WOONBEHOEFTE-ONDERZOEK TEXEL

EN

KADERS VOOR DE WOONVISIE



Opbouw van de presentatie.

- Aanleiding voor een nieuwe woonvisie
- Het proces tot nu toe / opstellen woonbehoefteonderzoek
- Resultaten van het onderzoek op hoofdlijnen
- Belangrijke conclusies
- Vervolg: opstellen woonvisie

Aanleiding voor het een nieuwe woonvisie.

- De Woonvisie Texel is verouderd
- Actuele thema’s: rijksbeleid, schaarste, zorg en verduurzaming
- Opstellen woonbehoefteonderzoek
- Woonbehoefteonderzoek: een opmaat naar nieuwe Woonvisie Texel

Het proces tot nu toe.

Woonbehoefteonderzoek: een combinatie van data en lokale kennis

Data:

demografie, bestaande woningen, plannen, maar ook oriëntatie en motieven

Data bronnen:

Verschillende bronnen gekoppeld

- Openbare bronnen: CBS, Monitor Wonen, Socrates & Primos
- Interne bronnen: BAG, WOZ, Woontij, Omring, Kadaster, NVM & enquêtes

Projectteam:

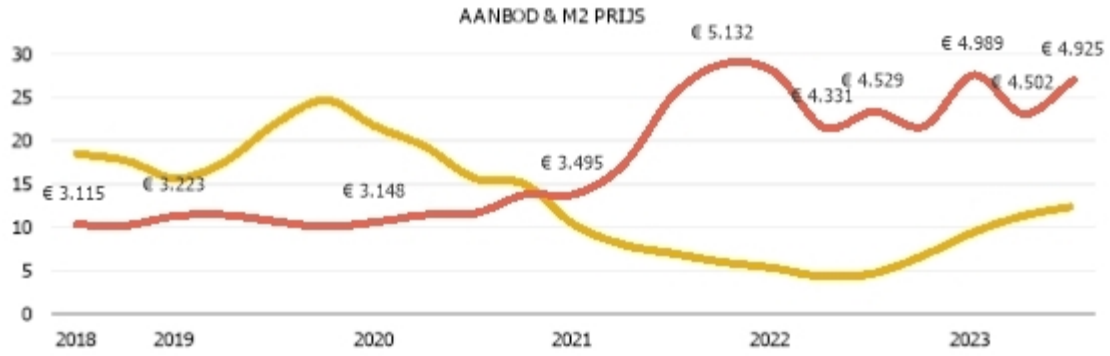
Uitgevoerd door KAW in nauw overleg met de projectgroep:

- Omring
- Woontij
- TOP
- Gemeente Texel

Interviews met stakeholders: (= duiding data-analyse)

- LTO, Texels welzijn, dorpscommissies, seniorenvereniging, Huis van Tante Jans, 3 Makelaars, Kerngezond Texel, SIGT.

RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK.



BETAALBAARHEID ONDER DRUK

Krapte op de koopmarkt
- Minder aanbod = minder keuze
- Prijsstijging = minder keuze

Betaalbaar aanbod ontbreekt
- Starters vooral in de knel
- Relatief laag inkomen
- Geen kans als alleenstaande
- Doorstromers hebben meer mogelijkheden

Bronnen:
- NVM-cijfers
- Leencapaciteit
- WOZ
- FUNDA

RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK.

			WOZ		FUNDA
	BRUTO INKOMEN	LEENCAPACITEIT	2018	2022	2023
Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Texel (CBS, 2022)	€ 31.700	€ 128.800	3%	1%	0%
Modaal inkomen (2023)	€ 40.000	€ 162.500	6%	1%	0%
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%

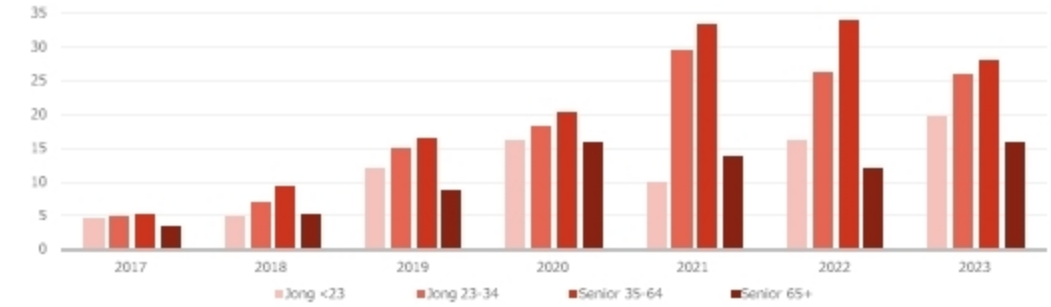
BETAALBAARHEID ONDER DRUK

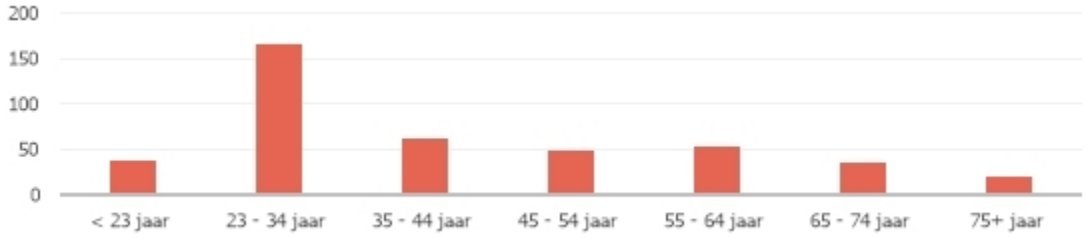
Krapte op de koopmarkt
- Minder aanbod = minder keuze
- Prijsstijging = minder keuze

Betaalbaar aanbod ontbreekt
- Starters vooral in de knel
- Relatief laag inkomen
- Geen kans als alleenstaande
- Doorstromers hebben meer mogelijkheden

Bronnen:
- NVM-cijfers
- Leencapaciteit
- WOZ
- FUNDA

RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK.





TOENEMENDE DRUK OP SOCIALE HUUR

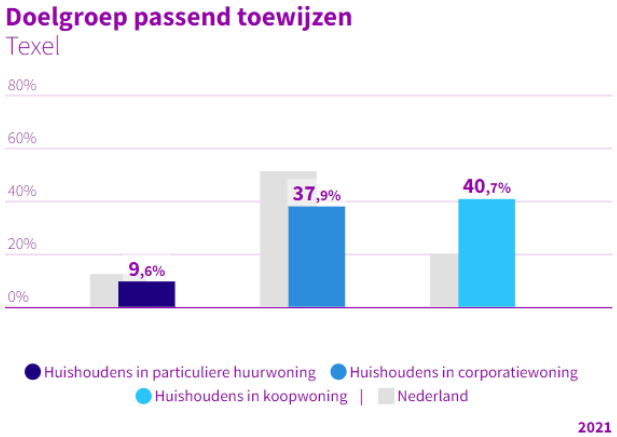
Grote druk op de sociale huur:
- Zoekduur neemt toe
- Grote groep actief woningzoekend
- Vooral jongeren in de knel

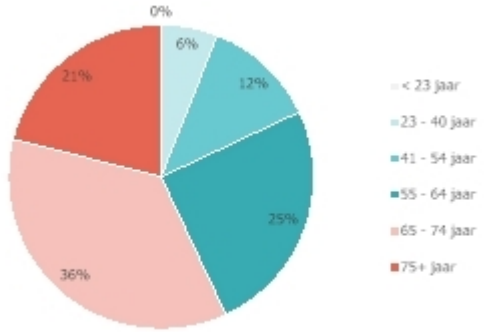
Twee belangrijke redenen:
1: weinig betaalbaar koopaanbod
2: extra druk senioren vanuit de koop op de sociale huur

→ Het juiste bouwen

Bronnen:
- Lokale monitor wonen
- Drukcijfers Woontij
- Werken aan woonwensen

RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK.





▲ Percentage woningzoekenden met een koopwoning = 80% van mensen ouder dan 55 jaar. Bron: Onderzoeksrapport 'Werken aan woonwensen van mensen' (Woontij, 2023).

TOENEMENDE DRUK OP SOCIALE HUUR

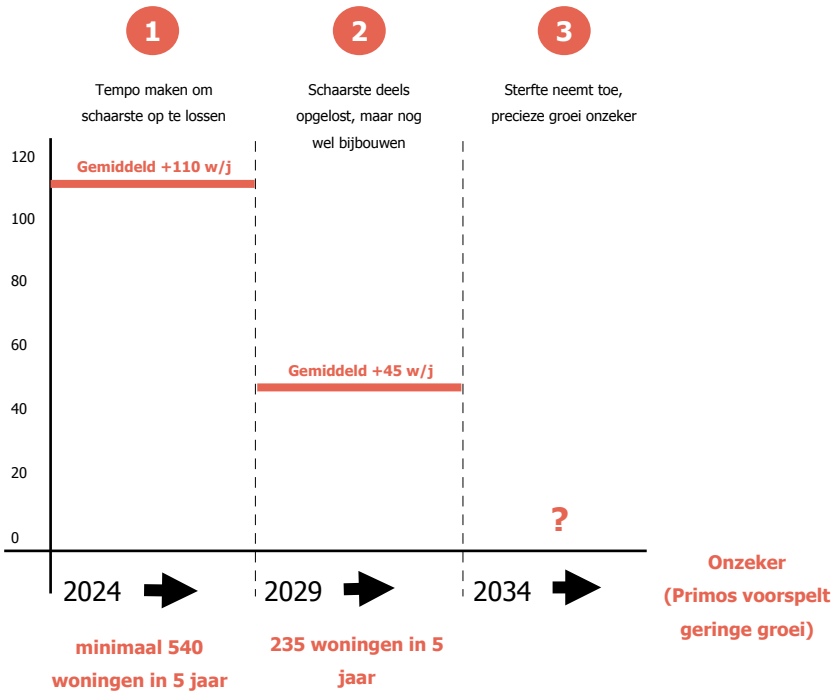
Grote druk op de sociale huur:
- Zoekduur neemt toe
- Grote groep actief woningzoekend
- Vooral jongeren in de knel

Twee belangrijke redenen:
1: weinig betaalbaar koopaanbod
2: extra druk senioren vanuit de koop op de sociale huur

→ Het juiste bouwen

Bronnen:
- Lokale monitor wonen
- Drukcijfers Woontij
- Werken aan woonwensen

RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK.



VERWACHT BEHOEFTE: HOEVEEL WONINGEN

Hoeveel moet je bouwen?
+500 huishoudens
- Primos
- Het oude doorzetten

+775 huishoudens
- Obv drukcijfers
- Druk verlichten en instroom

Vraag naar tijdelijke huisvesting
- Zowel kwantitatief, als kwalitatief: locatie & product

Bronnen:
- Primos
- Enquête
- Gesprekken

RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK.

	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: WAT/ HOEVEEL /WAAR = PROGRAMMA-LEIDRAAD

Wat moet je bouwen?

Socrates model: toekomstige vraag & aanbod

- Demografie
- Inkomens
- Voorkeuren
- Woningvoorraad
- Beleid

In elke kern is wat mogelijk

- Sterkere kernen = extra plus
- Waar nodig nuanceringen o.b.v. demografie en inkomen en

Bronnen:

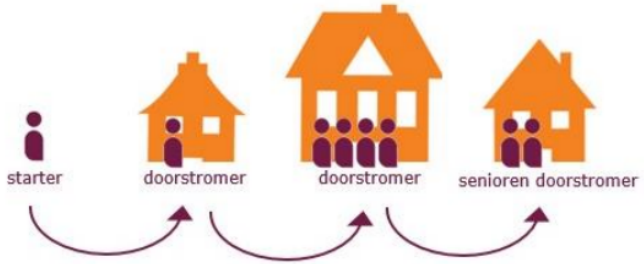
- Socrates model
- Gesprekken

BELANGRIJKE CONCLUSIES.

Twee sporen:

<u>1: bouwen voor senioren:</u>

- Hiermee creëer je doorstroming
- Ouderen passend huisvesten



<u>2: betaalbaar aanbod toevoegen:</u>

- Te weinig betaalbaar aanbod
- Starters een kans geven

Communicerende vaten:

<u>Middenhuur, sociale huur en koop</u>

Toevoegen van levensloopgeschikte woningen voor senioren kan de druk op de sociale huur verlichten

<u>Betaalbare koop en sociale- en middenhuur</u>

Voeg je betaalbare koop toe, dan zal de druk in de huurmarkt afnemen

<u>Bouwen voor seizoenspersoneel</u>

Organiseer je tijdelijke huisvesting dan zal de druk op de reguliere markt afnemen

Niet in beton gegoten:

Belangrijk om te blijven monitoren

VERVOLG: OPSTELLEN WOONVISIE.

NA VASTSTELLING KADERS VOOR DE WOONVISIE

Kaders uitwerken

- projectgroep (met KAW)
- stakeholders
- Texelaars kunnen meedenken

Resultaat

- woonvisie ter vaststelling in de raad (Q4 2024)
- huisvestingsverordening ter vaststelling in de raad (Q1 2025)

.txl