn De Koog en Den Burg. In Den Burg hangt dat samen met nieuwe woningen die daar zijn gebouwd.

Doordat De Koog en Den Hoorn in 2018 al hoge m²-waarden hadden én de waardestijging daar tussen 2018 en 2022 het hoogst was, zien we dat het verschil tussen deze twee kernen en de rest van Texel is toegenomen.



4.4 DUURZAAMHEID

Grootste slag te maken in particuliere voorraad

In een gespannen woningmarkt zijn vanwege schaarste vrijwel alle woningen gewild. Dit betekent niet dat er geen verduurzamingsopgave ligt. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad gewild blijft, vooral als op lange termijn de druk op de woningmarkt misschien weer wat afneemt. Investeer je te weinig in de bestaande voorraad, dan loop je het risico dat er op termijn vraaguitval ontstaat. Dat wordt vooral merkbaar als de vraag als gevolg van sterfte onder baby boomers af gaat nemen. Naar verwachting gebeurt dat na ongeveer 2035 op grotere schaal. Het risico op vraaguitval is het grootst bij woningen die niet tussen nu en 2035 op de markt komen. We zien immers dat verkoop van een woning vaak aanleiding is om de woning te verbouwen, verduurzamen of verbeteren. Vanwege de stijgende energieprijzen speelt de energetische kwaliteit een steeds belangrijkere rol in de keuze voor een woning (zie ook onderzoek [NOS](#) en [RTL nieuws](#)).

Er staan nu nog relatief veel woningen op Texel die op energetisch vlak onvoldoende scoren. Met name in het buitengebied en in De Koog staan relatief veel particuliere woningen met een hoog relatief gasverbruik. Kijk als gemeente naar instrumenten om het particulieren zo aantrekkelijk mogelijk te maken om de woning te verbeteren en te verduurzamen. Corporaties zijn verplicht om vóór 2029 alle woningen naar minimaal energielabel D te verduurzamen. Op Texel moet dat nog bij zo'n 100 woningen gebeuren, met de grootste aantallen in Den Burg en Oudeschild.

▼ naar nieuw label

	A+/+/+/+	A	B	C	D	E	F
▼ van oud label							
A	2,9%						
B	7,1%	3,9%					
C	10,3%	7,1%	3,0%				
D	14,2%	10,8%	6,5%	3,5%			
E	*	14,5%	10,0%	6,8%	3,2%		
F	*	*	12,6%	9,3%	5,7%	2,3%	
G	*	*	*	11,6%	7,8%	4,4%	2,1%

CLUSTER	CORPORATIE				PARTICULIER	
	LABEL E OF SLECHTER		LABEL D OF SLECHTER		HOOG RELATIEF GASVERBRUIK	
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%
Den Burg	75	8%	262	25%	998	39%
Oudeschild	8	13%	17	30%	221	45%
De Koog	1	2%	4	6%	315	59%
Oosterend	3	5%	14	23%	183	47%
De Cocksdorp	3	6%	14	31%	106	44%
Den Hoorn	0	0%	9	24%	108	54%
De Waal	2	15%	7	50%	43	48%
Buitengebied noord	1	4%	11	31%	350	61%
Buitengebied zuid	3	3%	5	5%	313	60%
GEMEENTE TEXEL	96	6,6%	343	24%	2637	47%

▲ Aantal corporatiewoningen en particuliere woningen waarbij verduurzamen nodig is. Bij corporatiewoningen: energielabel E of slechter = onvoldoende (ter referentie hebben we ook label D of slechter opgenomen). Bij particuliere woningen: bovengemiddeld relatief gasverbruik bij woningen van voor 1992 = verbetering nodig. **Geel** = hoog aandeel. De verdeling van het aandeel label E of slechter is gebaseerd op gegevens van Wooncijfer uit 2023 en de absolute aantallen uit 2024. Bron: BAG (2023), WOZ-registratie Texel (2023), CBS (via netbeheerders) (2021), VHE Wooncijfer (2023 & 2024).

◀ De verhoging van de verkoopprijs bij het verbeteren van een energielabel. * = labelsprong weggelaten omdat deze in praktijk minder realistisch is. Bron: NOS, NVM/Brainbay.

4.4 DUURZAAMHEID

Waar moeten corporaties nog woningen verbeteren?

De kaart rechts laat zien waar corporatiewoningen staan waarbij verduurzamen het meest urgent is:

- energielabel E, F of G (in rood): hier is verbetering op korte termijn noodzakelijk, ook vanwege betaalbaarheid. Het gaat om zo'n 100 woningen, verspreid over het eiland.
- energielabel D (in geel): binnen afzienbare tijd zijn hier ook investeringen nodig. Dat zijn nog eens zo'n 350 woningen.

De foto's geven een impressie van het soort woningen waar het meestal om gaat. Vaak zijn het rijwoningen uit de jaren 70.

Een deel van de woningen staat waarschijnlijk al op de planning om verduurzaamd te worden. Het zegt dus vooral iets over dit moment. De woningen moeten uiterlijk in 2028 verbeterd worden; vanaf 2029 mogen corporaties geen woningen met energielabel E, F of G meer verhuren. Bij label D loont investeren ook, zeker bij grotere eengezinswoningen. Die zijn groter, waardoor de energierekening daar ook hoog uitvalt. Investeer daarom ook in deze woningen.



Afbeeldingen zijn ter illustratie

4.4 DUURZAAMHEID

Waar zit de opgave in de particuliere sector?

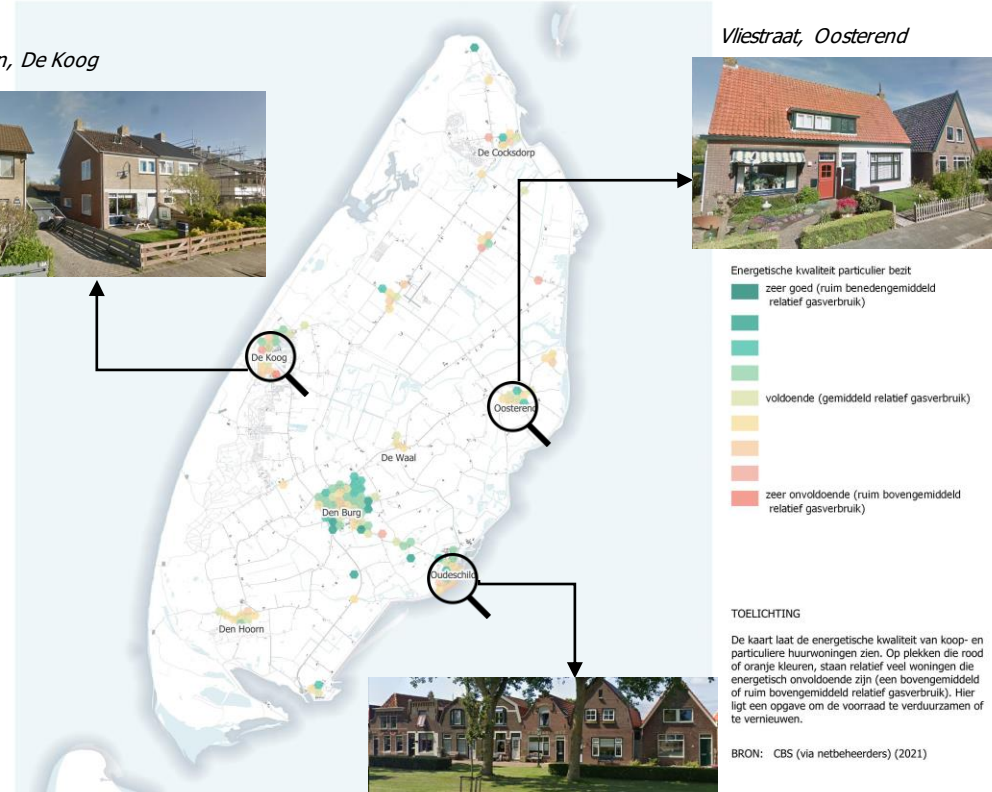
De kaart rechts laat zien waar particuliere woningen staan die bovengemiddeld veel gas verbruiken (in aantal kuub gas per kuub woning, dus relatief). We keken naar woningen die gebouwd zijn voor 1992, omdat eisen met betrekking tot isolatie vanaf dat jaar in het Bouwbesluit worden vastgelegd. Gasverbruik is meer dan stroomgebruik een goede indicator voor de energetische kwaliteit van particuliere woningen, die vaak nog geen vastgesteld energielabel hebben.

De kaart laat direct zien dat de opgave in de particuliere voorraad vele malen groter is dan bij het corporatiebezit. De grootste opgave zit in De Koog bij woningen die net zoals in de sociale huur in de jaren 70 zijn gebouwd. Ook in kernen waar de voorraad energetisch wat beter lijkt te zijn, staan individuele woningen die relatief oud zijn en relatief veel gas verbruiken, zoals in Oosterend en Oudeschild. Daarnaast staan verspreid in het buitengebied gemiddeld oude en grote woningen. Het verduurzamen van deze woningen is een uitdaging.

Ruijslaan, De Koog



Vliestraat, Oosterend



De Ruyterstraat, Oudeschild

Afbeeldingen zijn ter illustratie

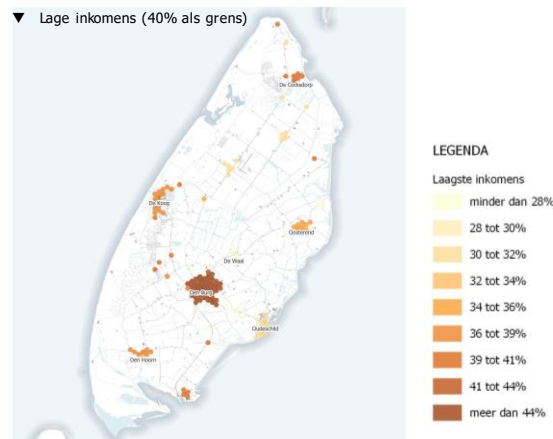
4.5 BETAALBAARHEID INKOMENS

Laagste inkomens in Den Burg

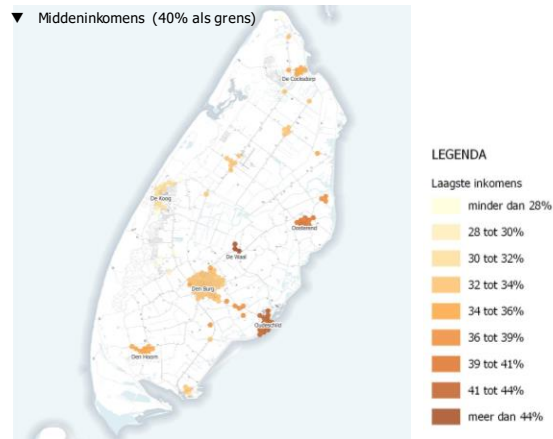
De kaartjes hieronder laten zien waar relatief veel lagere-, midden- en hogere-inkomensgroepen wonen. De gegevens gaan over 2022, het meest recente jaar waarover het CBS inkomenscijfers heeft gepubliceerd. Het CBS kijkt naar de 40% laagste inkomens en 20% hoogste inkomens. Als voorbeeld: op plekken waar de groep laagste inkomens

45% is, is die groep dus relatief groot. Op Texel zien we de meeste lage inkomens in Den Burg, De Cocksdorp en De Koog. Voor Den Burg geldt dat koopwoningen hier relatief klein en daardoor in verhouding tot de rest van Texel betaalbaar zijn. Dit trekt in combinatie met de hoge concentratie van sociale huur veel lage inkomens aan. De

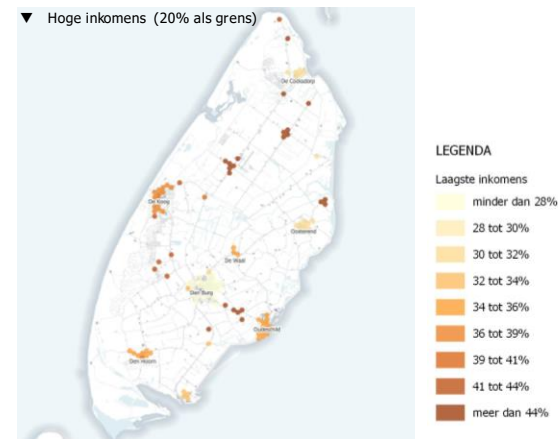
middeninkomens zijn over de hele gemeente verspreid, maar we zien vooral in De Waal, Oudeschild en Oosterend een concentratie. De hoogste inkomens zijn vooral in het buitengebied en in De Koog terug te vinden. In de Koog wonen dus zowel veel lage als hoge inkomens. In Den Burg wonen relatief weinig hoge inkomens.



Vooraf in Den Burg, iets minder in De Cocksdorp



Vooraf in De Waal, Oudeschild, Oosterend



Verspreid over het buitengebied, juist weinig in Den Burg

4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Betaalbaarste voorraad in de kleine kernen

Het schema hieronder laat per kern en voor het buitengebied zien wat de streefhuur van corporatiewoningen (dus de huurprijs na mutatie) is en wat de gemiddelde streefhuur is per type woning. Woontij hanteert echter een tweehurenbeleid. Zij kijken naast het type woning ook naar het inkomen. Als vanwege passendheid een lagere huurprijs nodig is, dan wordt de huurprijs verlaagd tot de aftoppingsgrens.

Het grootste deel van de voorraad valt in het dure segment: ruim een derde heeft een huurprijs tussen € 694 en € 808, en in Den Hoon en Oosterend ligt dat nog hoger. In De Cocksdorp staan relatief veel goedkope woningen voor jongeren tot 23 jaar. In de kleine kernen staan dus veel dure woningen, waardoor de gemiddelde streefhuur voor eengezinswoningen daar hoog uitkomt, zelfs boven de liberalisatiegrens. Dit hangt samen met de

relatief grote sociale huurwoningen die daar staan. In de grotere dorpen staan relatief veel goedkope sociale huurwoningen. Er is een groot verschil tussen de streefhuur voor appartementen en grondgebonden sociale huurwoningen.

CLUSTER	AANTAL	STREEFHUURPRIJS CORPORATIEWONINGEN					GEMIDDELTE STREEFHUUR PER TYPE		
		GOEDKOOP < € 452,46	BETAALBAAR LAAG < € 647,19	BETAALBAAR HOOG < € 693,60	DUUR < € 808,06	VRIJE HUUR > € 808,06	EGZ	APP	'PATIO'
Den Burg	1.030	4%	24%	26%	38%	8%	€ 715	€ 610	€ 705
Oudeschild	55	0%	28%	28%	39%	5%	€ 700	€ 530	€ 690
De Koog	65	0%	23%	18%	44%	15%	€ 720	€ 625	€ 825
Oosterend	60	0%	11%	33%	54%	2%	€ 685	€ 740	€ 685
De Cocksdorp	45	9%	13%	24%	44%	9%	€ 680	€ 660	€ 730
Den Hoorn	35	0%	0%	27%	59%	14%	€ 720	€ 750	
De Waal	15	0%	64%	7%	0%	29%	€ 830		€ 575
Buitengebied Noord	35	3%	6%	3%	74%	14%		€ 760	
Buitengebied Zuid	110	0%	2%	4%	3%	29%	€ 885	€ 0	€ 770
GEMEENTE TEXEL	1.455	3%	21%	24%	38%	10%	€ 720	€ 545	€ 710

◀ Samenstelling van het corporatiebezit naar streefhuur en de gemiddelde streefhuur per woningtype, onderverdeeld naar kernen en het buitengebied. Geel = prijsklasse komt relatief veel voor c.q. streefhuur is relatief hoog. Bron: VHE-bestanden corporaties (2023).

4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Bij mutatie stijgt huurprijs gemiddeld met € 70

In het schema rechts staat per kern of cluster van kernen hoe groot het verschil is tussen de huidige huurprijs en de streefhuur van corporatiewoningen. Dat is de prijs die corporaties na mutatie aan nieuwe huurders vragen.

Het verschil tussen de huidige huur en streefhuur is het grootst bij eengezinswoningen. Stel dat elke huurder die een eengezinswoning huurt nu zou verhuizen, dan betalen de nieuwe huurders gemiddeld € 95 per maand meer voor dezelfde woning. Bij appartementen en grondgebonden nultredenwoningen is dat verschil kleiner: een stijging van respectievelijk € 40 en € 55. Zonder aftoppen was dat verschil waarschijnlijk groter geweest. Het verschil laat tegelijk zien dat huurders eigenlijk meer kwaliteit krijgen dan waar ze voor betalen; corporaties kunnen op basis van WWS-punten meer huur vragen dan nu gebeurt.

Per kern zijn er uiteraard verschillen. Het meest opvallend is dat het verschil tussen de huidige huurprijs en de streefhuur het grootst is in Den Hoorn. In het buitengebied en in woondorp De Waal is dit verschil het kleinst. Bij de overige dorpen komt het verschil overeen met het gemiddelde van de hele gemeente. Per woningtype zien we hier wel verschillen. In De Koog zit de stijging vooral bij eengezinswoningen en grondgebonden nultredenwoningen, in De Cocksdorp vooral bij appartementen en grondgebonden nultredenwoningen. In Den Hoorn is het prijsverschil vooral terug te zien bij appartementen. In Buitengebied Zuid zit de stijging vooral in eengezinswoningen.

CLUSTER	VERSCHIL STREEFHUUR T.O.V. ACTUELE HUUR			
	EGZ	APP	'PATIO'	GEMIDDELD
Den Burg	€ 100	€ 45	€ 55	€ 70
Oudeschild	€ 95	€ 10	€ 55	€ 65
De Koog	€ 110	€ 20	€ 90	€ 65
Oosterend	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65
De Cocksdorp	€ 60	€ 80	€ 85	€ 70
Den Hoorn	€ 75	€ 125		€ 95
De Waal	€ 75		€ 10	€ 40
Buitengebied Noord		€ 25		€ 35
Buitengebied Zuid	€ 135	€ 0	€ 60	€ 40
GEMEENTE TEXEL	€ 95	€ 40	€ 55	€ 70

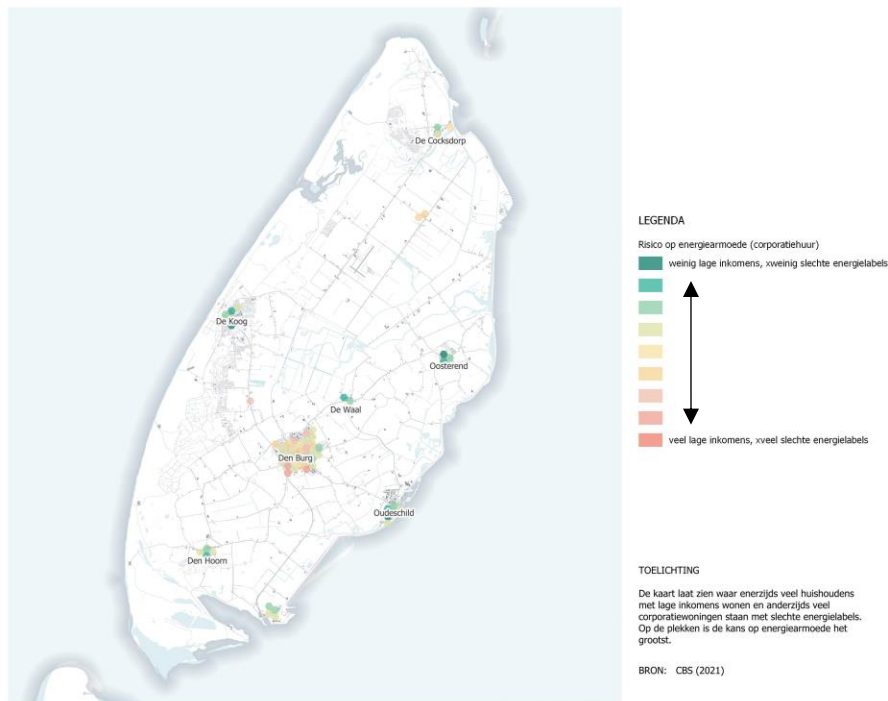
▲ Verschil tussen de huidige huurprijs en streefhuur (nieuwe huurprijs na mutatie) van corporatiewoningen, per kern en voor het buitengebied. Geel geeft aan waar het verschil groot is. Bron: VHE-bestand Woontij (2023).

4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Risico op energiearmoede verspreid binnen de gemeente

De energierekening bepaalt in steeds hogere mate hoeveel geld een huishouden overhoudt om van te leven. De kaart rechts laat zien waar relatief veel energie-onzuinige sociale huurwoningen staan en waar óók veel lage-inkomensgroepen wonen. Daar is de kans op energiearmoede het grootst (een te groot deel van je maandinkomen kwijt zijn aan energielasten) en is de urgentie om te verduurzamen het hoogst.

De grootste risico's zien we in Den Burg. Dat is niet verrassend: we zagen eerder dat veel huishoudens daar een laag inkomen hebben en dat er veel naorlogs bezit staat met een slechtere energetische kwaliteit. Bovendien staan daar in aantallen ook nog veel woningen met een E-, F- of G-label. Verduurzamen is hier dus een eis, maar het helpt ook om meer financiële ruimte te creëren in de huishoudboekjes van huurders. Het advies is om hier zo snel mogelijk in te grijpen. Huurders hebben van Woontij in 2019 een aanbod gekregen om zonder huurverhoging hun woning te laten verduurzamen naar minimaal label C. Ongeveer 40% van de huurders hebben hier gebruik van gemaakt.



4.5 BETAALBAARHEID PARTICULIERE HUUR

Particuliere huur is duur alternatief

De schema's rechts laten zien hoeveel je per maand voor een vierkante meter woonoppervlakte betaalt in de particuliere huursector, en ter referentie in de sociale huur- en koopsector.

Landelijk zien we dat de vraag naar middenhuur (woningen met een prijs tussen € 808 en ca. € 1.000 per maand) de laatste jaren toeneemt als gevolg van een tekort aan betaalbare koopwoningen. Het aanbod aan betaalbare koop en de vraag naar middenhuur zijn in de huidige markt vaak communicerende vaten: bij een gebrek aan betaalbare koop stijgt de vraag naar middenhuur. En omgekeerd: voeg je betaalbare koop toe, dan ontspant de markt voor middenhuur weer. Op Texel is met name *sociale* huur het alternatief dat huishoudens kiezen. Dit komt omdat het aandeel inwoners met een laag inkomen relatief hoog is in vergelijking met de rest van Nederland. Voor hen is middenhuur te duur en doet daarom bij gebrek aan betaalbare koopwoningen liever aanspraak op een sociale huurwoning. Bijzonder is dat een deel van deze groep nu al

in een koopwoning woont (pag. 78). Dit zijn vaak senioren die eerder (goedkoop) instroomden op de koopmarkt. Zij hebben een relatief laag inkomen, maar wel vermogen opgebouwd met hun koopwoning. Bouw je geen geschikte (goedkope) koopwoning voor deze doelgroep, dan zal een deel doorstromen naar de sociale huur. Een klein deel kan ook doorstromen naar de middenhuur, mits je het goede product bouwt.

Daarnaast zijn er ook (oudere) huishoudens die niet meer willen kopen en te veel verdienen om in aanmerking te komen voor sociale huur. Bouw je voor deze groep geen gepaste woningen in de koop, dan zullen zij doorstromen naar de middenhuur. Verder doet de 'tussen-wal-enschipgroep' die te veel verdient voor de sociale huur en te weinig om te kopen een beroep op de middenhuur. Bouw je geen betaalbare koopwoningen voor deze groep, dan zal de vraag naar middenhuur stijgen. De derde groep die geïnteresseerd is in middenhuur bestaat uit overkanters die op Texel komen werken, maar niet meteen een koopwoningen willen. Bouw je voor deze groep geen geschikte koopwoningen, dan zullen zij in de middenhuur

blijven zitten, omdat zij niet kunnen doorstromen.

Door middenhuur meer te reguleren is de verwachting dat de huur landelijk met gemiddeld € 145 per maand per woning daalt. Het aanbod aan middenhuur is op Texel echter beperkt. Dat is omdat particuliere verhuur vanwege de hoge woningprijzen bijna niet rendabel is. Het schema laat ook zien dat particuliere huur een duur alternatief is ten opzichte van corporatiehuur.

Thuiswonende jongeren met vaak een gemiddeld laag inkomen kiezen daarom liever niet voor de particuliere huur, maar schrijven zich in bij Woontij.

TEXEL	CORPORATIE- HUUR	PARTICULIERE HUUR	KOOP
eengezins	€ 7,69	€ 14,46	€ 11,61
appartement	€ 8,98	€ 13,79	€ 12,09
GEMEENTE TEXEL	€ 8,16	€ 14,13	€ 11,65

▲ Gemiddelde vierkantemeterprijs per maand van corporatie-, particuliere huur- en koopwoningen. De prijzen zijn gebaseerd op actueel aanbod aan particuliere huurwoningen op Funda, actuele huurprijzen van de corporaties en bedragen die kopers op dit moment kunnen lenen, onder de huidige hypotheekvoorwaarden. Bron: BAG (2023), WOZ-registratie gemeenten (2023), VHE-bestand Woontij (2023), hypotheek.nl (2023) en Funda (februari 2024).

4.5 BETAALBAARHEID KOOP

Duurste koopwoningen in De Koog

Het schema hieronder laat per kern en voor het buitengebied zien hoe veel koopwoningen waard zijn en wat de gemiddelde WOZ-waarde per type woning is. In De Cocksdorp, Oudeschild en Den Burg is de koopvoorraad nog relatief betaalbaar: ongeveer een derde heeft daar een waarde lager dan € 350.000. We zagen eerder dat de

woningen in deze kernen relatief klein en oud zijn. Vooral rijwoningen en appartementen zijn hier gemiddeld goedkoper. Deze kosten gemiddeld minder dan drie ton. In De Koog, Den Hoorn en het buitengebied zijn woningen juist het duurste: ongeveer de helft is daar duurder dan vijf ton. De woningen zijn hier relatief groot en hebben

gemiddeld een hoge vierkantemeterwaarde. Let wel: de transactieprizen liggen vaak hoger, waardoor er minder betaalbare koopwoningen zijn dan op basis van WOZ-waarden lijkt. We kijken naar de samenstelling om te kijken wat ontbrekende schakels zijn.

CLUSTER	AANTAL	WOZ-WAARDE KOOPWONINGEN										ONBEKEND	GEMIDDELDE WOZ-WAARDE PER TYPE				
		< € 200.000	€ 200. - € 250.000	€ 250. - € 300.000	€ 300. - € 350.000	€ 350. - € 400.000	€ 400. - € 450.000	€ 450. - € 500.000	€ 500. - € 600.000	€ 600. - € 750.000	> € 750.000		RIJ	2 ⁺ 1	VRIJ	APP	'PATIO'
Den Burg	2.280	4%	5%	9%	18%	17%	16%	11%	10%	6%	2%	4%	€ 350.000	€ 427.000	€ 517.000	€ 280.000	€ 450.000
Oudeschild	460	3%	4%	10%	18%	23%	15%	8%	13%	3%	2%	2%	€ 356.000	€ 403.000	€ 445.000	€ 260.000	
De Koog	410	6%	4%	6%	4%	8%	13%	7%	14%	17%	19%	2%	€ 324.000	€ 439.000	€ 685.000	€ 256.000	€ 436.000
Oosterend	365	1%	6%	10%	12%	12%	12%	11%	11%	8%	3%	15%	€ 305.000	€ 355.000	€ 438.000	€ 182.000	€ 349.000
De Cocksdorp	210	4%	6%	13%	16%	16%	12%	12%	9%	5%	2%	5%	€ 298.000	€ 392.000	€ 524.000	€ 205.000	€ 382.000
Den Hoorn	180	1%	2%	3%	11%	12%	6%	16%	22%	20%	6%	2%	€ 378.000	€ 435.000	€ 575.000		€ 523.000
De Waal	85	5%	4%	10%	12%	14%	17%	8%	20%	8%	2%	0%		€ 347.000	€ 459.000		
Buitengebied Noord	465	2%	2%	5%	5%	7%	10%	9%	19%	21%	19%	1%	€ 450.000	€ 417.000	€ 634.000		€ 619.000
Buitengebied Zuid	450	1%	2%	4%	5%	7%	10%	11%	17%	20%	24%	1%	€ 496.000	€ 376.000	€ 652.000		
GEMEENTE TEXEL	4.900	3%	4%	8%	14%	14%	14%	10%	12%	10%	7%	3%	€ 350.000	€ 415.000	€ 560.000	€ 271.000	€ 470.000

▲ Samenstelling van de koopvoorraad naar WOZ-waarde en de gemiddelde WOZ-waarde per woningtype, onderverdeeld naar kernen en het buitengebied. Geel = waardeklasse komt relatief veel voor c.q. waarde is relatief hoog. Bron: WOZ-registratie Texel (2023).



4.5 BETAALBAARHEID KOOP

Groot verschil tussen waarde en vraagprijs

Het schema rechts laat de verdeling van koopwoningen zien naar prijsklassen van de WOZ-waarde en hoeveel woningen met een vraagprijs in die klasse het afgelopen jaar op Funda zijn aangeboden.

De afgelopen twee jaar zijn er 157 woningen verkocht of beschikbaar op Texel. Voor slechts 19 woningen werd minder dan € 300.000 gevraagd. Ongeveer een kwart van de woningen werd aangeboden boven de € 600.000, de prijsgrens tot waar een huisvestingsvergunning nodig is. De mediane WOZ-waarde voor koopwoningen ligt op Texel iets boven de € 400.000. De mediane vraagprijs ligt € 50.000 hoger. In werkelijkheid is het prijsverschil nog groter; de verkoopprijs ligt bijna altijd hoger dan de vraagprijs doordat kopers overbieden.

Texel verschilt vanwege zijn eilandpositie met dat van andere woningmarkten waar vraag en aanbod elkaar in balans houden. Waar kopers aan de overkant makkelijk gemeentegrenzen overgaan, is dit op een eiland minder het geval. Op Texel is er meer vraag dan aanbod en kunnen inwoners minder snel uitwijken naar buurgemeenten. Dit resulteert in relatief hoge prijzen van koopwoningen voor een bevolking met relatief veel lage inkomens.

CLUSTER	AANTAL	WOZ		VRAAGPRIJS FUNDA		
		%	CUM.	AANTAL	%	CUM.
< € 200.000	190	4%	4%	2	1%	1%
€ 200. - € 250.000	205	4%	8%	5	3%	4%
€ 250. - € 300.000	401	8%	17%	12	8%	12%
€ 300. - € 350.000	665	14%	31%	18	11%	24%
€ 350. - € 400.000	698	15%	45%	17	11%	34%
€ 400. - € 450.000	664	14%	59%	22	14%	48%
€ 450. - € 500.000	500	10%	70%	21	13%	62%
€ 500. - € 600.000	611	13%	83%	16	10%	72%
€ 600. - € 750.000	484	10%	93%	19	12%	84%
> € 750.000	350	7%	100%	25	16%	100%
TOTAAL	4.768	100%		157	100%	

▲ Samenstelling van de koopvoorraad naar WOZ-waarde en hoeveel woningen in dat prijssegment verkocht zijn in de afgelopen twee jaar, onderverdeeld naar kernen en het buitengebied. Geel = prijssegment tot de mediane WOZ-waarde en mediane vraagprijs. Bron: WOZ-registratie Texel (2023), Funda (2023).

4.5 BETAALBAARHEID KOOP

Betaalbaar aanbod ontbreekt

Het schema rechts laat voor verschillende inkomensgroepen de bereikbaarheid van koopwoningen zien op basis van de WOZ-waarde van 2018 en 2022 en de aangeboden woningen op Funda in het afgelopen jaar. Inkomensgroepen tot de DAEB-grens zijn aangewezen op de sociale huur, maar hadden überhaupt geen mogelijkheid om in te stromen op de koopmarkt vanwege ontbrekend aanbod.

Als alleenstaande met een modaal inkomen kon je op basis van de WOZ-waarde in 2018 uit 6% van de koopvoorraad kiezen. Nu is dat nog maar 1%. Afgelopen jaar was er geen koopaanbod voor huishoudens tot en met een modaal inkomen. Ter referentie: op Texel ligt een gemiddeld inkomen *beneden* modaal. Je moet minimaal met z'n tweeën zijn om een beetje keuzevrijheid te hebben. Die vrijheid is wel flink gedaald ten opzichte van 2018. Pas bij twee keer modaal is er substantieel aanbod om uit te kiezen. De markt zit dus echt op slot.

	BRUTO INKOMEN	LEENCAPACITEIT	WOZ		FUNDA	
			2018	2022	2023	
Sociale huur	Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Texel (CBS, 2022)	€ 31.700	€ 128.800	3%	1%	0%
	Inkomen per huishouden (CBS, 2022)	€ 34.400	€ 139.800	4%	1%	0%
	Modaal inkomen (2023)	€ 40.000	€ 162.500	6%	1%	0%
Koopsector	Eenpersoonshuishoudens DAEB-grens (2023)	€ 44.035	€ 178.900	8%	3%	1%
	Twee keer het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Texel (CBS, 2022)	€ 63.400	€ 258.700	31%	9%	5%
	Twee keer modaal inkomen (2023)	€ 80.000	€ 378.000	68%	37%	30%
	Tweeënhalf keer modaal inkomen (2023)	€ 100.000	€ 478.350	82%	63%	54%

▲ Koopwoningen in de bestaande voorraad die je kunt kopen met bruto jaarinkomen van verschillende inkomensgroepen en verkochte woningen op Funda (inclusief 'in onderhandeling'). Het prijssegment tot € 162.500 past bij een modaal bruto jaarinkomen tot € 40.000. LET OP: dit is een moment opname (peildatum: nov 2023) Bron: WOZ-registratie Texel (2023), Funda (2023).

4.5 BETAALBAARHEID KOOP

Geen aanbod voor alleenstaande starters

Koop-starters hebben steeds meer moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning op Texel. Onder koop-starters verstaan we mensen die aan het begin van hun wooncarrière staan en willen kopen, zonder dat zij de overwaarde van hun vorige koopwoning kunnen inzetten. Dat zij moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden, komt deels doordat koopwoningen op Texel (en dan vooral in de kleine kernen) relatief groot en dus duurder zijn, maar is vooral het gevolg van meer concurrentie en dus hogere verkoopprijzen en van een opdrogend aanbod (zie vorige pagina).

Het schema hiernaast laat per kern en voor het buitengebied zien welk deel van de voorraad je kunt kopen met een bruto jaarinkomen van € 80.000 en € 100.000. Daarmee ben je aangewezen op het duurdere segment, als je met een partner een woning wilt kopen en samen een modaal inkomen hebt.

Als je € 60.000 bruto per jaar verdient, kun je volgens de normen in november 2023 (op basis van de Hypotheek) ongeveer € 260.000 lenen. Daarvoor kun je in de huidige markt slechts drie woningen kopen. Verdien je € 80.000 bruto per jaar, dan hoort daar een hypotheek van € 378.000 bij. Er stonden in november 2023 slechts 11 woningen te koop in dat segment.

In theorie is er dus wel wat te kiezen voor startende koppels, als ze bruto € 60.000 per jaar verdienen. Je hebt dan toegang tot 9% van de koopmarkt. Maar door de krapte op de markt is er vrijwel geen beschikbaar aanbod. Als je met een inkomen tot € 80.000 bruto per jaar een woning wilt kopen op Texel, dan is de kans van slagen het grootst in Den Burg. Andere kernen kunnen starters op dit moment geen woning bieden, met als gevolg dat die kernen steeds meer vergrijzen. Er moeten dus betaalbare woningen gebouwd worden, ook om de demografische motor in zo'n kern op gang te houden (zie ook hoofdstuk 3).

CLUSTER	BIJ BRUTO JAARINKOMEN VAN:		ACTUEEL AANBOD OP FUNDA	
	€ 80.000	€ 100.000	TOT € 378.000	TOT € 478.350
Den Burg	45%	75%	10	16
Oudeschild	47%	78%	1	2
De Koog	29%	49%		2
Oosterend	48%	73%		2
De Cocksdorp	34%	59%		4
Den Hoorn	21%	41%		
De Waal	36%	63%		
Buitengebied Noord	18%	35%		
Buitengebied Zuid	16%	33%		
GEMEENTE TEXEL	37%	63%	11	26

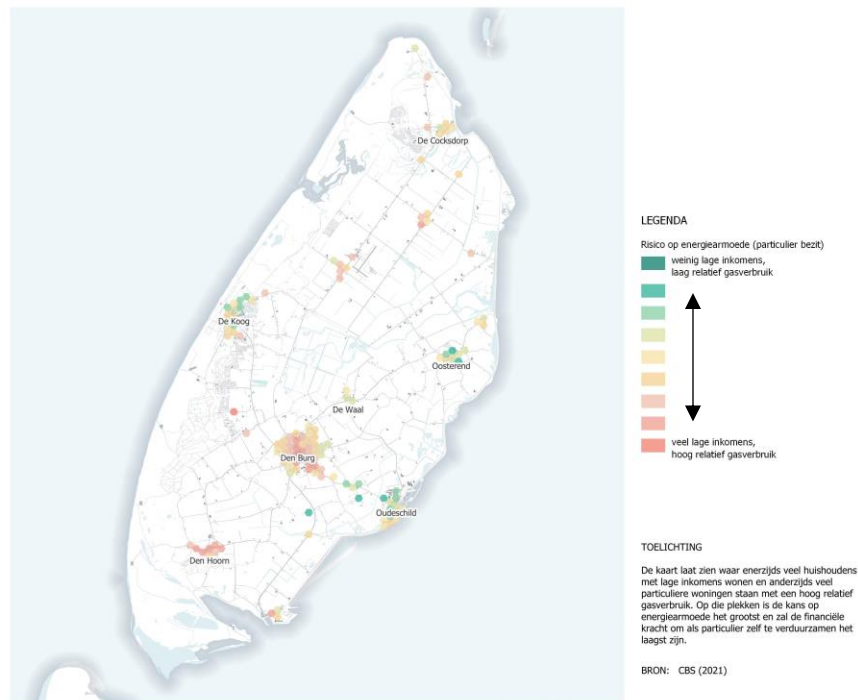
▲ Koopwoningen in de bestaande voorraad die je kunt kopen met € 80.000 of € 100.000 bruto jaarinkomen en actueel beschikbaar aanbod op Funda (inclusief 'in onderhandeling'). Het prijssegment tot € 375.000 past bij een bruto jaarinkomen tot € 80.000. Ter referentie: wat staat er te koop tot € 475.000. Bron: WOZ-registratie Texel (2023), Funda (peildatum: november 2023).

4.5 BETAALBAARHEID KOOP

Verhoogde kans op energiearmoede in naoorlogs bezit

De kaart rechts laat zien waar relatief veel energie-onzuinige particuliere woningen staan en waar óók veel lage-inkomensgroepen wonen. Daar is het risico op energiearmoede het grootst. We zien vooral Den Burg, Den Hoorn en De Cocksdorp naar voren komen. In Den Burg en De Cocksdorp speelt het aandeel lage-inkomensgroepen een rol. In Den Hoorn is er een risico vanwege veel energie-onzuinige woningen.

In Oudeschild is het risico op energiearmoede relatief laag. Inkomens liggen daar relatief hoog en woningen zijn vaker van een recent bouwjaar, dus energiezuiniger. Hetzelfde zien we in Oosterend. Hier wonen veel middeninkomens en zijn de woningen relatief wat zuiniger. In De Koog is het beperkte risico op energiearmoede vooral het gevolg van hogere inkomens en niet zozeer van energiezuinige woningen (zie ook paragraaf 4.4).



4.6 AANPASBAARHEID

Welke woningen zijn in potentie aanpasbaar?

Door de vergrijzing neemt de vraag naar woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag de komende jaren toe. Veel bestaande woningen zijn met kleine aanpassingen geschikt te maken voor ouderen, vooral wanneer zij een lichte zorgvraag hebben. We schatten hierna in om hoeveel woningen het gaat. We maken daarbij onderscheid tussen drie soorten bewoners voor wie aanpassingen aan de woning nodig zijn:

1. mensen die slecht ter been zijn, maar niet of nauwelijks gebruikmaken van hulpmiddelen;
2. mensen die gebruikmaken van een rollator;
3. mensen in een rolstoel.

Voor de eerste twee groepen is het verbeteren van de *toegankelijkheid* van de woning voldoende om langer zelfstandig te blijven wonen. Bij de laatste groep is ook een goede *doorgankelijkheid* belangrijk. Daar zijn grotere ingrepen voor nodig die ook om aanpassingen in het casco vragen (bredere deuren, ruimere hal en badkamer, etc.).

We richten ons hier alleen op het verbeteren van de toegankelijkheid van woningen die met kleine aanpassingen (tot ca. € 10.000) te realiseren zijn. In de schema's hieronder staat per bouwperiode en grootte van de woning hoe groot de kans is dat een woning aanpasbaar is.

CORPORATIE	< 250 M³	250 - 300 M³	> 300 M³
< 1965	0%	5%	5%
1965-1980	15%	25%	25%
1980-2003	40%	40%	75%
> 2003	100%	100%	100%

KOOP/PART.	< 300 M³	300 - 350 M³	> 350 M³
< 1965	15%	20%	30%
1965-1980	15%	60%	90%
1980-2003	70%	70%	90%
> 2003	100%	100%	100%

Meer dan de helft van de voorraad is aanpasbaar

Onze inschatting is dat 56% van de sociale huurvoorraad (door corporaties), 53% van de particuliere huurvoorraad en 57% van de koopvoorraad op Texel aanpasbaar is. Opgeteld gaat het om ruim 3.500 woningen. Dat wil niet zeggen dat er geen opgave ligt om meer geschikte woningen bij te bouwen. Een steeds grotere groep heeft behoefte aan bijvoorbeeld een beschutte woonvorm. Die realiseer je niet met kleine aanpassingen.

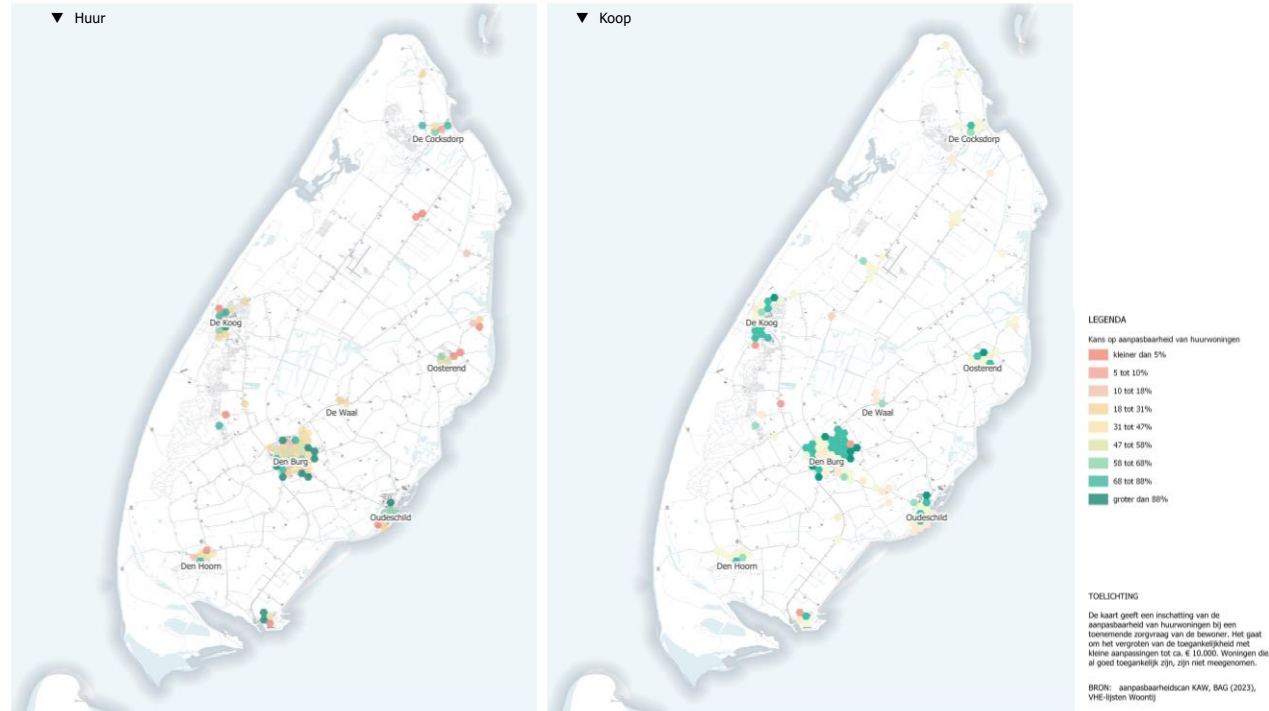
EIGENDOM	% AANPASBAAR	AANTAL
Corporatiehuur	56%	758
Particuliere huur	53%	269
Koop	57%	2.576
GEMEENTE TEXEL	56%	3.603

◀ ▲ Links: inschatting van de aanpasbaarheid van woningen, naar eigendom, bouwperiode en grootte / inhoud. Gebaseerd op de Doorzonscan van Aedes Actiz, aangevuld en bewerkt door KAW (2019). Boven: aandeel woningen dat naar verwachting aanpasbaar is, onderverdeeld naar eigendom. Nultredenwoningen zijn hierin meegenomen. Bron: aanpasbaarheidsscan KAW (2019), VHE-bestand Woontij (2023), WOZ-registratie Texel (2023).

4.6 AANPASBAARHEID

Vooral nieuwere buurten beter aanpasbaar

De kaarten rechts laten zien op vrij gedetailleerd schaalniveau zien wat de geschatte aanpasbaarheid van koop- en huurwoningen is. Vooral de woningen die na de jaren 70 zijn gebouwd zijn over het algemeen beter aanpasbaar. De woningen zijn ruimer en daardoor bijv oorbeeld makkelijker rollator-toegankelijk te maken. In de koopsector is de aanpasbaarheid redelijk tot goed. In de huursector zijn woningen vaker wat kleiner, waardoor woningen moeilijker aan te passen zijn. Met name woningen wat verder van het centrum van kernen af, zijn minder geschikt. Dit zijn echter ook de woningen die verder afstaan van voorzieningen en daarom om die reden voor corporaties al minder interessant zijn om aan te passen.



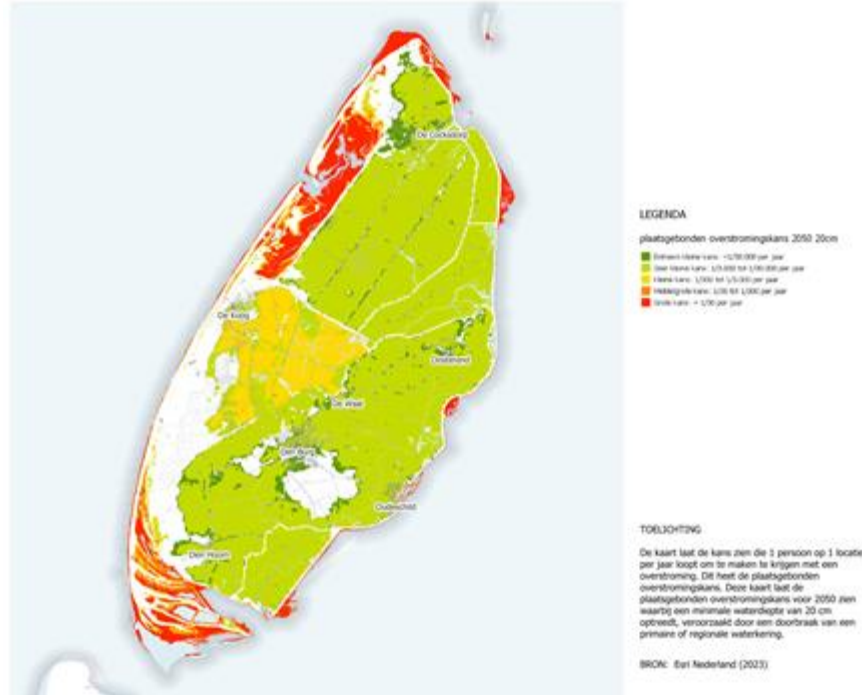
4.7 KLIMAATADAPTATIE EN DUURZAAMHEID

Veel kans op overstromingen

De kaart rechts toont de overstromingskans in 2050 waarbij een waterdiepte van meer dan 20 cm optreedt, veroorzaakt door een doorbraak van een waterkering langs het hoofd- of het regionale watersysteem of bij overstrooming van onbeschermde gebieden. Dit heeft invloed op welke bouwlocaties geschikt zijn of waar er rekening moet worden gehouden met wateroverlast.

Er zijn volgens de kaart een aantal plekken waar kans is op een overstroming van meer dan 20 cm. Vooral langs de kust en met name bij kweldervlakte De Slufter aan de noordzijde en bij De Horsmeertjes aan de zuidkant. Beide gebieden staan in open verbinding met de Wadden- of Noordzee. Ook in bebouwde gebieden is er een grote kans op een overstroming, zoals in de haven van Oudeschild en bij Het Horntje.

Eind 2023 had de haven van Oudeschild op Texel te maken met extreme wateroverlast door storm Pia. Het water stond om drie uur 's nachts bijna 270 cm boven het NAP. Restaurants, parkeerplaatsen, fietsenstallingen en autowegen waren ondergelopen.



4.7 KLIMAATADAPTATIE EN DUURZAAMHEID

Win-winoplossingen voor verduurzaming

Hieronder geven we in een schema weer welke oplossingen er zijn op het gebied van klimaatadaptatie, natuurinclusief en duurzaamheid en welke win-winkansen er liggen. De

win-winoplossing is gedefinieerd als een oplossing die zowel een positief effect heeft op klimaatadaptatie (hittestress, wateroverlast, droogte en extreem weer) als op de energietransitie (energiebesparing en

energieopwekking). Hierbij is ook een denkrichting voor de kosten meegegeven.

 = heeft een positieve bijdrage bij dat thema

Win-winoplossingen		Hittestress	Droogte	Wateroverlast	Energie besparen	Energie opwekken	Overig	Indicatie omvang kosten*
								
Focus op groene omgeving	Vergroenen tuinen / terreinen						Het heeft een positief effect op de biodiversiteit en groene tuinen nemen meer CO2 op dan verasteende tuinen. Verder heeft onderzoek aangetoond dat een groene omgeving goed is voor de mentale gezondheid van mensen.	€ €
	Groendaken						Een groendak heeft een CO2-opname tot circa 3 kg/m² per jaar. Uit onderzoek is gebleken dat de dakbedekking langer meegaat door het toepassen van een groendak. Dit heeft te maken met het verminderen van de temperatuur van de dakbedekking en het feit dat de UV-straling niet direct op het dak straalt.	€ € €
	Groene gevels / geveltuinen						Groene gevels hebben ook een dempende werking van 2,5 tot wel 3 dB. Daarnaast komt uit meerdere onderzoeken naar voren dat een groene omgeving bijdraagt aan de mentale gezondheid van mensen.	€ € €
	Bomen						Het heeft een positief effect op de biodiversiteit en een volwassen boom neemt gemiddeld 22kg CO2 op per jaar. Verder heeft onderzoek aangetoond dat een groene omgeving goed is voor de mentale gezondheid van mensen.	€ €
Focus op water	Wadi's						Een wadi verhoogt de biodiversiteit en is goed te combineren met recreatieve doeleinden. Kinderen kunnen er spelen en er kan een mooie mix van flora en fauna ontstaan.	€ € €
	Raingardens						Raingardens hebben een positief effect op de biodiversiteit. Verder heeft onderzoek aangetoond dat een groene omgeving goed is voor de mentale gezondheid van mensen.	€ € € €
	Blauwgroene daken						Blauwgroene daken dragen bij aan biodiversiteit, verduubelen de levensduur van het dak, geven een waardestijging tussen de 4% en 8% aan het pand, vangen tot 200 gr fijnstof per m² af en hebben een positief effect op de mentale gezondheid en het concentratievermogen.	€ € €





5

VRAAGDRUK OP DE HUUR- EN KOOPMARKT

5.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In hoofdstuk 3 lieten we zien wat de komende jaren de verwachte woonbehoefte per kern of cluster van kernen is. In dit hoofdstuk laten we zien wat de druk op de sociale huur- en koopmarkt is. We gaan in op:

- Sociale huur: we gaan in op factoren die de vraag beïnvloeden, analyseren signalen van vraagdruk (paragraaf 5.2);
- Koop: we laten cijfers zien die iets zeggen over de krapte op de markt (paragraaf 5.3).

Uitkomsten in het kort

- De druk op de sociale huur is op Texel de laatste jaren sterk toegenomen. Vooral onder jongvolwassenen. De groep 23 – 34 jaar zit het meest in de knel en zijn het langst actief op zoek naar een huurwoning. Overigens is bij alle leeftijdsgroepen de zoekduur de laatste jaren toegenomen.
- Veel woningzoekenden in de sociale huur zoeken vooral een woning in het eigen dorp. De binding is dan ook heel sterk. Vaak is Den Burg wel een alternatief voor mensen, vanwege het grotere voorzieningenaanbod.
- Senioren hebben in de sociale huur vooral behoefte aan een grondgebonden woning met minimaal twee slaapkamers. Ook senioren met een koopwoning schrijven zich in bij Woontij. Mogelijk omdat geschikt aanbod in de koopsector ontbreekt of zodat men de overwaarde op het huis kan

verzilveren. Dit zorgt voor extra druk op de sociale huur.

- De krapte op de markt is ook sterk te zien in de koopmarkt van Texel. De krapte is de laatste jaren sterk toegenomen, met name op meer betaalbare producten. Zo kiezen woningzoekenden vaker voor een twee-onder-één-kapwoning of rijwoning in plaats van een vrijstaande woning. Het wonen op Texel is daarin vaak belangrijker dan de juiste woning vinden.

5.2 SOCIALE HUUR DRUKMATEN

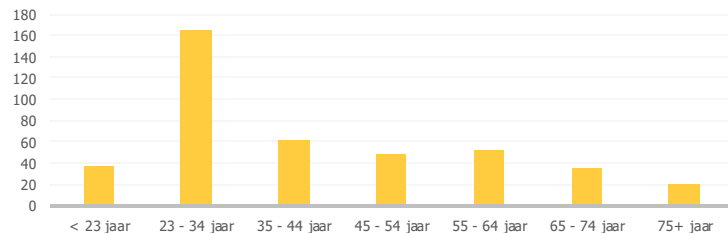
Veel woningzoekenden zoeken op Texel

De figuur rechts laat de herkomst van woningzoekers zien in het woonruimte verdeelsysteem. Ruim 2.200 woningzoekers (peildatum 1 juli 2022) komen van Texel. Er zoeken echter 3.100 mensen op Texel. Er is sprake van een overdruk op de sociale huurmarkt, ook als je het aantal woningzoekenden corrigeert voor het aantal dat recht heeft op een woning volgens de huisvestingsverordening. De groep die recht heeft op een huisvestingsvergunning is groter dan het aantal zoekenden op Texel. De vraag naar sociale huur komt dus niet alleen van mensen op het eiland, maar ook van de overkant. Dit zijn waarschijnlijk mensen die naar de overkant zijn verhuisd, maar terug willen keren naar Texel of mensen die nu op Texel werken maar nog geen woning hebben. Ook in Den Helder is de druk op de woningmarkt hoog. Veel woningzoekenden van Texel zullen Den Helder waarschijnlijk als geschikt alternatief zien.

Bij het aantal actief woningzoekenden valt vooral het grote aantal op tussen de 23 en 34 jaar. Veel huishoudens in deze leeftijdsklasse komen niet in aanmerking voor een koopwoning, vooral niet op Texel, en hebben vaak te weinig opgebouwde punten om de juiste woning te vinden. Deze groep zit het meest in de knel op de woningmarkt.



▲ Verdeling van woningzoekenden binnen het verdeelsysteem. Bron: Onderzoeksrapport 'Werken aan woonwensen van mensen' (Woontij, 2023).



▲ Aantal actief woningzoekenden per leeftijdscategorie. Bron: Onderzoeksrapport 'Werken aan woonwensen van mensen' (Woontij, 2023).

5.2 SOCIALE HUUR DRUKMATEN

Woning met twee slaapkamers het meest gezocht

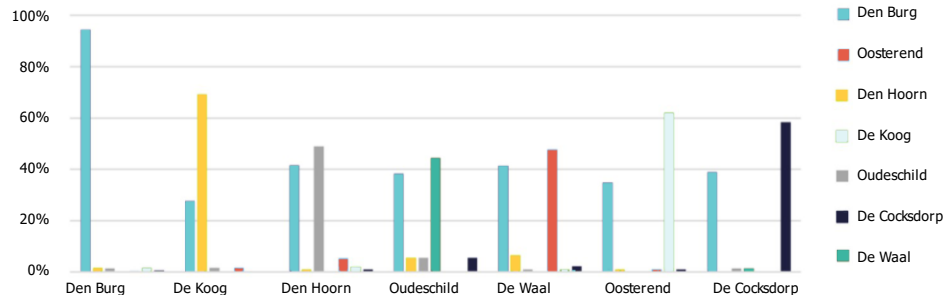
De figuren rechts laten de woonwensen (plek, type en aantal slaapkamers) van woningzoekenden in de sociale huur zien.

Woningzoekenden hebben een sterke locatie-gebondenheid. Inwoners van Den Burg willen ook het liefst in hun eigen dorp blijven wonen. Dat geldt voor alle dorpen, al vinden veel inwoners van de andere dorpen Den Burg ook een geschikte optie, waarschijnlijk vanwege het betere voorzieningenaanbod.

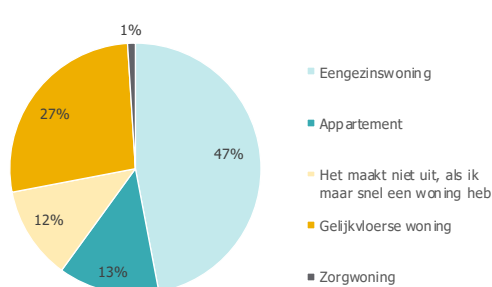
Ook wil het overgrote deel van de woningzoekenden het liefst een eengezinswoning. Dit past bij het karakter van Texel; mensen zijn gewend zo te wonen. Daarbovenop wil 27% van de woningzoekenden een gelijkvloerse woning. Dit kan zowel een eengezinswoning zijn als een appartement.

Vervult de meeste huurders zoeken een woning met twee slaapkamers. Senioren hebben in principe vaak maar één slaapkamer nodig, maar hebben vaak behoefte aan een extra kamer voor hobbyspullen of logés. De ervaring leert dat senioren alleen bij het perfecte product verhuizen uit een vaak ruime eengezinswoning. Over het algemeen is de gewenste woning een eengezinswoning met minimaal twee slaapkamers, waarvan een bad- en slaapkamer op de begane grond aanwezig is.

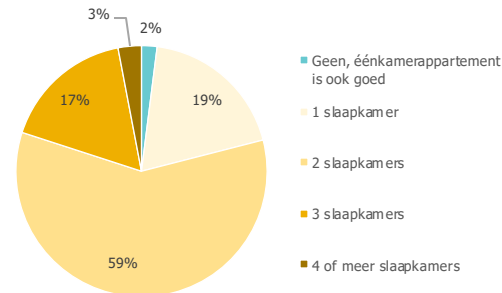
VOORKEUR WOONPLAATS



▲ Voorkeur voor de woonplaats van woningzoekenden. Bron: Onderzoeksrapport 'Werken aan woonwensen van mensen' (Woontij, 2023).



▲ Antwoorden op vraag: in wat voor soort woning wil je wonen?. Bron: Onderzoeksrapport 'Werken aan woonwensen van mensen' (Woontij, 2023).

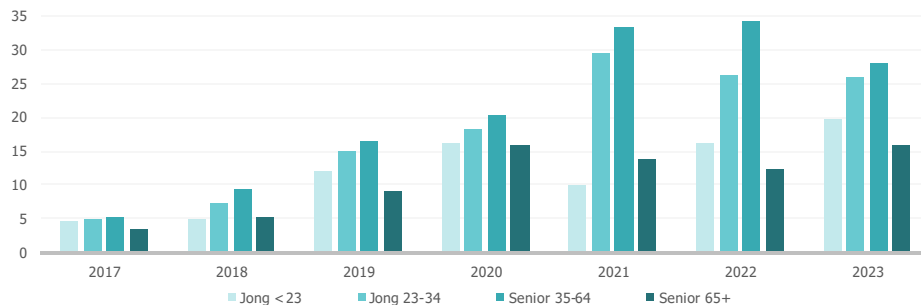


▲ Antwoorden op vraag: hoeveel slaapkamers heb je minimaal nodig? Bron: Onderzoeksrapport 'Werken aan woonwensen van mensen' (Woontij, 2023).

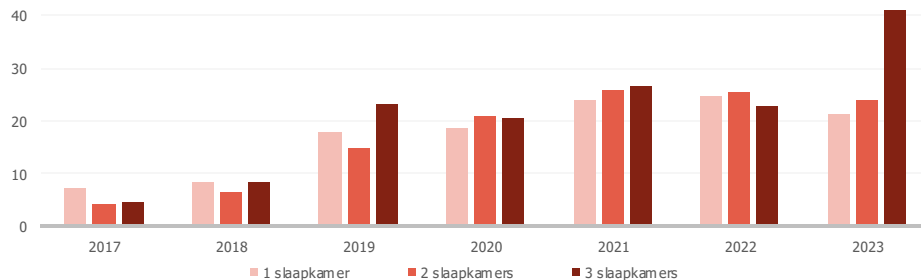
5.2 SOCIALE HUUR DRUKMATEN

Ook gezinnen zitten in de knel

Bij alle leeftijdsgroepen is de zoekduur van woningzoekenden de laatste jaren sterk toegenomen. Er is veel krapte op de sociale huurmarkt. Vooral de groep in de leeftijd van 45 tot 54 jaar heeft een erg hoge zoekduur. We zien dat de zoekduur voor de leeftijdsgroepen tot 55 jaar de afgelopen jaren zijn opgelopen. Hogere leeftijdsgroepen hebben zich al vaak langer ingeschreven bij Woontij. Hierdoor is hun zoekduur in relatie tot jongere leeftijdsgroepen korter. Zij kunnen eerder doorstromen naar een woning naar wens. Vooral woningen met drie slaapkamers hebben een hoge zoekduur. De vraag is hier veel groter dan het aanbod.



▲ Zoekduur in maanden van woningzoekenden bij Woontij, per leeftijdsgroep. Bron: Woontij (2023).



▲ Zoekduur in maanden per aantal kamers bij Woontij. Bron: Woontij (2023).

5.2 SOCIALE HUUR DOELGROEP EN SCHEEFHEID

Relatief veel druk op corporatiehuur

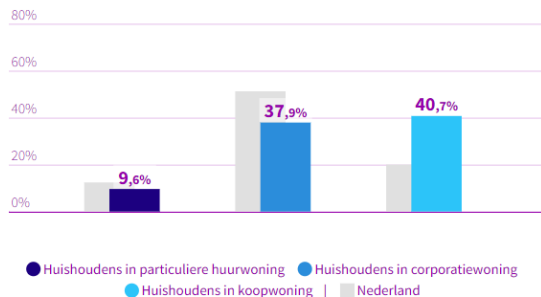
De schema's rechts laten het percentage scheefwoners zien en de verdeling van de doelgroep passend toewijzen in de woningvoorraad ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Op Texel is in vergelijking met de rest van Nederland relatief veel goedkope scheefheid. Er zitten dus naar verhouding veel hoge inkomens in sociale huur. Dit wijst erop dat deze groep niet kan doorstromen naar een koopwoning.

Tegelijk woont de doelgroep met een inkomen tot maximaal de huurtoeslaggrens (passend toewijzen) twee keer zo vaak in een koopwoning als gemiddeld in Nederland. Het ligt voor de hand dat dit vooral senioren zijn. Doorstromen naar een andere koopwoning lukt in de huidige markt niet (meer), omdat prijzen zijn gestegen. Ze kunnen wel doorstromen naar de sociale huur. De druk op de sociale huur is dus afkomstig van zowel starters als doorstromers.

Doelgroep passend toewijzen

Texel

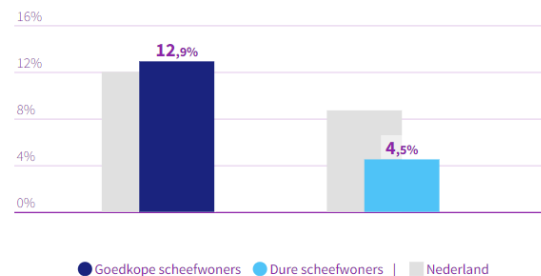


2021

▲ Doelgroep passend toewijzen per eigendomssituatie. Passend toewijzen moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Bron: Lokale Monitor Wonen (2023).

Scheefwoners

Texel



▲ Goedkope en dure scheefheid. Een goedkope scheefwoner heeft een te hoog inkomen voor de woning waar hij of zij in woont. Bij een dure scheefwoner is het omgekeerde het geval. Bron: Lokale Monitor Wonen (2023)

5.2 SOCIALE HUUR DOELGROEP EN SCHEEFHEID

Druk op sociale huur vanuit de koop

Seniorenvereniging Texel heeft onder haar leden een enquête verspreid over hun huidige woonsituatie en hun woonwensen. Van de 97 personen die de lijst hebben ingevuld, wil ongeveer de helft verhuizen, het liefst binnen 10 jaar. Het schema rechts laat van de personen met een verhuishwens zien wat hun huidige woonsituatie is en naar welk woningtype hun voorkeur uitgaat. Bijna iedereen woont nu in een gezinswoning. Slechts een enkeling woont in een appartement of een seniorenwoning. Appartementen of seniorenwoningen zijn vaak al levenslooptbestendig, waardoor ouderen minder snel zullen verhuizen.

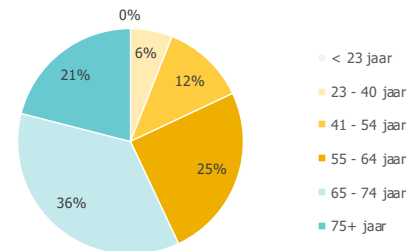
Senioren verhuizen het liefst naar een grondgebonden seniorenwoning met twee slaapkamers, zodat (klein)kinderen kunnen overnachten of ze de extra kamer als hobby kamer kunnen gebruiken. Een groot deel van de senioren met een verhuishwens woont in een koopwoning. Senioren met een koopwoning willen graag huren, in de meeste gevallen bij Woontij, maar ook bij particuliere verhuurders (middenhuur). Alleen als je de juiste producten biedt, zal een groot deel ook daadwerkelijk doorstromen.

VAN ▼	APPARTEMENT		GRONDGEBOEDEN			TOTAAL
	ÉÉN SLAAPKAMER	TWEE SLAAPKAMERS	TWEE SLAAPKAMERS	MET ZORG	OVERIG	
2-onder-1kap		2	6		1	9
Rijwoning	1		9	1		11
Vrijstaand	1	3	11			15
Appartement			1	1		2
Seniorenwoning				1		1
TOTAAL	2	5	27	3	1	38

▲ Verhuishwens naar woningtype. Bron: Enquête wonen (Seniorenvereniging Texel, 2023).

VAN ▼	NAAR ►	
	HUUR	KOOP
Huur	9	
Koop	11	14

▲ Verhuishwens naar eigendom. Bron: Enquête wonen (Seniorenvereniging Texel, 2023).



▲ Percentage woningzoekenden met een koopwoning. Bron: Onderzoeksrapport 'Werken aan woonwensen van mensen' (Woontij, 2023).

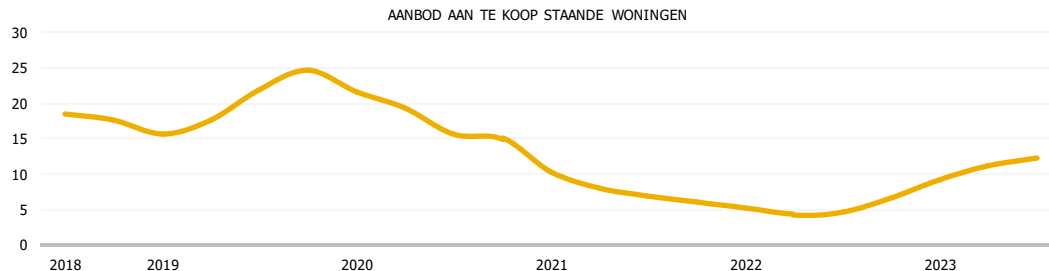
5.3 KOOP MARKTCIJFERS NVM EN VBO

Steeds meer krapte op de koopmarkt

Uit verkoopinformatie van de NVM zijn signalen te herleiden die iets zeggen over de vraagdruk op de koopmarkt op Texel. De cijfers gaan over de periode tussen het tweede kwartaal van 2018 en het derde kwartaal van 2023.

Rechts staat hoe het aantal woningen dat op de markt werd aangeboden zich op Texel ontwikkelde, met in de tabel linksonder een uitsplitsing naar type woning.

Rechtsonder staat ook hoe de verkooptijd zich ontwikkelde. Het meest opvallend is de trendbreuk die in de loop van 2020 ontstond: het aanbod daalde en de verkooptijd werd flink korter, vooral bij rijen en tweekappers. In 2023 zien we het aanbod lichtelijk toenemen, wat past bij een landelijke (tijdelijke) trendbreuk van meer aanbod en iets lagere verkoopprijzen.



▲ Ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen op Texel, over de periode 2018-2023. Bron: NVM (2023).

WONINGTYPE	'18-'19	'22-'23	VERSCHIL
tussenwoning	5	2	-60%
hoekwoning	3	4	33%
2-onder-1-kap	17	12	-29%
vrijstaand	88	30	-66%
appartement	6	5	-17%
TOTAAL	119	53	-56%

▲ Ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen op Texel, over de periode 2018-2023, uitgesplitst naar woningtype. Bron: NVM (2023).

WONINGTYPE	'18-'19	'22-'23	VERSCHIL
tussenwoning	48	14	-72%
hoekwoning	44	97	122%
2-onder-1-kap	119	34	-72%
vrijstaand	87	58	-33%
appartement	91	33	-64%
TOTAAL	84	50	-40%

▲ Ontwikkeling van verkooptijd in dagen van woningen op Texel, over de periode 2018-2023, uitgesplitst naar woningtype. Bron: NVM (2023).

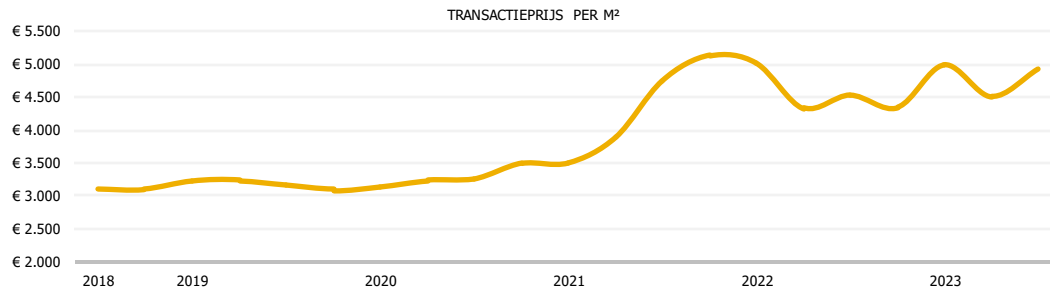
5.3 KOOP MARKTCIJFERS NVM EN VBO

Opdrogend aanbod stuwt prijs omhoog

Rechts staat hoe de transactieprijs per m² woning zich op Texel ontwikkelde, met in de tabel linksonder een uitsplitsing naar woningtype. Rechtsonder staat uit hoeveel woningen een woningzoekende gemiddeld kon kiezen op de koopmarkt.

Gemiddeld zijn koopwoningen op Texel tussen 2018 en 2023 met 41% in prijs gestegen. Daarbinnen steeg de prijs van vrijstaande woningen, appartementen en tussenwoningen het sterkst. De prijsstijging is een direct gevolg van opdrogend aanbod. In 2018-2019 kon één woningzoekende op de koopmarkt op Texel nog kiezen uit gemiddeld acht te koop staande woningen, in 2022-2023 waren dat er minder dan vijf.

In de nieuwste cijfers zien we dat de markt sinds de hypotheekrentestijging tijdelijk iets ontspande, maar de verkoopprijs per m² ligt desondanks nog steeds hoger dan precies een jaar geleden. Tegelijk wordt er ook meer verkocht, maar dat komt deels doordat meer mensen hun huis te koop zetten.



▲ Ontwikkeling van de transactiepreizen per m² op Texel, over de periode 2018-2023. Bron: NVM (2023).

WONINGTYPE	'18-'19	'22-'23	VERSCHIL
tussenwoning	€ 2.941	€ 4.379	49%
hoekwoning	€ 3.034	€ 3.623	19%
2-onder-1-kap	€ 2.892	€ 3.788	31%
vrijstaand	€ 3.511	€ 5.306	51%
appartement	€ 3.016	€ 4.481	49%
TOTAAL	€ 3.102	€ 4.371	41%

▲ Ontwikkeling van de transactiepreizen per m² op Texel, over de periode 2018-2023, uitgesplitst naar woningtype. Bron: NVM (2023).

WONINGTYPE	'18-'19	'22-'23	VERSCHIL
tussenwoning	3,5	-	-100%
hoekwoning	-	3,0	-
2-onder-1-kap	5,1	6,2	20%
vrijstaand	13,4	4,0	-71%
appartement	6,0	-	-100%
TOTAAL	7,9	4,7	-41%

▲ Ontwikkeling van het aantal woningen waaruit een woningzoekende kon kiezen, over de periode 2018-2023, uitgesplitst naar woningtype. Bron: NVM (2023).



6

**WONEN
TOEVOEGEN**

6.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In hoofdstuk 3 lieten we zien wat de komende jaren de verwachte woonbehoefte per dorp is. We zoomen hierna dieper in op wat dat kwalitatief betekent voor de sociale huur-, particuliere huur- en koopsector.

- Overzicht wensprogramma per eigendom naar prijsklasse (paragraaf 6.1);
- Sociale huur: we vertalen de vraag naar een programma per kern: hoeveel, wat en voor welke prijs (paragraaf 6.3)?
- Particuliere huur: we schetsen welke doelgroepen op particuliere huur aangewezen zijn, wat onzekerheden zijn en vertalen dit naar een programma per kern (paragraaf 6.4);
- Koop: we gaan in op gewenste prijssegmenten en vertalen dit naar een programma per kern (paragraaf 6.5).

Verspreid over het hoofdstuk geven we aan wat de rode draad uit gesprekken met marktkenners was.

Uitkomsten in het kort

- De verwachting is dat er tot 2034 netto nog zo'n 235 sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden om in de vraag te voorzien. Alle verkochte woningen door Woontij moet dus worden gecompenseerd. Dat zijn er 25 per jaar. Vooral starters zitten in de knel en zoeken een woning in de sociale huur.
- Er is vooral behoefte aan 'alleskunnere': huizen die geschikt zijn voor ouderen met een (beginnende) zorgvraag, maar later ook bruikbaar zijn voor kleine gezinnen of stellen. Aanvullend is er vraag naar reguliere rijwoningen en appartementen in voorzieningendorpen.
- Er is vraag naar netto 85 woningen in de middenhuur het liefst op A-locaties bij voorzieningen. Bouw vooral levensloopgeschikte woningen.
- In de koopsector is behoefte aan een mix van types. Het gaat om zo'n 460 woningen tot 2034. In elk dorp is behoefte aan woningen. Toevoegen in het buitengebied blijft maatwerk. De nadruk ligt op betaalbaarheid. Er moet speciale aandacht zijn voor starters en senioren.

6.2 VERWACHTE BEHOEFTE WENSPROGRAMMA

Voeg vooral in betaalbaar segment toe

Het schema rechts laat van het programmaleidraad het eigendom naar prijsklasse zien. We baseren ons op het Socrates model en passen dit aan de hand van de uitkomsten uit dit onderzoek aan. Socrates is een scenario-instrument wat landelijke wordt gebruikt om de toekomstige vraag en aanbod op de woningmarkt in beeld te brengen. Het model voorspeelt de situatie op de woningmarkt op basis van aannames over relevante processen zoals demografie, inkomens, voorkeuren woningvoorraad en beleid.

Vanwege het relatief lage inkomen op Texel ligt de focus vooral op toevoegen in het betaalbaar segment. Vanuit Socrates was er slechts behoefte aan 20% toevoegen van sociale huur. Aan de hand van het gesprek met Woontij in combinatie met de marktdruk cijfers in de sociale huur hebben we dit bijgesteld naar 30% toevoegen van Sociale huur ten koste van middeldure en dure koop. Daarnaast verplicht de wet 'versterking regie op de volkshuisvesting' gemeenten om toe te werken naar 30% sociale huur.

	2024-2029	2029-2034	TOTAAL	%
HUUR			320	40%
- sociale huur / tot € 879	175	60	235	30%
- midden huur/ vanaf € 879 tot € 1.100	65	20	85	10%
KOOP			455	60%
- goedkoop / tot € 355.000	230	80	310	40%
- middelduur / tot € 510.000	80	30	110	15%
- duur / boven € 510.000	30	5	35	5%

▲ Verwachte behoefte naar eigendom en prijsklassen. Bron: Socrates (2023)

6.3 SOCIALE HUUR WAT BEPAALT DE VRAAG?

Hoe bepaal je de vraag naar sociale huur?

De verwachte vraag naar sociale huurwoningen is afhankelijk van vele factoren die de vraag beïnvloeden. We hebben te maken met regels, we zien trends en er zijn toekomstige ontwikkelingen die soms redelijk goed te voorspellen zijn, maar vaak veel minder goed, zoals economische conjunctuur en situaties op de wereld.

Regels die de vraag beïnvloeden

De sociale huursector is gebonden aan regelgeving.

- Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€ 47.669 voor een- en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens) moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (€ 650 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 697 voor drie- of meerpersoonshuishoudens).

- Corporaties zijn verplicht om 'passend toe te wijzen' in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingen. De regels gelden voor woningen met een huur tot € 879,66 (liberalisatiegrens, prijspeil 2024).
- Een deel van de huurders woont 'scheef': met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning, bijvoorbeeld omdat de huurder meer is gaan verdienen. Op Texel woont nu 17,4% van de huurders scheef, waarvan 12,9% 'goedkoop' en 4,5% 'duur' scheef woont.

Andere ontwikkelingen die de vraag beïnvloeden

Er zijn ook veel andere factoren die de vraag naar sociale huurwoningen beïnvloeden. Dat zijn o.a.:

- Economische ontwikkeling: bij een groeiende koopkracht daalt de afhankelijkheid van sociale huur en hogere inkomens zorgen voor een kleinere groep die aanspraak maakt op sociale huur.

- Beschikbaarheid: een langdurig tekort aan sociale huur kan ervoor zorgen dat huurders naar buurgemeenten verhuizen waar wél aanbod is.
- Woonmilieuvoorkeuren: we weten dat huishoudens met een laag inkomen bij verhuizing vaker dan gemiddeld kiezen voor een plek met voorzieningen, zoals een supermarkt of school.
- Toegankelijkheid van de koopmarkt: lage rentes of soepele hypotheekvoorwaarden zorgen voor meer vraag naar koopwoningen.
- Extramuralisering van wonen met zorg: hoe sneller dat gebeurt, hoe meer ouderen zelfstandig (blijven) wonen.
- De mate waarin beleggershuur een alternatief vormt: hoe goedkoper, hoe groter de concurrentie met de sociale huurmarkt en dus hoe lager de vraag naar sociale huurwoningen.
- Aanbod van alternatieve producten die de vraag naar sociale huur beïnvloeden.

6.3 SOCIALE HUUR PROGRAMMALEIDRAAD

Tot 2034: +235 sociale huurwoningen

In het schema rechts staat de behoefte aan sociale huur onderverdeeld naar kernen en de scenario's. De vraag naar sociale huur bestaat uit twee delen. Ten eerste inwoners, met name jongeren, die niet kunnen instromen op de koopmarkt en op zoek zijn naar een eigen woning. Ten tweede de groep senioren die al zijn ingestroomd op de koopmarkt, maar hun woning willen verkopen om in te stromen in de sociale huur. De woningvoorraad op Texel bestaat voor bijna 22 procent uit sociale huurwoningen. De wet 'versterking regie volkshuisvesting' gaat waarschijnlijk gemeenten verplichten om toe te werken naar 30 procent sociale huur in de gemeente.

In elke kern moet wat kunnen, maar de hoofdmoot van de opgave ligt in Den Burg. Hier willen zowel jongeren als senioren naartoe verhuizen vanwege de nabijheid van voorzieningen. In andere dorpen is ook behoefte aan sociale huur. Betaalbaar aanbod ontbreekt hier waardoor inwoners noodgedwongen naar een ander dorp verhuizen. Door ook in deze dorpen sociale huur toe te voegen, behoud je jongeren.

CLUSTER	BEHOEFTE TOT 2034	
	LAAG	HOOG
Den Burg	75	120
Oudeschild	20	30
De Koog	20	30
Oosterend	15	20
De Cocksdorp	10	15
Den Hoorn	10	10
De Waal	5	10
Buitengebied noord	maatwerk	maatwerk
Buitengebied zuid	maatwerk	maatwerk
	155	235

6.3 SOCIALE HUUR PROGRAMMALEIDRAAD

Voornameijk behoefte aan rijwoningen

De behoefte per kern is rechts ingevuld naar woningtype. Dit is gedaan door de accenten per kern met plussen aan te geven. Dit geeft aan waar het zwaartepunt van de nieuwbouwopgave op moet liggen. Bij alle kernen ligt het zwaartepunt op zogenoemde 'alleskunnens'. Een grondgebonden woning met een bad- en slaapkamer beneden en nog een slaapkamer boven. Dit type woning moet geschikt zijn voor senioren om door te stromen, maar ook voor starters om in te wonen, tot er een woning is gevonden die beter past bij een volgende levensfase. Het zou mooi zijn om bij deze 'alleskunnens' samenkomst te stimuleren. Bijvoorbeeld door woningen in de vorm van een hof te zetten en/of een ruimte te creëren waar mensen samen kunnen komen, eventueel i.c.m. het leveren van zorg.

CLUSTER	BEHOEFTE TOT 2034			
	RIJ	APPARTEMENT	GGB 0-TR	
Den Burg	+ / ++	+ / ++	++	
Oudeschild	+	0 / +	++	
De Koog	+	0 / +	++	
Oosterend	+		++	
De Cocksdorp	+		+ / ++	
Den Hoorn	0 / +		+	
De Waal			+	
Buitengebied noord			0 / +	
Buitengebied zuid			0 / +	
TEXEL: SC. 500	45	20	90	155
TEXEL: SC. 775	65	30	140	235

6.3 SOCIALE HUUR OMGAAN MET ONZEKERHEDEN

Risicobeperking: denk in een 'rollende voorraad'

Grote investeringen vragen om een afschrijving over tientallen jaren, terwijl in sommige kleine kernen dus de zekerheid ontbreekt of er over enkele decennia nog voldoende vraag is. De corporatie kan hun risico's op overschotten op langere termijn beperken door te denken in een 'rollende voorraad' (zie de figuur rechts): met nieuwbouw kwaliteit aan een kern toevoegen ("het tapijt uitrollen"), om vervolgens incurante woningen af te breken ("het tapijt weer oprollen") of te verkopen met een redelijk energielabel. Door woningen te verkopen kan een corporatie betaalbare woningen en vaak ruime woningen toevoegen aan de koopmarkt.

In kernen met voldoende voorzieningen, een goede marktpositie en perspectief op blijvende groei moet het resultaat van nieuwbouw of herbestemming groter zijn dan sloop en verkoop. In kernen waar de marktpositie

zwakker is, zijn óók investeringen nodig, maar mag dat gepaard gaan met verdunning, zoals: acht incurante woningen afbreken/verkopen, zes kwalitatief goede woningen terugbouwen. We zien namelijk dat overall een lokale vraag naar sociale huur is, ook in de kleinste kernen.

Inzet van de corporatie bestaat uit (een combinatie van):

- goed onderhoud van bestaande woningen;
- toevoeging door nieuwbouw of herbestemming van bestaande panden (zoals een oude school);
- sloop van woningen waar geen vraag naar is of te hoge investeringen nodig zijn (al dan niet gevolgd door vervangende nieuwbouw);
- verkoop (waarbij je oog moet houden voor wat dat betekent voor de particuliere markt op die plek);
- dit gebeurt steeds binnen een totale afweging met oog voor betaalbaarheid, duurzaamheid en

financiële haalbaarheid van de corporaties. Zonder investeringen in de kwaliteit van bestaande woningen loopt de corporatie het risico om in een negatieve spiraal terecht te komen, waarin matige kwaliteit overgaat in afname van de woningvraag.



▲ Denken in een rollende voorraad: het tapijt uitrollen (nieuwbouw) betekent aan de achterkant het tapijt weer oprollen (sloop van oude, incurante woningen of verkoop van woningen met een redelijk energielabel). Zo vernieuw je de voorraad en houd je een kern gewild.

6.3 VRIJE HUUR VERWACHTE BEHOEFTE

Nichemarkt: 55 tot 85 woningen erbij tot 2034

Op Texel is afgerond 6% van de voorraad in handen van particulieren of beleggers die hun woningen op de vrije markt verhuren.

We zien dat er op Texel ruimte is voor een kleine netto toevoeging van middenhuurwoningen door nieuwbouw: zo'n 55 tot 85 woningen tot 2034. Dat zijn dus enkele complexen en/of enkele rijen (lieft gelijkvloers). Het gaat om middenhuur, met een huurprijs tussen € 879 en ca. € 1.100 per maand, voor reguliere bewoning. Het gaat dus niet om kamerverhuur of zelfstandige woningen met een matige kwaliteit (bijna altijd goedkoper dan € 879).

Doelgroep vaker 'tussen-wal-en-schipper'

De doelgroep voor middenhuur bestaat in de huidige markt grofweg uit drie groepen:

- Gepensioneerden die van koop naar huur willen, maar te veel verdienen om voor sociale huur in aanmerking te komen. Zij zijn kritisch en zetten pas de stap als het complete plaatje klopt. De woning moet modern, comfortabel en ruim zijn, liefst op A-locaties dicht bij voorzieningen, niet alleen voor dagelijkse boodschappen, maar ook voor vermaak.
- Actueel: starters die willen kopen, maar zo veel moeten overbieden dat ze geen kans van slagen hebben. Zij zijn in de middenhuur vaak veel duurder uit dan wanneer ze een hypotheek hadden gehad. Zij vallen tussen wal en schip.
- De derde groep gaat om mensen die op Texel komen werken, vaak in hogere functies, die niet meteen naar een koopwoning willen. Zij verdienen te veel voor de sociale huur en gebruiken de middenhuur als overbrugging totdat ze een geschikt koophuis gevonden hebben.

Meer betaalbare koop = minder middenhuur

De vraag naar middenhuur en het aanbod aan betaalbare koop zijn in de huidige markt meer dan ooit communicerende vaten geworden: schaarste aan betaalbare koop drijft de vraag naar middenhuur op, zoals we de afgelopen tijd zagen. Omgekeerd: bouw je meer betaalbare koop, dan zie je dat met name starters weer passender gehuisvest worden, in de koopsector. De aanspraak op middenhuur daalt dan weer. Het getal van 55 tot 85 woningen gaat ervan uit dat er meer betaalbare koop wordt toegevoegd (zie de volgende paragraaf). Lukt dat niet of onvoldoende, dan is een toevoeging van 55 tot 85 woningen wellicht wat aan de lage kant. Blijf ontwikkelingen daarom monitoren. Benut daarvoor ook cijfers en signalen van makelaars en ontwikkelaars.

6.4 VRIJE HUUR PROGRAMMALEIDRAAD

Nichemarkt: 55 tot 85 woningen erbij tot 2034

In het schema hiernaast staat het gewenste ontwikkelprogramma voor de middenhuur in één overzicht, met aantallen per kern of cluster van kernen. De accenten naar type woning drukken we uit in plussen en minnen. Gezien de geringe behoefte ligt het niet voor de hand om rijwoningen te bouwen. Toch blijft dit maatwerk. Ontstaat er ergens een klein initiatief of is er in een nieuw bouwplan een kleine behoefte naar vrije huur, dan zal dit niet verkeerd gaan. Echter ligt over het algemeen de behoefte in de voorzieningenkernen. Hier zullen de komende jaren meer senioren naartoe trekken en bestaat de behoefte aan beschutte woonvormen voor ouderen, deels in de sociale huur, deels in de koopsector, maar ook zeker in de vrije huursector. Een uitgangspunt hierbij is kwaliteit, oftewel comfortabel, modern en op een goede locatie. Vooral behoefte aan appartementen en grondgebonden gelijkvloers voor senioren. Door dit soort producten nabij voorzieningen aan te bieden ontstaat een aantrekkelijk product die senioren een geschikte plek biedt en tegelijkertijd de doorstroming zal stimuleren.

CLUSTER	BEHOEFTE TOT 2034				
	LAAG	HOOG	RIJ	APPARTEMENT	GGB 0-TR
Den Burg	45	65		+ / ++	+
Oudeschild	5	10		0 / +	+
De Koog	5	10		+	+
Oosterend					
De Cocksdorp					
Den Hoom					
De Waal					
Buitengebied noord					
Buitengebied zuid					
TEXEL: SC. 500	55			25	30
TEXEL: SC. 775		85		45	35

KADER: WAT ZIEN MAKELAARS?

Voor het woningmarktonderzoek zijn drie makelaars gesproken. Zij komen vooral met oplossingen om de woningmarkt uit het slop te trekken. Zij zien daarvoor twee sporen:

Spoor 1: Zet in op doorstroming

Door direct te bouwen voor senioren creëer je doorstroming. Bijkomend voordeel is dat de woningen die senioren achter laten vaak relatief betaalbaar zijn ten opzichte van nieuwbouw en soms ook wel behoefte hebben aan een (duurzaamheids)investering. Senioren wonen veel in grote woningen en hebben behoefte aan kleiner wonen. Bestaande seniorenwoningen en bungalows zijn te duur. Senioren willen het liefst een gelijkvloerse woning/bungalow met minimaal twee slaapkamers, met een oppervlakte tussen de 70 à 80 m², het liefst tot € 400.000 met uitschieters naar € 600.000. Met dit product zorg je ervoor dat de verhuisketen weer opgang komt. Gestapeld bouwen mag als er maar een lift is. Behoeft aan bungalows met een tuin.

Spoor 2: Direct bouwen voor starters

Er is te weinig betaalbaar aanbod in de huidige voorraad. Om starters aan bod te laten komen is het nodig om betaalbare woningen toe te voegen. Direct bouwen voor starters is ingewikkeld in de huidige markt. Het is moeilijk nog een betaalbare woning te bouwen en tot een gewild product te komen. Het risico van betaalbaar bouwen is dat de woningen te klein worden. Als je te veel kleine woningen bouwt, is er op termijn een risico op verkoopbaarheid. Bouw voor starters betaalbaar tot € 350.000,-. Tweepersoonshuishoudens kunnen dit net betalen. Dit moeten woningen zijn met minimaal twee slaapkamers, zodat er ook een gezin gestart kan worden.

Er is vraag naar woningsplitsing

Hoewel splitsen van woningen of stolpen een druppel op de gloeiende plaat is, is hier wel behoefte aan. Dit is vooral voor toepassing op vrijkomende boerderijen of grote woningen.

Zorg voor voldoende tijdelijke huisvesting

Bouw een containerdorp voor het tijdelijk huisvesten van seizoenspersoneel of zorg voor voldoende chalets. Maak ondernemers verantwoordelijk voor toezicht. Het tijdelijk huisvesten geeft namelijk overlast in de buurt. Zo zorg je dat de leefbaarheid in dorpen hoog blijft. Je hebt nu veel ondernemers die woningen kopen voor hun personeel. Dit geeft geluidsoverlast.

Pas de werking van de huisvestingsvergunning aan

De huisvestingsverordening zoals die nu bestaat werkt niet naar behoren. De huidige prijsgrens van € 600.000 is te hoog. Hiermee bescherm je een groot deel van de woningen die anders toch niet naar Texelaars gaan. Tegelijk zijn mensen van de overkant veelal niet geïnteresseerd in woningen onder de prijsgrens. Het sorteert zichzelf uit. Daarnaast sluit je mensen uit die iets kunnen toevoegen aan Texel, zoals sommige ZZP'ers die niet voldoen aan de huidige voorwaarden. Tot slot werkt de huisvestingsvergunning prijsopdrijvend. Het heeft namelijk een zuigende werking op de goedkope woningen.

6.5 KOOP VERWACHTE BEHOEFTE

In elk dorp is er behoefte aan koopwoningen

Het schema rechts laat de bandbreedte zien per kern. Op de volgende pagina verwerken we dit in een programma. Het grootste deel van de extra woonbehoefte op Texel komt terecht in de koopsector. We rekenen op een behoefte van zo'n 300 tot 460 koopwoningen tot 2034. In elke kern moet er in ieder geval ruimte zijn voor nieuwbouw. De behoefte naar woningtype en prijsklasse verdelen we op de volgende pagina naar de dorpen. Ook hier geldt dat de ruimtelijke mogelijkheden in het dorp van invloed is op wat er kan. Besteed hier in de woonvisie aandacht aan.

KERN	BEHOEFTE TOT 2034	
	LAAG	HOOG
Den Burg	150	235
Oudeschild	40	60
De Koog	35	55
Oosterend	25	40
De Cocksdorp	20	35
Den Hoorn	20	25
De Waal	10	15
Buitengebied noord	maatwerk	maatwerk
Buitengebied zuid	maatwerk	maatwerk
	300	460

6.4 KOOP PROGRAMMALEIDRAAD

Nadruk op betaalbaarheid

Het programma hiernaast laat vooral een gemixt beeld zien. Aan elk type woningen is behoefte. Uitgangspunten voor het toevoegen van koopwoningen is dat overal de nadruk op betaalbare producten ligt. Beperk duurdere koop tot het buitengebied of A-locaties. Starters kunnen vooral bediend worden door betaalbare rijwoningen toe te voegen in de koopsector in alle kernen. Appartementen passen juist veel beter bij kernen met een hoger voorzieningenniveau, zoals Den Burg, Oudeschild en De Koog. Er is zeker ook een sterke noodzaak voor het toevoegen van grondgebonden gelijkvloerse woningen in de koop, maar wel het juiste product: niet te duur met minimaal 2 slaapkamers en gelijkvloers.

CLUSTER	BEHOEFTE TOT 2034							
	WONINGTYPE					PRIJS		
	RIJ	2^1-KAP	VRIJ/KAVEL	APPARTEMENT	GGB 0-TR	€	€ €	€ € €
Den Burg	++	++	+	+	++	++	++	+
Oudeschild	+/++	+/++	+	0 / +	++	++	+	+
De Koog	++	+/++	+/++	+	++	++	++	+
Oosterend	+/++	+/++	+		++	++	+	0/+
De Cocksdorp	++	+	0/+		++	++	+	0/+
Den Hoorn	+	+	+		+/++	++	++	+
De Waal	0/+	+	+		+/++	++	++	+
Buitengebied noord		0/+	+		+	+	++	+/++
Buitengebied zuid		0/+	+		+	+	++	+/++
TEXEL: SC. 500	65	65	55	15	95	200	75	25
TEXEL: SC. 775	105	105	90	25	145	310	110	35

€ = tot € 355.000, € € = van € 355.000 tot € 500.000, € € € = vanaf € 500.000 ▲

6.5 KOOP PROGRAMMALEIDRAAD

ACCENTEN PER KERN

- Den Burg: Als voorzieningen kern trekt Den Burg vooral jongeren en senioren. Voor jongeren moet het accent vooral liggen op betaalbare woningbouw. Dit kan zowel in de betaalbare koopsector als ook in de sociale huur. Het zou mooi zijn als dit gecombineerd kan worden in een gezamenlijk concept met woonvormen voor senioren. Dit geldt ook voor andere dorpen.
- Oudeschild: Er is behoefte aan woonvormen voor senioren, in zowel de koop- als huursector. Ouderen willen hier vaak kleiner en gelijkvloers wonen. Dit product ontbreekt nu. Ook voor jongeren / starters moeten er koopwoningen komen, het liefst met een prijs tot de € 300.000. Oudeschild trekt daarnaast ook mensen van buitenaf. Bouw ook ruime tweekappers voor gezinnen. Zij willen een stap op de koopmarkt zetten. Alle groepen hebben behoefte aan een tuin met een klein schuurtje.

- De Koog: Mensen zijn hier gewend om groter te wonen in een ruime bungalow. Senioren willen doorstromen naar een appartement van minimaal 80 m2 of een bungalow. Tegelijk willen andere groepen in een appartement een stap naar tweekappers maken. In De Koog is veel duur aanbod waardoor jongeren vertrekken naar dorpen waar wel goedkoop aanbod is. Bouw betaalbare woningen voor deze groep. Dit mogen ook appartementen zijn.
- Oosterend: In Oosterend is vooral een goede mix nodig. Er zijn al veel goedkope kleine woningen in de bestaande voorraad. Er zijn ook grote woningen nodig om verhuistromen op gang te helpen. Bouw daarnaast toch ook direct voor jongeren / starters zowel in de koop (tot € 300.000) als in de huur. Senioren willen vooral kleiner wonen. Toevoegingen in de huur moeten vooral gericht zijn op eengezinswoningen of levensloopbestendige woningen. Appartementen

- zijn alleen denkbaar op de perfecte locatie, maar wel levensloopbestendig met een lift.
- De Cocksdorp: Door de afstand tot de boot en tot Den Burg trekt De Cocksdorp weinig mensen van buitenaf. Bouw hier vooral voor de lokale vraag: grondgebonden gelijkvloers voor senioren, betaalbare rijwoningen voor starters en enkele tweekappers en vrijstaand om doorstromen te stimuleren.
- Den Hoorn: Er is te weinig variatie in woningtypen. Er is behoefte aan levensloopgeschikte vrijstaande woningen voor ouderen. Hierdoor komt er een verhuisstroom op gang, waarbij ook gezinnen een stap in hun wooncarrière kunnen maken of terug kunnen keren naar Den Hoorn. Mag in het duurder segment rond € 400.000.
- De Waal: Hier is een mix aan woningtypen denkbaar mits de fysieke mogelijkheden dit toelaat. Zet wel in op seniorenwoningen zodat zij in het dorp kunnen blijven. Toevoegen blijft maatwerk.

KADER: BIJZONDERE WOONVORMEN

Voeg unieke woonproducten toe

Een veelgehoord geluid vanuit het veld is de behoefte aan unieke woonproducten waarmee je nieuwe groepen naar Texel kunt trekken en meer diversiteit in de dorpen krijgt. Denk aan wonen in relatie tot water of juist wonen op een boerenerv. Voeg bijvoorbeeld een bijzonder product toe bij de haven. Denk hierbij 'out of the box'.

Wootrends voor duurzaam wonen



Tiny houses



Zelfvoorzienend wonen

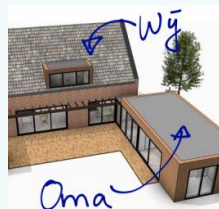


Wonen op het water

Wootrends voor ouderen



Patiowoningen met kleine tuin



Kangoeroewoningen



Hofjeswonen



Wonen met gelijkgestemden

Wootrends voor kleine huishoudens



Compacte woningen



Mixen van typen of doelgroepen



Huur en koop in één gebouw*



'Friends-woningen'



Sociale huur, middenhuur en koop bij elkaar

* Wijs wel zo veel mogelijk toe aan leefstijlen met vergelijkbare 'normen en waarden'. De praktijk laat zien dat mixen van leefstijlen in één portiek of rond één pleintje / groene ruimte tot botsingen kan leiden



7

VERGELIJKING MET PLANNEN EN LOCATIES

7.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In het vorige hoofdstuk lieten we zien wat de vraag naar woningen is op basis van resultaten en het Socrates-model. Hier zetten we het aanbod ertegenover: welke plannen voor woningbouw zijn er?

- We laten eerst per cluster zien hoeveel plannen en potentiële locaties er zijn en of de aantallen passen bij de kwantitatieve behoefte (paragraaf 7.2);
- Daarna kijken we of de plannen kwalitatief aansluiten bij de wens zoals in beeld is gebracht in dit woningmarktonderzoek: zijn ze van het juiste type en eigendom? Daar waar dat niet zo is, doen we suggesties voor het bijstellen (of beter: vraaggerichter maken) van de planvoorraad (paragraaf 7.3).
- Tot slot slaan we een verdiepingsslag per dorp (paragraaf 7.4).

Uitkomsten in het kort

- Op Texel zijn 581 harde plannen voor woningbouw, met daarbovenop 210 woningen in de vorm van zachte plannen. Daarvan is niet zeker of ze doorgaan. Daar waar relatief veel van zulke plannen zijn, is het zaak om te kijken of je zachte plannen in hard kunt omzetten. Alleen in De Cocksdorp zijn voldoende plannen. In andere dorpen zijn te weinig plannen. Daar moet naar plancapaciteit worden gezocht.
- Er zijn plannen voor 210 flexwoningen op Texel. Hoewel deze woningen op korte termijn in de vraag kunnen voorzien is het geen permanente oplossing voor het woningtekort. Ongeveer de helft van de flexwoningen mag 15 jaar blijven staan. Maak hier alvast nieuwe plannen voor reguliere woningen voor als flexwoningen verdwijnen. De andere helft mag 40 jaar blijven staan. Het is onzeker hoe de vraag naar woningen zich dan ontwikkelt. Blijft dit monitoren.
- In alle dorpen zijn veel plannen al 'ingekleurd' naar type en eigendom. Hierdoor is het lastig om het programma bij te stellen naar waar vraag naar is. We zien een overprogrammering aan appartementen. Het is belangrijk dat deze vooral levensloopgeschikt worden gebouwd op een A-locatie. In het algemeen geldt dat er vooral meer plannen voor betaalbare koop rij- en grondgebonden nultredenwoningen nodig zijn. Alleen voor Den Burg geldt dat er een overmaat aan plannen is voor de sociale huurappartementen.
- In totaal is er ruimte voor 150 nieuwe plannen. Dit bestaat uit plannen voor 90 nieuwe woningen die in plaats komen voor de flexwoningen en 60 woningen vanwege 30% overprogrammering om uitval van de 210 zachte plannen op te vangen.

7.2 HOEVEEL PLANNEN ZIJN ER?

Plannen voor bijna 800 woningen tot 2030, op veel plekken extra plannen nodig

Het schema rechts laat zien hoe groot de plancapaciteit per kern of cluster van kernen is en hoe die zich verhoudt tot de verwachte behoefte. De aantallen zijn gebaseerd op de lijst met plannen zoals die in januari 2024 bij de gemeente bekend was. We maken onderscheid tussen harde en zachte plannen:

- Harde plannen zijn al in het bestemmingsplan opgenomen en kunnen in principe op korte termijn uitgevoerd worden.
- Zachte plannen moeten nog uitgewerkt worden of zijn locaties die potentieel geschikt zijn voor woningbouw, maar waar nu nog geen concrete plannen voor zijn.

Opgeteld zijn er op Texel plannen voor 791 woningen. Daarvan zijn er 581 hard en 210 zacht. Van deze plannen zijn er ruim 200 plannen voor flexwoningen. Hoewel deze woningen op korte termijn bijdragen aan het huisvesten van inwoners is dit een tussenoplossing. Het aantal flexwoningen benoemen we daarom apart van de reguliere woningen. Van de 210 flexwoningen hebben er 90 een instandhoudingstermijn van 15 jaar en mogen de overige 120 flexwoningen 40 jaar blijven staan.

CLUSTER	BEHOEFTE	PLANNEN		FLEX		MATCH?
		HARD	ZACHT	HARD	ZACHT	
Den Burg	250 - 390	216	73	120	90	mag meer
Oudeschild	85 - 110	45	-	-	-	mag meer
De Koog	60 - 95	44	49	-	-	mag meer
Oosterend	45 - 70	46	-	-	-	mag meer
De Cocksdorp	35 - 55	69	-	-	-	match
Den Hoorn	30 - 45	36	-	-	-	mag meer
De Waal	15 - 20	-	3	-	-	mag meer
Buitengebied noord	maatwerk	-	-	-	-	match
Buitengebied zuid	maatwerk	-	-	-	-	match
GEMEENTE TEXEL		581		210		

▲ Plancapaciteit per duster, onderverdeeld naar harde en zachte plannen, en de mate waarin dat matcht met de vraag. Hijskraan = meer plannen maken, vinkje = match, klokje = temporiseren / uitsmeren over langere periode. Afgerond op 5-tallen. Bron: gemeente Texel (december 2023).

7.3 WELKE BIJSTELLINGEN ZIJN ER NODIG?

Verdere inkleuring naar producten noodzakelijk

Het schema hieronder laat zien hoeveel plannen er netto per product zijn. In de ideale situatie komt dit schema overeen met de programmaleidraden uit hoofdstuk 6. In de praktijk gebeurt dat zelden. Daarom geven we op de pagina's hierna per cluster aan welke bijstellingen wenselijk zijn. Daar is nog maar beperkt ruimte voor, gelet op het aantal plannen dat nog 'onbekend' is.

Van deze woningen is het nog niet bekend of dit sociale huur-, vrije huur- of koopwoningen worden. Van een aantal van deze woningen is ook het woningtype al wel bekend. In totaal zijn er plannen voor 67 woningen waarvan nog geen typologie bekend is. Maak daarnaast alvast plannen die in de plaats komen van de 90 flexwoningen met een instandhoudingstermijn van 15 jaar.

Voor deze plannen die nog niet zijn gedefinieerd gebruiken we onderstaand schema. Er zijn vooral veel plannen voor appartementen voor alle eigendomstypen. Maak meer plannen maken voor betaalbare koop (rij, 2[^]1) en grondgebonden nultreden (doorstroming). Op eilandniveau is er werk aan de winkel. Dat geldt nog duidelijker per dorp. Maak dat in de woonvisie concreet.

GEMEENTE	SOCIALE HUUR					VRIJE HUUR					KOOP						ONBEKEND
	EGZ	APP	GGB 0-TR	ONB.	FLEX	EGZ	APP	GGB 0-TR	ONB.	FLEX	RIJ	2 [^] 1	VRIJ/KAVEL	APP	GGB 0-TR	ONB.	
Den Burg	13	64	-	-	50	9	76	-	-	160	20	2	1	53	-	-	51
Oudeschild	20	-	-	-	-	-	6	-	-	-	14	4	1	-	-	-	-
De Koog	-	-	-	-	-	-	17	-	-	-	9	-	-	30	-	-	37
Oosterend	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	8	3	10	-	-	-
De Cocksdorp	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	4	-	27	-	-	-
Den Hoorn	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	4	-	-	-	-	-
De Waal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Buitengebied Noord	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Buitengebied Zuid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TEXEL	100	64	0	0	50	9	99	0	0	160	71	22	5	120	0	0	91
	Mag minder	Mag minder	Mag meer			Match	Mag minder	Mag meer			Mag meer	Mag meer	Mag meer	Mag minder	Mag meer		

▲ Plancapaciteit per product, onderverdeeld naar sociale huur, middenhuur, koop en onbekende plannen, afgerond op 5-tallen. Deze rekenen we niet mee in het totaal. Het gaat om de optelsom van harde en zachte plannen. Bron: gemeente Texel (december 2023).



7.4 VERDIEPING NAAR DORPEN

DEN BURG

In Den Burg zijn 499 plannen voor woningbouw. Ongeveer een kwart van deze plannen is hard. Hiermee voldoe je grotendeels aan de behoefte tot 2034. Toch moeten er nieuwe plannen worden gemaakt. Ongeveer de helft van de plannen is namelijk een flexwoning. Deze voorzien alleen tijdelijk in de behoefte terwijl er ook op lange termijn een behoefte is. Voor alle eigendomsypen zien we een overprogrammering van appartementen. Zorg dat deze appartementen een lift hebben en levensloopgeschikt zijn. Benut de onbekende plannen om ook andere woningtypen te realiseren.

OUDESCHILD

Er zijn plannen voor eengezinswoningen in de sociale huur. Maak hier plannen ook voor grondgebonden nultreden. Er zijn enkele plannen voor middenhuur. Bij nieuwe plannen: realiseer ze op A-locaties. In de koopsector zijn plannen voor rijwoningen, tweekappers en een vrijstaande woning. Aanvullend zijn er appartementen en grondgebonden nultredenwoningen nodig. Maak hier extra plannen voor.

DE KOOG

Er zijn plannen voor 93 woningen, waarvan 49 zacht. Er is een match in het aantal appartementen in de middenhuur en een lichte overprogrammering van appartementen in de koop. Veel plannen zijn nog onbekend. Gebruik deze plannen om andere typen toe te voegen.

OOSTEREND

In Oosterend zijn plannen voor het bouwen van 46 woningen. Van alle plannen is het eigendom en typologie bekend. Er ligt een goeie mix aan plannen, waaronder 10 koopappartementen. Zorg dat er meer plannen bijkomen, vooral voor grondgebonden nultreden.

DE COCKSDORP

In de Cocksdorp zijn voldoende harde plannen om te voorzien in de behoefte. Ook als je uitgaat van 30% overprogrammering om eventuele planuitval op te vangen. Er zijn voldoende plannen in de sociale huur. Ook is er een overmaat aan plannen voor koopappartementen. Het is vooral belangrijk dat deze levensloopgeschikt zijn zodat

senioren kunnen doorstromen. Maak anders plannen voor grondgebonden nultredenwoningen met minimaal 2 slaapkamers voor senioren. Zo kunnen ze in hun bestaande dorp blijven.

DEN HOORN

Er zijn plannen voor 20 sociale huurwoningen in Den Hoorn. In de koop zijn er plannen voor het toevoegen van 12 rijwoningen en vier tweekappers. Bouw vooral grondgebonden levensloopbestendige woningen om doorstroom te stimuleren en eengezinswoningen voor jonge gezinnen. Zorg voor meer plannen in de koop met een mooie mix aan typen.

DE WAAL

Er zijn slechts 3 plannen bekend terwijl er vraag is naar meer. Kijk bij het maken van de plannen goed naar de ruimtelijke inpassing. Kijk naar de mogelijkheden om woningen te realiseren bij vrijkomende bebouwing zoals de school.



8

AANDACHTS- GROEPEN

8.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We gaan hier specifiek in aandachtsgroepen waar je als gemeente bij stil moet staan in je Woonzorgvisie. Op Texel zijn ouderen de belangrijkste doelgroep.

- We schetsen allereerst welke vormen van wonen en zorg voor ouderen er zijn (paragraaf 8.2);
- Daarna laten we zien per zorgzwaartepakket (ZZP) zien hoe de groep zorgvragers zich in de komende jaren ontwikkelt (paragraaf 8.3). We kijken daarbij ook naar o.a. de zorggeschiktheid van woningen in relatie tot relevante voorzieningen op Texel.

Uitkomsten in het kort

- Texel is al sterk vergrijsd en dat zet de komende jaren door. Daarmee neemt ook het aantal inwoners met een zorgvraag toe. Veel ouderen kunnen (en moeten) lang zelfstandig in hun eigen huis blijven wonen, al dan niet met kleine aanpassingen aan de woning. Om doorstroming op gang te brengen, is het zaak om de komende jaren voldoende nultredenwoningen te bouwen, gestapeld, maar ook grondgebonden. In het bijzonder in de koopsector is behoefte aan zulke woningen in het prijssegment rond de € 450.000.
- Let bij de bouw van nultredenwoningen goed op de locatie. Het liefst staan ze op loopafstand van voorzieningen zoals een supermarkt. Het is overigens niet nodig om *alle* woningen dicht bij voorzieningen te bouwen; er zijn ook mobiele ouderen die nog goed te been zijn en best aan de rand van een dorp kunnen en willen wonen.
- De komende jaren stijgt de vraag naar beschutte, geclusterde woonvormen, waarbij ouderen zelfstandig wonen, maar waar zorg op afroep nabij is en waar

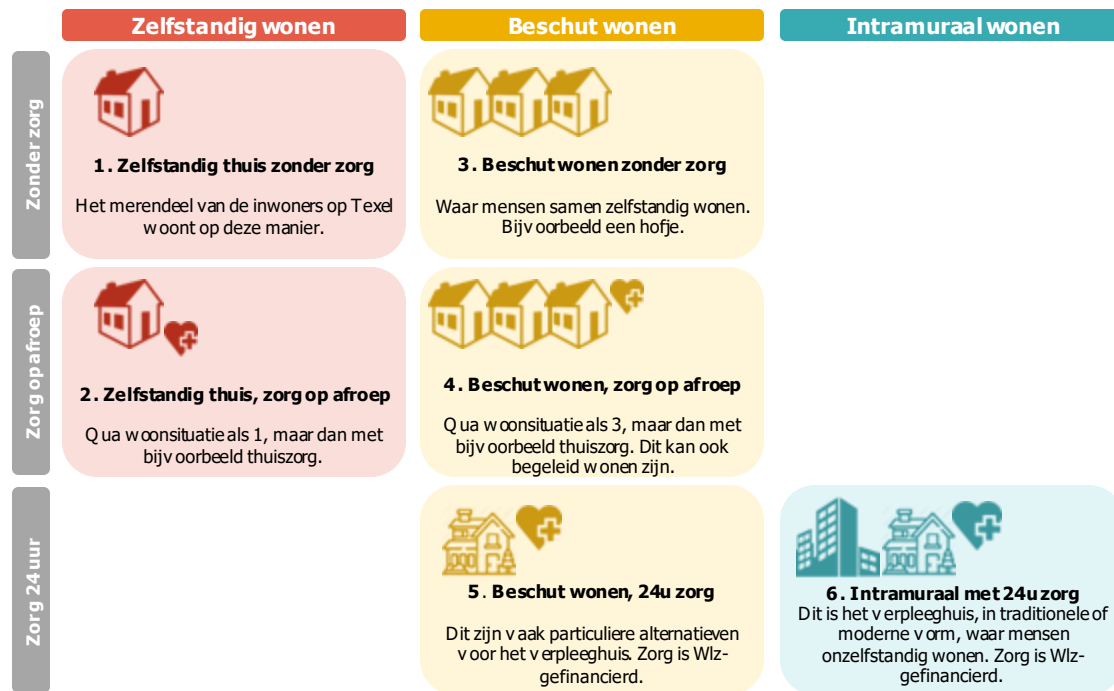
naar hen omgekeken wordt. In het bijzonder ouderen die vroeger in aanmerking kwamen voor een verpleeghuisplaats zullen vaker een beroep doen op een beschutte woonvorm, omdat het aantal verpleeghuisplekken door rijksbeleid niet verder meer toeneemt, terwijl het aantal ouderen wel groeit. Op Texel zijn tot 2030 zo'n 65 van zulke eenheden nodig, en tot 2040 nog eens 100 extra. De corporatie kan daar een rol in spelen (eventueel samen met Omring), maar het kunnen ook particuliere initiatieven zijn. Het zwaartepunt moet liggen op woonvormen die geschikt zijn voor mensen met dementie; die groep neemt in absolute zin het hardst toe tot 2030-2040. Waar je zulke woonvormen bouwt, is nog onderwerp van discussie. Spreiding over alle kernen zorgt ervoor dat mensen in hun eigen sociale netwerk oud kunnen worden, maar concentreren in bijvoorbeeld Den Burg is organisatorisch (mankracht) en financieel (betaalbare zorg blijven bieden) de beste optie.

8.2 SOORTEN WONEN EN ZORG

Meer mensen met een zorgbehoefte, meer ouderen

Het aantal ouderen neemt de komende jaren toe. We onderscheiden drie groepen, variërend in hoe zwaar hun zorgbehoefte is (zie de figuur rechts):

1. Mensen die zelfstandig wonen, met een Wmo-indicatie voor lichte (zorg)ondersteuning door bijvoorbeeld thuiszorg;
2. Mensen met behoefte aan een 'beschutte' woonvorm: zij komen niet (meer) in aanmerking voor intramuraal wonen, maar hebben wel behoefte aan een woonplek waar ze zelfstandig kunnen wonen, met zorg nabij en waar naar hen omgekeken wordt;
3. Mensen met een Wlz-indicatie die in aanmerking komen voor intramuraal wonen: een deel woont in een verpleeghuis, maar steeds vaker wonen ouderen in een kleinschalige setting. En nog vaker wonen ze (toch gewoon) zelfstandig thuis. Dit is het gevolg van huidig rijksbeleid, dat is gericht op extramuralisering van de zorg.



8.3 DOELGROEPEN OUDEREN

1. Ouderen die zelfstandig wonen

Verreweg het grootste deel van deze groep heeft nog geen zorgbehoefte en woont in een 'normale' woning, vaak een ruime gezins-koopwoning. Een deel van hen denkt erover na om kleiner te gaan wonen, maar stelt die stap uit omdat het nog niet dringend nodig is en omdat een passend alternatief vaak ontbreekt. Dat remt de doorstroming. Zo weten we vanuit andere regio's dat ouderen vaak wel willen verhuizen, maar de woning dan wel perfect aan moet sluiten bij al hun wensen. Om de doorstroming te bevorderen, is het nodig om meer geschikte woningen te bouwen, om zo ouderen te verleiden de stap naar kleiner wonen te maken. Op Texel is er voornamelijk behoefte aan grondgebonden woonvormen met minimaal twee slaapkamers (zie pagina 107). Ook appartementen op een mooie plek kunnen senioren verleiden om een stap te zetten. Belangrijk is dat de woning niet als 'een stap terug' voelt, de prijs goed is en de woning de uitstraling heeft van een 'normale' woning. Specifiek voor Texel speelt mee dat veel senioren een koopwoning bezitten die ze met veel overwaarde zouden kunnen verkopen. Een

levensloopgeschikte koopwoning van ca. € 400.000 en een sociale huurwoning worden vaak genoemd als geschikte opties om de ruimte eengezinswoning te verlaten. Veel senioren in de koopsector op Texel staan namelijk ingeschreven voor een sociale huurwoning.

Rechts staat hoeveel nultredenwoningen er in de sociale huur per cluster zijn. We weten niet hoeveel van zulke woningen er in de particuliere sector zijn, omdat dat nergens wordt bijgehouden.

Nu ouderen steeds langer zelfstandig thuis moeten wonen, is het des te belangrijker dat geschikte woningen op de juiste plek staan. Dat betekent: op loopafstand van dagelijkse voorzieningen of ontmoetingsplekken. Er is uiteraard ook vraag naar geschikte woningen op andere plekken, voor mobiele ouderen die een rustige buurt zoeken. Voor alle kernen maakten we een analyse van de afstand van geschikte woningen tot vier soorten voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn: supermarkt, huisarts, apotheek en woonzorgvoorzieningen. Een afstand

van 250 meter wordt doorgaans als maximale loopafstand voor senioren gezien. Zie de kaart op de pagina hierna.

Op basis van de Primos-prognose voor Texel zijn er naar verwachting in 2034 760 extra 65-plussers. Dit heeft uiteraard impact op de woonbehoefte, maar wat deze impact precies is, is moeilijk in cijfers te duiden. Wel is duidelijk dat het aantal geschikte woningen *op dit moment* onvoldoende is.

CLUSTER	AANTAL NULTREDEN	%
De Koog	5	9%
Den Hoorn	10	22%
Den Burg	150	15%
Oudeschild	5	12%
De Cocksdorp	10	18%
De Waal	0	0%
Oosterend	10	13%
Buitengebied Zuid	5	4%
Buitengebied Noord	0	0%
GEMEENTE TEXEL	195	13%

▲ Aantal en percentage nultredenwoningen in de sociale huur per kern en in het buitengebied. Bron: VHE-lijst Woonlij (2023).

8.3 DOELGROEPEN

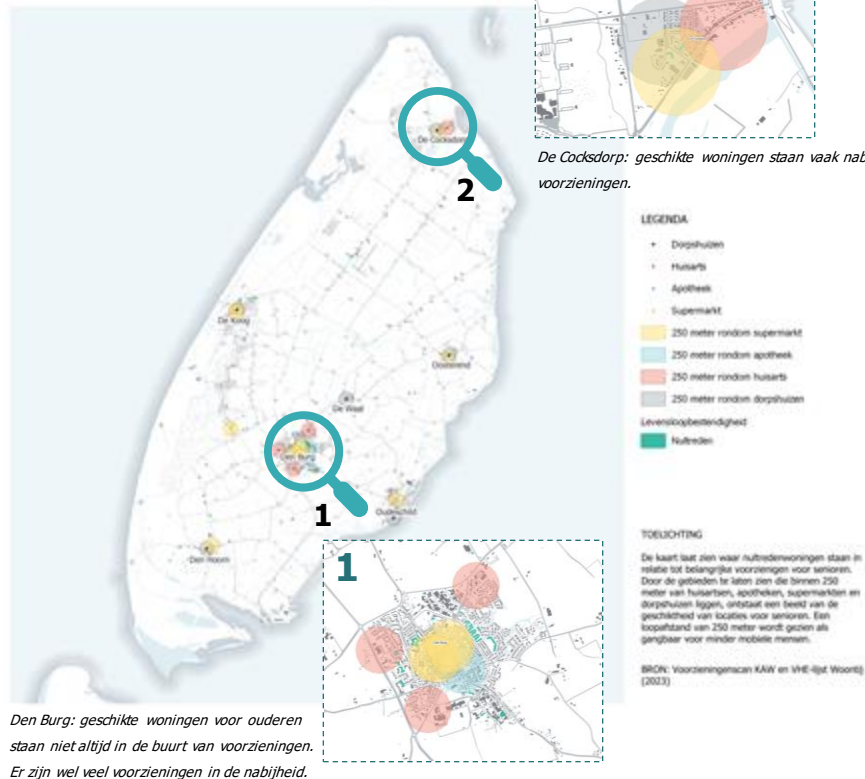
DRIE SCENARIO'S

Er zijn drie scenario's mogelijk:

1. De geschikte woningen staan in de buurt van voorzieningen die voor ouderen relevant zijn (= match)
2. Er zijn wel voorzieningen, maar er staan geen geschikte woningen in de buurt (= kans)
3. Er zijn geen voorzieningen, maar er staan wel geschikte woningen (= mismatch). We spreken van een mismatch als het om grotere aantallen woningen gaat.

Hiernaast lichten we een aantal voorbeelden eruit.

► De ligging van geschikte woningen (in **groen**) ten opzichte van belangrijke voorzieningen voor ouderen. Een loopafstand van 250 meter tot voorzieningen is voor senioren die minder mobiel zijn acceptabel. Geschikte woningen staan dus idealiter binnen een straal van 250 meter van voorzieningen (op de kaart: binnen de cirkels). Bron: inventarisatie van voorzieningen via Google (februari 2024), VHE-lijst Woontij (2023) en BAG (2023).



8.3 DOELGROEPEN OUDEREN

Behoefte beschut wonen: +65 tot 2030

Het aanscherpen van indicatiestellingen leidt ertoe dat ouderen met een (lichte) zorgvraag steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Deels gaat het om kwetsbare ouderen die een beschutte woonomgeving nodig hebben, met ruimte voor zorg en activiteiten, waar zorg binnen handbereik is (zoals: dicht bij een verpleeghuis) en waar naar hen wordt omgekeken. Zij kwamen voorheen in aanmerking voor intramuraal wonen, maar met de huidige regelgeving niet meer.

De tabel rechts laat de verwachte ontwikkeling zien van personen per zorgindicatie in 2023, 2030 en 2040. Vanaf ZZP 4 vragen mensen om een beschutte woonvorm. Het aantal intramurale plekken blijft met het huidige beleid namelijk gelijk. Op dit moment heeft Texel ca. 204 plekken:

- Omring (167 plekken)
- Tante Jans (10 plekken)
- Schutthehoek (27 plekken)

INDICATIES OP TEXEL				
		2023	2030	2040
ZZP 8+	Met zorg	< 10	< 10	< 10
ZZP 7		< 5	< 5	< 5
ZZP 6		50	65	90
ZZP 5		100	125	175
ZZP 4		50	65	95
ZZP 3-	Zelfstandig	< 5	< 5	< 5
		Totaal ca. 200 Aanbod ca. 204 Geen tekort	Totaal ca. 270 Tekort ca. 65	Totaal ca. 370 Tekort ca. 165

Deze groepen vragen om beschut / beschermd wonen

KADER: WOONVARIANTEN VOOR SENIOREN

Een meer vraaggerichte kijk nodig

Recent onderzoek van Platform31 bevestigt dat de doorstroming onder ouderen niet of nauwelijks op gang komt doordat er een wereld van verschil is tussen wat ouderen zoeken en het aanbod dat er is (of lees: het aanbod waarvan wij denken dat past bij de oudere anno 2022). Ouderen die een doorstroomwens hebben, geven dat ook aan, zo blijkt uit het WoON2021: er is überhaupt weinig aanbod, en aanbod dat er wél is, staat niet op de gewenste plek en heeft niet de gezochte kwaliteit. Er moet dus meer aanbod komen.

Tegelijk wordt de groep ouderen steeds diverser. Dat vraagt om meer woonvariëties die passen bij wat ouderen écht zoeken. Platform31 heeft geprobeerd tien woonprofielen te schetsen, waarin een meer vraaggerichte kijk terugkomt, ook passend bij leefstijlen van ouderen (zie de figuur rechts). We noemen ze hierna, steeds met een aantal kenmerken die bij die groep passen.

Tien 'woonprofielen'

1. Eigen plek: vrij en sociaal (**grijs**). Vrijheid en binding binnen een gemengde samenleving.
2. Privé-domein: privacy en rust (**donkerblauw**). Autonomie en homogeniteit, wonen met gelijkgestemden.
3. Basis: functioneel en sociaal (**lichtgroen**). Functioneel, betaalbaar, met sociale binding.
4. Woongebouw: comfortabel en vertrouwd (**blauwgroen**). Bij voorzieningen, hoog comfort, gemak, wonen met gelijkgestemden.
5. Gezinshuis: vertrouwd en gehecht (**geelgroen**). Hechte buurt, ontmoeting, sterke sociale binding.
6. Stadsappartement: dynamisch en op jezelf (**paars**). Stedelijk, divers, veel privacy.
7. Buurtblok: sociaal en levendig (**oranje**). Levendig, divers, comfortabel wonen, hofje.
8. Parkappartement: uitzicht en landschap (**blauw**). Goede ligging, wooncomfort, homogeen publiek.
9. Woonhof: samen voor elkaar (**groen**). Sterke gemeenschap, zorg voor elkaar, in een groep.
10. Seniorenappartement: zelfstandig ouder (**donkergroen**). Levensloopbestendig, gelijksoortige mensen, privacy.

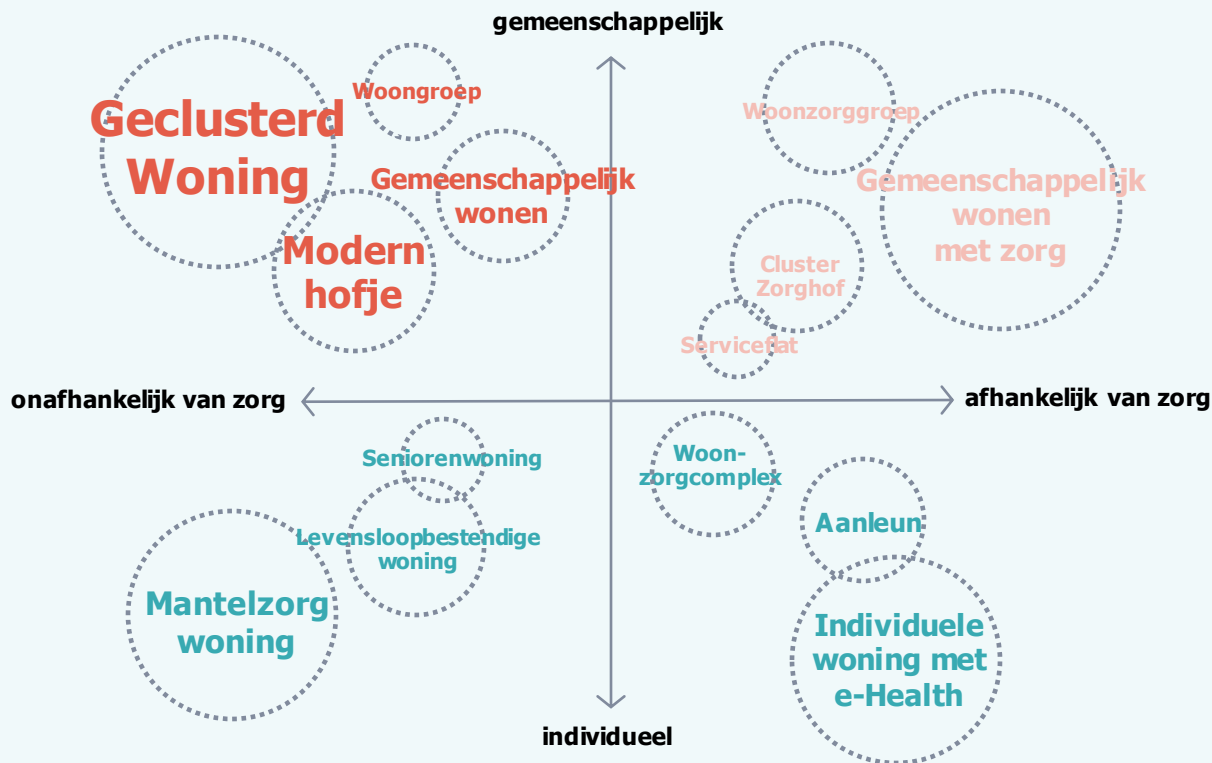


▲ Voor meer informatie: zie website Platform31 > Woonvarianten voor senioren: dertig praktijkvoorbeelden.

KADER: WOONVARIANTEN VOOR SENIOREN

Overzicht verschillende woonvormen

Het assenkruis rechts laat verschillende woonvormen zien onderverdeeld naar collectiviteit en afhankelijkheid van zorg. In Texel zien we een grote behoefte aan woonvormen waarin ouderen gemeenschappelijk kunnen wonen, grotendeels onafhankelijk, maar ook afhankelijk van zorg. Dit kan zowel in de koop- als sociale huursector. Probeer hier in te voorzien en initiatieven te stimuleren. Zo kunnen ouderen oud worden in hun eigen dorp en dus vaak ook vertrouwde omgeving en verlicht je de druk op de voorzieningskernen.



KADER: WAT ZIEN ORGANISATIES DIE MET ZORG TE MAKEN HEBBEN

Dilemma: zorg centraal versus decentraal

Door de vergrijzing neemt de druk op de zorg neemt toe. Het aantal zorgmedewerkers neemt juist af. Dit zorgt voor een dilemma hoe zorg in de toekomst wordt ingericht. Aan de ene kant wil je zorg centraal clusteren om zo effectief mogelijk zorg te verlenen. Aan de andere kant blijven mensen graag in hun eigen dorp wonen binnen hun eigen netwerk. Als je zorg onttrekt uit de dorpen, dan gaan er veel 'handjes' verloren, maar van dorp naar dorp gaan kost namelijk veel tijd. Mensen blijven het graag in eigen dorp wonen of willen verhuizen naar Den Burg omdat daar de voorzieningen op loopafstand zijn. Voor specialistische zorg ben je aangewezen op Den Burg.

Afhankelijk van mantelzorg in de toekomst

Vereenvoudig het plaatsen van kangoeroewoningen of (pre)mantelzorgwoning in de tuin. Dit neemt de druk op de zorg af. Mensen die van de overkant komen, hebben geen netwerk op Texel. Vaak zijn dit ouderen die zorgbehoevend zijn. Dit zorgt juist voor extra druk op de zorg op Texel.

Clusteren van wonen en zorg

Zorg dat wonen en zorg naast elkaar blijft bestaan, zoals een knarrenhof, het liefst in eigen dorp. Kijk naar de mogelijkheid om zorg naar de mensen te laten verhuizen in plaats van mensen naar de zorg. Behoeft om het concept van Tante Jans uit te breiden in elk dorp, waar wonen en zorg is geclusterd maar met voldoende integratie met de omwonenden. Een gezamenlijk plek is hierbij onmisbaar met voldoende interactie met andere groepen. Er zijn koppelkansen met vrijkomende agrarische bebouwing om deze woonzorgconcepten uit te breiden op Texel.

Bouw levensloopbestendig

Zorg ervoor dat nieuw bouw levensloopgeschikt is: bredere deuren, voldoende ruimte en gelijkvloers. Tegelijk moet het een aantrekkelijk product zijn zodat ouderen doorstromen. Bouw levensloopgeschikte woningen met minimaal twee slaapkamers. Blijf ook denken aan basisvoorwaarden in de omgeving zoals rolstoelrijdelijk en voorzieningen op loopafstand.

Ondersteun ouderen bij aanpassen woningen

Veel woningen zijn niet geschikt voor langer thuis wonen. Ouderen hebben vaak de financiële middelen en kennis niet om hun woning aan te passen. Begeleid en informeer ouderen zodat zij kunnen voorsorteren om hun huis toekomstbestendig te maken. Als een woning niet aanpasbaar is dan kan je een seniorenmakelaar inzetten om doorstroming te bevorderen.

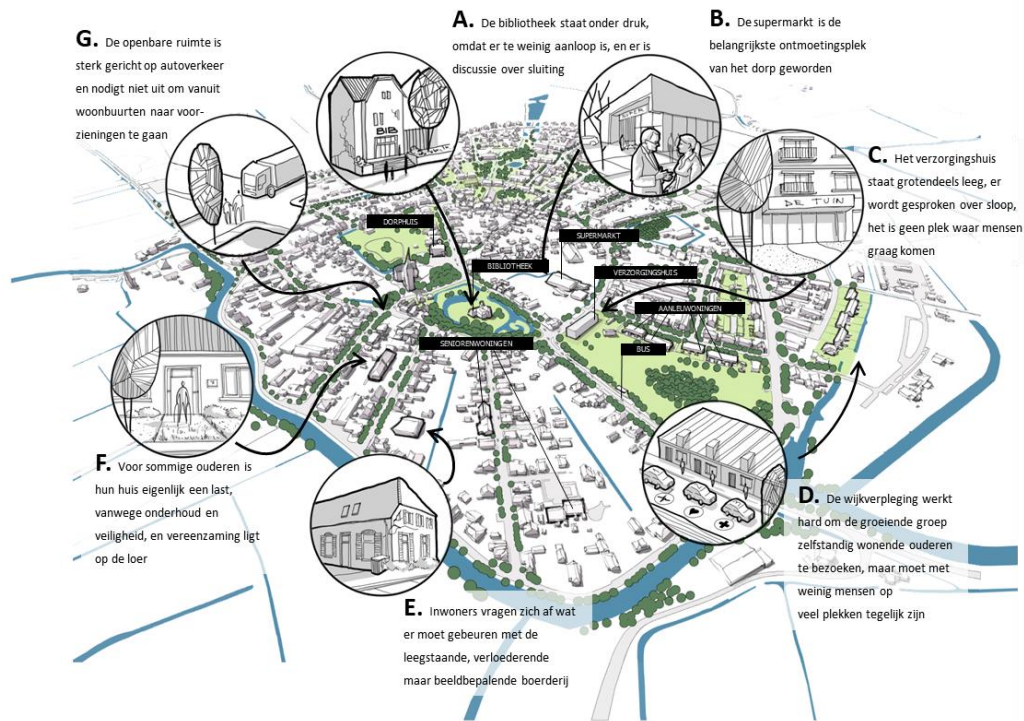
Verplichte urgentieregeling

Vanuit de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting worden een aantal urgente doelgroepen genoemd. Gemeenten worden verplicht om deze groepen met voorrang op reguliere woningzoekenden te huisvesten. Het gaat hier om kwetsbare groepen zoals slachtoffers van misdrijven en uitstroom van groepen met mentale problemen uit instellingen of opvang. Uit de gesprekken blijkt dat het niet inzichtelijk is om hoeveel mensen dit gaat.

8.4 OPMAAT NAAR EEN WOONZORGVISIE

Woonzorgvisie volgende stap

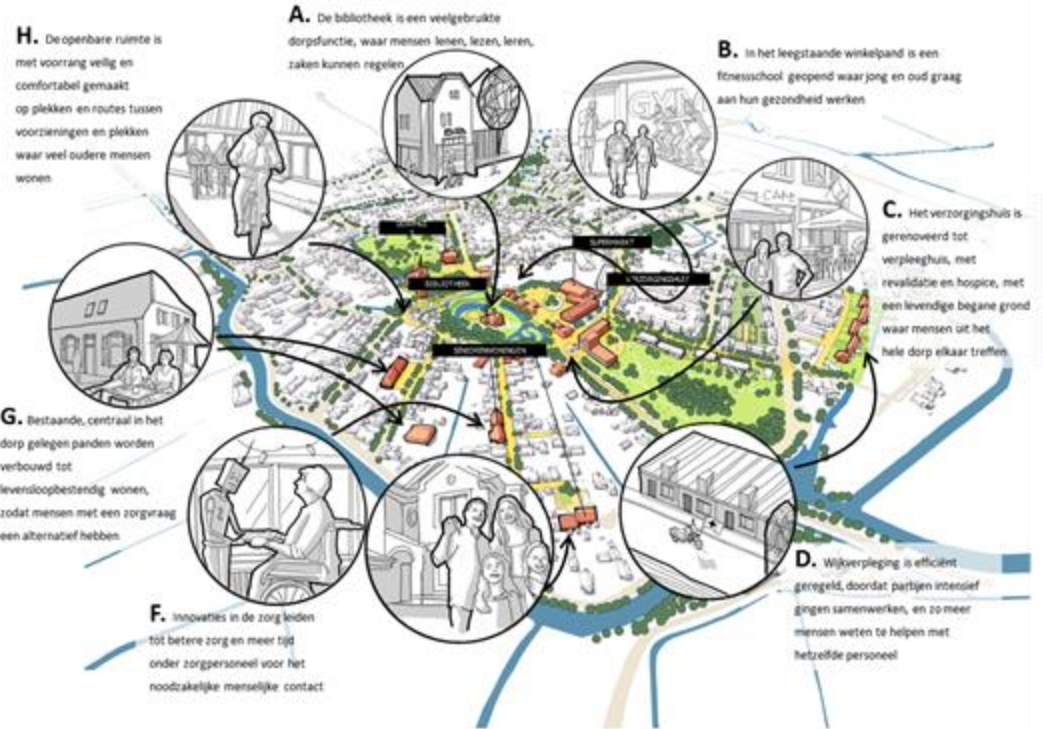
Het overzicht rechts laat zien wat er vaak in dorpen beter kan om een plek beter in te richten voor zorg. Zo staan de ontmoetingsplekken voor senioren (bibliotheek, supermarkt, verzorgingstehuis, dorps huis) vaak onder druk in de kleinste kernen. Ook in deze kernen is er de behoefte van senioren om daar oud te worden. Ook nodigt de openbare ruimte vaak niet uit om ergens veilig heen te fietsen waar dat nog kan, of op kortere afstand heen te wandelen. Er zijn plekken in het dorp met beeldbepalende panden die vrijkomen. Hier zou ruimte kunnen zijn voor een collectieve woonvorm voor ouderen. Daarnaast moet de wijkverpleging vaak naar veel verschillende plekken terwijl er sprake is van een te hoge werkdruk. Gedclusterde woonvormen zorgen er ook voor dat de afstanden verkleind worden en dat mensen elkaar ook vaker kunnen helpen.



8.4 OPMAAT NAAR EEN WOONZORGVISIE

Stimuleer lokale zorginitiatieven

Het overzicht rechts laat zien wat er in een dorp kan gebeuren om het geschikter te maken voor zorg. Zo zijn beeldbepalende panden omgetoverd tot levensloopbestendige woningen voor mensen met een (lichte) zorgvraag en is de openbare ruimte geschikter voor senioren om de dagelijkse voorzieningen te bereiken. De begane grond van zorggebouwen zijn zo ingericht dat ze een fijne ontmoetingsplek zijn geworden, ook voor mensen uit de rest van het dorp. Zo stimuleer je dat mensen samen komen.





9

EVALUATIE VAN BESTAAND WOONBELEID

9.2 HUISVESTINGSVERORDENING QUICK SCAN

Quick scan: huisvestingsvergunning Texel

In 2019 keerde de huisvestingsvergunning voor koopwoningen terug. Deze maatregel bestond tot 2011 en gaf mensen met een economische en/of maatschappelijke binding aan Texel voorrang op de woningmarkt. In dit hoofdstuk evalueren we de werking van de huisvestingsvergunning van 2019 tot 2024. Dit doen we aan de hand van gesprekken met makelaars en enkele analyses.

Een paar feiten op een rij:

- Vanaf de inwerkingtreding van de huisvestingsvergunning zijn er in totaal 14 vergunningen verleend aan personen zonder maatschappelijke- of economische binding op grond van de regeling “vruuchteloze aanbieding”.
- Vanaf de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening zijn er 12 aanvragen voor maatschappelijke binding in verband met mantelzorg aangevraagd. Daarvan zijn er 9 verleend.

LEEFTIJDGROEP	2015 – 2018	2019 – 2022
TOT 15 JAAR	42	66
15 - 25 JAAR	-199	-108
25 - 50 JAAR	128	96
50 - 65 JAAR	100	113
65 - 85 JAAR	16	-4
85-PLUS	8	-3
GEMEENTE TEXEL	95	160

▲ Verhuisbewegingen naar leeftijdsgroep. Bron: CBS (2023).

Bovenstaande schema laat het saldo zien van verhuisde personen van en naar Texel per leeftijdsgroep. In de vier jaar voorafgaand aan de herinvoering van de huisvestingsvergunning zien we een verdubbeling van het aantal jongeren (15 – 25 jaar) dat van Texel vertrok. Daarnaast nam het aantal 65-plussers dat naar Texel verhuisde in deze periode toe. Na de invoering vertrokken er juist meer ouderen dan dat er binnenstroomden.

Wat zeggen makelaars:

- De huisvestingsverordening werkt niet belemmerend voor de Texelaars. Texelaars kunnen woningen boven de prijsgrens van € 600.000 over het algemeen niet betalen. Woningen boven de prijsgrens raak je makkelijk kwijt aan mensen van de overkant: 90% van deze woningen gaat naar mensen van de overkant. Dit zijn vooral pensionado's die een grote vrijstaande woning zoeken. Deze woningen zijn er bijna niet onder de huidige prijsgrens.
- Een huis met een vraagprijs onder de prijsgrens wordt over de prijsgrens heengetrokken, zodat een huisvestingsvergunning niet nodig is. Dit heeft een zuigende werking op de overige woningen en werkt daardoor prijsopdrijvend.
- Er zijn een aantal mensen die door de grens niet binnen komen, maar die je misschien wel wilt hebben. Deze mensen sluit je uit. Het gaat om ZZP'ers, zoals schrijvers, kunstenaars en columnisten. Deze mensen kunnen wel iets toevoegen. Overweeg het aanpassen van de economische binding om groepen die iets toevoegen aan het eiland toe te laten.

9.2 HUISVESTINGSVERORDENING QUICK SCAN

Pas werking van de huisvestingsverordening aan

De druk op de woningmarkt op Texel is hoog en blijft voorlopig ook hoog. Laat je de huisvestingsvergunning voor koopwoningen los, dan zullen er waarschijnlijk meer mensen van de overkant komen. Dit zullen in veel gevallen rijke pensionado's zijn. Dit gaat ten koste van mensen in de beroepsgroep.

1. Koppel de prijsgrens aan de WOZ-waarde

Baseer de prijsgrens voor de huisvestingsvergunning niet op de verkoopprijs, maar op de WOZ-waarde. Zo voorkom je dat woningen worden overboden en heeft het geen prijsopdrijvend effect op goedkopere woningen. Het risico dat mensen hun WOZ-waarde gaan aanvechten is gering. Mensen kunnen de eerste zes weken na bekendmaking van de nieuwe WOZ-waarde tegen de vastgestelde waarde in beroep gaan. Hier gaat veel tijd overheen. Daarnaast bestaat er het risico dat de vastgestelde waarde lager uitvalt en hierdoor alsnog onder de prijsgrens van de huisvestingsvergunning valt. Het schema rechts laat per WOZ-prijsgrens zien hoeveel woningen worden beschermd.

Er is vaak een groot verschil tussen de WOZ-waarde en de verkoopprijs. Om te beginnen loopt de waardepeildatum van de WOZ-waarde een jaar achter doordat de gemeente een jaar terug kijkt. Hierdoor is de huidige waarde van een woning hoger dan de WOZ-waarde als er sprake is stijgende prijzen. Daarnaast kan de verkoopprijs door krapte nog groter zijn dan de vraagprijs.

2. Houd voorwaarden binding tegen het licht

Pas de voorwaarden van economische binding aan en kijk goed naar welke groep je nu uitsluit.

3. Blijf middeldure koopwoningen beschermen

Tot nu toe zijn er slechts enkele ruchteloze aanbiedingen geweest sinds de herintreding van de huisvestingsvergunning voor koopwoningen. Het verlagen van de prijsgrens zorgt ervoor dat er minder woningen beschikbaar zijn voor Texelaars. Dit kan de doorstroming beïnvloeden.

CLUSTER	€ 300.000	€ 400.000	€ 450.000	€ 500.000	€ 600.000
Den Burg	19%	53%	69%	79%	89%
Oudeschild	18%	59%	72%	80%	93%
De Koog	22%	33%	45%	52%	65%
Oosterend	23%	55%	67%	79%	87%
De Cocksdorp	17%	41%	53%	63%	74%
Den Hoorn	5%	28%	34%	50%	72%
De Waal	18%	44%	61%	69%	89%
Buitengebied Noord	8%	20%	30%	39%	60%
Buitengebied Zuid	6%	19%	29%	40%	56%
TEXEL	17%	44%	57%	68%	80%

▲ Aandeel woningen dat onder de genoemde prijsgrens valt. Ter indicatie: veel gemeenten beschermen 60% van hun koopvoorraad tegen opkoop en beschouwen woningen tot deze prijsgrens als middelduur. Bron: CBS (2023).

TITEL

Woonbehoefteonderzoek Texel

OPDRACHTGEVER

Gemeente Texel

AUTEURS

Emiel Heuff

Sjouke Stienstra

VERSIE

definitief

DATUM

6 maart 2024

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Advies

Zaaknummer 3434874

Tijdelijke huisvesting voor de Vliekotter

Doelenboom

Programma

4 Toekomst voor de jeugd

Advies

Voorgesteld wordt te besluiten de raad te adviseren:

1. een bedrag beschikbaar te stellen van € 353.750, waarmee Stichting Kopwerk voor de komende 3 schooljaren de noodzakelijke en tijdelijke extra huisvestingscapaciteit kan realiseren,
2. de bijdrage voor de plaatsingskosten en de huurkosten ad € 224.000 in het eerste schooljaar 2024-2025 te dekking via de algemene reserve en
3. de bijdrage voor de huurkosten in de schooljaren 2025-2026 ad. € 64.250 en 2026-2027 ad. € 65.500 mee te nemen in de begroting van 2025, respectievelijk 2026.

Toelichting

Het aantal leerlingen van basisschool De Vliekotter stijgt harder dan voorzien. Het schoolgebouw is op dit moment daarom te klein en is tijdelijke extra huisvestingscapaciteit noodzakelijk. Het aanbieden van goed onderwijs is belangrijk. Voldoende ruimte is daarvoor een voorwaarde. De gemeente moet hierin faciliteren. Daarover gaat dit voorstel.

Bijlagen

1. Verzoek Stichting Kopwerk, 'Onderbouwing Vliekotter'.

Consequenties

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

Tijdelijke huisvesting voor De Vliekotter

Samenvatting

Het college heeft besloten bij de gemeenteraad een krediet aan te vragen om extra tijdelijke ruimtecapaciteit te realiseren bij basisschool De Vliekotter in Oosterend. Dat het aantal kinderen bij De Vliekotter toeneemt, is bekend. Maar dat aantal blijkt harder te stijgen dan tot op heden werd verwacht. Daarom is voor de korte termijn extra huisvestingscapaciteit noodzakelijk.

Stichting Kopwerk werkt de komende tijd aan plannen voor het verduurzamen en moderniseren van het schoolgebouw. Daarin wordt rekening gehouden met deze groei. Wat de huidige ontwikkeling van de leerlingaantallen betekent voor de lange termijn en de definitieve huisvestingscapaciteit, is nog niet bekend. De nieuwe instroomgegevens zijn (mede) aanleiding om de eerder opgestelde leerlingprognoses te actualiseren. Voor de tussentijd is tijdelijk extra capaciteit noodzakelijk.

Tijdelijke huisvesting voor De Vliekotter

Argumenten tot advies

Het aantal leerlingen van De Vliekotter neemt sterker toe dan dat uit de meeste recente prognoses blijkt. Dat er sprake is van een knelpunt in de ruimtelijke capaciteit van het gebouw is bekend. In de ontwikkeling van de plannen voor het verduurzamen en moderniseren van het schoolgebouw wordt hier rekening mee gehouden. De definitieve ruimtebehoefte voor de lange termijn wordt hierin meegenomen.

Voor de korte termijn -waar het nu om gaat- heeft Stichting Kopwerk tot op heden het knelpunt gedeeltelijk zelf op kunnen lossen door intern een extra lesruimte te realiseren. Door de onvoorziene extra toename van leerlingen is deze capaciteit 'ingehaald' en niet meer toereikend. Van groot belang is dat het onderwijs op een goede en fatsoenlijke wijze doorgang kan vinden. Dat is het doel.

Het verzoek van Stichting Kopwerk voor extra huisvestingscapaciteit is getoetst aan de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Texel. Daaruit blijkt dat de school tijdelijk recht heeft op extra ruimtecapaciteit. Van belang is de omvang, de verwachte duur en de vorm van de oplossing voor het actuele ruimtetekort.

Omvang:

Op dit moment heeft de school ca. 130 kinderen. De verwachting is dat het aantal leerlingen vanaf schooljaar 2024-2025 in 3 jaar groeit naar ca. 160 leerlingen. Het actuele ruimtetekort heeft de school, zoals eerder aangegeven al intern opgelost. Het verwachte extra ruimtetekort kan met ca. 175 vierkante meter opgevangen worden. Dat is noodzakelijk en daar wordt door Stichting Kopwerk om verzocht.

Vorm en duur:

De verwachting is dat het ruimtetekort meer dan 4 jaar, doch minder dan 15 jaar zal duren. Dan is aanvullende ruimtecapaciteit in tijdelijke vorm in principe gerechtvaardigd.

De aanvullende huisvestingscapaciteit kan aangeschaft of gehuurd worden. Aangezien er op dit moment plannen worden ontwikkeld voor een permanente upgrade voor verduurzaming en modernisering van het schoolgebouw, is wat dat betreft huren de beste optie. Dat is een goede keuze en tevens het verzoek van Stichting Kopwerk.

Voorstel:

Het voorstel is om conform het verzoek van Stichting Kopwerk de tijdelijke huisvesting voor 3 jaren mogelijk te maken. Wellicht komen de plannen voor de definitieve situatie in die periode gereed. Het is raadzaam om rekening te houden met een optie voor verlenging van de huur van de lokalen (portocabins) voor in het geval er niet binnen 3 jaar een definitieve situatie is ontstaan. Bovendien is op dit moment ook nog niet helder of, en zo ja hoeveel, tijdelijke ruimtecapaciteit noodzakelijk is tijdens de verbouw van het definitieve plan. Vooralsnog wordt krediet gevraagd voor tijdelijke huisvestingscapaciteit voor de komende 3 schooljaren: '24-'25, '25-'26 en '26-'27. Dat is voor nu en vooralsnog financieel het meest voordelig.

Alternatieven

Zoals aangegeven is de extra ruimtebehoefte nodig voor meer dan 4 jaar, doch minder dan 15 jaar. Dan is ruimtecapaciteit in tijdelijke vorm bij of nabij het schoolgebouw (portocabins, locatie is nog niet bekend) de oplossingsrichting. Als het tekort voor max. 4 jaar wordt voorzien, dan is medegebruik conform de verordening de eerste optie: gebruik maken van een beschikbare ruimte in de omgeving van de school. Dat betekent niet dat het huidige knelpunt bij De Vliekotter niet opgelost mag worden door een geschikte locatie voor medegebruik te vinden. Dat kan alsnog een optie zijn en wordt daarom in overleg met het schoolbestuur onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn voor de behandeling in de raadscommissie bekend.

Consequenties van het advies

- **Financieel**

De kosten zijn als volgt (conform opgave van Stichting Kopwerk*, bedragen zijn inclusief btw):

Schooljaar 1 2024-2025:	Huurkosten per jaar:	€ 63.500 (prijspeil 2024)
	Transportkosten:	€ 31.500 eenmalig
	Bouwrijp maken:	€ 58.000 “
	Fundatie:	€ 25.000 “
	Aansluitkosten:	€ 10.500 “
	Terreininrichting:	€ 20.000 “
	Vergunningen:	€ 3.000 “
	Directievoering:	€ 12.500 “

Totaal schooljaar 1 2024-2025:		€ 224.000
Schooljaar 2 2025-2026:	Huurkosten per jaar:	€ 64.250 (indexering 2%)
Schooljaar 3 2026-2027:	Huurkosten per jaar:	€ 65.500 (indexering 2%)
TOTAAL voor 3 schooljaren, inclusief btw:		<u>€ 353.750</u>

Stichting Kopwerk is zelf bouwheer en verantwoordelijk voor de realisatie van het werk. In de kostenopgave van Stichting Kopwerk (offerte-lijn) is geen rekening gehouden met plan- en begeleidingskosten (directievoering) voor de realisatie van het werk. Het is gebruikelijk en reëel om hier in te voorzien. Daarom wordt in het voorstel een aanvullend krediet meegenomen van € 12.500 (navraag ICS Adviseurs).

Dekking

Voorgesteld wordt om de middelen voor de realisatie van de noodzakelijke tijdelijke huisvesting, die per schooljaar 2024-2025 moet zijn gerealiseerd, als volgt te dekken:

1. Bijdrage schooljaar 2024-2025 ad. € 224.000 via de algemene reserve in 2024,
2. Bijdrage schooljaar 2025-2026 ad. € 64.250 meenemen in de begroting 2025,
3. Bijdrage schooljaar 2026-2027 ad. € 65.500 meenemen in de begroting 2026.

NB

Er is nog geen rekening gehouden met de kosten voor het (te zijner tijd) verwijderen van de tijdelijke huisvesting. Dat heeft te maken met de elementen die nog niet duidelijk zijn, zoals

genoemd onder 'voorstel'. Daarom wordt dit kostenaspect meegenomen in de ontwikkeling van het definitieve huisvestingsplan voor De Vliekotter.

* Om tot een reëel kostenopzet te komen, is de kostenstaat aangevuld met een budget voor de fundatie, terreininrichting, vergunningen/leges, en directievoering.

- **Juridische consequenties**

Stichting Kopwerk is conform de Wet Op het Primair Onderwijs bouwheer van het werk. Het schoolbestuur kan in overleg met de gemeente afspreken dat de gemeente bouwheer is. Er is geen aanleiding om van het standaard beginsel af te wijken. Het schoolbestuur blijft bouwheer en is verantwoordelijk voor (de realisatie van) het werk.

Belanghebbenden

Stichting Kopwerk is als schoolbestuur verantwoordelijk voor het verzorgen van kwalitatief goed onderwijs en het borgen van de continuïteit hierin. Het beschikken over voldoende huisvestingscapaciteit is hiervoor een voorwaarde. De stichting heeft daarom veel belang bij goede huisvesting.

Structuurvisie

In de structuurvisie is opgenomen dat er voldoende basisscholen zijn waar kwalitatief goed onderwijs wordt aangeboden. De kwaliteit van het onderwijs moet geborgd en gecontinueerd kunnen worden. Goede schoolgebouwen met voldoende ruimte zijn hiervoor een voorwaarde.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Wet op het Primair Onderwijs;
- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Texel*.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

De schoolbesturen van de Texelse scholen en de gemeente werken intensief samen om de schoolgebouwen in de gemeente te optimaliseren voor toekomstbestendig onderwijs. De realisatie van De Skool is hiervan het eerste resultaat. De schoolgebouwen voor het basisonderwijs in De Cocksdorp, Oosterend, De Koog en Oudeschild worden ook aangepakt. Hiervoor worden plannen ontwikkeld. De gemeenteraad heeft in maart jongstleden voor de eerste twee scholen voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Dit advies is toen aangekondigd en hangt daarmee samen.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3434874

Tijdelijke huisvesting voor De Vliekotter

Doelenboom

Programma

4	Toekomst voor de jeugd
---	------------------------

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op het feit dat

- het aantal leerlingen van basisschool De Vliekotter meer toeneemt dan voorzien;
- het schoolgebouw daardoor tijdelijk een ruimtelijk capaciteitstekort heeft;
- de gemeente mede verantwoordelijk is voor voldoende en adequate onderwijshuisvesting en conform de verordening Voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Texel hierin moet voorzien;

Overwegende

- dat kwalitatief goede onderwijsvoorzieningen van groot belang zijn voor kwalitatief goed en toekomstbestendig onderwijs binnen de gemeente en daarvoor ook
- het onderwijs van De Vliekotter op verantwoorde wijze gecontinueerd moet kunnen worden;

Besluit

1. een bedrag beschikbaar te stellen van € 353.750, waarmee Stichting Kopwerk voor de komende 3 schooljaren de noodzakelijke en tijdelijke extra huisvestingscapaciteit kan realiseren,
2. de bijdrage voor de plaatsingskosten en de huurkosten ad € 224.000 in het eerste schooljaar 2024-2025 te dekking via de algemene reserve en
3. de bijdrage voor de huurkosten in de schooljaren 2025-2026 ad. € 64.250 en 2026-2027 ad. € 65.500 mee te nemen in de begroting van 2025, respectievelijk 2026.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17-04-2024,

De griffier,

De voorzitter,

Bijlage

1. Verzoek Stichting Kopwerk, 'Onderbouwing Vliekotter'.

Raadsbesluit van : Onderwijshuisvesting buitendorpen

Onderbouwing Vliekotter:

Op dit moment haalt de tijd ons in. De groei in Oosterend, en zo ook die op De Vliekotter, gaat harder en sneller dan we verwacht hadden. Dat brengt de noodzaak met zich mee om extra huisvestingscapaciteit voor de school beschikbaar te maken. Graag geven wij u een toelichting:

Het oorspronkelijke schoolgebouw had slechts 4 groepen, waarvan de vierde is aangebouwd bij de verbouwing die zo'n 10 jaar geleden heeft plaatsgevonden (toen de school De Vliekotter is gaan heten). Op dat moment hadden we ongeveer 80 leerlingen.

De school had op dat moment voor elke groep een lokaal en we beschikten over een hal waar we gezamenlijk gebruik van maakten. Deze hal was ruim genoeg voor een podium voor vieringen die maandelijks werden gehouden en waar we de ouders welkom konden heten. Daarnaast hadden we een teamkamer/vergaderruimte en een kantoor. Op de zolder van de school zijn nog twee kleinere ruimtes die gebruikt werden als IB/RT ruimte en gespreksruimte.

In schooljaar 2021/2022 zijn we gestart met een vijfde groep. We hadden op dat moment ongeveer 120 leerlingen. Omdat we geen vijfde lokaal tot onze beschikking hadden en de plannen voor een eventuele verbouwing nog niet beschikbaar waren, heeft Stichting Kopwerk de keuze gemaakt met eigen financiële middelen in pandig een extra lokaal te creëren omdat de nood hoog was.

Hiervoor hebben we zeer veel ruimte die een meer algemenere functie hadden ingeleverd. Zo is de hal is met een derde kleiner geworden, waardoor we geen podium meer hebben en bij vieringen ook geen ouders meer welkom kunnen heten. De teamkamer hebben we opgeofferd ten behoeve van lesdoeleinden: nu staat de teamtafel in de keuken en onderbouwhal. Geen ideale situatie omdat hier altijd ouders en leerlingen langslopen. Ook het kantoor is verplaatst naar een andere plek, ten koste van halruimte. Het vijfde klaslokaal voldoet, maar is niet een volwaardig lokaal. In het midden van dit lokaal staan twee dikke pilaren waardoor het zicht onvoldoende is voor de leerlingen. Dit is in onze ogen echt een noodvoorziening waar we toen (als tijdelijke voorziening) mee gered waren.

Vanaf schooljaar 2023/2024 werken we deels met een zesde groep (we splitsen groep 3/4 zoveel mogelijk vanwege het aantal leerlingen). Ook voor deze groep moest een lokaal worden gecreëerd, in afwachting van de plannen voor de verbouwing. De gespreksruimte boven is ingericht als uitvalbasis voor deze groep 4.

Het leerlingenaantal in Oosterend blijft stijgen. De leerlingaantallen die op dit moment bekend zijn bij ons (we hebben zelf via De Pepermolen en de kennis van de nieuwgeborenen in Oosterend een betrouwbare prognose opgesteld. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de verwachte instroom van alleen al De Pepermolen gedurende de periode 2024 – 2028. OP basis van deze gegevens verwachten we binnen een termijn van twee jaar een leerlingaantal van 160 te bereiken. Dit is het dubbele aantal van het leerlingaantal waar de school in 2014 voor is verbouwd. Bij dit aantal is nog geen rekening gehouden met de toename van asielzoekers en de ongeveer 50 nieuwbouwwoningen (oude Akker en achter de Bijenkorf), wat naar verwachting ook tot een aanzienlijke stijging van het leerlingaantal zal leiden.

Het zal duidelijk zijn dat De Vliekotter met spoed meer ruimte nodig heeft. Zoals bekend is bij de gemeente, is de wens te komen tot de vorming van een IKC in Oosterend. Een intensieve samenwerking in voorbereiding daarop tussen De Vliekotter en De Pepermolen is al twee jaar gaande. Onze wens is straks samen in één gebouw te zitten om daarmee het IKC vorm en inhoud te geven en een doorgaande leerlijn aan kinderen van 0 – 12 te kunnen garanderen.

Met het plaatsen van tijdelijke units waar 2 klassen in gehuisvest kunnen worden, zijn we op de korte termijn geholpen. Dit zien we nadrukkelijk als tijdelijke oplossing, tot het moment dat De Vliekotter écht verbouwd wordt tot IKC waarvoor an sich op korte termijn onderzoek noodzakelijk is.

Ten aanzien van de locatie waar de tijdelijke voorziening geplaatst zou kunnen worden zien wij twee opties, namelijk op het huidige schoolplein van De Vliekotter of op het voormalig oefenveld van de voetbalvereniging. Op het voormalig oefenveld waar nu De Pepermolen is gevestigd is o.i. voldoende ruimte voor deze units indien de gemeente bereid is deze ter beschikking te stellen. Deze locatie heeft als bijkomend voordeel dat daar geen verbouwingsoverlast is als de school straks daadwerkelijk verbouwd wordt. Bovendien behouden onze leerlingen daarmee hun eigen groene schoolplein waar 160 kinderen zich prima kunnen bewegen.

Anderzijds is het zeker mogelijk, en zijn wij graag bereid, om tevens de tijdelijke plaatsing van de units op het schoolplein van De Vliekotter te onderzoeken, waarbij mogelijk ook kan worden uitgezien naar extra uitbreiding van het schoolterrein waardoor de impact van het plaatsen van de units op het schoolplein kan worden beperkt.

Om zicht te krijgen op de noodzakelijke uitbreiding van de school hebben we op basis van de verwachte leerlingaantallen (160 leerlingen zoals hiervoor aangegeven) en de bekende geldende norm voor huisvesting (5,03 vierkante meter) en rekening houdend met de benodigde gezamenlijke ruimten GEO Architecten verzocht een berekening te maken (zie bijlage 2). GEO berekend een benodigde uitbreiding van 386,8 vierkante meter. Deze bijlage bevat tevens een plattegrond van de school en het daarbij behorende terrein.

Op uw verzoek hebben we een indicatie van de kosten opgesteld die samenhangen met de tijdelijke plaatsing van de units voor een periode van 3 jaar, die overigens ook kan worden verlengd indien dat noodzakelijk is. Deze indicatie is mede gebaseerd op basis van kennis en ervaringen die zijn opgedaan bij de tijdelijke huisvesting van De Pepermolen.

De indicatie van de kosten, voor zover wij die nu kunnen aangeven, bestaat uit:

Omschrijving	Bedrag excl. BTW:
Huurkosten van de units in geval van levering door Portakabin, 25,- p.m2 per maand (op basis van 3 jaar en uitgaande van 174,9 m2)	€ 157.410
Transport en montage van de units	€ 26.000
Fundatie is nu niet meegenomen, informatie over de ondergrond ontbreekt	€ N.t.b.
Grondverzet, levering zand, ophogen terrein, aanleggen riolering, etc.	€ 48.000
Aansluiting elektra bekabeling, noodverlichting, wifi-verbindingen, etc.	€ 8.500
Totaal excl. BTW en excl. fundatie	€ 239.910
Totaal incl. BTW en excl. Fundatie	€ 290.291

Daarbij wil ik nadrukkelijk de kanttekening plaatsen dat de kosten sterk afhangen van de gekozen locatie waar de units geplaatst zullen gaan worden. De huidige indicatie is grotendeels gebaseerd op ervaringscijfers die zijn afgeleid van de plaatsing van de tijdelijke units van De Pepermolen. Mogelijk levert de plaatsing van de units op het schoolterrein een afwijkende indicatie op.

Ik heb Portakabin gevraagd een voorsteltekening aan te maken van de tijdelijke voorziening, deze is bijgevoegd als bijlage 3.

Ik hoop dat ik u hiermee voldoende heb kunnen informeren. Voor vragen ben ik uiteraard bereikbaar.

