



.txl

Woonvisie Texel 2024/2034

‘Een eiland in balans’

Opbouw van de presentatie

.txl

1. De vorm van de woonvisie.
2. Het proces tot nu toe.
3. Belangrijkste bevindingen vanuit participatie en eigen 'rekenwerk'.
4. Planning.

Dialogoog over grote lijnen die zijn opgehaald.

Afsluitende ronde langs de partijen.

1. Woonvisie: vorm

Verwerking 'Kaders vanuit de raad'

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

1. Bouw in totaal 775 extra woningen tot 2034 (exclusief slaapplaatsen voor tijdelijke huisvesting).
2. Maak daarvoor nieuwe plannen voor 150 woningen.
3. Pas de huisvestingverordening aan na het gereedkomen van de woonvisie.
4. Werk in de woonvisie verder uit welke nieuwe locaties en welke locaties waar de typologie nog niet vast ligt, geschikt zijn om het wensprogramma te laten landen.
5. Vul herontwikkelingen in, als zij zich aandienen, vooruitlopend op de woonvisie, middels het wensprogramma.
6. Breng dynamiek in de woningmarkt door verhuisketens op gang te brengen.
7. Monitor de woningmarkt, evalueer op de effecten, richt daarvoor een monitoring proces in en borg dit in de organisatie.
8. Werk de spreiding van extra woningen verder uit over de bestaande kernen, neem het | woonbehoefteonderzoek als startpunt.
9. Maak "Positieve gezondheid in woon- en leefomgeving" een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen.
10. Maak klimaat adaptief bouwen een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen.
11. Maak natuur inclusief bouwen een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen.
12. Werk een aanvullende ambitie uit (boven op de wettelijke plicht) voor het verduurzamen van sociale huurwoningen, samen met de woningcorporatie.
13. Werk de doelen voor het verduurzamen van particulieren woningen uit.
14. Monitor of de maatregelen effect hebben gehad en stuur ~~zonnig~~ verder op de doelen.
15. Werk toe naar minimaal 30% sociale huurwoningen van de totale woningvoorraad (via amendement ingebracht).
16. Voeg meer goedkope koopwoningen toe in een mix van typologieën.
17. Zoek naar mogelijkheden om koopwoningen, langer dan 10 jaar, goedkoop te houden voor toekomstige inwoners.
18. Monitor of door het toevoegen van meer goedkope koopwoningen de druk op de sociale huur afneemt.
19. Bouw voor jongeren in sociale huur- en op de koopmarkt door toevoegen van de juiste woningen.
20. Monitor of door het toevoegen van meer koopwoningen voor jongeren de druk op de sociale huur afneemt.
21. Maak passend aanbod voor senioren door het bouwen van woningen in een mix van prijsklassen.
22. Maak woningen die ouderen aanspreken zodat zij goed wonen en verhuisketens op gang komen.
23. Faciliteer het proces om geclusterde woonvormen verder uit te werken.
24. Monitor of door het toevoegen van meer koopwoningen voor senioren de druk op de sociale huur afneemt en of verhuisketens op gang komen.
25. Zoek samen met de stakeholders naar aanvullende mogelijkheden voor voldoende en kwalitatief goede seizoenshuisvesting. Breng daarbij de behoefte beter in beeld en evalueer 'Kansen & kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers'.
26. Hanteer als uitgangspunt dat huisvesting van seizoenwerkers niet ten koste mag gaan van de reguliere woningvoorraad.

college uitvoeringsprogramma	Behoort bij kader nr.
(8.3) Op snipperlocaties gemeentelijke grond wordt ruimte geboden aan kleinschalige CPO-projecten, mits (blijvend) betaalbaar.	4.4 & 4.5
(8.4) Om goedkope koopwoningen voor toekomstige inwoners te behouden, werken we met langdurige anti-speculatiebedingen. We onderzoeken de mogelijkheden van het oprichten van een stichting of fonds waaraan deze woningen verplicht moeten worden terug verkocht om ze betaalbaar voor Texel te houden.	4.1 & 4.3
(8.6) Particuliere initiatieven ondersteunen we (vb. haalbaarheidsonderzoeken), CPO initiatieven, splitsen van woningen, bouwen voor specifieke doelgroepen, knarrenhoven of particuliere woningcoöperaties.	4.4 & 4.5
(8.8) Halverwege de raadsperiode hebben we in beeld of de huisvestingsverordening succesvol is in het beschermen van de Texelse woningmarkt.	4.1

Daaraan toegevoegd: een QuickScan van de effecten is opgenomen in het woonbehoefte onderzoek. Welke aanpassingen er nodig zijn (ook vanuit aangekondigde nieuwe wet- en regelgeving) wordt in kaart gebracht.	
(8.9) We maken een plan om doorstroming van senioren te bevorderen. Aandacht voor passende appartementen, waaronder mogelijk een fonds-stichting voor aan- en verkoop van woningen	4.5
(8.10) Onderzoek naar opties actieve grondaankoop ten behoeve van sociale woningbouw en seniorenwoningen	4.4 & 4.5
(8.11) onderzoek naar de mogelijkheid om de tweede toeristische bestemming van woningen af te halen.	Los punt mbt. woningen toevoegen
(8.12) Onderzoek naar de mogelijkheden om op bedrijven- en industrieterreinen kleinschalige bedrijfspanden te bouwen met mogelijkheid van bewoning door eigenaar	Los punt mbt. woningen toevoegen
(8.13) Inzichtelijk kommuniseren over welk aantal woningen in de 'pijplijn' zitten, en wanneer ze gerealiseerd worden.	4.1 & 4.3 & 4.4
Daaraan toegevoegd: ook de kwaliteit van de woningen en het effect van de bouw van woningen zal worden gemonitord, ~~een~~ conform de kaders.	
(8.15) We stimuleren de bouw van woningen, waarbij starters gebruik kunnen maken van de gemeentelijke starterslening	4.4
Daaraan toegevoegd: recent aangekondigde landelijk koopstarters regelingen worden daarin ook meegenomen.	
(8.20) Overleg met de toeristische sector of de gemeente recreatiewoningen kan huren voor tijdelijke woningnood.	4.6

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

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

1. Woonvisie: vorm

Verwerking ‘Kaders vanuit de raad’

2 BLIJVEND BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

BLIJVEND BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

Een betaalbaar thuis voor iedereen

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

Dit hoofdstuk

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

Acties uit kaderstellende notitie

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

1. Woonvisie: vorm

Verwerking ‘Kaders vanuit de raad’

2 BLIJVEND BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

2.5 INSTRUMENTEN BESCHERMEN WONINGMARKT

+ 2. BESCHERMEN VAN DE TEXELSE WONINGMARKT

Huisvestingsvergunning met lokale binding

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

+ Quick-scan huisvestingsverordening

Vanwege de woningnood voerden we in 2019 opnieuw een huisvestingsverordening in. Voor huurwoningen met een

huurprijs tot € 1.250 per maand en koopwoningen met een verkoopprijs tot € 600.000 is een huisvestingsvergunning bij ons verplicht. Zo beschermen we beschikbare woningen voor mensen met een economische en/of maatschappelijke binding met Texel. In 2024 voerde we een quick-scan naar de werking van de huisvestingsvergunning. Uit gesprekken met makelaars kwamen we tot de conclusie dat de koppeling van de prijsgrens aan de verkoopprijs van bestaande koopwoningen een prijsopdrijvend effect heeft: bij een huurprijs onder de prijsgrens wordt geen huisvestingsvergunning is vereist. Dit heeft een zuigende werking op de overige woningen. Hoewel de prijsgrens van € 600.000 hoog is, zijn er sinds 2019 slechts 14 vruchteloze aanbiedingen geweest. Op basis van deze quick-scan passen we de huidige huisvestingsverordening aan.

+ Koppeling prijsgrens aan WOZ-waarde en puntenstelsel

Om inwoners met binding voorrang te blijven geven, is onze prioriteit om een nieuwe huisvestingsverordening op

te stellen. Wettelijk mogen bij schaarste alleen goedkope en middeldure koopwoningen beschermen. Waar de prijsgrens van de schaarste ligt dient te worden onderbouwd op basis van o.a. inkomen en de opbouw van de woningvoorraad. De prijsgrens koppelen we aan de WOZ-waarden en deze prijsgrens stijgt jaarlijks mee met de gemiddelde prijsstijging van de WOZ-waarden zodat woningen beschikbaar blijven voor mensen die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan Texel. De prijsgrens voor middeldure huurwoningen koppelen we aan het puntenstelsel uit de Wet betaalbare huur.

Lokale binding

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

1. Woonvisie: vorm

Verwerking 'Kaders vanuit de raad'

.txl

Bijlage bij de woonvisie

UITVOERINGSPROGRAMMA: AGENDA 2025-2029

2. BLIJVEND BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

prio	Actie en bron	Doel en resultaat	Wie pakt het op & wie is betrokken	Middelen beschikbaar
Hoog	Nieuwe huisvestingsverordening vaststellen. Hfst 2.5	Bescherming van schaarste in woningmarkt voor sociaal en economisch zwakken Texelaars dmv vaststellen nieuwe huisvestingsverordening. Aanpassingen conform de woonvisie uitwerken: - huurprijs koppelen aan puntensysteem 'Wet betaalbare huur' - koopprijs koppeling aan WOZ - opnemen wettelijk verplichte 'urgentieregeling' - terugkeerde regeling en ZZP beroepen onder andere nemen - urgentieregeling voor huisvesting van werkmakers in essentiële beroepen verkennen.	Gemeente & Prov NH Regio gemeente Woontij bewonersvereniging	Ja/ Budget CUP 8.8
Laag	Aansluiten bij stichting of fonds voor Koopgarant Hfst 2.6	Door het aansluiten bij een fonds of stichting die de financiering organiseert voor woningen die als koopgarant worden verhuurd (ook door Woontij). Deze regeling bij voorkeur in combinatie met KoopStart	Gemeente & Woontij & stakeholders	
Laag	Gemeente stelt een KoopStart-regeling in ism KoopGarant Hfst 2.6		Gemeente	
Midden				

2. Woonvisie: proces tot nu toe .txl

Woonbehoefteonderzoek en 'kaderstellende notitie' (raad 17 april)

- Zorg voor genoeg woningen (775 woningen tot 2034)
- Bouw ze verspreid over het eiland
- Zorg voor betaalbare woningen
- Zorg voor de juiste woningen (voor de doelgroepen, duurzaamheid)
- Zorg voor voldoende tijdelijke huisvesting voor (seizoens) personeel

2. Woonvisie: proces tot nu toe .txl

- Participatie oa:
 - Projectgroep
 - Jongeren
 - Ouderen
 - Tijdelijke huisvesting (seizoen) personeel
 - Zorginstellingen
 - Voor alle Texelaars: op markt was groot succes
- Eigen onderzoek verder gegaan
- Resultaat = aantal visie hoofdlijnen (is geen uitputtende lijst)

3. Woonvisie: inhoud

.txl

GENOEG PASSENDE WONINGEN

Opgehaald:

Het doel is 775 woningen erbij tot 2034, dat aantal is haalbaar.

De daarvoor benodigde 150 extra bouwplannen halen we.

- Tot 2034 hebben we genoeg woningen voor reguliere bewoning
- Handhaven van de huisvestingsverordening is een voorwaarde.
- Sprokkelen voor elke woning is niet meer nodig.
- Alleen als na monitoring blijkt dat er meer woningen moeten komen dan passen we dat aantal aan.
- Wel blijven inzetten op snelheid (meeste woningen voor 2029 nodig).

3. Woonvisie: inhoud

.txl

GENOEG PASSENDE WONINGEN

Opgehaald:

De uitdaging is om de juiste kwaliteiten te (ver)bouwen:
de juiste types, prijsklasse en voor de juiste doelgroepen.

- Focus ook op bestaande voorraad te verbeteren
- Bouwen voor leefbaarheid en kwaliteit van wonen
- Geen functie menging permanenten bewoning (bv op bedrijfsterreinen en recreatieterrein).

3. Woonvisie: inhoud

.txl

GENOEG PASSENDE WONINGEN

Opgehaald:

De vraag tijdelijk huisvesting is veranderd. Het gaat niet meer alleen om seizoensarbeid maar om langdurig tijdelijk wonen.

- Communicerende vatten: tekort aan tijdelijke huisvesting = druk op reguliere voorraad.
- Kwaliteitseisen voor tijdelijke huisvesting nemen toe.
- Werkgevers-woongebouw(en)/ campus als oplossing

3. Woonvisie: inhoud

.txl

BLIJVEND BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

Opgehaald:

Sociale woningbouw is meer dan alleen aantallen. Groeien naar 30% sociale huur maar vooral ook de juiste woning voor de juiste persoon.

- Huidige bouwprogramma heeft ca 30% sociaal
- Zoeken naar mogelijkheden minder verkoop
- Vergroten snelheid (her)ontwikkeling projecten
- Aanpassen bestaande voorraad (meer verduurzamen en wonen met zorg)
- Daarvoor mogelijk tweede woningbouw corporatie op Texel.

3. Woonvisie: inhoud

.txl

EEN PLEK VOOR JONG EN OUD

Opgehaald:

Zelfredzaamheid moet voorop staan. Mensen met (toekomstige) zorgbehoefte moeten lang zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen omgeving/ dorp. De zorgvraag in de dorpen moet worden bediend.

- De mate van zorgbehoefte bepaalt waar je kunt wonen.
- Mantelzorg is belangrijk, wordt nog belangrijker.
- Mantelzorgers moeten in de dorpen worden ondersteund.
- Vanuit de regionale woonzorgvisie aanvullende afspraken.

3. Woonvisie: inhoud

.txl

DUURZAAMHEID

Opgehaald:

Landelijk wet-regelgeving en lokaal duurzaamheid is al in de maak.

- Woontij extra verduurzamen bovenop wettelijk taak in prestatieafspraken.
- Overzicht maken van beleid aandachtspunten bij (nieuw) bouw.

3. Woonvisie: inhoud

.txl

MONITORING

Opgehaald:

Maak het niet te groot, monitor alleen waarop je kunt bijsturen.

- Monitoren niet als doel op zich maar als middel om inzicht te houden en bij te sturen.
- Monitor op basis van trends.
- Geef met stakeholders duiding aan de getallen.

4. Woonvisie; planning

.txl

- Woonvisie met uitvoeringsprogramma december in raad
 - Uitvoeringsprogramma start meteen daarna
 - Op dit moment wordt al gehandeld obv het woonbehoefte-onderzoek en in de geest van de concept woonvisie
- Huidige huisvestingsverordening opnieuw ongewijzigd vaststellen in Q4 2024
- Woonzorgvisie zomer 2025
- Nieuwe huisvestingsverordening Q3 2025

.txl

