WOONBEHOEFTE-ONDERZOEK TEXEL

2024-2029-2034

EN EEN DOORKIJK NAAR 2040-2050

in opdracht van de gemeente Texel



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

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, bijvoorbeeld 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 wachtlijst 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 Koog en 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 Koog en 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 woonbehoefteonderzoek. 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 eigendomscategorieën 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 seizoenspersoneel 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 siezoenspersoneel bouwen heeft dus invloed op de vraag aan reguliere woningen. Besteed daarom ook aandacht aan tijdelijke huisvesting voor seizoenspersoneel 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 nieuwbouw, 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 vrijspeelt. 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 toevoegen 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 me 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 toevoeging 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 woonbehoefteonderzoek 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 toe- of afneemt.

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 vulden 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 vulden 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 gesprekscarrousel 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 gesprekscarrousel, 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 gaat sneller dan bevolkingsgroei. Het CBS verwacht dat het inwonertal landelijk nog tot 2070 toeneemt. Het tempo waarin dat gebeurt, vlakt 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 (vergrijsde) 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 'tweedelijnseffecten' als gevolg van plek of prijs (bijvoorbeeld: huishouden *x* verhuist van een stad naar een groot dorp en huishouden *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 woningen (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 gereguleerde huurwoningen toewijzen aan midden- of hogere-inkomensgroepen, 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 psychiatrische 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.

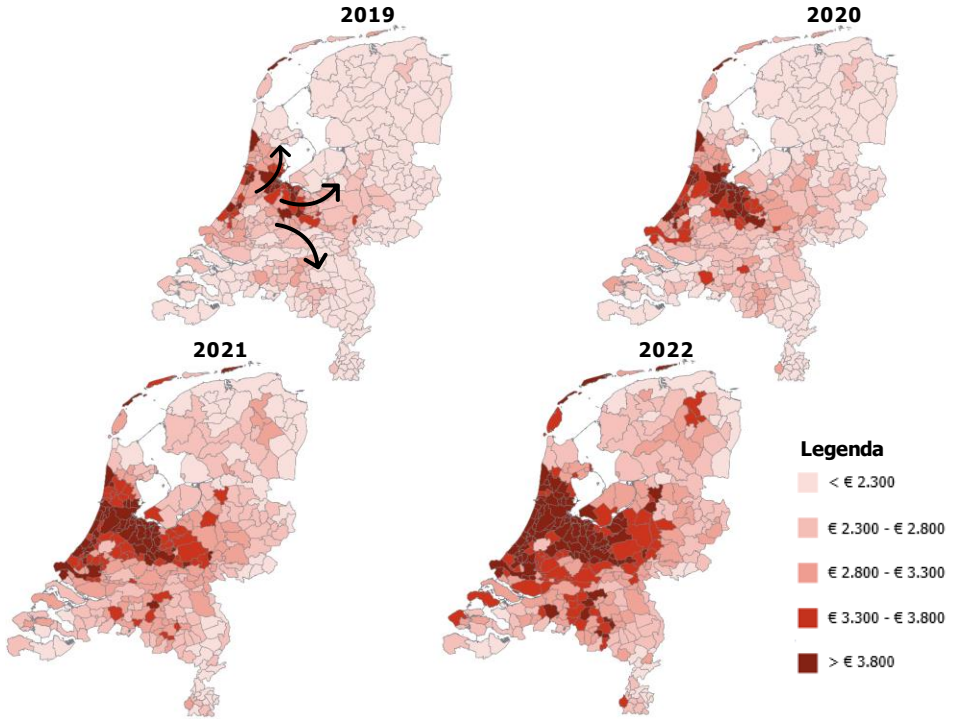
Een tekort aan personeel en materiaal vertraagt de bouwopgave. Veel bouwbedrijven, maar ook veel gemeenten hebben een tekort aan personeel. Projecten blijven hierdoor vaker liggen of duren langer. De belangrijkste oorzaak van het personeelstekort is vergrijzing. Er gaan de komende jaren veel mensen met 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 álle 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 transactieprijzen 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 transactieprijzen 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

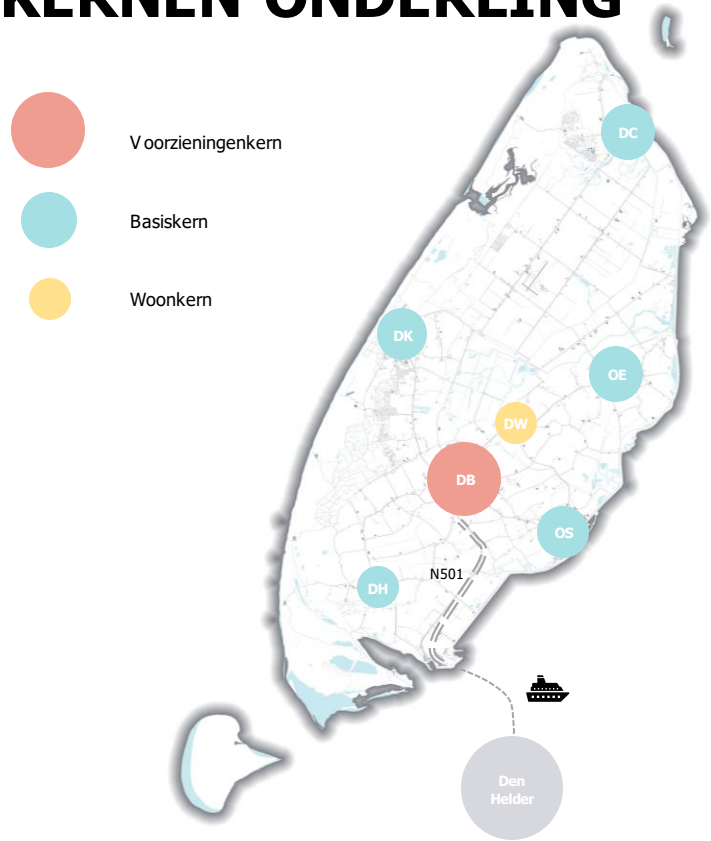
Voorzieningen

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 Hoorn, 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.



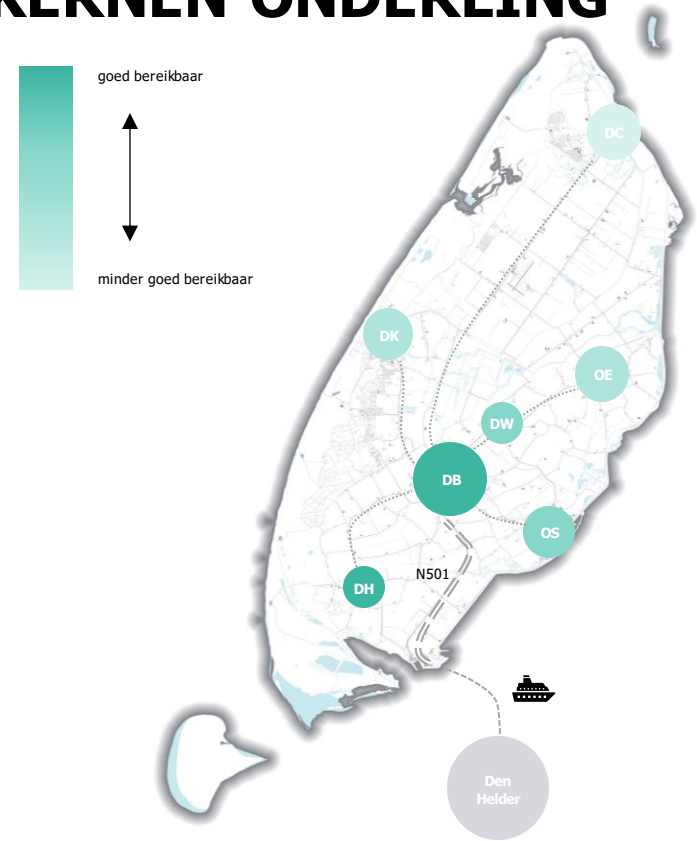
2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN ONDERLING

Bereikbaarheid

Een andere bouwsteen die bepalend is voor de marktpositie van kernen is bereikbaarheid. Op de vaste wal zien we dat plekken die langs openbaarvervoersassen 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%.

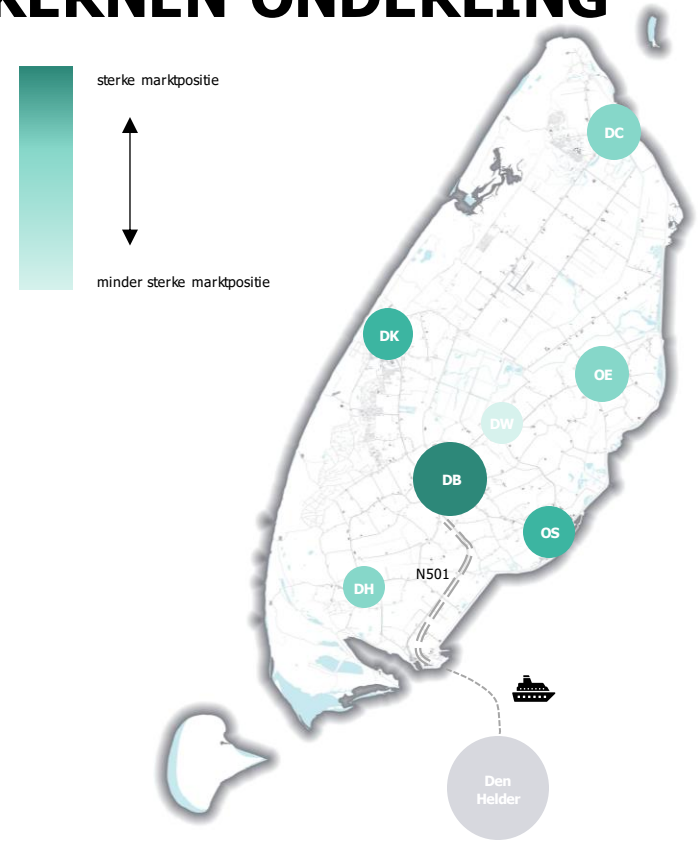


2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN ONDERLING

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

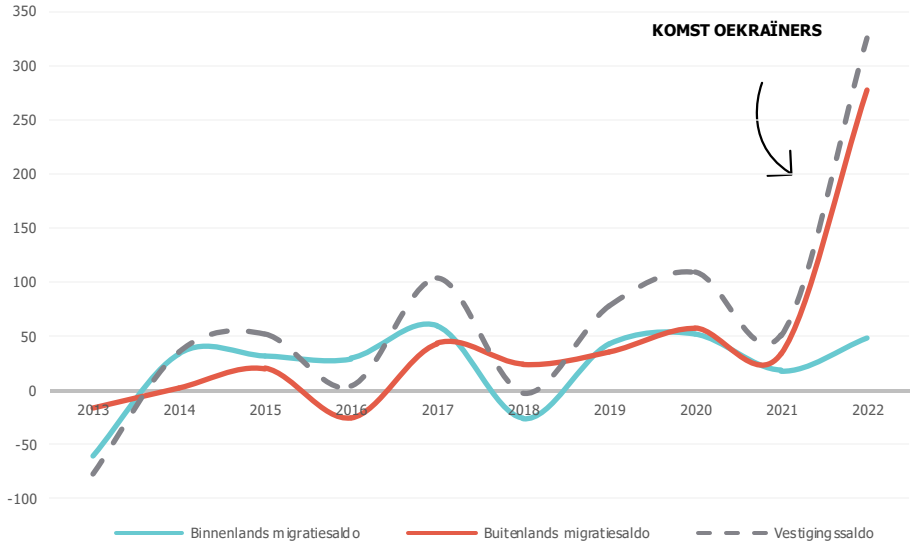
OVERIGE PROVINCIES	IN	UIT	SALDO
Groningen	119	96	23
Fryslân	195	223	-28
Drenthe	79	76	3
Overijssel	110	102	8
Gelderland	221	208	13
Flevoland	55	61	-6
Utrecht	245	213	32
Zuid-Holland	268	207	61
Zeeland	10	25	-15
Noord-Brabant	99	93	6
Limburg	20	26	-6
2018 - 2022	**2.468**	**2.332**	**136**
2013 – 2017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

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 wegtrokken. 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.

2019 - 2022	KINDEREN TOT 15 JR	JONGEREN 15-25 JR	JONGE GEZINNEN 25-50 JR	OUDERE GEZINNEN 50-65 JR	JONGE OUDEREN 65-85 JR	OUDEREN 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 uitziet.

	VAN ▼ / NAAR ▶	DE KOOG	DEN HOORN	DEN BURG	OUDESCHILD	DE COCKSDORP	DE WAAL	OOSTEREND	TOTAAL
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 huishoudensverdunning (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 seizoenspersoneel. 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 seizoenspersoneel, 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 opsplitst 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).

	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

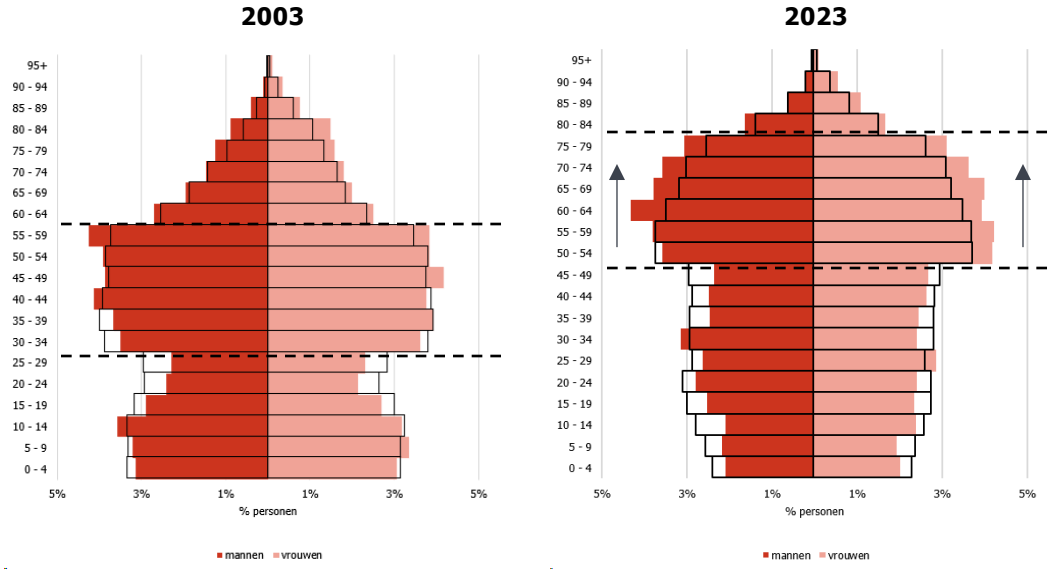
▲ Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens op Texel, onderverdeeld naar leeftijdsgroepen en huishoudenstypen, over de periode 2013-2023.
Bron: CBS (2013, 2018, 2023).

De laatste jaren is er wel een duidelijke omslag te zien: van krimp naar groei, minder uitstroom van gezinnen, met vooral een toename in de leeftijdsgroep 25 tot 45 jaar. Dat is gunstig, want dat is juist de groep die kinderen krijgt en daarmee houd 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 'boller' 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 daarvan 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 nieuwbouwruimte 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 huisvestingsvergunning, 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

	INWONERS			JONGEREN			OUDEREN		
CLUSTER	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).

	HUISHOUDENS			ALLEENSTAANDEN			GEZINNEN		
CLUSTER	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.

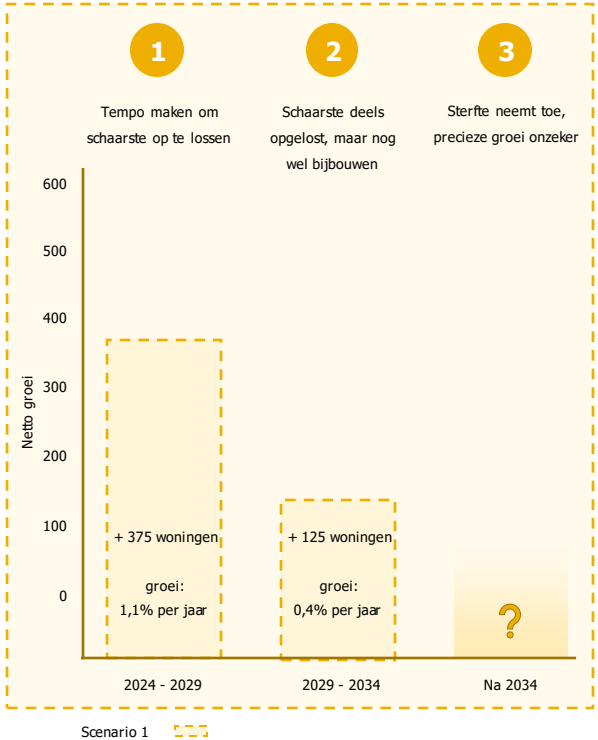
SCENARIO 1: +500 HUISHOUDENS

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.

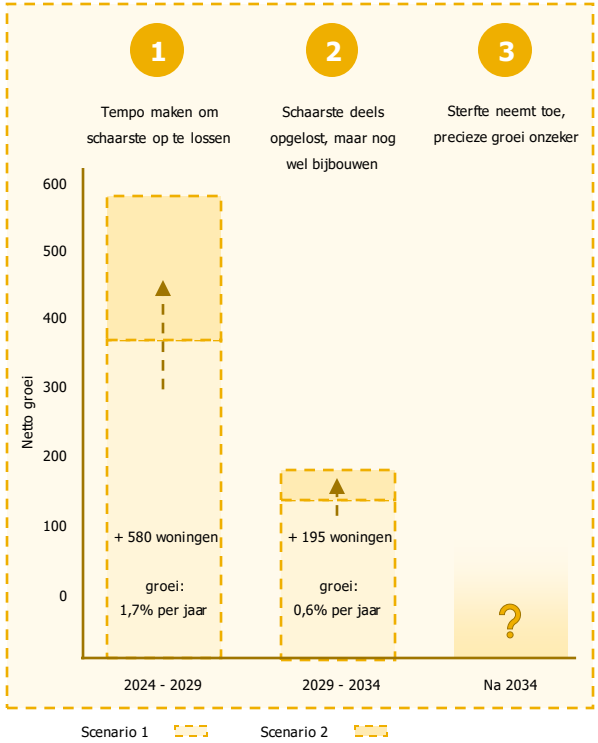
De figuur rechts laat opnieuw zien hoe de vraag zich door de tijd heen verdeelt. De piekvraag ligt nog steeds in de periode 2024-2029. Een kanttekening hierbij is dat het om relatief veel woningen in een relatief korte tijd gaat, waarbij het de vraag is of er voldoende capaciteit (aannemers, personeel) 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.

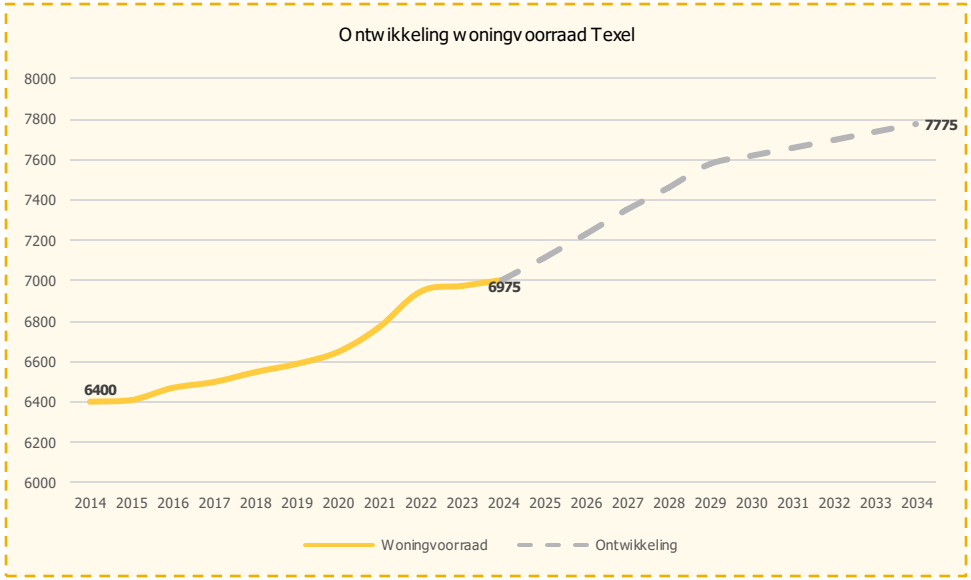
SC. 2: Hiermee verlicht je de huidige druk en is het denkbaar dat er mensen van de overkant naar Texel komen. Dit kunnen zowel terugkeerders zijn of mensen die wel of geen binding hebben met het eiland. Je kan gaan groeien als eiland, zowel qua aantal inwoners als economie.



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.

		BEHOEFTE 2024 TOT 2034		
CLUSTER	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 seizoenspersoneel 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.

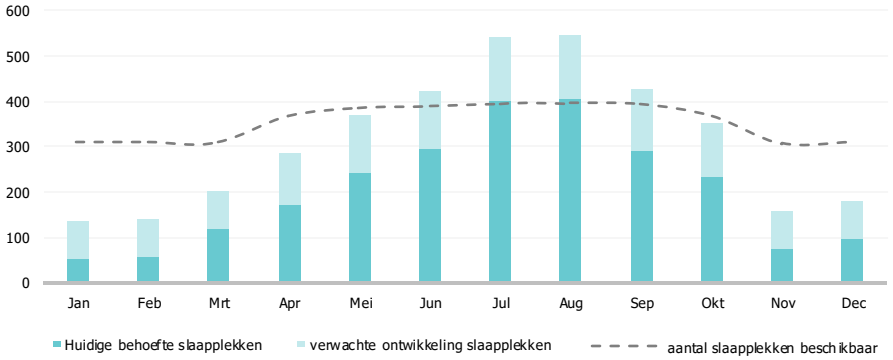
Volgens onderzoek van Conclusr waren er in 2017 bijna 5.000 seizoenwerkers op Texel. Ongeveer een derde woonde tijdens het seizoen op Texel en moest van tijdelijke huisvesting worden voorzien. Door demografische veranderingen woont er minder seizoenpersoneel op Texel zelf, en door de vergrijzing zet 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
Beroepsgeschikt (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).

		2017	INSCHATTING 2025
	SEIZOENPERSONEEL TOTAAL	**4.804**	**6.564**
2017	37% woont tijdens seizoen op Texel	1.777	2.429
	17% forenst	817	1.116
	64% afkomstig van Texel	2.210	4.201
Inschatting 2025	44% woont tijdens seizoen op Texel		2.888
	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).



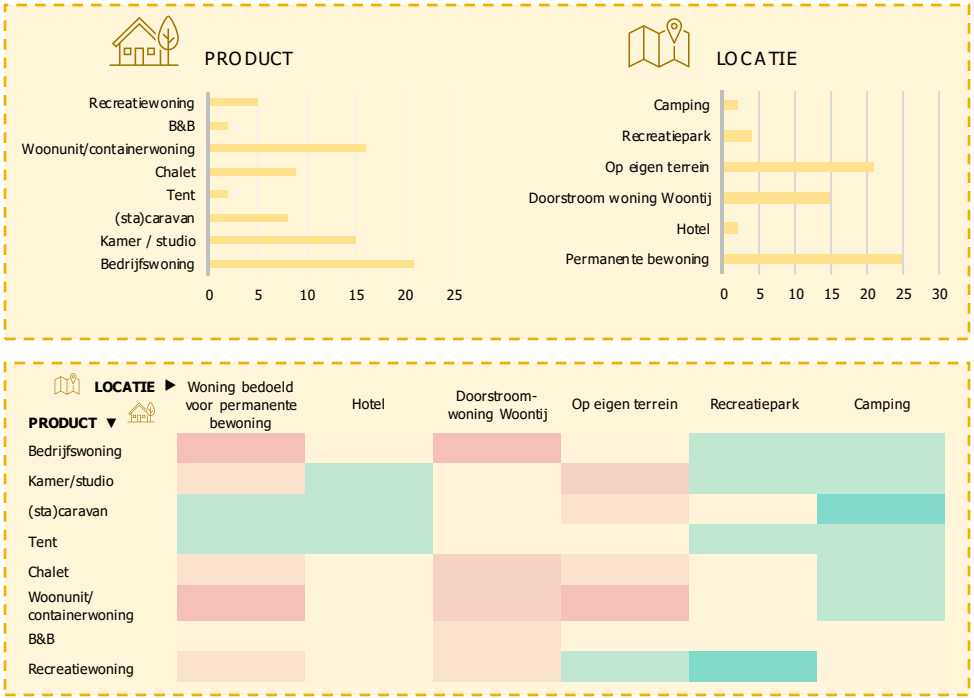
▲ De huidige behoefte en het aantal beschikbare slaapplekken in 2024 versus de verwachte ontwikkeling van het aantal slaapplekken tot 2034. Bron: enquête tijdelijke huisvesting seizoenpersoneel (2024).

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

Verschil 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 seizoenspersoneel. 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.

	TREND				PROGNOSE			
LEEFTIJD	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**

	TREND				PROGNOSE			
DOELGROEP	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
- tweeouder	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 (huishoudenstype 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.

	KOOP		CORPORATIE		VRIJE HUUR		TWEEDE WONING		
CLUSTER	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	TOTAAL
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.

	KOOP						CORPORATIEHUUR				VRIJE HUUR			
CLUSTER	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 bouwjaren, 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.

	GEMIDDELD BOUWJAAR											GEMIDDELDE OPPERVLAKTE										
	KOOP					CORPORATIEHUUR			VRIJE HUUR			KOOP					CORPORATIEHUUR			VRIJE HUUR		
CLUSTER	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.

	EENGEZINS			MEERGEZINS		
CLUSTER	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 nultredenwoningen (die vaak nieuwer zijn; zie paragraaf 4.2).

	KOOP						CORPORATIEHUUR				VRIJE HUUR			
CLUSTER	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**

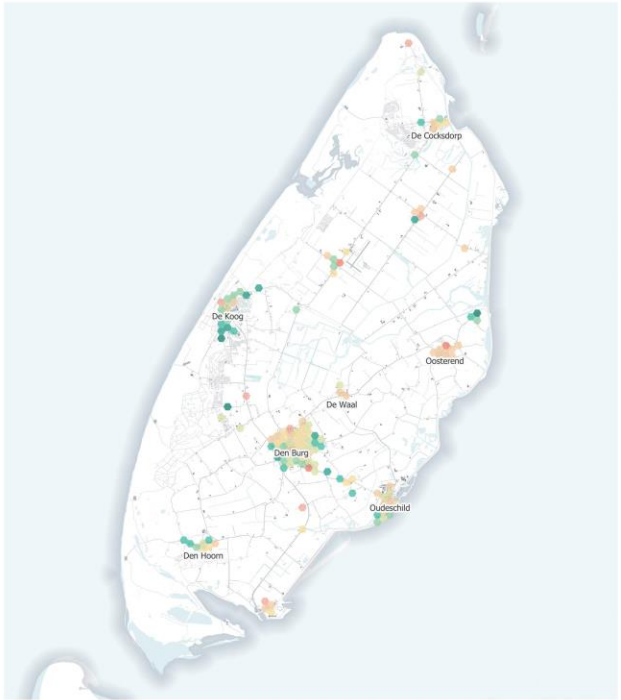
▲ Gemiddelde m²-waarde van woningen op Texel, per product, met onderscheid naar kernen en het buitengebied. De laagste combinaties zijn **geel** gemarkeerd, de hoogste combinaties **groen**. Bron: BAG, WOZ-registratie Texel (2023, peiljaar 2022).

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.

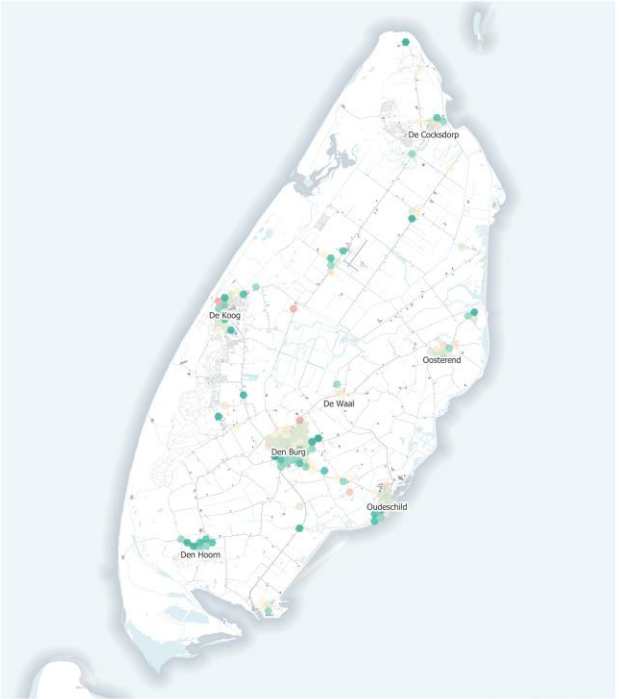


4.3 WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

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 babyboomers 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

▶ van oud label	A+/+/+/+	A	B	C	D	E	F
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%

	CORPORATIE				PARTICULIER	
	LABEL E OF SLECHTER		LABEL D OF SLECHTER		HOOG RELATIEF GASVERBRUIK	
CLUSTER	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 Woontij uit 2023 en de absolute aantallen uit 2024. Bron: BAG (2023), WOZ-registratie Texel (2023), CBS (via netbeheerders) (2021), VHE Woontij (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.





Ploosterstraat, De Cocksdorp



Loodssingel, Oudeschild

Thijsselaan, Den Burg

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 en veel verspreider 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

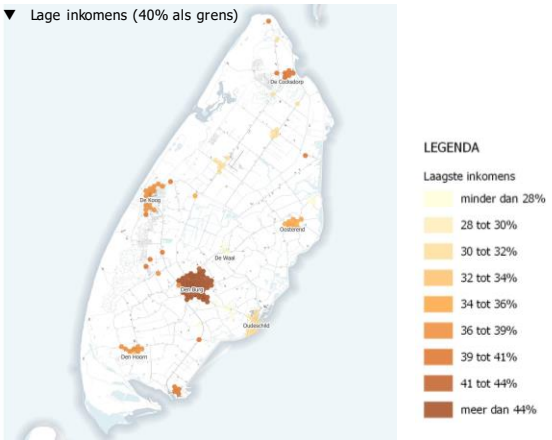
Afbeeldingen zijn ter illustratie

4.5 BETAALBAARHEID INKOMENS

Laagste inkomens in Den Burg

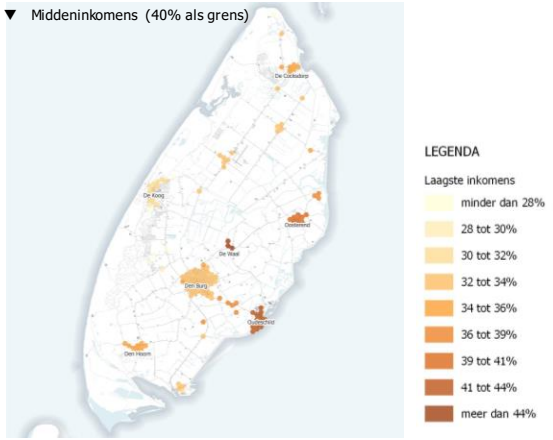
De kaartjes hieronder laten zien waar relatief veel lagere-, midden- en hogere-inkomensgroepen wonen. De gegevens gaan over 2022, het meest recente jaar waarover het CBS inkomenscijfers heeft gepubliceerd. Het CBS kijkt naar de 40% laagste inkomens en 20% hoogste inkomens. Als voorbeeld: op plekken waar 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.

▼ Lage inkomens (40% als grens)



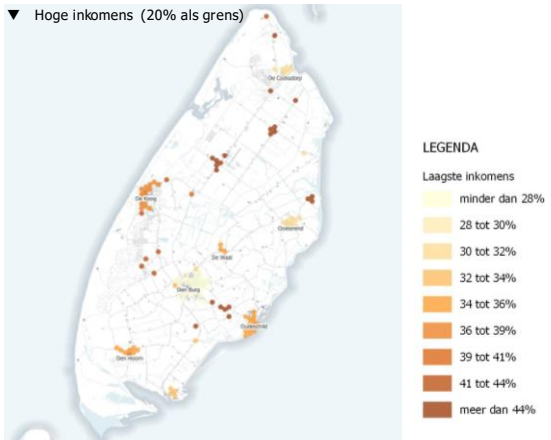
Vooral in Den Burg, iets minder in De Cocksdorp

▼ Middeninkomens (40% als grens)



Vooral in De Waal, Oudeschild, Oosterend

▼ Hoge inkomens (20% als grens)



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 Hoorn 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.

		STREEFHUURPRIJS CORPORATIEWONINGEN					GEMIDDELDE STREEFHUUR PER TYPE		
CLUSTER	AANTAL	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.

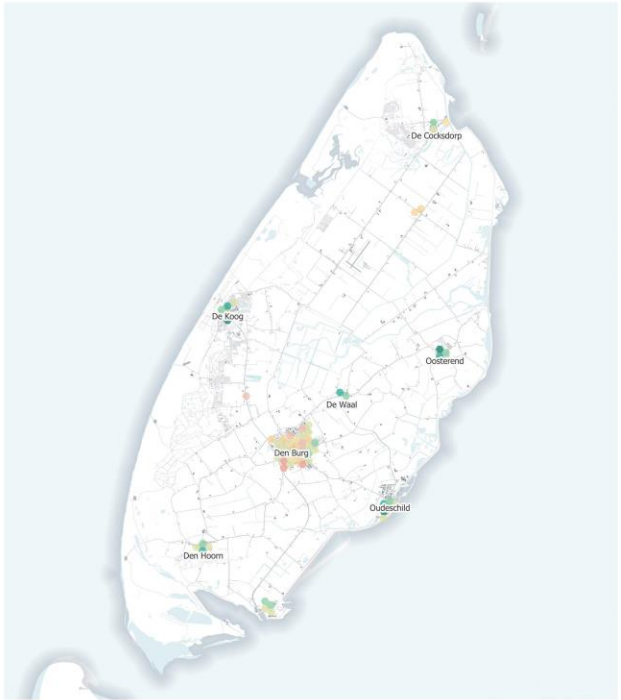
	VERSCHIL STREEFHUUR T.O.V. ACTUELE HUUR			
CLUSTER	EGZ	APP	'PATIO'	GEMIDDELD
Den Burg	€ 100	€ 45	€ 55	€ 70
Oudeschild	€ 95	€ 10	€ 55	€ 65
De Koog	€ 110	€ 20	€ 90	€ 65
Oosterend	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65
De Cocksdorp	€ 60	€ 80	€ 85	€ 70
Den Hoorn	€ 75	€ 125		€ 95
De Waal	€ 75		€ 10	€ 40
Buitengebied Noord		€ 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 naoorlogs 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-en-schipgroep' 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), hypotheker.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 hoeveel 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 duurst: ongeveer de helft is daar duurder dan vijf ton. De woningen zijn hier relatief groot en hebben gemiddeld een hoge vierkantemeterwaarde. Let wel: de transactieprijzen 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.

		WOZ-WAARDE KOOPWONINGEN											GEMIDDELDE WOZ-WAARDE PER TYPE				
CLUSTER	AANTAL	< € 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	ONBEKEND	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 buurtgemeenten. Dit resulteert in relatief hoge prijzen van koopwoningen voor een bevolking met relatief veel lage inkomens.

	WOZ			VRAAGPRIJS FUNDA		
CLUSTER	AANTAL	%	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 2018	WOZ 2022	FUNDA 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 Hypotheker) 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: € 80.000	€ 100.000	ACTUEEL AANBOD OP FUNDA 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**

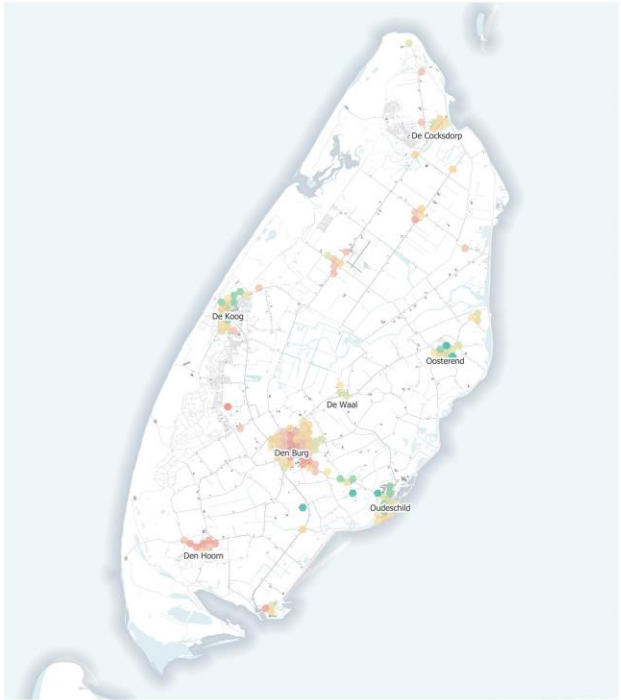
▲ Koopwoningen in de bestaande voorraad die je kunt kopen met € 80.000 of € 100.000 bruto jaarinkomen en actueel beschikbaar aanbod op Funda (inclusief 'in onderhandeling'). Het prijssegment tot € 375.000 past bij een bruto jaarinkomen tot € 80.000. Ter referentie: wat staat er te koop tot € 475.000. 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.

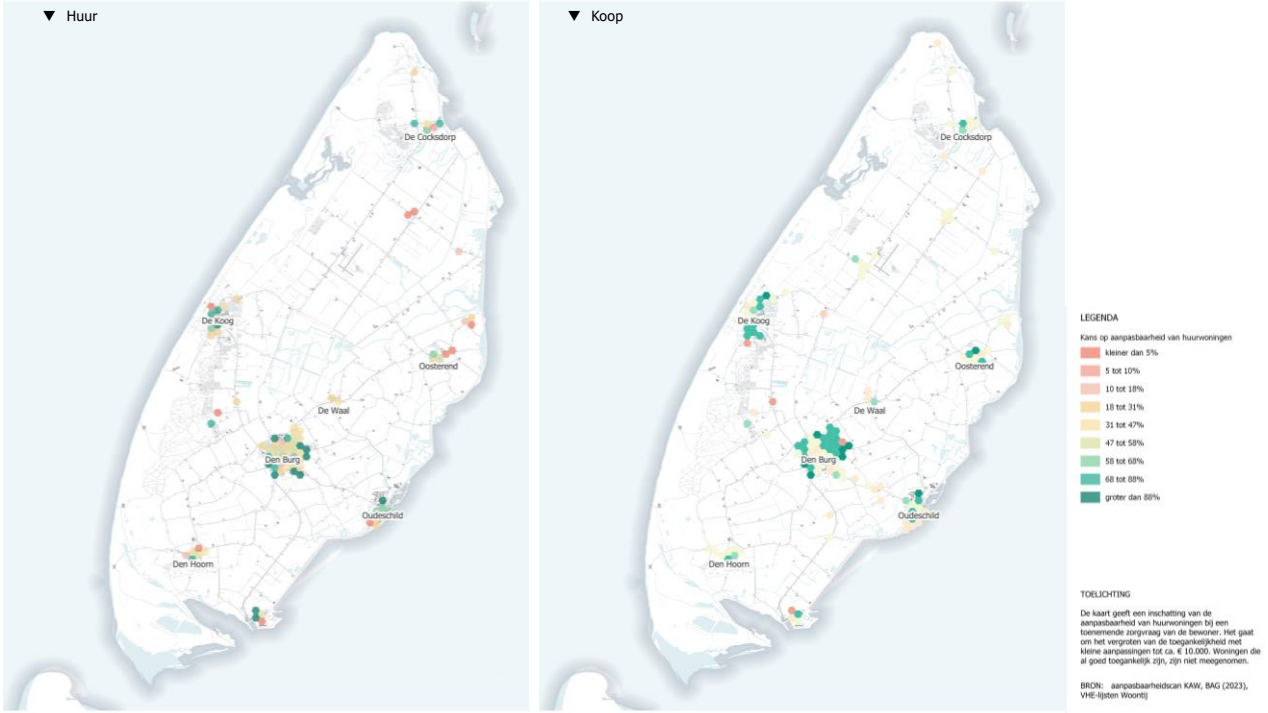
EIGENDOM	% AANPASBAAR	AANTAL
Corporatiehuur	56%	758
Particuliere huur	53%	269
Koop	57%	2.576
GEMEENTE TEXEL	**56%**	**3.603**

◄ ▲ 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 bijvoorbeeld 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.



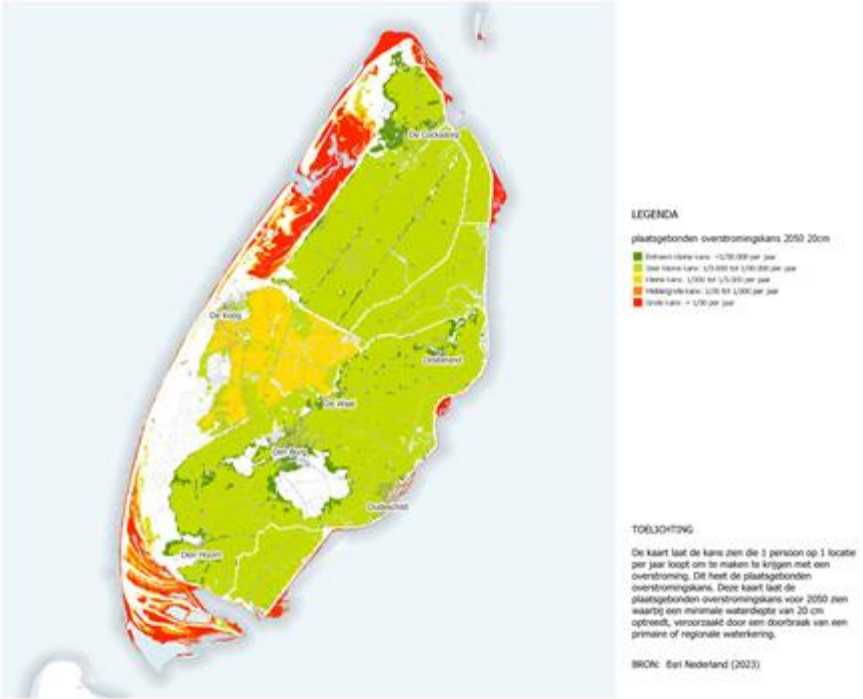
4.7 KLIMAATADAPTATIE EN DUURZAAMHEID

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 overstromen 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 (energiereductie 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*
		HITTE STRESS	DROOGTE	WATER OVERLAST	ENERGIE BESPAREN			
Focus op groene omgeving	Vergroenen tuinen / terreinen	■	■	■	■		Het heeft een positief effect op de biodiversiteit en groene tuinen nemen meer CO2 op dan versteende 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, verdubbelen 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.	€ € €

* De indicatie zoals gegeven biedt een denkrichting voor de kosten.



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

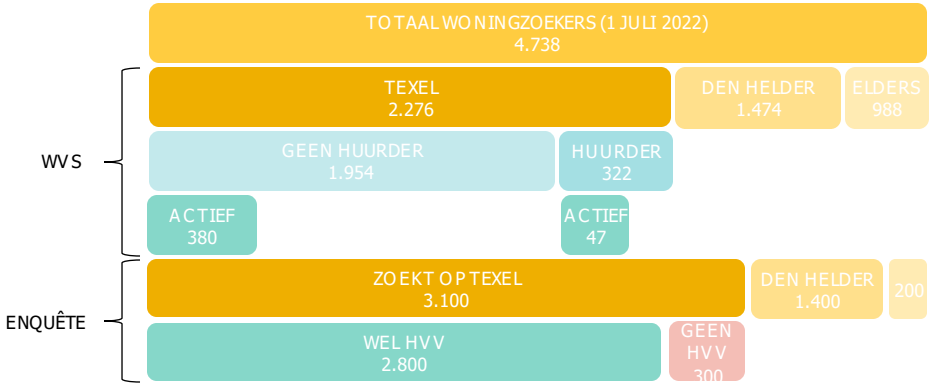
- De druk op de sociale huur is op Texel de laatste jaren sterk toegenomen. Vooral onder jongvolwassenen. De groep 23 – 34 jaar zit het meest in de knel en zijn het langst actief op zoek naar een huurwoning. Overigens is bij alle leeftijdsgroepen de zoekduur de laatste jaren toegenomen.
- Veel woningzoekenden 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

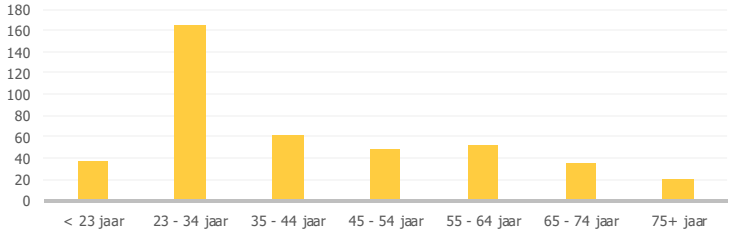
Veel woningzoekenden zoeken op Texel

De figuur rechts laat de herkomst van woningzoekers zien in het woonruimteverdeelsysteem. 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

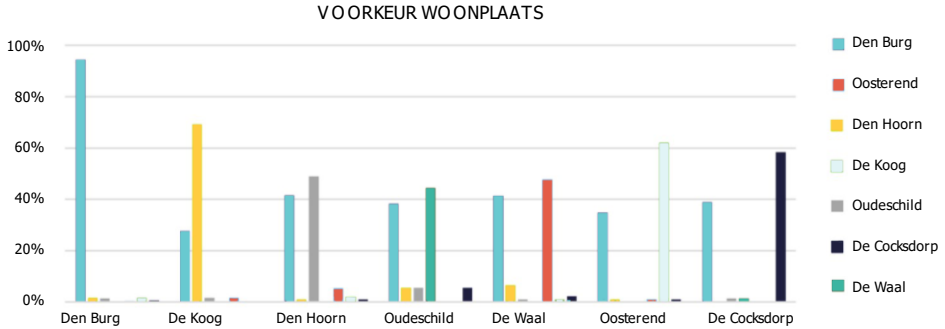
Woning met twee slaapkamers het meest gezocht

De figuren rechts laten de woonwensen (plek, type en aantal slaapkamers) van woningzoekenden in de sociale huur zien.

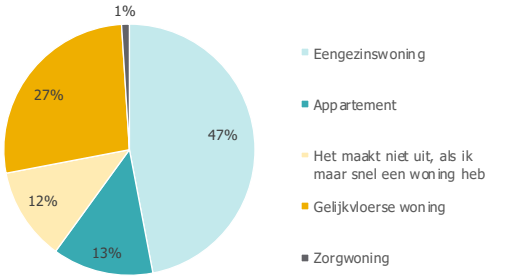
Woningzoekenden hebben een sterke locatie-gebondenheid. Inwoners van Den Burg willen ook het liefst in hun eigen dorp blijven wonen. Dat geldt voor alle dorpen, al vinden veel inwoners van de andere dorpen Den Burg ook een geschikte optie, waarschijnlijk vanwege het betere voorzieningenaanbod.

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.

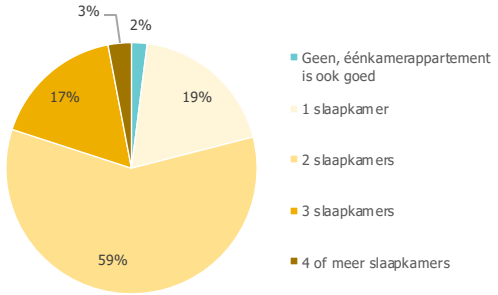
Veruit de meeste huurders zoeken een woning met twee slaapkamers. Senioren hebben in principe vaak maar één slaapkamer nodig, maar hebben vaak behoefte aan een extra kamer voor hobbyspullen of logés. De ervaring leert dat senioren alleen bij het perfecte product verhuizen uit een vaak ruime eengezinswoning. 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 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).

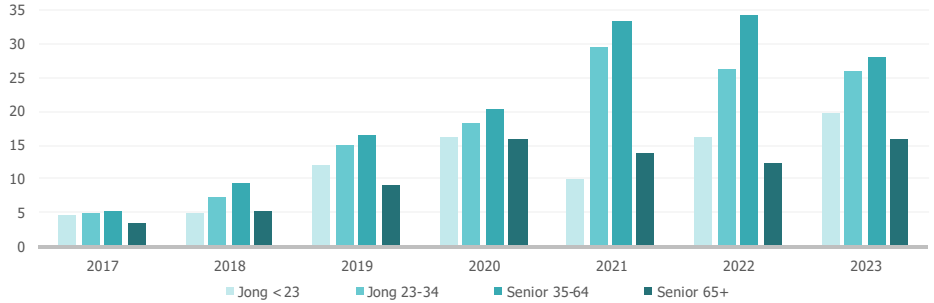


▲ Antwoorden op vraag: hoeveel slaapkamers heb je minimaal nodig? Bron: Onderzoeksrapport 'Werken aan woonwensen van mensen' (Woontij, 2023).

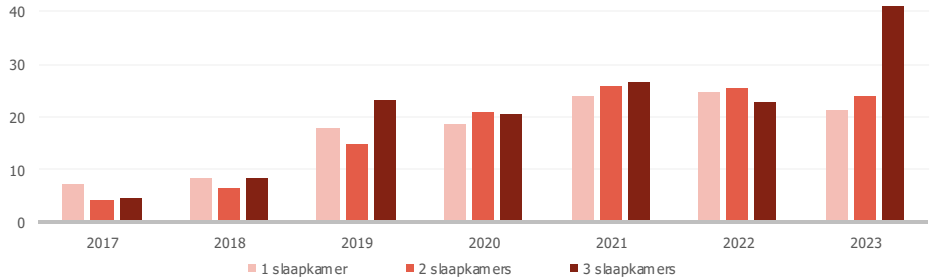
5.2 SOCIALE HUUR DRUKMATEN

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).

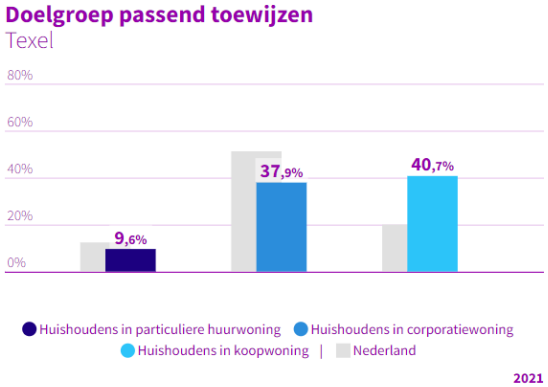
5.2 SOCIALE HUUR DOELGROEP EN SCHEEFHEID

Relatief veel druk op corporatiehuur

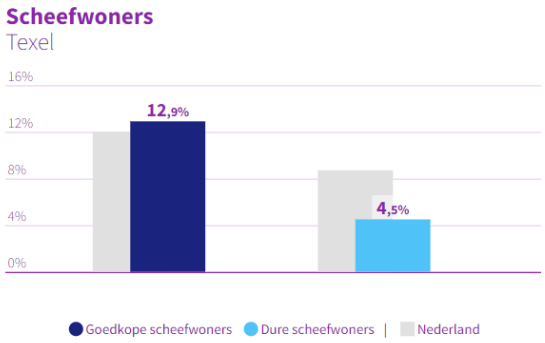
De schema's rechts laten het percentage scheefwoners zien en de verdeling van de doelgroep passend toewijzen in de woningvoorraad ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

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 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).



▲ 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 verhuiswens 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 levensloopbestendig, waardoor ouderen minder snel zullen verhuizen.

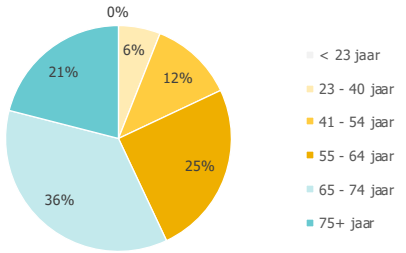
Senioren verhuizen het liefst naar een grondgebonden seniorenwoning met twee slaapkamers, zodat (klein)kinderen kunnen overnachten of ze de extra kamer als hobbykamer kunnen gebruiken. Een groot deel van de senioren met een verhuiswens woont in een koopwoning. Senioren met een koopwoning willen graag 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 ▼ / NAAR ▶	APPARTEMENT ÉÉN SLAAPKAMER	APPARTEMENT TWEE SLAAPKAMERS	GRONDGEBONDEN TWEE SLAAPKAMERS	GRONDGEBONDEN MET ZORG	OVERIG	TOTAAL
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**

▲ Verhuiswens naar woningtype. Bron: Enquête wonen (Seniorenvereniging Texel, 2023).

VAN ▼ / NAAR ▶	HUUR	KOOP
Huur	9	
Koop	11	14

▲ Verhuiswens naar eigendom. Bron: Enquête wonen (Seniorenvereniging Texel, 2023).



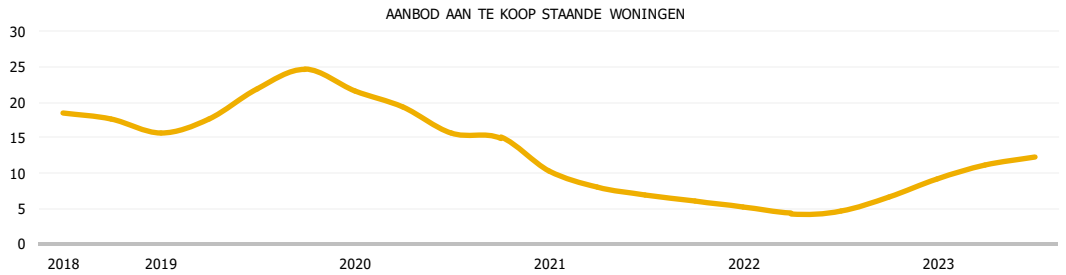
▲ Percentage woningzoekenden met een koopwoning. Bron: Onderzoeksrapport 'Werken aan woonwensen van mensen' (Woontij, 2023).

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).

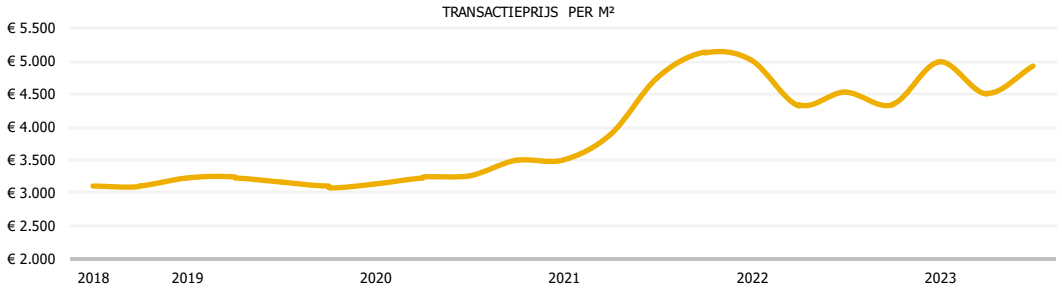
5.3 KOOP MARKTCIJFERS NVM EN VBO

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 transactieprijzen 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 transactieprijzen 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 'alleskunners': 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 marktdrukcijfers 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 opzoek 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

Voornamelijk 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 'alleskunners'. 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 'alleskunners' 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 incourante 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 incourante woningen afbreken/verkopen, zes kwalitatief goede woningen terugbouwen. We zien namelijk dat overal 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, incourante 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 (liefst 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 nieuwbouwplan 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 Hoorn					
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. Behoefte 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. Uitganspunten 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 voorzieningenkern 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 verhuisstromen 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 doorstroom 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 boerenerf. Voeg bijvoorbeeld een bijzonder product toe bij de haven. Denk hierbij 'out off the box'.

Woontrends voor duurzaam wonen



Tiny houses



Zelfvoorzienend wonen



Wonen op het water

Woontrends voor ouderen





Patiowoningen met kleine tuin



Hofjeswonen



Kangoeroewoningen



Wonen met gelijkgestemden

Woontrends 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.

		PLANNEN		FLEX		
CLUSTER	BEHOEFTE	HARD	ZACHT	HARD	ZACHT	MATCH?
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 cluster, 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.

	SOCIALE HUUR					VRIJE HUUR					KOOP						ONBEKEND
GEMEENTE	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 eigendomstypen 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 types 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 types.

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

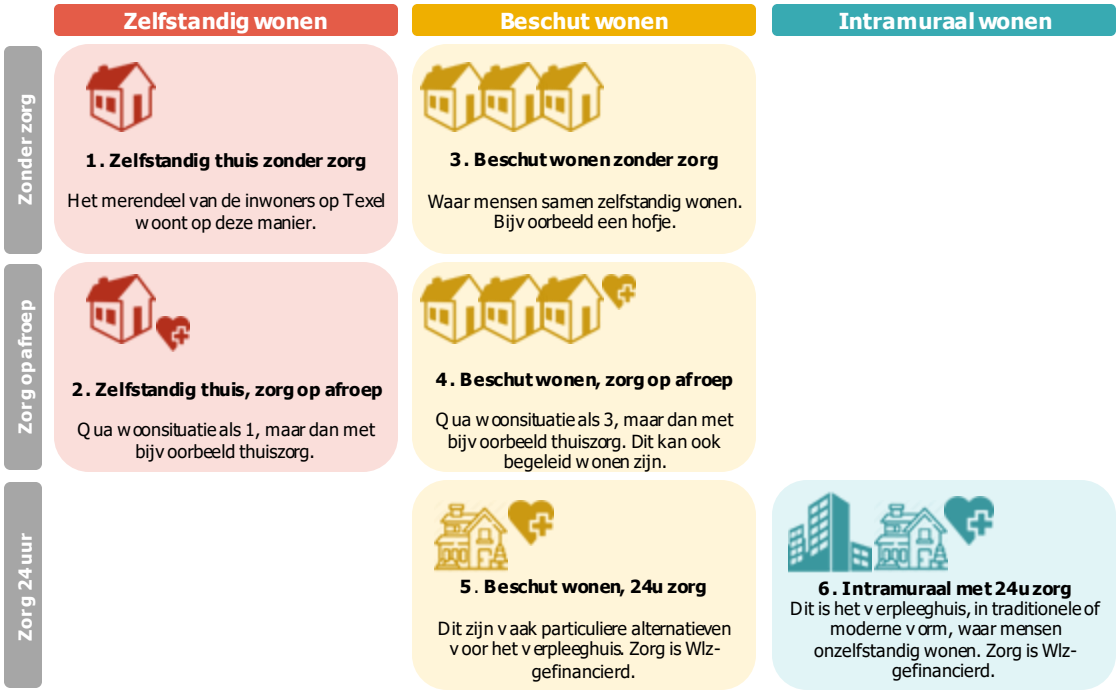
- Texel is al sterk vergrijsd en dat zet de komende jaren door. Daarmee neemt ook het aantal inwoners met een zorgvraag toe. Veel ouderen kunnen (en moeten) lang zelfstandig in hun eigen huis blijven wonen, al dan niet met kleine aanpassingen aan de woning. Om doorstroming op gang te brengen, is het 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 Woontij (2023).

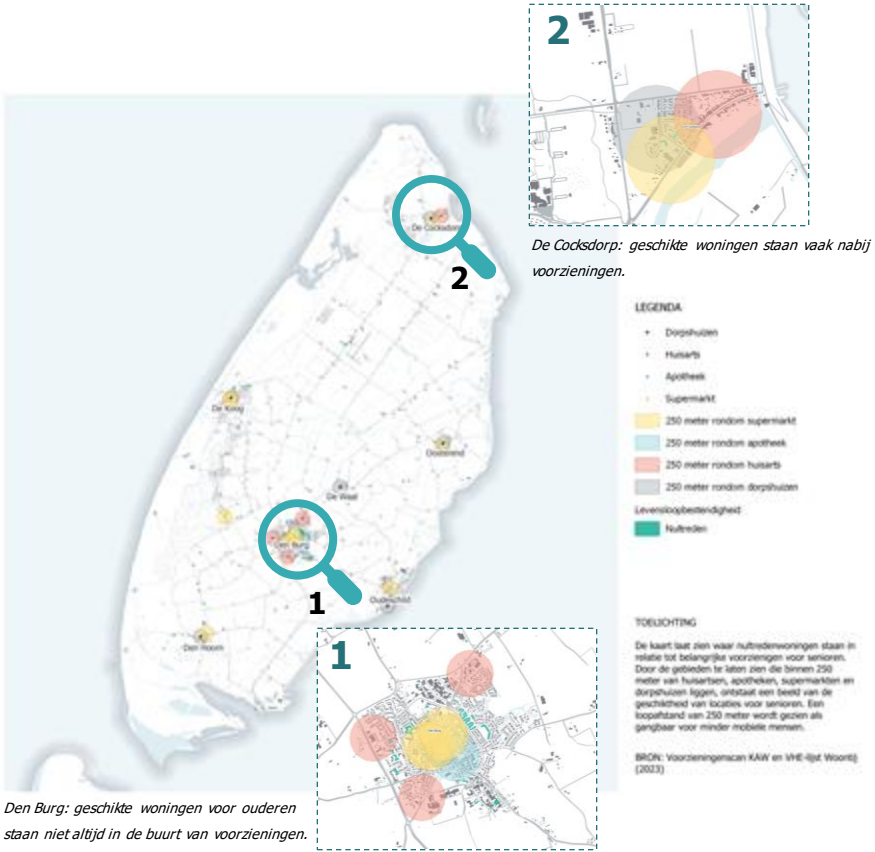
8.3 DOELGROEPEN

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 Cocksdorp: geschikte woningen staan vaak nabij voorzieningen.

Den Burg: geschikte woningen voor ouderen staan niet altijd in de buurt van voorzieningen. Er zijn wel veel voorzieningen in de nabijheid.

▶ 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)
- Schuttehoek (27 plekken)

INDICATIES OP TEXEL

		2023	2030	2040	
ZZP 8+	Met zorg	< 10	< 10	< 10	Deze groepen vragen om beschut / beschermd wonen
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	Totaal ca. 270	Totaal ca. 370	
		Aanbod ca. 204			
		Geen tekort	**Tekort ca. 65**	**Tekort ca. 165**	

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 woonvariaties 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.

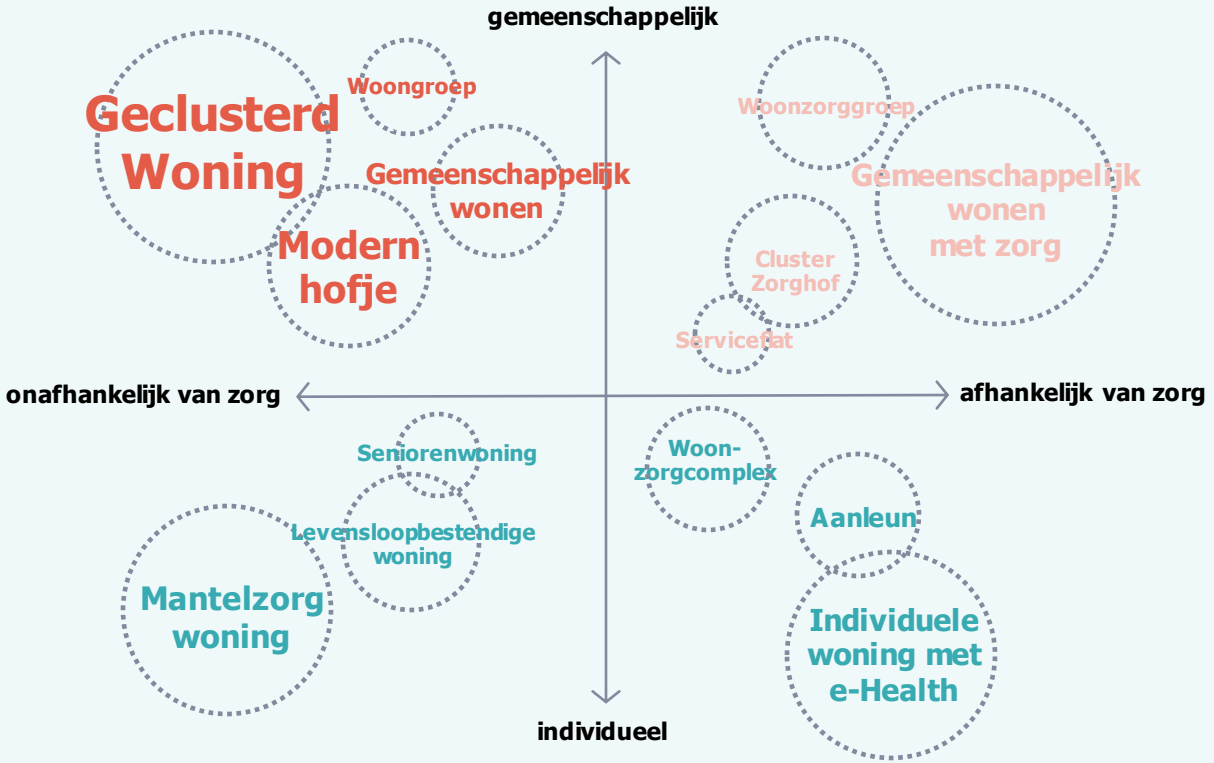


▲ Voor meer informatie: zie website Platform31 > Woonvarianten voor senioren: dertig praktijkvoorbeelden.

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 voorzieningenkernen.



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. Behoefte 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 nieuwbouw 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 rolstoelvriendelijk 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.

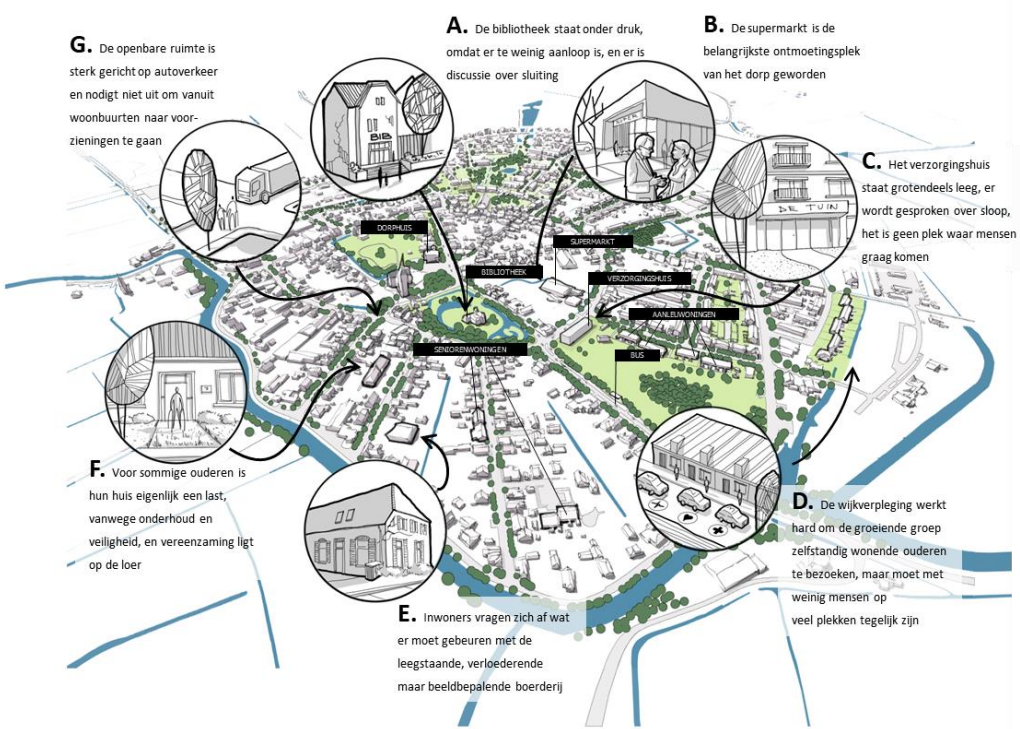
Verplichte urgentieregeling

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

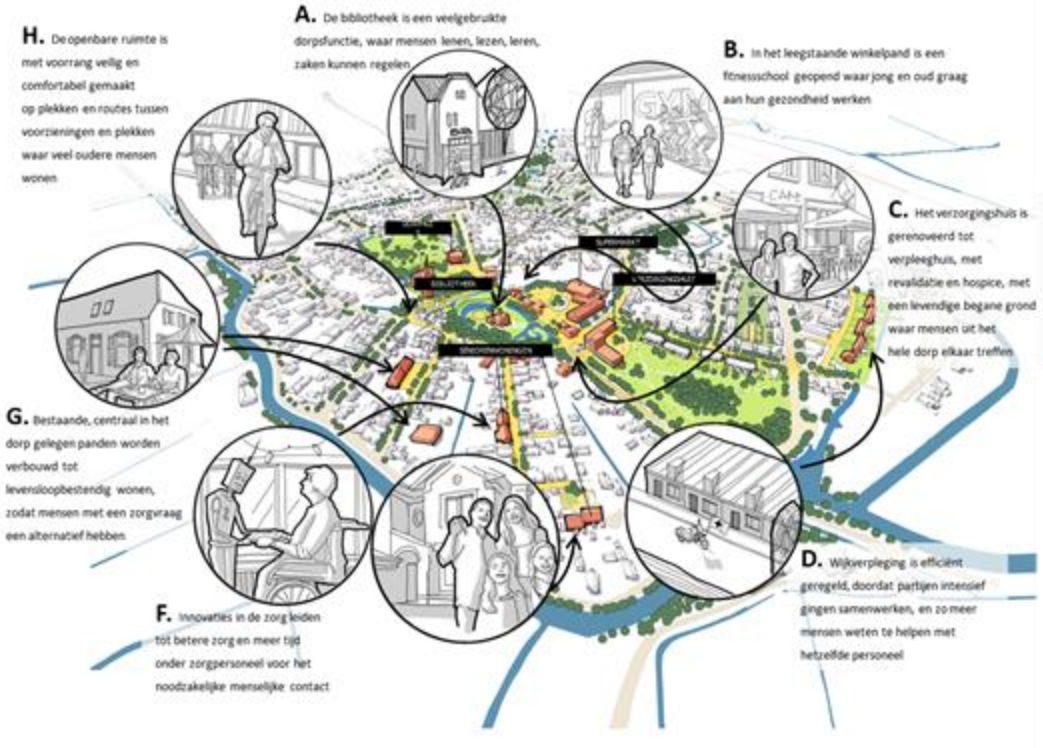
Het overzicht rechts laat zien waar er vaak in dorpen beter kan om een plek beter in te richten voor zorg. Zo staan de ontmoetingsplekken voor senioren (bibliotheek, supermarkt, verzorgingstehuis, dorpshuis) vaak onder druk in de kleinste kernen. Ook in deze kernen is er de behoefte van senioren om daar 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. Geclusterde 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 vanaf 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 "vruchteloze aanbieding".
- Vanaf de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening zijn er 12 aanvragen voor maatschappelijke binding in verband met mantelzorg aangevraagd. Daarvan zijn er 9 verleend.

LEEFTIJDSGROEP	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 vruchteloze 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