Prestatieafspraken Texel

2021 tot en met 2025

Gemeente Texel
Stichting Woontij
Bewonersvereniging Texel

Besluitvormingstraject:
Voornemen tot vaststelling college 9 maart 2021, wensen & bedenkingen raad 14 april 2021

Definitief Concept 3 maart 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Organisatie en samenwerking
3. Prestatieafspraken
    1. Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad
    2. Texel zet in op robuuste kernen
    3. Texel richt zich op strategische programmering - Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030
    4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen
    5. Overige afspraken
4. Voortgangsrapportage

Bijlage 1 – Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030
Bijlage 2 – Huurwoningen met het label ‘verkoop’
Bijlage 3 – Stip op de horizon, huurwoningen van Woontij op Texel
Bijlage 4 – De Texelse Kernwaarden
Bijlage 5 – Relevante artikelen Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

1. Inleiding

Het woonbeleid van de gemeente Texel ligt vast in de Woonvisie Texel (2016). Met het Actieplan Wonen 2019 en het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 (Bijlage 1) wordt uitvoering gegeven aan dit beleid. Begin 2021 heeft Woontij een 'bod' uitgebracht. In dit document zijn, gebaseerd op het gemeentelijk woonbeleid, prestatieafspraken vastgelegd tussen gemeente Texel, Woontij en Bewonersvereniging Texel. Voor de relevante artikelen Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, zie Bijlage 5. Het doel van het gemeentelijk woonbeleid is om de Texelse bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen. Hierbij is aandacht voor de belangrijke thema's zoals betaalbaarheid, bestaande voorraad en zelfstandig thuis blijven wonen.

De Woonvisie Texel kent 4 beleidslijnen:
1. Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad;
2. Texel zet in op robuuste kernen;
3. Texel richt zich op strategische programmering;
4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere zorgvragende doelgroepen.

Het Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 voegen de focus op nieuwbouw aan deze beleidslijnen toe. Deze focus is ondergebracht in 3.3. Er is op Texel een tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Woontij heeft kennis genomen van het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 en wil hieraan haar bijdrage leveren.

In dit document zijn in 3.1. tot en met 3.4 – gerubriceerd naar bovenvermelde beleidslijnen - de prestatieafspraken vastgelegd tussen genoemde partijen. Onder 3.5. zijn de overige afspraken opgenomen.

Wonen is geen op zichzelf staand thema. Wonen levert een bijdrage aan de sociale en economische ontwikkeling van Texel en sluit aan bij onder andere de Texelse Kernwaarden (Bijlage 4).

Conform Woningwet en Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Bijlage 5) wordt in de prestatieafspraken ingegaan op de volgende onderwerpen:
1. Liberalisatie en verkoop;
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen;
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep;
4. Huisvesting van specifieke groepen;
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Hierin zijn de volkshuisvestelijke Rijksprioriteiten tot 2025[1] opgenomen:

- Bijdragen aan de bouwopgave, door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen;
- Zorgen voor betaalbaarheid, door lokaal maatwerk;
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie;
- Realiseren van wonen met zorg, door passende woonvormen en samenwerking;
- Huisvesten van spoedzoekers, door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting;
- Investeren in leefbaarheid, door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

[1] De minister stelt ze minimaal één keer per 4 jaar vast voor de komende 4 kalenderjaren (BTIV artikel 39).

2. Organisatie en samenwerking

Tweemaal per jaar (voor- en najaar) vindt bestuurlijk overleg plaats over deze prestatieafspraken tussen gemeente Texel, Woontij en bewonersvereniging Texel. In het najaarsoverleg wordt de voortgangsrapportage prestatieafspraken geactualiseerd, hierbij is ook een vertegenwoordiging van de raad van commissarissen van Woontij aanwezig. Het gaat dan om monitoring:

- worden de prestaties geleverd;
- moet er worden bijgesteld;
- zijn er ontwikkelingen die moeten worden opgenomen?

Vijfmaal per jaar vindt regulier bestuurlijk overleg plaats tussen gemeente Texel en Woontij, waarvan twee voorafgaand aan het bestuurlijk overleg. Deze gesprekken zijn gericht op de voortgang en dienen om de (bestuurlijke) samenwerking tussen de gemeente en Woontij goed te laten verlopen.

3. Prestatieafspraken

Aan de slag

Woningnood op Texel, het is van alle tijden. Bij de oprichting van een woningcorporatie in 1947 was hiervan al sprake en werden mensen gehuisvest in noodwoningen. Nu is in heel Nederland de vraag naar betaalbare woningen groot en zijn de wachttijden lang. Zo'n 1.800 woningzoekenden op Texel (waarvan zo'n 500 actief woningzoekend), een gemiddelde wachttijd van bijna zes jaar……

Een fijne woonplek is een basisbehoefte voor iedereen. Daar heeft iedereen recht op. Op Texel slaan we de handen ineen om de woningnood aan te pakken.

Wij vinden dat de wachttijd moet worden teruggebracht naar gemiddeld twee jaar, maximaal. Want op Texel hebben we geen alternatieven. Werken in de horeca, het onderwijs, de zorg of het toerisme op Texel maakt het noodzakelijk om op Texel te wonen. De inkomens zijn bescheiden, de huizenprijzen relatief hoog, het aantal betaalbare woningen beperkt. Vacatures in het onderwijs en bij andere maatschappelijke organisaties zijn moeilijk in te vullen door gebrek aan woonruimte. Voor economische en maatschappelijke stabiliteit op Texel is het nodig om dit probleem voortvarend aan te pakken.

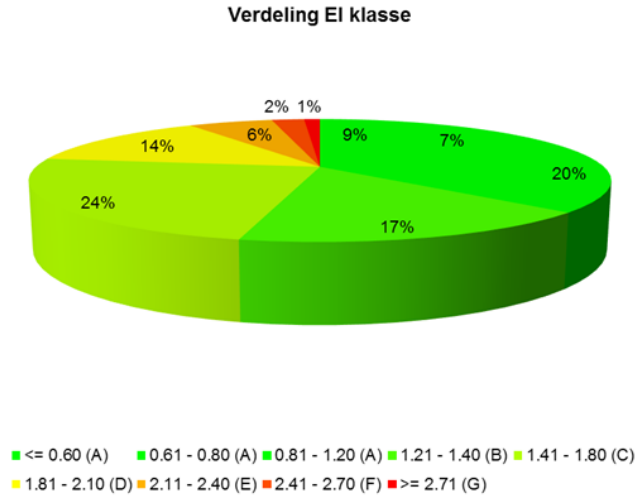
De woningnood onder jongeren is hoog. De praktijk wijst echter uit dat jongeren zich pas gaan inschrijven bij Woontij op het moment dat ze een woning nodig hebben. Woontij heeft een wachtlijst, waarbij de inschrijfdatum leidend is. Dit heeft tot gevolg dat jongeren lang moeten wachten voordat ze in aanmerking komen voor een woning. Bij Woontij kan men zich inschrijven vanaf 17 jaar. Hoe eerder ingeschreven, hoe groter de kans dat er in de toekomst op het juiste moment een woning beschikbaar is. Elk jaar worden de examenkandidaten van het OSG De Hogeberg hier door Woontij op geattendeerd. Met deze actie wordt alleen niet de gehele groep 17-jarigen bereikt. De gemeente gaat zich inspannen om jongeren in het jaar dat ze 17 worden hierop ook te attenderen.

Er is meer aandacht nodig voor de woningnood op Texel. Dat kan alleen als we dat samen doen: gemeente, woningcorporatie, ondernemers, bewonersvereniging, bouwers, maatschappelijke organisaties.
Laten we aan de slag gaan…..

3.1. Texel richt zich op de bestaande woning-voorraad

a. Verduurzamen van de bestaande voorraad is noodzakelijk

In 2017 was de gemiddelde CO2-uitstoot van onze woningen 2.626 KG per jaar. Landelijke doelstelling is om in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad te hebben.
Voor de middellange termijn is landelijk en lokaal (prestatieafspraken Den Helder en Texel) als doelstelling geformuleerd om in 2021 voor het woningbezit een gemiddelde energie-index te bereiken van ≤ 1,25 (label B). Gelet op de huidige staat van ons woningbestand en de plannen voor vernieuwing van de woningvoorraad, renovatieprojecten en energetische maatregelen bij planmatig onderhoud gaan we ervan uit dat we deze doelstelling zullen halen.
Aedes heeft de Routekaart CO2-neutraal 2050 ontwikkeld. Uit de toepassing van deze routekaart voor ons woningbezit blijkt dat met een mix van maatregelen een CO2-neutrale woningvoorraad kan worden gerealiseerd. Volgens de huidige inzichten en technische mogelijkheden hangt daaraan een prijskaartje van zo'n
€ 80 miljoen.
Woontij gaat de verduurzaming monitoren met de gemiddelde CO2-uitstoot per woning als prestatie-indicator. Jaarlijks willen we de gemiddelde uitstoot met 80 KG verminderen.
Er is geen eenduidige aanpak of een blauwdruk voor de komende 7 of de komende 30 jaar. Jaarlijks worden projecten en maatregelen geïnitieerd waarmee we onze doelen willen bereiken. Door voortschrijdend inzicht, ervaringen, nieuwe kennis en nieuwe technieken trachten we naar een steeds effectievere aanpak toe te werken. Belangrijk uitgangspunt hierbij is om de woonlasten (huur + energielasten) van onze huurders te beperken (Wonen naar wens, Strategie Stichting Woontij, Visie 2025).



Grafiek: verdeling energielabels van woningen van Woontij op Texel per 1-1-2021

Gemiddelde CO2 emissie per woning	2.085 kg

- Woontij streeft naar een groen energielabel, gemiddelde energie-index van 1,25 in het jaar 2021.
- Jaarlijks wil Woontij de gemiddelde uitstoot met 80 KG verminderen.
- Woontij biedt de huurders de mogelijkheid om zonnepanelen op hun woning aan te brengen door een servicecomponent in de huur op te nemen. Gemiddelde besparing voor de huurder komt neer op € 10,- per maand. Leegkomende woningen worden, indien technisch mogelijk, standaard voorzien van zonnepanelen. Daarna worden de woningen verhuurd inclusief zonnepanelen.
- Bij aanpassingen in bestaand bezit wordt er tijdens de uitvoering van planmatig onderhoud en bij renovaties gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals FSC-hout, Europese houtsoorten en materialen die zo min mogelijk afval aan het eind van de levensduur. Woontij gebruikt duurzame materialen.
- Bij vervangen van verlichting in algemene ruimten in bestaande gebouwen wordt LED verlichting toegepast. Onderzocht wordt of het haalbaar is om dit projectmatig en binnen de looptijd van deze prestatie-afspraken te realiseren.
- In 2021 worden de wooncomplexen van Woontij ingedeeld naar kwaliteitsniveaus (streefniveaus).
- Bij de uitvoering van reparatieverzoeken streeft Woontij een klanttevredenheidsscore na van tenminste 7 (Aedes-benchmark), dit is op het landelijke gemiddelde.

Planning renovatie bestaande huurwoningen

Tot en met 2021 wordt gewerkt aan de verduurzaming van de huurwoningen met een verkooplabel (Bijlage 2). Woontij heeft met Bewonersvereniging Texel afgesproken om alle huurders van deze woningen een renovatie-aanbieding (zonder huurverhoging) te doen, bestaande uit een pakket aan maatregelen dat leidt tot een groen energielabel. Niet alle huurders maken gebruik van dit aanbod.
Verder richt Woontij zich bij verduurzaming van de woningvoorraad vooral op nieuwbouw.

b. Particulieren stimuleren tot investeren in hun eigen woning

Particulieren in rijtjes met Woontij-woningen worden uitgenodigd om deel te nemen aan duurzaamheidsprojecten van Woontij.

c. Doorstroming op de Texelse woningmarkt stimuleren

Verkoop huurwoningen en liberalisatie

Woontij richt zich bij haar activiteiten op huishoudens met een bescheiden inkomen. In het strategisch plan 'Wonen naar wens' is vastgelegd dat Woontij in 2020 1500 huurwoningen op Texel wil exploiteren. Per 31 december 2020 waren dat er 1536. In het plan van Woontij voor aanpak van de woningnood op Texel 'Een huis voor iedereen' heeft Woontij een streefaantal huurwoningen van 1650 vastgelegd voor 2025. Uit Bijlage 3 blijkt dat dit aantal naar verwachting ruimschoots wordt gehaald. Door aankoop, nieuwbouw, renovatie en verkoop vernieuwt Woontij haar woningvoorraad, zodat het aanbod blijft aansluiten bij de vraag.

Vanwege de focus op doelgroepen met een bescheiden inkomen heeft Woontij geen voornemen om sociale huurwoningen te liberaliseren.

Woontij wil jaarlijks gemiddeld 10 huurwoningen op Texel verkopen. De opbrengsten uit de verkoop worden ingezet voor investeringen in nieuwbouw van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed alsmede renovatie van bestaande huurwoningen. Door verkoop ontstaat een aantrekkelijk aanbod voor o.a. starters op de woningmarkt. Voor kopers met onvoldoende mogelijkheden om de aankoop te financieren biedt Woontij de Koopstartregeling (Opmaat) aan. De gemeente stimuleert het eigen woningbezit voor starters met de Starterslening. Afhankelijk van hun persoonlijke situatie kiezen bewoners voor een van deze regelingen.

De woningen met een verkooplabel betreft eengezinswoningen (Bijlage 2). Uit demografische ontwikkelingen blijkt dat in de toekomst de vraag naar deze woningen zal afnemen. De vraag naar woonruimte voor kleinere huishoudens (en geschikt voor ouderen) zal verder toenemen. Woontij speelt met het vastgoedbeleid hierop in.
Er is een duidelijk verband tussen verkoop van huurwoningen en nieuwbouw. Om 'de stip op de horizon' in 2025 van 1650 sociale huurwoningen op Texel te realiseren worden de komende jaren meer woningen gebouwd dan verkocht.

Zorgeloos verhuizen

Veel huurders op leeftijd wonen in een eengezinswoning met een lage(re) huurprijs. Een deel van hen wil graag verhuizen naar een meer geschikte woning. Maar, een verhuizing brengt kosten met zich mee en vaak gaat men ervan uit dat men na de verhuizing een hogere huur betaalt. De stap om te gaan verhuizen wordt dan niet snel gemaakt.

Om doorstroming te bevorderen en daarmee de wachttijden te verkorten biedt Woontij haar huurders van 65 jaar en ouder Zorgeloos Verhuizen aan. Met Zorgeloos Verhuizen kan men doorstromen naar een andere woning die beter bij de woonwensen past. Men gaat na de verhuizing niet méér huur betalen dan nu. Men kan dus verhuizen en het huidige huurbedrag meenemen naar de nieuwe woning. Deze doorstroming is belangrijk voor starters en jonge gezinnen die bij Woontij op de wachtlijst staan. Zij maken dan, op hun beurt, meer kans op een (eengezins) woning. Bewoners van een gelabelde uitstroomwoning (huurwoningen met een verkooplabel) kunnen gebruik maken van deze regeling bij verhuizing naar een gelabelde instroomwoning (seniorenwoningen). Ter verdere stimulering stelt Woontij de uit de uitstroomwoningen vertrekkende huurders een verhuiskostenvergoeding in het vooruitzicht.

d. Herontwikkeling

In de planperiode vindt herontwikkeling plaats van het volgende wooncomplex:

- (jaar 2025) 14 appartementen De Houtmanstraat Oudeschild (De Ree). Op basis van een analyse van de huidige en toekomstige woningbehoefte/vraag, verkoop huurwoningen en nieuwbouwplannen wordt bepaald welke nieuwe woningen op deze locatie gewenst zijn.

e. Woningaanpassingen WMO

De Rijksoverheid streeft ernaar om ouderen en mensen met beperkingen zolang en zelfstandig mogelijk in hun eigen woonomgeving te laten wonen. Soms is daarvoor een aanpassing aan de woning nodig. In andere gevallen heeft een verhuizing de voorkeur.
Woontij houdt bij de ontwikkeling van nieuwe en aanpassing van bestaande woningen zoveel mogelijk rekening met de uitgangspunten van woonaltijdwoningen. Dit zijn toegankelijke woningen waarin alle primaire woningfuncties traploos bereikbaar zijn. Deze woningen zijn geschikt voor veel verschillende huishoudens, die daar lang (tijdens verschillende levensfasen) kunnen blijven wonen. Als individuele aanpassingen nodig zijn en bewoners kunnen dit niet zelf realiseren, kunnen ze contact opnemen met het Sociaal Team om samen te kijken welke hulp en ondersteuning nodig is. Om bestaande wooncomplexen meer toegankelijk te maken voor bewoners met beperkingen kunnen voorzieningen worden gerealiseerd zoals automatische deuropeners. In overleg tussen gemeente en Woontij wordt bepaald waar en wanneer dergelijke voorzieningen worden gerealiseerd. De kosten hiervan worden op basis van 50/50 verdeeld. Tevens maken de gemeente en Woontij afspraken over onderhoud, reparatie en vervanging.

3.2. Texel zet in op robuuste kernen

a. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid begint bij de kwaliteit van de woning. Mensen brengen een groot deel van hun tijd voor diverse activiteiten in hun woning door. Belangrijk is dat de woning qua gebruiksmogelijkheden en comfort zoveel mogelijk aansluit bij de wensen van de bewoners. In het programma van eisen van Woontij zijn uitgangspunten voor de kwaliteit van woningen opgenomen voor nieuwbouw. Deze uitgangspunten worden ook zoveel mogelijk in het bestaande bezit toegepast.
Niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving, voorzieningen in het complex en buurt zijn van grote invloed op het woongenot en leefbaarheid.

Woontij heeft diverse wooncomplexen in eigendom met algemene ruimten. Woontij heeft extra aandacht voor de huisvesting van bijzondere (veelal zorgbehoevende) doelgroepen. Ter ondersteuning van deze doelgroepen en om de kwaliteit van de woning en woonomgeving te bevorderen heeft Woontij buurtconciërges in dienst.
De buurtconciërges van Woontij houden toezicht op de wooncomplexen en directe omgeving, voeren reparaties uit, houden de complexen en de omgeving schoon, bemiddelen bij overlast en voeren de inspecties uit bij huuropzegging en leveren de woning op aan de nieuwe huurder.

Vooral voor bewoners die minder mobiel zijn, zoals senioren en gehandicapten, is de aanwezigheid van voorzieningen van groot belang voor de leefbaarheid. Bij locatiekeuze en doelgroepkeuze bij nieuwbouw wordt hiermee rekening gehouden.

Stichting Present voert onder andere projecten – met veel hulp van vrijwilligers – uit die gaan over vervuiling / verrommeling in woningen en tuinen. Ten behoeve van huurders van Woontij stelt Woontij jaarlijks een budget van € 3.000,- beschikbaar, ter ondersteuning van de uitvoering door Stichting Present van deze aanpak. De gemeente Texel subsidieert jaarlijks ca. € 3.000 (2021) aan Stichting Present.

Vergroening woonbuurten

Steeds vaker hebben we te maken met extreme weersomstandigheden in ons land. En in een snel tempo verdwijnen plant- en diersoorten en raken de levende systemen verstoord. Toename van verharding heeft negatieve effecten op het welbevinden van mens, dier en natuur. Elke vierkante meter steen die wordt vervangen door groen helpt. Het water kan weer in de bodem zakken, de temperatuur wordt getemperd, fijn stof wordt afgevangen, insecten en andere kleine dieren vinden weer een

leefgebied, het bodemleven verbetert en mensen voelen zich prettiger en gezonder. Daarmee dragen we bij aan een klimaatbestendige en gezonde leefomgeving. Helaas is er in de woonbuurten van Texel sprake van een steeds verdergaande verstening van de buitenruimte, met steeds meer terrassen en parkeerplaatsen in de tuin. Gemeente Texel, Woontij en de bewonersvereniging Texel gaan een plan ontwikkelen op welke wijze we het tij kunnen keren en ervoor kunnen zorgen dat minder verstening en meer vergroening plaatsvindt.

Aanpak bij verwaarlozing huis/tuin

Woontij en gemeente gaan samen in gesprek om te komen tot afspraken waarbij wordt vastgelegd wat beide organisaties bijdragen in geval van vervuiling en wanbewoning. Hierbij gaan we uit van gezamenlijke verantwoordelijkheid en zetten beide organisaties extra stappen om de leefbaarheid van bewoners en de directe woonomgeving op een aanvaardbaar niveau te houden en daar waar nodig ambulante begeleiding in te zetten.

Overlast

Gemeente en Woontij hebben in 2019 werkafspraken gemaakt om overlast tussen bewoners zoveel mogelijk te voorkomen en zo snel mogelijk bemiddeling tussen partijen tot stand te brengen met inzetten van Buurtbemiddeling en daar waar nodig ambulante begeleiding in te zetten.

Huurachterstanden

Om huisuitzettingen te voorkomen is in 2018 de samenwerkingsovereenkomst “Preventie Huisuitzettingen” afgesloten. De samenwerking wordt 2 maal per jaar geëvalueerd. Door de snelle signalering en proactieve samenwerking tussen Woontij, gemeente en andere maatschappelijke partners kan voorkomen worden dat huurachterstanden verder oplopen, omdat er tijdig hulp wordt geboden.
In 2022 een evaluatie opstellen en onderzoeken of de werkwijze in Den Helder een volgende stap kan zijn. In Den Helder worden achterstanden via Inforing gemeld, hieraan nemen ook verzekeraars en energiemaatschappijen deel. De samenwerking in Den Helder is halverwege 2020 gestart. Om de effecten te kunnen beoordelen moeten we hier langere tijd mee werken (minimaal 1 jaar).

Snippergroen/restgrond

Gemeente Texel en Woontij inventariseren in 2022 de huurwoningen waar sprake is van gebruik van gemeentegrond. Op het moment dat dit gebruik dient te worden beeindigd treden de gemeente en Woontij samen op. Voor grond die op termijn kan worden gekocht sluiten de gemeente en Woontij een bruikleenovereenkomst. Indien

de betreffende woning door Woontij wordt verkocht, verkoopt Woontij deze grond mee en rekenen de gemeente en Woontij af op basis van de dan geldende prijs voor Snippergroen/Restgrond van de gemeente.

b. Voorraad huurwoningen per dorp

Woontij heeft de voorraad huurwoningen per dorp in kaart gebracht en heeft in ‘een huis voor iedereen’ een voorstel voor strategische keuzes inzake instandhouding, renovatie, sloop, verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen per dorp. Voor nieuwbouw houdt Woontij het Woningbouwprogramma Texel 2021 – 2025 aan (zie onder 3.3 a). Woontij streeft in Den Burg en de buitendorpen naar strategisch maatwerk, zodat alle doelgroepen woonkansen hebben in hun eigen omgeving.

3.3. Texel richt zich op strategische programmering

a. Nieuwbouw en aankoop van woningen

Een scheve situatie

De Stec Groep heeft in 2019 voor de gemeente in kaart gebracht het aantal huishoudens per inkomensgroep en het aantal woningen (huur en koop) dat past bij deze groepen. Samengevat levert dat het volgende beeld op:

Nieuwe tabel stec	**vraag**	**aanbod**
Lage inkomens	3.095	2.060
Midden inkomens	755	710
Hoge inkomens	2.465	3.525
Totaal	**6.315**	**6.295**

Het grootste probleem is dat voor huishoudens met lage inkomens veel te weinig woningen zijn.

Veel huishoudens met een laag of midden inkomen wonen nu in een dure woning. Voor hen is dat geen probleem. Zij hebben hun woning gekocht in een tijd dat deze voor hen betaalbaar was. Inmiddels zijn de huizenprijzen flink gestegen en hebben ze een mooi vermogen opgebouwd. Veel bewoners van deze ‘dure’ woningen zijn al op leeftijd en zullen de komende decennia door natuurlijk verloop de woning verlaten. Deze woningen zijn helaas niet meer betaalbaar voor nieuwe bewoners met een laag inkomen.

Nu al levert deze scheve situatie veel problemen op voor woningzoekers. Als we nu niet de juiste dingen doen, dan zal dit probleem de komende 20 jaar nog aanzienlijk groter worden.

In de visie van Woontij wordt onder ‘de juiste dingen’ verstaan het vergroten van het woningaanbod voor lage inkomens en midden inkomens. Dit kan door vooral nieuwe sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en goedkope koopwoningen te bouwen.

Om op de lokale woningmarkt een situatie te bereiken waarbij sprake is van meer evenwicht en redelijke wachttijden zijn tot 2030 naar verwachting honderden extra woningen nodig.

Niet alleen kijken naar demografische ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen zijn van invloed op de (toekomstige) woningbehoefte. Maar dat betekent niet per definitie dat vergrijzing leidt tot afname van de bevolking en vermindering van de vraag naar woningen.
Ook andere ontwikkelingen hebben hierop grote invloed, zoals economische ontwikkelingen, immigratie en maatschappelijke ontwikkelingen zoals toename van alleenstaanden en zelfs ontwikkeling van huizenprijzen en rente.

Eilandsituatie

De eilandsituatie brengt voor het functioneren van de woningmarkt een aantal bijzondere aspecten met zich mee, zoals:

- Circa driekwart van de op het eiland woonachtige beroepsbevolking werkt ook daadwerkelijk op het eiland. Dat aandeel ligt veel hoger dan bij andere gemeenten in Nederland. Vanwege de eilandsituatie en de aard van de werkgelegenheid blijkt er een sterke band te bestaan tussen wonen en werken;
- Uit de geringe verhuisbewegingen tussen Texel en de andere noordkopgemeenten en de enorme prijsverschillen van koopwoningen blijkt dat de Texelse woningmarkt zodanige afwijkingen vertoont dat er sprake is van een specifieke woningmarkt. Dit rechtvaardigt de status aparte voor Texel binnen het gebied Kop van Noord-Holland. Zonder die status is geen effectieve aanpak mogelijk die tot een oplossing leidt;
- Vanwege de eilandsituatie, de perifere ligging en de aard van de werkgelegenheid is het noodzakelijk dat de meeste (nieuwe) werknemers op het eiland gaan wonen;
- Door marktwerking zijn in de meeste gebieden met veel lage inkomens de huizenprijzen relatief laag. Zo niet op Texel. Texel heeft, mede vanwege het toerisme, relatief veel huishoudens met een bescheiden inkomen. De huizenprijzen zijn daarentegen hoog. Texel is een aantrekkelijk woongebied voor o.a. pensionado’s.

Vergrijzing en economie

Door groei van het toerisme neemt de werkgelegenheid toe. Niet alleen in het hoogseizoen (waarvoor veel seizoenpersoneel nodig is) is het toerisme gegroeid. Door verschuiving van kampeerplekken naar winterbestendige accommodaties en door wijziging van het consumentengedrag (vaker korte vakanties gedurende het jaar) is het jaarrond drukker geworden op het eiland. Daarvoor zijn niet alleen tijdelijke seizoenwerkers nodig, maar juist ook veel vaste medewerkers. De huisvestingsbehoefte

van deze laatste groep is anders dan voor seizoenwerkers. Er is daardoor meer vraag naar permanente woonruimte.

Door vergrijzing wordt het aanbod van de beroepsbevolking op Texel steeds kleiner. Nieuw personeel moet steeds vaker buiten Texel worden geworven.

Door vergrijzing komen er meer ouderen te wonen op het eiland. Ouderen hebben gemiddeld een hogere zorgbehoefte. De behoefte aan meer zorgpersoneel neemt toe. En ook hiervoor geldt dat werving veelal buiten Texel zal moeten gebeuren.

Een grijs gebied

En dan is er nog een grijs gebied. Daarmee worden de volgende zaken bedoeld:

- In de praktijk worden permanente woningen soms als tweede woning gebruikt. Er staat dan iemand ingeschreven op een woonadres op Texel (bestemd voor permanente bewoning), terwijl de partner elders in het land staat ingeschreven op een woonadres. Het adres elders wordt dan vaak voor reguliere bewoning gebruikt en het adres op Texel als recreatiewoning. In de huurwoningen van Woontij komt dit sporadisch voor, in koopwoningen vaker. De exacte omvang hiervan is niet bekend. Wel lijkt dit probleem toe te nemen, mede door overwaarde van de koopwoning die mensen willen benutten en de lage hypotheekrente. Recreatief gebruik van permanente woningen op Texel niet is toegestaan en is bij de gemeente een speerpunt van toezicht en handhaving.

- Diverse Texelse ondernemers hebben woningen op Texel gekocht en brengen daar seizoen/tijdelijk personeel in onder. Deze woningen met een permanente bestemming worden tijdelijk bewoond door mensen die vaak niet als Texelse inwoner zijn geregistreerd. Hierdoor grijpen jonge Texelaars, die een betaalbare woning willen kopen, mis. Overigens dient er wel iemand permanent op dit adres ingeschreven te staan en ook daadwerkelijk te wonen.

- Uit de verhuur van nieuwe woonbuurten zoals De Tuunen blijkt dat er sprake is van weinig doorstroming. Dit komt omdat veel woningzoekenden op Texel nog niet over woonruimte beschikken. Zij verlaten een caravan, recreatief opstal, zolderetage, kamer bij familie of vrienden etc. Van de reguliere woningtoewijzingen van Woontij over 2020 is in slechts 20% van de gevallen sprake van doorstroming naar een andere woning binnen Woontij.

Woningzoekenden Woontij

Bij Woontij staan per 31 december 2020 1.997 huishoudens met woonplaats op Texel ingeschreven die op zoek zijn naar een huurwoning op Texel. Hiervan is 333 actief woningzoekend. De Deze groep ingeschreven huishoudens kan als volgt

worden gespecificeerd kan als volgt worden gespecificeerd naar o.a. leeftijd en huishoudensgrootte:

Leeftijdopbouw	
< 18 jaar	1%
18-22 jaar	12%
23-40 jaar	39%
41-54 jaar	14%
55-64 jaar	12%
65-74 jaar	12%
> 75 jaar	10%

Huishoudgrootte	
1 persoon	68%
2 personen	22%
3 personen	6%
4 personen	2%
> 4 personen	1%

De wachttijd is de tijd vanaf het moment dat een ingeschreven woningzoekende voor het eerst reageert op een woning tot aan het moment dat zij een woning krijgt toegewezen. Per 31 december 2020 geeft dit het volgende beeld.

% gereageerd woningzoekenden per wachttijdklasse	
< 1 jaar	17%
1-2 jaar	16%
2-3 jaar	21%
> 3 jaar	45%

Voorraad huurwoningen Woontij

Om tot meer evenwicht te komen tussen de vraag en aanbod van woningen op Texel is het noodzakelijk om meer betaalbare woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Sociale huurwoningen zijn hierbij belangrijk. Door goede prestatie-afspraken tussen gemeente, bewonersvereniging en Woontij kan worden geborgd dat deze woningen duurzaam betaalbaar blijven en dus bereikbaar voor de huishoudens met een bescheiden inkomen.

<u>Aantal huurwoningen Woontij</u>

- Per 31-12-2020 1.536
- Streefaantal 2025 1.650

De streefaantallen zijn niet in beton gegoten, maar gebaseerd op kennis van en ervaringen met de lokale woningmarkt en te verwachten ontwikkelingen. Bij welk aantal sociale huurwoningen een redelijk evenwicht wordt bereikt is moeilijk te voorspellen. Wel is zeker dat er aanzienlijk meer woningen nodig zijn.
We kunnen vaststellen dat deze woningen niet allemaal in 1 jaar worden gebouwd. Door jaarlijkse monitoring kunnen we de vraagontwikkelingen volgen en doelstellingen aanpassen. Bovendien breidt Woontij haar woningbezit deels uit met flexibele,

verplaatsbare woningen. Hierdoor kunnen we in de toekomst nog beter inspelen op veranderingen in de vraag. Niet bouwen dus voor mogelijke toekomstige leegstand, maar bouwen voor woonkansen nu en in de toekomst.

Huurwoningen van Woontij per dorp

In onderstaand overzicht wordt weergegeven op welke wijze we het streefaantal huurwoningen in 2025 kunnen realiseren.
De huidige woningvoorraad bestaat uit een kernvoorraad woningen die we langdurig willen blijven exploiteren en huurwoningen met een verkooplabel. Dit zijn woningen die, na vertrek van de huidige huurders, worden verkocht. Dit zijn veelal wat oudere grondgebonden eengezinswoningen. Door wijziging van vraag (meer behoefte aan woningen voor kleine huishoudens) passen deze woningen minder goed in onze toekomstige portefeuille. Hierdoor komen jaarlijks zo'n 10 betaalbare koopwoningen op de markt, waarvoor veel interesse blijkt te zijn bij vooral starters op de koopmarkt. De verkoopopbrengsten worden gebruikt voor investeringen in verduurzaming van woningen en in nieuwbouw van woningen die beter passen bij de toekomstige vraag naar huurwoningen.

	Totaal	Den Burg	De Cocksdorp	Den Hoorn	't Horntje	De Koog	Oosteremd	Oudeschild	De Waal
Aantal huurwoningen per 31-12-2020									
Kernvoorraad huurwoningen	**1293**	**927**	**36**	**52**	**87**	**93**	**47**	**39**	**12**
Huurwoningen met verkooplabel	**243**	**187**	**14**	**3**	**6**	**6**	**8**	**18**	**1**
Totaal aantal huurwoningen	**1536**	**1114**	**50**	**55**	**93**	**99**	**55**	**57**	**13**
Mutaties 2021-2025									
Prognose verkoop huurwoningen	**-50**	**-39**	**-3**	**-1**	**-1**	**-1**	**-2**	**-3**	**0**
Prognose nieuwbouw huurwoningen	**224**	**131**	**20**	**20**		**7**	**26**	**20**	
Aantal huurwoningen per 31-12-2025	**1710**	**1206**	**67**	**74**	**92**	**105**	**79**	**74**	**13**

Woningbouwprogramma Texel 2021 – 2025

Woontij zal op de gemeentelijke bouwlocaties van het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 sociale huurwoningen realiseren. In onderstaand schema zijn de locaties opgenomen. De aantallen betreffen een eerste programmatische inschatting en zijn niet in beton gegoten. Een deel van deze woningvoorraad ca. 25% wordt ontwikkeld als flexibele schil. Hoogwaardige verplaatsbare woningen met een levensduur van tenminste 40 – 50 jaar. Met name de locaties Oosterend, De Cocksdorp, Oudeschild en De Tuunen fase 2 in Den Burg zijn hiervoor geschikt. Woningen met terras, veranda of balkon als privé-buitenruimte. Daardoor zijn de woningen beperkt verankerd in het landschap en ontstaat na het weghalen van de woningen een waardevol landschap/park. Indien er voldoende vraag is kunnen deze woningen blijven staan. Als de vraag structureel minder wordt kunnen we in toekomstige prestatieafspraken vastleggen wat er met deze woningen gebeurt. Op termijn kan Woontij bijvoorbeeld woningen op andere locaties die einde levensduur zijn vervangen door deze verplaatsbare woningen. Per bouwlocatie worden door Gemeente en Woontij de onderlinge afspraken over het ontwikkelen van de betreffende locaties vastgelegd in (anterieure) gronduitgifte-overeenkomsten.
De afspraken over de bouw van sociale huurwoningen op de gemeentelijke bouwlocaties en overige locaties van Woontij zijn weergegeven in onderstaand woningbouwprogramma voor de looptijd van deze prestatieafspraken 2021-2025:

Woningbouwprogramma Texel 2021 - 2025			
Locaties	**aantal**	**start bouw**	**eigendom grond**
Den Burg – Gasthuisstraat	18	2022	Woontij
Den Burg – Waalderstraat	30	2022	Woontij
Oudeschild – voetbalveld	20	2022	Gemeente
Oosterend - achter Bijenkorfweg	20	2022	Gemeente
De Cocksdorp - achter Schipper Boonstraat	20	2022	Gemeente
Den Hoorn – Drijverschool	20	2022	Gemeente
Den Burg – Kompasschool	9	2022	Gemeente
Den Burg - Tuunen Fase 2	50	2023	Gemeente
Den Burg – Jozefschool	7	2023	Gemeente
Den Burg – Fonteinschool	7	2023	Gemeente
Oosterend – Peperstraat	6	2023	Woontij
Den Burg - Oude Ulo	7	2024	Gemeente
Den Burg – Bibliotheek	3	2024	Gemeente
De Koog – Boodtlaan	7	2024	Gemeente
Totaal	**224**		

Deze planning is gebaseerd op start van de RO-procedures halverwege 2021 en tijdige start van de planontwikkeling. Indien door zienswijzen op procedures en/of plannen vertragingen ontstaan kan dit vanzelfsprekend consequenties hebben voor het jaar van start bouw.

Middeldure huurwoningen

De gemeente wil op haar woningbouwlocaties ook middel-dure huurwoningen realiseren. Woontij en de gemeente spreken hierover af dat op het moment dat uit een markttoets blijkt dat ontwikkelaars hierop niet instappen Woontij bereid is om in gesprek te gaan met de gemeente om te bezien of Woontij deze middel-dure huurwoningen kan realiseren. Woontij zal in dat geval onderzoek doen naar wenselijkheid en haalbaarheid van ontwikkeling van vrije sector huurwoningen en daarover een standpunt innemen.

b. Kwaliteit van nieuwbouw duurzaam en Texels maken

Bij nieuwbouw neemt Woontij de Texelse kernwaarden op in haar programma van eisen.
Woontij gaat bij de nieuwbouwprojecten nadrukkelijk kijken of het mogelijk is om CO2-neutraal te realiseren.

3.4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen

a. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Het aandeel van ons woningbezit in de verschillende huurprijscategorieën is als volgt:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Goedkoop	11,1%	9,5%	9,8%	10,6%	10,3%	10,1%	10,0%
Betaalbaar	76,1%	79,1%	78,8%	77,8%	77,8%	77,7%	76,1%
Duur tot HTS	11,2%	10,0%	10,1%	10,3%	10,6%	10,9%	12,6%
Duur boven HTS	1,6%	1,4%	1,4%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Woontij houdt bij het woningaanbod rekening met de regelgeving voor passend toewijzen. Jaarlijks vindt evaluatie plaats waaruit moet blijken of dit heeft geleid tot een verantwoord evenwicht van vraag en aanbod van sociale huurwoningen. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan kan worden bepaald of er aanvullende maatregelen nodig zijn voor meer evenwicht. Het streven is om de wachttijden van woningzoekenden van de verschillende inkomenscategorieën die tot onze doelgroepen behoren vergelijkbaar te houden.

Om conform de strategische doelstellingen van Woontij en het rijksbeleid inzake passend toewijzen voldoende en evenwichtig aanbod te realiseren voor huurders en woningzoekenden zijn voor alle woningen van Woontij streefhuurpercentages vastgesteld. Bij de jaarlijkse huurverhoging wordt hiermee rekening gehouden. Woontij streeft jaarlijks naar gemiddeld een inflatievolgende huurverhoging.

Gemeente en Woontij maken afspraken op het gebied van samenwerking en noodzakelijke gegevensuitwisseling op het gebied van passend toewijzen en gegevensuitwisseling inzake vaststelling WOZ-waarde voor huurprijsbepaling.

Sociaal huurakkoord

De Woonbond en Aedes sloten in december 2018 een nieuw Sociaal Huurakkoord. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning.
Als hoofdregel voor het Sociaal Huurakkoord 2018 geldt: ‘Een beperkt nationaal kader aangevuld met lokale afspraken wanneer nodig.’

In het Sociaal Huurakkoord, afgesloten tussen Aedes en de Woonbond, zijn afspraken opgenomen over:

1. Gematigde huurontwikkeling; huurprijzen van sociale huurwoningen mogen gemiddeld met niet meer verhoogd worden dan de inflatie.

Deze afspraak is in het huurbeleid 2020 van Woontij 2020 opgenomen. Woontij heeft al als beleid dat dit inflatievolgend is en verhoogt de huur gemiddeld met de inflatie. Woontij onderschrijft het uitgangspunt van de Woonbond dat de kwaliteit van de woning de grondslag moet blijven voor het huurprijsbeleid. Door vaststelling van streefhuren en differentiatie van de jaarlijkse huurverhoging streven we naar gelijkwaardige (en dus eerlijke) prijs/kwaliteitverhouding van onze woningen.

2. Afspraken over huurbevriezing (huur wordt niet verhoogd/wordt bevroren bij huurders die een huur hebben die relatief te hoog is in relatie tot inkomen). In 2021 is er sprake van een wettelijke eenmalige huurverlaging voor huurders die qua inkomen in een te dure huurwoning wonen.

Huurbevriezing en huurverlaging (op basis van inkomen) is niet opgenomen in het huurbeleid van Woontij. Er zijn voldoende mogelijkheden voor huurders om huur en inkomen op elkaar af te stemmen. Door jaarlijkse evaluatie toetst Woontij of er een evenwichtig woningaanbod is in de verschillende huurprijscategorieën, zodat rekening kan worden gehouden met een passend aanbod (passend toewijzen) voor woningzoekenden. Woontij vindt inkomensondersteuning in eerste instantie een politieke aangelegenheid en verantwoordelijkheid van de Overheid. Woontij is wel bereid om maatwerk te leveren als dat nodig is.

3. Huurders met een huurprijs boven liberalisatiegrens en die huurtoeslaggerechtigd zijn, kunnen huurverlaging krijgen.

Op 4-12-2019 is een notitie door Aedes gepubliceerd waarin wordt ingegaan op het specifieke maatwerk (zie onderdeel specifiek maatwerk Sociaal Huurakkoord). De minister beoordeelt nog of het noodzakelijk is om met een regeling te komen voor tijdelijke huuraanpassing. Hierover hebben we nog geen informatie ontvangen.
Voor strategie Woontij: zie toelichting bij punt 2.

4. Verduurzaming; er is afgesproken dat de gemiddelde reële besparing op de energierekening niet lager is dan de stijging in huur of servicekosten.

Woontij houdt hier al rekening mee. Er komen tabellen beschikbaar voor huurverhoging die gebaseerd zijn op werkelijke bespaarcijfers.

5. Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente kunnen afspreken dat er extra ruimte komt om huur te verhogen. Dat mag maximaal 1 procent zijn.

Woontij heeft geen afspraken gemaakt en hanteert als uitgangspunt inflatievolgend huurbeleid. De huidige wet- en regelgeving biedt voldoende mogelijkheden om gedifferentieerde huurverhoging door te voeren. Woontij heeft geen huurverhoging nodig die hoger is dan inflatie.

6. Bij het afsluiten van een nieuw huurcontract kunnen corporaties de huur opnieuw vaststellen, passend bij het huis en het inkomen van de nieuwe huurder.

Woontij houdt hier rekening mee door passend toe te wijzen en het toepassen van tweehurenbeleid.
In het akkoord is afgesproken wanneer huurders aanspraak kunnen maken op het maatwerk als zij tenminste 6 maanden in een te dure DAEB woning wonen of de hoofdbewoner de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en in een te dure woning woont (zie bijlage "afspraken huurbevriezing en huurverlaging"). Op 4-12-2019 is een notitie door Aedes gepubliceerd waarin wordt ingegaan op het specifieke maatwerk (zie onderdeel specifiek maatwerk Sociaal Huurakkoord) en welke regels daarvoor gelden. Voor zover bekend is er door de minister nog geen wettelijke regeling gepubliceerd over tijdelijke huurbevriezing of -verlaging.

b. Starters blijven helpen met de starterslening

Kopers van een huurwoning van Woontij komen, afhankelijk van hun inkomen, in aanmerking van de Koopstartregeling die door Woontij wordt aangeboden. De starterslening van de gemeente wordt gecontinueerd.

c. Voldoende levensloopbestendige woningen

Zowel bij nieuwbouw als renovatie gaat Woontij standaard uit van realisatie van levensloopbestendige woningen, tenzij voor een specifieke vraag of locatie een andere invulling is gewenst.

d. Huisvesting van specifieke groepen

d.1 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Woontij ontvangt regelmatig aanvragen van (zorg)organisaties voor woonruimte ten behoeve van bijzondere doelgroepen. Woontij wil met de gemeente Texel afspraken maken over concrete aantallen woonruimten die jaarlijks aan diverse doelgroepen worden aangeboden en over de locaties en complexen die hiervoor worden ingezet. De gemeente zal hiertoe een behoeftepeiling doen.

Veel mensen die behoren tot de groep kwetsbaren vallen buiten het gezichtsveld van (zorg)organisaties, de gemeente en Woontij. Het is belangrijk dat deze groep bereikt wordt. De gemeente en Woontij hebben de intentie om hier meer aandacht voor te vragen, door de publiciteit op te zoeken.

'Housing first' is een methode voor de huisvesting van dak- en thuislozen met een multi-problematiek. Het verschil van ' Housing first' met andere vormen van

maatschappelijke huisvesting is dat mensen ‘direct van de straat’ een woning toegewezen krijgen met daarbij (in het begin) veel ambulante begeleiding in plaats van dat de ze geleidelijk worden begeleid naar zelfstandig wonen. Het toewijzen van de woning is de start van het traject. Dit model blijkt zeer succesvol te zijn. Of dit ook een optie voor Texel kan zijn, dient nader onderzocht te worden.

Voor de uitvoering van de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders (vluchtelingen) werken de gemeente en Woontij nauw samen. Het betreft hier maatwerk. De samenwerking is goed en wordt voortgezet. inzake samenwerking, werkwijze en verdeling van taken en verantwoordelijkheden.

Landelijk is er veel aandacht voor de toename van het aantal ouderen en de vraag op welke wijze zorg en wonen in de toekomst het beste georganiseerd kunnen worden. In de Kop van Noord Holland (Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel) is de uitvoeringsagenda ‘ Van vergrijzing naar vernieuwing’ opgesteld en vastgelegd in een intentieverklaring. Deze intentieverklaring is ondertekend door de verschillende woon-, zorg- en welzijnspartners, de gemeenten en het zorgkantoor in de regio Kop van Noord Holland. Zowel de gemeente, lokale woon- en welzijnpartners zijn niet aangesloten bij de intentieverklaring, ondanks dat het thema wel van toepassing is voor Texel. Samen met de gemeente, woon-, zorg en welzijnpartners op Texel zal gekeken worden naar hoe wij lokaal uitvoering kunnen geven aan dit thema.

Bemiddelingswoningen

Een aantal woningen wordt met voorrang verhuurd aan mensen of instanties met een specifieke woon- of zorgvraag. Deze ‘bijzondere’ woningen worden niet als ‘te huur’ vermeld op onze website, maar worden direct aangeboden aan de kandidaat of instantie. Dit noemen wij bemiddelingswoningen.

Van bemiddeling kan sprake zijn in een van onderstaande situaties:

1. woningzoekenden met een bijzondere woonwens op het gebied van zorg en welzijn (bijvoorbeeld begeleid wonen, een zware zorgindicatie van tenminste 10 uur per week en vormen van mantelzorg);
2. woningzoekenden die vanwege de gemeentelijke taakstelling worden gehuisvest (vergunningshouders);
3. woningzoekenden die door Woontij zijn geaccepteerd als gegadigden voor een economiewoning;
4. woningzoekenden die in aanmerking komen voor een bepaalde personeelswoning (bijvoorbeeld ten behoeve van een horeca- of zorgopleiding);
5. werkgevers waarvan personeelsleden in aanmerking komen voor een appartement in Tubantia;

6. als er sprake is van een acute noodsituatie (bijvoorbeeld bij brand), waarbij een huurwoning dringend nodig is.

Om voldoende aanbodwoningen beschikbaar te houden voor alle woningzoekenden, hebben we een maximaal percentage vastgesteld van 20%. Afhankelijk van de ontwikkelingen in wachttijden en aanbod of naar aanleiding van wijzigingen in de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders wordt dit percentage bijgesteld.

d.2 Huisvesting (tijdelijke) werknemers

Economiewoningen

Werken en wonen op Texel. Voor veel mensen een ideaal, maar niet altijd gemakkelijk te realiseren. Om praktische redenen betekent een nieuwe baan op het eiland ook de noodzaak om snel woonruimte te vinden.
Een groot deel van de vacatures kunnen worden ingevuld door mensen die (al) op Texel wonen. Maar wat, als je als bedrijf aangewezen bent op een kandidaat van 'de overkant'. Dan zul je toch moeten voorzien in woonruimte. Anders bestaat de kans dat de kandidaat kiest voor een andere woon- en werkplek. En dat willen we niet. Het is cruciaal voor Texel dat de vacatures ingevuld kunnen worden. Zeker als het om personeel gaat in het onderwijs, natuurbeheer, zorg of andere maatschappelijk belangrijks instanties.
Een economiewoning is speciaal bestemd voor nieuwe medewerkers van Texelse bedrijven en instellingen. Voor personeel dat nog niet op Texel woont. Economiewoningen worden niet onttrokken aan de bestaande voorraad, maar worden speciaal voor dit doel toegevoegd aan onze woningvoorraad.

Het werkt als volgt:

- Tijdens een sollicitatieperiode kan een bedrijf zich aanmelden voor een economiewoning. Hieraan zijn geen kosten verbonden.
- De medewerker schrijft zich in als woningzoekende en zorgt ervoor dat de inschrijving compleet is.
- Zodra Woontij een passende woning beschikbaar heeft die we kunnen inzetten als economiewoning, nemen wij contact op met de kandidaat en bieden wij de woning aan. Ook de werkgever wordt over dit aanbod geïnformeerd. Vanwege transparantie en om verdringing van reguliere woningzoekenden te voorkomen heeft Woontij naast de reguliere woningvoorraad een voorraad economiewoningen ontwikkeld.
- De werknemers krijgt een tijdelijk contract voor drie jaar en vanuit gaande dat de werknemer binnen drie een andere huur- of koopwoning heeft gevonden.

- Een woonoptie op een economiewoning kost € 7.200,-. Maatschappelijke organisaties als scholen en zorgverlenende instanties betalen € 3.600,-.
- Betaling van de woonoptie vindt plaats na aanbieding van een woning en vóór ondertekening van de huurovereenkomst. De werkgever ontvangt hiervoor een factuur.
- Als een bedrijf gebruik maakt van een economiewoning en de medewerker verlaat binnen drie jaar de betreffende woning, dan ontvangt het bedrijf per maand dat de medewerker eerder is vertrokken 1/36 ste deel van € 7.200,- (of van € 3.600,-) retour.
- De economiewoning kan niet voor een andere medewerker van het betreffende bedrijf worden gebruikt.
- Als de betreffende medewerker na drie jaar nog steeds in dezelfde woning woont kan hij/zij een verzoek doen voor verlenging van het huurcontract. Dit kan alleen in zeer bijzondere omstandigheden, omdat de economiewoning bedoeld is als tijdelijke oplossing en opnieuw ingezet moet worden als economiewoning.

Woontij zal onderzoeken of het aantal economiewoningen kan worden uitgebreid zonder dat dit ten laste gaat van de reguliere voorraad.

OSG De Hogeberg

Woontij heeft met OSG De Hogeberg een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin is vastgelegd dat jaarlijks maximaal 5 economiewoningen aan nieuwe docenten van de scholengemeenschap te huur worden aangeboden. Op de locatie Waalderstraat worden hiervoor 10 economiewoningen gerealiseerd. De overige economiewoningen komen op andere locaties.
In 2022 zal er een evaluatie plaatsvinden van deze overeenkomst.

Omring

In overleg met Omring ontwikkelt Woontij op de locatie Pelgrim (Gasthuisstraat) een appartementengebouw met 18 economiewoningen (6 appartementen en 12 studio's) die bij voorrang verhuurd worden aan nieuwe zorgmedewerkers en leerlingen van Omring. Woontij streeft ernaar om in 2021 een vergelijkbare samenwerkingsovereenkomst als met de OSG met Omring te sluiten.

Campus Slingerweg

In samenwerking met de TexelAcademy heeft Woontij een complex van 20 verplaatsbare studio's ontwikkeld. Deze worden verhuurd aan studenten van de Texel-

academy. Onderzocht wordt in 2021 of uitbreiding van de campus met 20 studio's en een beheerderwoning haalbaar is.

De Potvis

In samenwerking met het NIOZ heeft Woontij campus De Potvis in 't Horntje gerealiseerd.
Campus De Potvis bestaat uit:

- 30 tweekamer appartementen;
- 38 eenkamer-appartementen;
- 6 slaapzalen;
- 19 eengezinswoningen.

De appartementen en eengezinswoningen zijn primair bestemd voor medewerkers en studenten van het NIOZ, en secundair voor andere organisaties op het gebied van onderwijs (bijvoorbeeld leerkrachten OSG) en wetenschap en overige maatschappelijke organisaties.
De exploitatie van De Potvis wordt door Woontij gecontinueerd.

d.3 Noodwoonruimte

Ondanks alle plannen voor nieuwbouw en renovatie blijft betaalbare woonruimte op Texel schaars. De vraag blijft het aanbod overtreffen. Om reguliere woningzoekenden een perspectief te bieden op woonruimte zijn we zeer terughoudend met het verlenen van voorrang of urgentie. Noodwoonruimte voor schrijnende gevallen is wel gewenst. Woontij heeft daarvoor het appartementencomplex Tubantia aan de Pontweg aangewend. Dit pand wordt ingezet voor tijdelijke woonruimte voor o.a. vergunninghouders, tijdelijk personeel en mensen met een acute woningvraag. Huurders van Tubantia behouden hun registratiedatum waardoor er geen belemmeringen zijn om later vervolgens door te stromen naar de reguliere woningvoorraad van Woontij. Voor Tubantia is een beheerder geworven, die zonder huurbetaling kan wonen in een appartement als vergoeding voor de beheertaken.
Woontij en de gemeente zullen in 2021 onderzoeken of Tubantia is uit te breiden door het plaatsen van tijdelijke woonunits. De komende jaren wordt blijvend uitgekeken naar kansen om noodwoonruimte toe te voegen.

3.5. Overige afspraken

Huisvestingsverordening Gemeente Texel

De gemeente heeft ter bescherming van de woningmarkt een huisvestingsverordening ingesteld. Ook de sociale huurwoningen van Woontij vallen onder deze verordening in die zin dat om een woning in gebruik te nemen er bij de aanvrager sprake dient te zijn van maatschappelijke en/of economische binding. Woontij verstrekt in mandaat huisvestingsvergunningen voor haar woningen. Deze werkwijze wordt gecontinueerd. Woontij levert gegevens aan ten behoeve van de jaarlijkse monitoring door de gemeente.

4. Voortgangsrapportage

Gereed	in uitvoering	nog niet gestart	wordt niet uitgevoerd

Nr	Onderwerp		Doelstelling	Actie	jaar[2]	Stand van zaken
Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad						
1	Verduurzamen van de bestaande voorraad is noodzakelijk	A	Woontij streeft naar een groen energielabel voor alle huurwoningen (alle huurders van wie de woning nog geen groen label heeft hebben van Woontij een aanbieding ontvangen om de woning te verbeteren zodat een groen label wordt bereikt).	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren
		B	Woontij streeft naar vermindering van de gemiddelde CO2-uitstoot van 80 KG per woning per jaar	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren
		C	Woontij biedt de huurders de mogelijkheid om zonnepanelen op hun woning aan te brengen door een servicecomponent in de huur op te nemen. Gemiddelde besparing voor de huurder komt neer op € 10,- per maand. Leegkomende woningen worden, indien mogelijk, standaard voorzien van zonnepanelen. Daarna worden de woningen verhuurd inclusief zonnepanelen.	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren
		D	Bij aanpassingen in bestaand bezit wordt er tijdens de uitvoering van planmatig onderhoud en bij renovaties gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals FSC-hout, Europese houtsoorten en materialen die zo min mogelijk afval aan het eind van de levensduur. Woontij gebruikt duurzame materialen.	Woontij	2021 2025	
		E	Bij vervangen van verlichting in algemene ruimten in bestaande gebouwen wordt LED verlichting toegepast.	Woontij	2021 2025	
		F	Door conditiemetingen monitort Woontij de technische kwaliteit van de woningvoorraad. De wooncomplexen van Woontij worden ingedeeld naar kwaliteitsniveaus (streefniveaus)	Woontij	2021 2025	
		G	Bij de uitvoering van reparatieverzoeken streeft Woontij een klanttevredenheidsscore na van tenminste 7 (Aedes-benchmark).	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren

[2] Jaar van uitvoering zoals in de prestatie-afspraken is vastgelegd

Nr	Onderwerp		Doelstelling	Actie	jaar[2]	Stand van zaken
		H	Huurders woonachtig in huurwoningen met een verkooplabel (bijlage 3) hebben een aanbieding ontvangen (zonder extra huurverhoging) voor verduurzaming van hun woning tot een groen energielabel. De werkzaamheden in en aan de woningen van deelnemende huurders worden uiterlijk in 2021 uitgevoerd.	Woontij	2021	
2	Particulieren stimuleren tot investeren in hun eigen woning	A	Particulieren in rijtjes met Woontij-woningen worden uitgenodigd om deel te nemen aan duurzaamheidsprojecten van Woontij.	Woontij	2021 2025	
3	Doorstroming op de Texelse woningmarkt stimuleren	A	Vanwege de focus op doelgroepen met een bescheiden inkomen heeft Woontij geen voornemen om sociale huurwoningen te liberaliseren.	Woontij	2021 2025	
		B	Woontij wil jaarlijks gemiddeld 10 huurwoningen op Texel verkopen.	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren
		C	Streefaantal huurwoningen van Woontij op Texel voor 2025 is 1.650	Woontij	2025	Jaarlijks monitoren
		D	Om doorstroming te bevorderen en daarmee de wachttijden te verkorten biedt Woontij haar huurders van 65 jaar en ouder Zorgeloos Verhuizen aan.	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren
4	Herontwikkeling	A	Herontwikkeling complex De Ree, De Houtmanstraat Oudeschild, 14 appartementen	Woontij	2025	
5	Woningaanpassingen WMO	A	Afspraken maken tussen Gemeente en Woontij over woningaanpassingen WMO	Woontij Gemeente	2022	
Texel zet in op robuuste kernen						
6	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	A	Gemeente Texel, Woontij en de bewonersvereniging Texel gaan een plan ontwikkelen op welke wijze we ervoor kunnen zorgen dat minder verstening en meer vergroening plaatsvindt.	Woontij Gemeente BVT	2023	
		B	Gemeente Texel en Woontij maken afspraken over aanpak vervuiling en wanbewoning.	Woontij Gemeente	2023	
		C	Evaluatie samenwerkingsovereenkomst Preventie Huisuitzettingen.	Woontij Gemeente	2022	
		D	Inventarisatie en maken afspraken over gebruik gemeentegrond door huurders Woontij.	Woontij Gemeente	2021	
7	Voorraad huurwoningen per dorp	A	Woontij heeft de voorraad huurwoningen per dorp in kaart gebracht inclusief strategische keuzes inzake instandhouding,	Woontij	2022	

Nr	Onderwerp		Doelstelling	Actie	jaar[2]	Stand van zaken
			renovatie, sloop, verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen per dorp.			
Texel richt zich op strategische programmering						
8	Nieuwbouw en aankoop van woningen	A	Nieuwbouw 18 woningen; Den Burg - Gasthuisstraat	Woontij	2022	
		B	Nieuwbouw 30 woningen; Den Burg - Waalderstraat	Woontij	2022	
		C	Nieuwbouw 20 woningen; Oudeschild – voetbalveld	Gemeente Woontij	2022	
		D	Nieuwbouw 20 woningen; Oosterend - achter Bijenkorfweg	Gemeente Woontij	2022	
		E	Nieuwbouw 20 woningen; De Cocksdorp - achter Schipper Boonstraat	Gemeente Woontij	2022	
		F	Nieuwbouw 20 woningen; Den Hoorn – Drijverschool	Gemeente Woontij	2022	
		G	Nieuwbouw 9 woningen; Den Burg – Kompasschool	Gemeente Woontij	2022	
		H	Nieuwbouw 50 woningen; Den Burg - Tuunen Fase 2	Gemeente Woontij	2023	
		I	Nieuwbouw 7 woningen; Den Burg – Jozefschool	Gemeente Woontij	2023	
		J	Nieuwbouw 7 woningen; Den Burg – Fonteinschool	Gemeente Woontij	2023	
		K	Nieuwbouw 6 woningen; Oosterend - Peperstraat	Woontij	2023	
		L	Nieuwbouw 7 woningen; Den Burg - Oude Ulo	Gemeente Woontij	2024	
		M	Nieuwbouw 3 woningen; Den Burg – Bibliotheek	Gemeente Woontij	2024	
		N	Nieuwbouw 7 woningen; De Koog – Boodtlaan	Gemeente Woontij	2024	
		O	Per bouwlocatie worden door Gemeente en Woontij de onderlinge afspraken over het ontwikkelen van de betreffende locaties vastgelegd in (anterieure) gronduitgifte-overeenkomsten.	Gemeente Woontij	2021 2025	
		P	De gemeente wil op haar woningbouwlocaties ook middel-dure huurwoningen realiseren. Primair is dit een rol voor marktpartijen. Als uit een markttoets blijkt dat ontwikkelaars deze bouwopgave niet oppakken gaat de gemeente hierover in gesprek met Woontij.	Gemeente Woontij	Pm	

Nr	Onderwerp		Doelstelling	Actie	jaar[2]	Stand van zaken
9	Kwaliteit van nieuwbouw duurzaam en Texels maken	A	Woontij gaat bij de nieuwbouwprojecten nadrukkelijk kijken of het mogelijk is om CO2-neutraal te realiseren.	Woontij	2021 2025	
		B	Woontij neemt de Texelse kernwaarden op in haar programma van eisen.	Woontij	2021 2025	
Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen						
10	Betaalbaarheid en bereik-baarheid voor de doelgroep	A	Jaarlijks vindt evaluatie plaats waaruit moet blijken of de regels van woningtoewijzing hebben geleid tot een verantwoord even-wicht van vraag en aanbod van sociale huurwoningen.	Woontij	2021 2025	
		B	Vanwege betaalbaarheid hanteert Woontij een inflatievolgend huurbeleid.	Woontij	2021 2025	
11	Starters blijven helpen met de starterslening	A	Kopers van een huurwoning van Woontij komen, afhankelijk van hun inkomen, in aanmerking van de Koopstartregeling die door Woontij wordt aangeboden.	Woontij	2021 2025	
		B	De starterslening van de gemeente wordt gecontinueerd	Gemeente	2021 2025	
		C	Jongeren attenderen op vroegtijdige inschrijving (vanaf 17 jaar)	Gemeente	2021	
12	Voldoende levensloopbe-stendige woningen	A	Zowel bij nieuwbouw als renovatie gaat Woontij standaard uit van realisatie van levensloopbestendige woningen, tenzij voor een specifieke vraag of locatie een andere invulling is gewenst.	Woontij	2021 2025	
13	Huisvesting bijzondere doel-groepen	A	Om voldoende aanbodwoningen beschikbaar te houden voor alle woningzoekenden, hebben we een maximaal percentage vastge-steld van 20%. Afhankelijk van de ontwikkelingen in wachttijden en aanbod of naar aanleiding van wijzigingen in de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders wordt dit percentage bijgesteld.	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren
		B	Kwetsbare doelgroep: - behoeftepeiling - inzicht in mensen die buiten het gezichtsveld vallen - aanpak dak- en thuislozen met een multi-problematiek	Woontij Gemeente	2021 2022	
14	Huisvesting ouderen	A	Intentieverklaring ‘ Van vergrijzing naar vernieuwing’ - Uitwerken plan van aanpak voor Texel	Woontij	2021 2022	
15	Huisvesting (tijdelijke) werk-nemers	A	Samenwerkingsafspraken tussen Woontij en OSG De Hogeberg uitvoeren en evalueren	Woontij	2021 2025	
		B	Samenwerkingsafspraken tussen Woontij en Omring opstellen, uitvoeren en evalueren	Woontij	2021 2025	

Nr	Onderwerp		Doelstelling	Actie	jaar[2]	Stand van zaken
		C	Samenwerkingsafspraken tussen Woontij en Texel Academy opstellen, uitvoeren en evalueren	Woontij	2021 2025	
		D	Samenwerkingsafspraken tussen Woontij en NIOZ inzake de Potvis uitvoeren en evalueren	Woontij	2021 2025	
16	Noodwoonruimte	A	Woontij en de gemeente zullen in 2021 onderzoeken of Tubantia is uit te breiden door het plaatsen van tijdelijke woonunits. De komende jaren wordt blijvend uitgekeken naar kansen om noodwoonruimte toe te voegen.	Gemeente Woontij	2021 2025	
Overige afspraken						
16	Huisvestingsverordening	A	Woontij levert gegevens aan ten behoeve van de jaarlijkse monitoring door de gemeente.	Woontij Gemeente	2021 2025	

Aldus overeengekomen te Den Burg op …….

.txl	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Texel Mevrouw H. Huisman
Woontij	Namens stichting Woontij De heer J.A. van Andel
BVT BEWONERSVERENIGING TEXEL	Namens bewonersvereniging Texel De heer W. van Hintum

Bijlage 1 – Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 (zie na pagina 40 van dit document)

Bijlage 2 – Huurwoningen met het label 'verkoop'

Postcode 1791 Den Burg
Ada van Hollandstraat 2, 5, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25
Beatrixlaan 26, 28, 40, 60, 62, 78, 116, 122, 126, 134, 144, 146, 150
Bernhardlaan, 15, 17, 27, 29, 125, 127, 129, 133, 135, 139, 141, 143, 145
Binsbergenstraat 2, 8, 12, 14
Boogerd 14, 15, 16, 17, 18, 20, 24, 26, 23, 27
Burdetstraat 16, 20, 22, 26, 28, 30
Drijverstraat 2, 4, 8, 10, 12, 16, 18
Gasthuisstraat 37, 41, 72, 74, 76
Golfslag 4, 8, 10, 14, 28
Haffelderweg 9, 11
Keesomlaan 17, 21, 25
Lijnbaan 31, 35
Pieter van Cuykstraat 4, 10, 12
Schoonoordsingel 21, 23, 31, 33, 35, 39, 40, 42
Thijsselaan 43, 45, 49, 53, 57, 77, 79, 81, 83, 87, 95, 99, 101, 104, 108, 112, 120,126, 128, 130, 132, 138, 140, 144
Vaargeul 19, 26
Wagemakerstraat 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 18, 20, 22, 24, 30, 32, 34
Willem van Beierenstraat 1, 3, 34, 38, 48, 52, 54

Postcode 1792 Oudeschild
Kerkesteeg 9
Loodssingel 29, 33, 37, 39, 40, 43
Trompstraat 2, 8, 19, 20, 23, 29, 31, 32, 33, 35, 37, 39

Postcode 1793 De Waal
Hogereind 44, 50

Postcode 1794 Oosterend
Mulderstraat 9, 30, 34
Oranjestraat 2, 6, 8
Robbepad 8

Postcode 1795 De Cocksdorp
Oorsprongweg 33, 37, 43, 49
Ploosterstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 18, 20, 24

Postcode 1796 De Koog
Brink 5
Parnassiastraat 5, 9, 13, 19, 23

Postcode 1797 Den Hoorn
De Dageraad 14, 16, 18, 20, 22, 30
Diek 18
Naalrand 13, 15

Bijlage 3 – Stip op de horizon, huurwoningen van Woontij op Texel

Aantal huurwoningen op Texel

Omschrijving	**Jaar oplevering**	**Totaal**
Stand per 31 december 2020		**1536**
Pilot project 10 offgridwoningen	2021	pm
Campus TexelAcademy fase II, 20 studio's	2021	pm
Verkoop	2021	-10
Stand per 31 december 2021		**1526**
Nieuwbouw Gasthuisstraat II	2022	18
Nieuwbouw Waalderstraat	2022	30
Verkoop	2022	-10
Stand per 31 december 2022		**1564**
Nieuwbouw Molenstraat (Kompasschool)	2023	9
Nieuwbouw Naalrand (Drijverschool)	2023	20
Nieuwbouw Oosterend (Bijenkorfweg)	2023	20
Nieuwbouw De Cocksdorp (voetbalveld)	2023	20
Nieuwbouw Oudeschild (voetbalveld)	2023	20
Verkoop	2023	-10
Stand per 31 december 2023		**1643**
Nieuwbouw De Tuunen II	2024	50
Nieuwbouw Beatrixlaan (Jozefschool)	2024	7
Nieuwbouw Burdetstraat (Fonteinschool)	2024	7
Nieuwbouw Peperstraat	2024	6
Verkoop	2024	-10
Stand per 31 december 2024		**1703**
Nieuwbouw Wilhelminalaan (Oude Ulo)	2025	7
Nieuwbouw Burdetstraat (Bibliotheek)	2025	3
Nieuwbouw De Koog (Boodtlaan)	2025	7
Verkoop	2025	-10
Stand per 31 december 2025		**1710**
Doelstelling 2025		**1650**
Verschil		**+60**

Bijlage 4
De Texelse Kernwaarden

In het voorwoord staan de Texelse kernwaarden voor het eerst benoemd:

1. Rust en ruimte
2. Rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen
3. Grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen
4. Texelse identiteit
5. Specifieke eilandkarakter
6. Nachtelijke duisternis
7. Maritieme monumenten

De Texelse Kernwaarden geven een richting voor gewenste ontwikkelingen: initiatieven die daar bij passen kunnen in principe doorgaan. De kernwaarden zijn concreter gemaakt in het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013:

Kernwaarden

De kernwaarden van Texel vormen een belangrijke basis onder dit beeldkwaliteitsplan. Er wordt telkens op teruggegrepen, hetzij direct, hetzij indirect via doorwerking in de visie achter het beeldkwaliteitsplan en de daaruit voortvloeiende criteria.

De rust en ruimte

Ruimte is de drager van de landschappelijke identiteit van het eiland en vindt zijn vertaling in open landschap, zichtlijnen en vergezichten. Rust is enerzijds een afgeleide van de kernwaarde ruimte, immers hoe meer ruimte hoe meer rust. Anderzijds wordt rust ook beïnvloed door infrastructuur en activiteiten.

De rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen

Het Texelse landschap is de neerslag van de ontstaansgeschiedenis en is uniek door haar verscheidenheid en kwaliteiten. De rijkdom van de natuurgebieden en van het cultuurland vormt een belangrijke aantrekkingskracht voor toeristen en bewoners.
De cultuurhistorische waarden zijn van belang om de belevingswaarde van Texel te waarborgen.

De grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen

Als eenheden van landschappelijke identiteit zijn er zeven landschappen onderscheiden. Ze vertonen een samenhang in historie en traditie, schaal, bebouwing, structuur en sfeer, en in grondgebruik.
Het is van groot belang dat de landschappen in zichzelf samenhangend blijven en onderling verschillend. Alleen dan blijven de verschillende landschappen leesbaar.

Ruimte	Rust	Landschap	Natuur
- zicht over het eiland	- stilte ervaren	- landschapsstructuur	- natuurbeleving
- ruimte ervaren	- drukte vermijden	- samenhang en diversiteit	- schoonheid
- ver van je af kijken	- genieten	- variatie in schaal en structuur	- flora en fauna
- gevoel van vrijheid	- bewegingsvrijheid	- cultuurhistorische elementen	- kwetsbaarheid
- zichtlijnen	- geluid beperken		
- openheid			

De Texelse identiteit

Texelaars zijn trots op hun eiland en hun eigen identiteit. De Texelse identiteit wordt in sterke mate bepaald door haar cultuurlandschap, het grasland, de oude buitendorpen, de dijken, kerkjes, tuinwallen, stolpen en schapenboeten. De verbondenheid van Texelaars met hun eiland en met elkaar, de eilandeconomie met zijn vele, gevarieerde kleinschalige bedrijven, de gastvrijheid, de hoge mate van dienstverlening en veiligheid maken Texel tot een uniek eiland. Om zich blijvend te onderscheiden is het Texels eigene van grote waarde, bijvoorbeeld de van het eiland afkomstige producten.

Het specifieke eilandkarakter

De Texelaars zijn echte eilanders. Ze hebben een eigen cultuur, mentaliteit en identiteit en onderscheiden zich daardoor van de 'overkanters'. Door de eilandpositie hebben de Texelaars een grote mate van zelfstandigheid ontwikkeld, en willen vooral autonoom blijven. Het eilandgevoel wordt gevoed door rust, ruimte en verbondenheid met de natuur, maar ook door de rijke historie van de eilanden.

De nachtelijke duisternis

Het aanschouwen van een donkere heldere sterrenhemel bij nacht, liefst met de daarbij behorende stilte zoals die in de natuur is te vinden. De aandacht voor duisternis als kwaliteit van de leefomgeving wordt in grote mate ingegeven door ontwikkelingen die een bedreiging vormen voor donkere nachten. De inzet is het terugdringen van overbodig en hinderlijk kunstlicht.

De maritieme monumenten

Het maritieme verleden van Texel is een belangrijk cultureel erfgoed. Op het land en in het water zijn overal nog sporen te vinden van deze boeiende geschiedenis - de visserij, de Rede van Texel, VOC, de Schans, loodswezen, walvisvaart, WOII en de jutterij. Vanuit het maritieme verleden, heden en de toekomst ontwikkelt Texel zich als (inter)nationaal kenniscentrum op het gebied van zeebeheer, onderwaterarcheologie, onderzoek en aanverwante activiteiten.

Texelse identiteit	Eilandkarakter	Duisternis	Maritieme monumenten
- eigenheid	- eilandgevoel	- donkerte	- cultureel erfgoed
- onderscheiden	- eilandcultuur	- stilte	- verleden en heden
- het texels product	- zelfstandigheid		- land en water
			- archeologie

5

Bijlage 5 – relevante artikelen Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

Artikel 36
De categorieën van personen, bedoeld in artikel 41c, tweede lid, eerste volzin, van de wet, zijn:
a. personen die zijn ingeschreven bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen, of die zich voorbereiden op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van eerstgenoemde wet;
b. ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding behoeven en
c. andere personen, voor welke de voorziening in de behoefte aan huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.

§ 2. Uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid
Artikel 38
1. Onze Minister draagt er zorg voor dat jaarlijks voor 1 juli elke gemeente met betrekking tot de toegelaten instellingen die aldaar feitelijk werkzaam zijn en elke betrokken bewonersorganisatie beschikt over een indicatie van de middelen welke die toegelaten instellingen ter beschikking staan voor de uitvoering van artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet in ten minste het op die datum eerstvolgende kalenderjaar.
2. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de wijze van bepaling van de indicatie, bedoeld in het eerste lid.
Artikel 39
1. De toegelaten instelling neemt in het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, in elk geval op:
a. haar voornemens voor het doen bouwen of verwerven van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, van de wet;
b. haar voornemens met betrekking tot het toepassing geven aan artikel 45, tweede lid, onderdelen d en f, van de wet;
c. haar voornemens met betrekking tot de samenstelling van haar woningvoorraad, waaronder in elk geval haar voornemens met betrekking tot vervreemding van haar woongelegenheden en haar voornemens tot het zodanig verhogen van huurprijzen van haar woongelegenheden, dat zij komen te liggen boven het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, een en ander gespecificeerd naar wijken of buurten aan de hand van de cijfers van de postcodes;

d. haar voornemens met betrekking tot de kwaliteit en de duurzaamheid van haar woningvoorraad en de direct daaraan grenzende omgeving;
e. haar voornemens met betrekking tot de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van haar woongelegenheden voor degenen, bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel a, van de wet, en
f. haar voornemens met betrekking tot de huisvesting van de categorieën van personen, genoemd in artikel 36.
2. De toegelaten instelling betrekt bij het vaststellen van het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, de door Onze Minister vast te stellen rijksprioriteiten met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting. Onze Minister stelt die prioriteiten ten minste een maal per vier jaar vast voor een tijdvak van de vier op dat jaar volgende kalenderjaren, doet deze voor de aanvang van dat tijdvak toekomen aan beide kamers der Staten-Generaal en maakt deze bekend in de Staatscourant. In het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan een zodanig tijdvak voert hij overleg over de voor dat tijdvak voorgenomen prioriteiten met in elk geval personen of instanties uit de kring van de toegelaten instellingen, de gemeenten en de bewonersorganisaties.
3. Het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, heeft geen betrekking op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen van welke zij minder dan 2% van de aandelen houdt.

§ 3. Prestatieafspraken
Artikel 40
1. Onze Minister stelt een commissie in, die hem adviseert over de behandeling van geschillen als bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de wet. De commissie bestaat uit personen uit de kring van organisaties die zich ten doel stellen de belangen van toegelaten instellingen te behartigen, uit personen uit de kring van organisaties die zich ten doel stellen de belangen van gemeenten te behartigen, en personen uit de kring van bewonersorganisaties. De commissie is zodanig samengesteld, dat geen van die categorieën van personen de meerderheid van de commissie kan uitmaken.
2. Onze Minister kan de termijn, genoemd in artikel 44, vijfde lid, van de wet, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling, het college van burgemeester en wethouders van de bij het geschil, bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de wet, betrokken gemeente en de daarbij betrokken bewonersorganisaties, telkens verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken, van welke verlenging hij kennis geeft voor het verstrijken van de eerstgenoemde dan wel de voor de laatste maal verlengde termijn.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften gegeven worden over de behandeling van geschillen als bedoeld in artikel 44, vierde en vijfde lid, van de wet, en de werkwijze en samenstelling van de commissie, bedoeld in het eerste lid.

Gemeente Texel

.txl

Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030

'Texels hoofdstuk'
Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KWK) / Regionaal Woonakkoord

Team Beleid
Augustus 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. Korte beschrijving van de situatie op de Texelse woningmarkt 7
3. Wat doet Texel eraan om de woningnood op te lossen? 9
4. Welk maatschappelijk effect beogen we te bereiken op de Texelse woningmarkt en hoe monitoren we dat? 11
5. Om hoeveel woningen gaat het en waar worden deze woningen gebouwd? 13
6. Texel bouwt voor de toekomst 15
7. Gebruik maken van de Provinciale Versnellingsgelden voor woningbouwprojecten 17

1. Inleiding

Texel beoogt mede via het te sluiten regionale Woonakkoord met de provincie en de regionale woningbouwprogrammering (Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland - KWK 2020 – 2030) te komen tot normalisering van de nijpende situatie op de woningmarkt. Dit Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030[1] moet leiden tot:

- Kortere wachttijden voor een sociale huurwoning;
- Terugdringen kwalitatieve mismatch door toevoegen betaalbare koop (starter/gezin/senior).

Texel geeft invulling aan de woningbehoefte[2] en dat is niet gelijk aan de woningvraag. Dit betekent dat er gekeken wordt naar de bevolkingssamenstelling in relatie tot de woningvoorraad en niet naar individuele vraag naar bijvoorbeeld grote dure (vrijstaande) woningen, vaak met een aparte vleugel voor logies met ontbijt. Er wordt ook niet gebouwd voor '65 plussers van de overkant die hun oude dag op Texel willen doorbrengen'.

Al langere tijd beschikt Texel door haar andersoortige woningmarkt over een ***'status aparte'***[3], in het regionale woningbouwbeleid[4].

Texel heeft als eiland een uniek karakter en dat werkt ook door op de woningmarkt. Huizen zijn duurder en er is een tekort aan sociale en middel-dure huurwoningen. Ook de vergrijzing is groter dan in de omliggende gemeenten. Dit betekent dat veel vacatures door mensen van buiten Texel moeten worden ingevuld. Daarnaast is betaalbare woonruimte nodig voor jonge Texelaars en Texelse gezinnen. De Provincie heeft begrip voor de situatie op Texel en steunt dat Texel aan de slag gaat met een eigen woningbouwprogramma, dat meegenomen wordt in de regionale afspraken: Het Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KWK) (september/oktober 2020) en het regionale woonakkoord[5] (start opstellen 2e helft 2020). Ondanks dat er geen directe regionale samenhang is tussen de woningmarkt van Texel en de woningmarkten van Den Helder, Hollands Kroon en Schagen, hecht de gemeente Texel in breder verband aan goede regionale samenwerking en ziet het Texelse hoofdstuk daarom als onderdeel van de regionale woningbouwprogrammering (KWK 2020 - 2030) en het regionale woonakkoord met de Provincie.

Gelet op de nijpende woningmarktsituatie, die hieronder geschetst wordt en het gegeven dat er geen directe regionale samenhang is, moet en kan het 'Texelse hoofdstuk' in de eerste helft van 2020 gemaakt worden.

1 Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 dient mede ter uitvoering en verfijning van de Woonvisie Texel (2016) en het Actieplan Wonen (2019).

2 Dit begrip moet ruim worden opgevat: het omvat bijvoorbeeld ook de behoefte van nieuwe inwoners die vanwege hun werk op Texel gaan wonen.

3 Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 – 2020: Texel heeft een lokaal georiënteerde woningmarkt en summiere uitwisseling met de regio. De migratiecijfers tonen aan dat er geen relatie bestaat tussen de woningbouwproductie op Texel en de woningbouwproductie in de regio. De behoefte van de lokale bevolking staat dan ook voorop in de ontwikkeling van productie. Het hoge recreatieve gebruik van tweede woningen maakt des te meer dat de woningmarkt op Texel uitzonderlijk en grotendeels onafhankelijk functioneert van de regio. Texel werkt in regionaal verband samen aan (regionale) duurzaamheidsopgaven en levensloopbestendigheid en het verkennen van optimale huisvesting van tijdelijke werknemers. De regiogemeenten stemmen in met de exceptionele positie van Texel.

4 Texel maakt geen gebruik van het kwalitatieve afwegingskader zoals dat in het vorige KWK is ontwikkeld voor de Kop van Noord-Holland. Dit afwegingskader was destijds bedoelt om te komen van een situatie van over-programmering, naar een meer realistische programmering. Zodat er plannen geschrapt konden worden en alleen de beste woningbouwplannen overbleven. Die daardoor ook een grotere kans maakten om daadwerkelijk gerealiseerd te worden. Inmiddels is de situatie veranderd. Zowel op de woningmarkt (geen crisis meer maar juist woningnood) als in de woningbouwprogramma's. Er is geen sprake meer van over-programmering. Op Texel heeft het probleem van de over-programmering waardoor de realisatie stokte, niet gespeeld. De Texelse woningmarkt/woningvoorraad en de problematiek is overzichtelijk en duidelijk. De gemeente zit stevig aan het stuur, doordat nagenoeg alle ontwikkellocaties eigendom van de gemeente zijn. De gemeente kan dus zelf gewoon de gewenste kwaliteit programmeren, en heeft geen behoefte aan een toetsingskader met criteria om te kiezen welke plannen wel of niet door kunnen gaan. De gemeente kent de behoefte, de markt en de wensen en stemt daar zo goed mogelijk het programma op af (na overleg met Woontij, de bewonersvereniging en de dorpscommissies).

5 Woonagenda Provincie Noord – Holland 2020 – 2025, p. 24

Het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 is niet in beton gegoten, maar kan gaandeweg aangepast worden als blijkt dat dat nodig is. Bijvoorbeeld als gevolg van overleg met dorpscommissies en omwonenden.

2. Korte beschrijving van de situatie op de Texelse woningmarkt

1. Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen[6]. Dit merken we aan het feit dat er een gemiddelde wachttijd bij Woontij is van 5,5 jaar, oplopend tot 8 jaar. 1.700 woningzoekenden bij Woontij, waarvan 500 actief woningzoekenden.[7] Gezien de eilandsituatie is dat absoluut onacceptabel. Er is voor de Texelse inwoners geen uitwijkmogelijkheid naar een andere gemeente.
2. Er is een tekort aan middel-dure huur[8].
3. Er is onvoldoende aanbod van betaalbare koopwoningen voor jonge Texelaars en Texelse gezinnen (lage- en middeninkomens)[9]. De markt zit op slot en de prijzen blijven boven-proportioneel stijgen. Ook kleine slecht onderhouden huizen gaan weg voor de hoofdprijs[10].
4. Er is sprake van een kwalitatieve mismatch in het totale woningaanbod: er zijn ruim 1.000 betaalbare woningen tekort ten opzichte van het inkomen van de huishoudens op Texel[11];
5. Het tekort is verder versterkt door het succesvolle rijksbeleid om 65 plussers langer zelfstandig thuis te laten wonen, hetgeen als gevolg heeft dat er nog minder woningen vrijkomen.
6. Om op de Texelse woningmarkt een situatie te bereiken waarbij sprake is van meer evenwicht en redelijke wachttijden zijn tot 2030 naar verwachting 500-1000 extra woningen nodig[12]

Kwalitatieve Mismatch: Notitie STEC: Belang huisvestingsverordening d.d. 4 juni 2019

	Vraag	Aanbod
Lage inkomens	3.095	2.060
Midden inkomens	755	710
Hoge inkomens	2.465	3.525
Totaal	**6.315**	**6.295**

De Texelse woningmarkt heeft dus een groot tekort aan sociale huurwoningen. Daarnaast is er ten opzichte van de Noordkop op Texel sprake van dure koopwoningen van matige kwaliteit. De hoge prijzen maken onderhoud en verduurzaming lastig, 'het geld gaat op aan de hypotheek'. Dit wordt ernstig versterkt door de eilandpositie. Er is geen uitwijkmogelijkheid naar woningen elders.

Effect

Dit merken we aan het niet kunnen invullen van vacatures. In branches waar dit hoognodig is voor maatschappelijk functioneren: zorg, onderwijs, overheid, politie, toerisme[13]. De behoefte aan woningen overstijgt daarmee de geprognotiseerde stijging van de huishoudens in de periode 2020 – 2030.[14]

6 Woontij 'Een huis voor iedereen' concept d.d. 16 januari 2020

7 Hierbij speelt ook de huisvesting van vergunninghouders (voorheen statushouders). Vanuit de Provincie krijgt de gemeente jaarlijks een wettelijke taakstelling die extra druk legt op het zeer schaarse aanbod van sociale huurwoningen.

8 Rapport STEC: Middel-dure huur op Texel in beeld d.d. 17-02-2016

9 Notitie STEC: Notitie belang huisvestingsverordening d.d. 4 juni 2019

10 Makelaarsoverleg d.d. 18 december 2019

11 Dat wil niet zeggen dat deze 'dure woningen' leeg staan. In de praktijk worden ze vaak bewoond door mensen die deze woning gelet op hun inkomensniveau per heden niet zouden kunnen aankopen.

12 Woontij 'Een huis voor iedereen' concept d.d. 16 januari 2020

13 Als voorbeeld kunnen hier OSG De Hogeberg (VO) en Omring (zorginstelling) genomen worden. Deze instellingen hebben grote moeite hun vacatures te vervullen, mede als gevolg van het huisvestingsprobleem. Inmiddels heeft Woontij (wooncorporatie) maatwerkafspraken gemaakt met deze instellingen voor het gebruik van zgn. 'economiewoningen'. Dit moet als noodoplossing worden beschouwd, omdat hierdoor extra druk komt op het zeer schaarse aanbod van sociale huurwoningen. Ook in de toerismesector speelt dit probleem, er zijn ondernemers die hierdoor bijvoorbeeld een dag in de week hun zaak niet opendoen of een deel van hun terras sluiten. Overigens is het aantal 'toeristische bedden' gemaximeerd, juist om Texel ook mooi en leefbaar te houden.

14 Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 - 2040 d.d. 21 augustus 2019.

3. Wat doet Texel eraan om de woningnood op te lossen?

A. Effectief inzetten bestaande woningvoorraad

- Huisvestingsverordening (oktober 2019)[15];
- Recreatieve verhuur van permanente woningen is niet toegestaan (bestemmingsplan);
- Strakke handhaving op recreatieve verhuur van permanente woningen;
- Woontij stimuleert 'doorstroming' met huurbevriezing en huiskostenvergoeding. Teneinde senioren te stimuleren hun eengezinswoning in te ruilen voor een meer passende kleinere woning;
- Economiewoningen: Woontij maakt het mogelijk dat werkgevers een 'huurrecht' kopen. Dit helpt om medewerkers aan te kunnen trekken, maar deze moeten wel binnen redelijke termijn (maximaal drie jaar) door kunnen stromen naar de reguliere woningvoorraad[16];
- Tubantia: Woontij heeft een voormalig hotel omgebouwd naar appartementen voor spoedzoekers als tussenoplossing;
- Ondersteunen van initiatieven voor de huisvesting van (seizoens)personeel zodat hiervoor geen 'reguliere woningen' worden ingezet;
- Blijverslening[17] (SVn);
- Stimuleringslening Energie-neutrale woningen (SVn)[18];
- Renteloze lening voor zonnepanelen (SVn) (in voorbereiding).

Verder is het – hoewel eigenlijk niet gewenst – inmiddels toegestaan om met ontheffing tijdelijk 'permanent gebruik' te maken van een recreatief opstal, mits dat niet is gelegen op een recreatiepark. Dit beschouwt de gemeente als 'flex-woningen' die kunnen voorzien in acute nood (spoedzoekers).

B. Versnelling nieuwbouw

Het effectief inzetten van de bestaande woningvoorraad is niet voldoende, er dienen snel woningen te worden gebouwd.

Hoofdcategorieën:

1. sociale en middel-dure huur;
2. goedkope en middel-dure koop.

Vertrekpunten bij deze woningbouw:

- Goede stedenbouwkundige inpassing, géén aantasting landschappelijke waarden;
- Streefverhouding: ca. 70% sociaal / 30% vrije sector (waar mogelijk via CPO en middel-dure huur)[19];

[15] Alle woningen onder de € 600.000 kunnen alleen bewoond worden door mensen met een economische of maatschappelijke binding aan Texel, ook de sociale huur valt hieronder. Er is meer concurrentie op de markt nodig, toevoegen van kwalitatief aanbod gaat zorgen voor beweging in de markt. Het 'ingrijpen in de markt' via een huisvestingsverordening is een instrument dat overheden terughoudend moeten toepassen en geldt altijd slechts voor 4 jaar. Het mag enkel worden toegepast als er sprake is van een aantoonbare schaarste op de woningmarkt, die leidt tot een onevenredig nadeel voor bepaalde groepen woningzoekenden. De wet geeft aan dat tegelijkertijd met het invoeren van een huisvestingsvergunningsstelsel, de gemeente aan moet geven wat er gedaan wordt om deze schaarste op te heffen, zodat de woningmarkt naar een meer evenwichtige situatie toe kan groeien. Met als oogmerk dat daarna de huisvestingsvergunning niet langer nodig is.

[16] 4 van deze economiewoningen zijn tijdelijke 'off the grid' modulaire flex-woningen. In het project Waaldereind worden op korte termijn nog 13 economiewoningen gerealiseerd.

[17] De blijverslening kan worden aangevraagd om een woning te verbouwen, te verbeteren of te verduurzamen en is bedoeld voor bewoners met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist en voor bewoners die hun woning levensloopbestendig willen maken zodat ze op comfortabele wijze zelfstandig kunnen blijven wonen.

[18] De Stimuleringslening Energie-neutrale woningen kan worden aangevraagd voor het geheel energieneutraal maken van de eigen woning. Op dit moment wordt onderzocht de regeling te verbreden zodat deze ook voor één of enkele duurzaamheidsmaatregelen kan worden aangevraagd.

[19] Deze streefverhouding wordt toegepast op het totale woningbouwprogramma, voor specifieke bouwlocaties kan er sprake zijn van een andere verhouding (maatwerk). Hierbij speelt ook de financiële haalbaarheid van de betreffende grondexploitatie. Middel-dure huur zal verder betrokken worden in de prestatieafspraken met Woontij voor 2021 en verder.

- Bij programmering mede inzet op:
  - levensloopbestendige woonconcepten voor 65 plussers met zorgvoorzieningen en in de nabijheid van andere voorzieningen (mede met oog op doorstroming);
  - geschikte woningen voor kleine/eenpersoonshuishoudens;
  - Innovatief: Duurzaam en circulair[20] en deels flexibel/verplaatsbaar (met het oog op mogelijke toekomstige huishoudingsdaling, ambitie voor de sociale huurwoningen is minimaal 25% flexibel/verplaatsbaar);
  - Bijdrage woning en omgeving aan positieve gezondheid;
  - De wens van jongeren en senioren om 'in hun eigen dorp' te kunnen blijven wonen hetgeen bijdraagt aan de leefbaarheid van de dorpen (robuuste kernen[21] en een gezonde mix van jong en oud.

Bij de vrije sector koopwoningen op de woningbouwlocaties in eigendom van de gemeente zal via de koopovereenkomst/uitgifteovereenkomst een zelfbewoningsplicht worden opgelegd. Op welke wijze dit zal gebeuren is in uitwerking.

[20] Hierbij dient een goede balans te worden gevonden tussen de financiële haalbaarheid van de betreffende grondexploitatie/de betaalbaarheid van woningen en circulariteit/duurzaamheid.

[21] Woonvisie Texel (2016).

4. Welk maatschappelijk effect beogen we te bereiken op de Texelse woningmarkt en hoe monitoren we dat?

Beoogd maatschappelijk effect:

1. Wachtlijsten voor een sociale huurwoning van gemiddeld maximaal 2 jaar;
2. Afname kwalitatieve mismatch;
3. De Texelse woningmarkt vormt geen belemmering voor het accepteren van een (vaste) baan;
4. Jongeren en senioren kunnen 'in hun eigen dorp' blijven wonen;
5. Terugdringen wonen in de illegaliteit (boerenschuren, bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen).

Op bovenstaand maatschappelijk effect gaan we sturen. Het toevoegen van woningen moet bijdragen aan het beoogd maatschappelijk effect. Hiervoor monitoren we de woningmarkt.

Tweejaarlijks wordt er gemonitord op het gewenst maatschappelijk effect aan de hand de navolgende indicatoren:

- Kortere wachttijden voor een sociale huurwoning;
- Afname kwalitatieve mismatch;
- Afname marktdynamiek;
- Toename woningen (realisatie Woningbouwprogramma Texel (2020 – 2030).

Monitoring[22] door:

- Wachtlijstgegevens van Woontij;
- Woningmarkt- en voorraadgegevens;
- Enquêtes grote werkgevers (OSG De Hogeberg, Omring, De Krim, NIOZ en de gemeente).
- Enquêtes dorpscommissies;
- Gegevens Team Handhaving.

Bijlage 1: Factsheet Monitoring Texels Woningbouwprogramma 2020 - 2030.

Zoals boven aangegeven dient nieuwbouw bij te dragen aan het 'beoogd maatschappelijk effect'. De aanzienlijke gemeentelijke grondpositie stelt de gemeente in staat om (bij) te sturen op het moment dat de situatie op de woningmarkt aanzienlijk verandert.[23]

[22] Gelet op de 'op zichzelf staande/anders-soortige woningmarkt' van Texel is hiermee op relatief eenvoudige wijze een goed beeld beschikbaar.

[23] De gemeente heeft dit eerder gedaan. De locatie waar nu de Tuunen wordt gerealiseerd was van oudsher een uitbreidingslocatie, die op een gegeven moment door de gemeente is afgewaardeerd naar 'agrarische grond'. Pas toen de woningmarkt daar echt om vroeg is de grond weer in exploitatie genomen.

5. Om hoeveel woningen gaat het en waar worden deze woningen gebouwd?

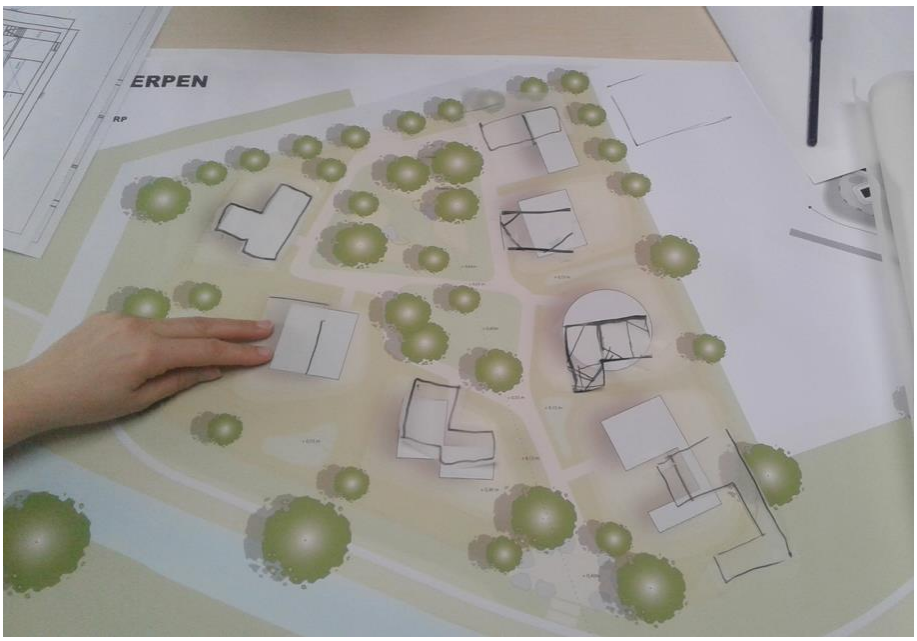
In het 'Overzicht Woningbouw Texel' (bijlage 2) is op basis van een globale programmering volgens de gemeentelijke uitgangspunten vastgelegd, waar en hoeveel woningen er in de periode 2020 – 2030 worden gebouwd. Het overzicht bevat de woningbouwplannen bovenop de huidige KWK woningbouwplannen (allen in uitvoering).

A. Hoeveel woningen?

Het Overzicht Woningbouw Texel biedt ruimte voor de bouw van ca. 440 woningen (waarvan ca. 300 sociale huurwoningen[24]) voor het grootste deel binnen 'bestaand stedelijk gebied' (BSG). Op de meeste locaties is de gemeente grondeigenaar en is de planologie al passend. De gemeente zit daarmee stevig aan het stuur bij fasering en de invulling van de woningbehoefte (soort en kwaliteit). Dit wordt versterkt door de goede samenwerking tussen Woontij en de gemeente via de prestatieafspraken en periodiek overleg (ook met de bewonersvereniging). Daarnaast is er 2 keer per jaar overleg met de lokale makelaars.

B. Waar?

Drie kleinschalige locaties bij de dorpen: De Cocksdorp, Oosterend en Oudeschild. In deze dorpen zijn er geruime tijd nagenoeg geen woningen gebouwd. Voor de leefbaarheid en om te voorzien in de autonome behoefte is dit wel wenselijk. De dorpscommissies is toegezegd dat deze locaties bestuurlijke prioriteit hebben. Daarnaast vooral inbreilocaties in Den Burg en Den Hoorn. Verder een potentiële locatie bij De Koog.



[24] Woontij: Een huis voor iedereen, concept d.d. 16 januari 2020. Woontij heeft een streefaantal van ca. 1.750 huurwoningen in 2030 (een toename van ca. 340 t.o.v. 1 januari 2020), gebaseerd op kennis en ervaring met de lokale woningmarkt en te verwachten ontwikkelingen.

6. Texel bouwt voor de toekomst

De aantrekkelijke eilandsituatie zal altijd zorgen voor vraag naar woningen bij een bepaalde groep mensen (gezonde lucht, natuur, rust, ruimte). Daarnaast is toekomstige prijsdruk - gelet op de noodzaak tot woningverbetering en verduurzaming - wenselijk. Verder zal een deel van de te bouwen woningen van Stichting Woontij verplaatsbaar zijn (modulaire bouw). Op termijn kan Stichting Woontij woningen op andere locaties die einde levensduur zijn vervangen door deze verplaatsbare woningen.

7. Gebruik maken van de Provinciale Versnellingsgelden voor woningbouwprojecten

Voor Texel als kleine gemeente is het een opgave om meerdere bouwplannen/projecten tegelijk in uitvoering te nemen. Doel is om het grootste deel van het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 in de periode 2020 – 2025 gerealiseerd te hebben. Daarom wil de gemeente een beroep doen op de versnellingsgelden van de Provincie, om extra uren projectleiding aan te trekken om de woningbouwprojecten te begeleiden. Dit woningbouwprogramma geeft mede onderbouwing voor het gebruikmaken van de versnellingsgelden.

Binnen bovenstaande 'algehele versnelling' geeft Texel eerste prioriteit aan:

- De Cocksdorp – ca. 43 woningen (verlengde van Schipper Boonstraat);
- Oudeschild – ca. 40 woningen (locatie voormalige voetbalveld);
- Oosterend – ca. 25 woningen (achter dorpshuis De Bijenkorf).

Bijlage 1: Factsheets

Monitoring Texels Woningbouwprogramma 2020 - 2030

Woningen

6.651
Texel

BAG/ABF | **2020**

Voorraad koopwoningen

67,2% Texel
57,4% Nederland

CBS | **2019**

Eengezinswoningen

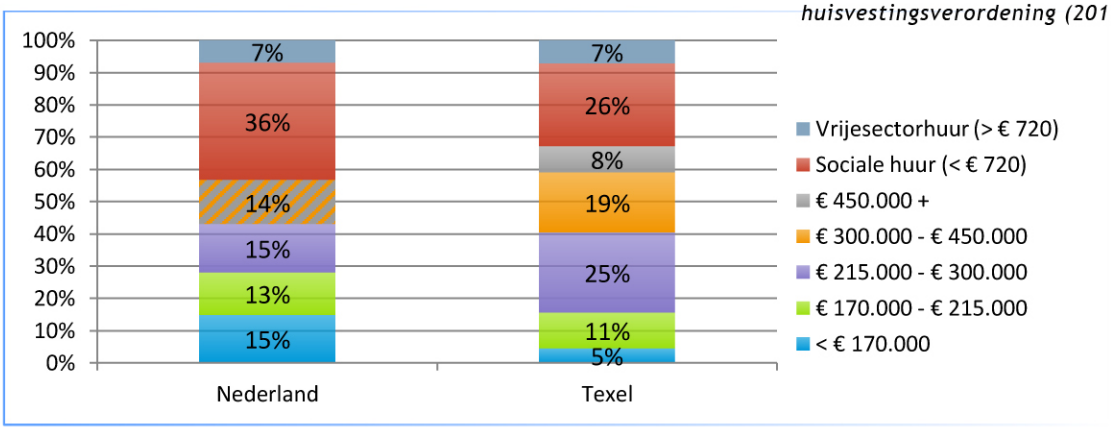
80,1% Texel
64,1% Nederland

BAG/ABF | **2020**

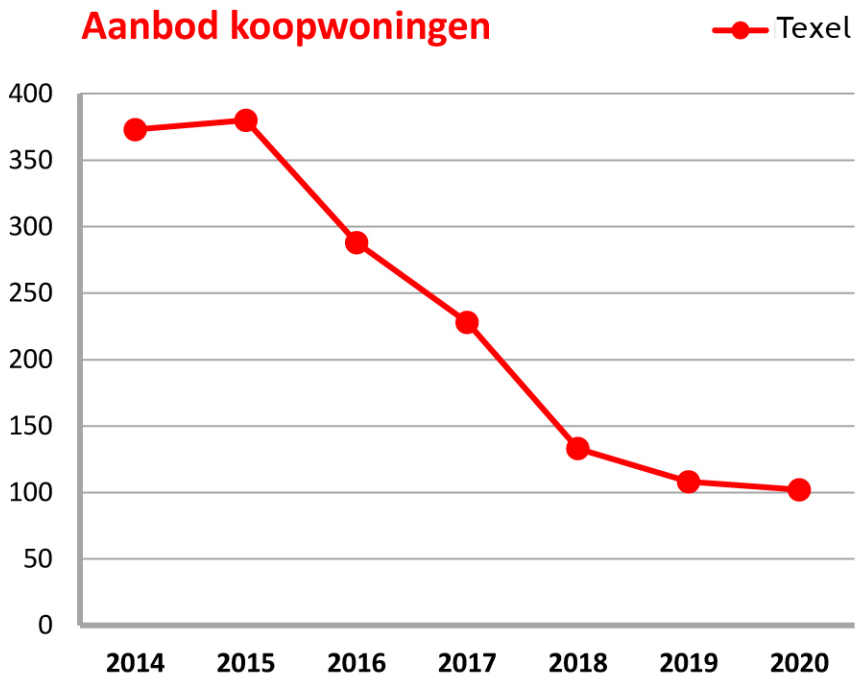
Bron: Texelincijfers.nl

Figuur 3: opbouw woningvoorraad Texel en Nederland totaal*

Bron: Stecgroep - Notitie belang huisvestingsverordening (2019)



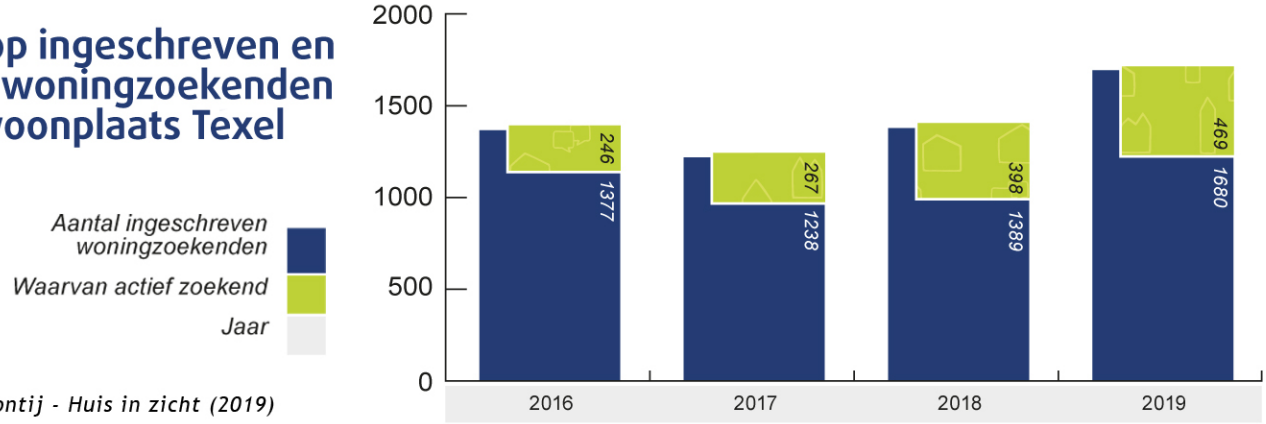
Bron: Waarstaatjegemeente 2017 (gegevens uit 2016), WOZ-gegevens gemeente Texel (2018) bewerking Stec Groep (2018).
*prijsgrenzen op basis van beschikbare informatie voor Texel en Nederland totaal, deze wijken daardoor licht af van betaalbaarheidsgrenzen lage- en middeninkomens maar figuur geeft wel relatief beeld betaalbaarheid woningvoorraad Texel.



Bron: Waarstaatjegemeente.nl obv gegevens Huizenzoeker.nl

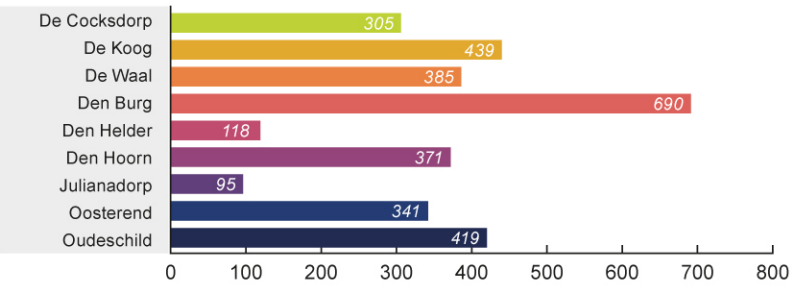
Huurwoningen

Verloop ingeschreven en actief woningzoekenden met woonplaats Texel

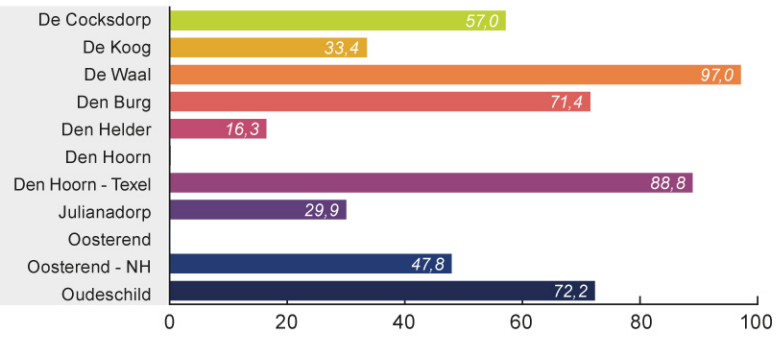


Bron: Woontij - Huis in zicht (2019)

Woonwens naar dorp



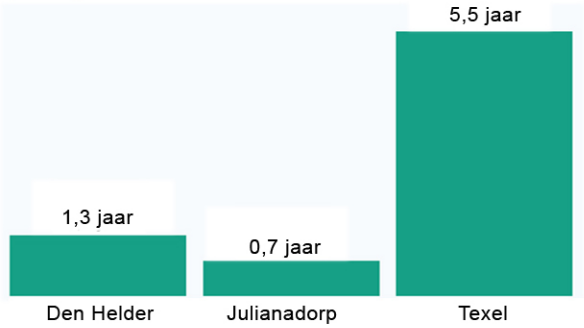
Gemiddelde inschrijfduur 2018



Inschrijfduur is de tijdsduur in maanden tussen inschrijving als woningzoekende en ondertekening huurcontract.

Bron: Woontij - Huis in zicht (2019)

Woontij gemiddelde wachttijd per gemeente 2018



Bron: Woontij (2019)

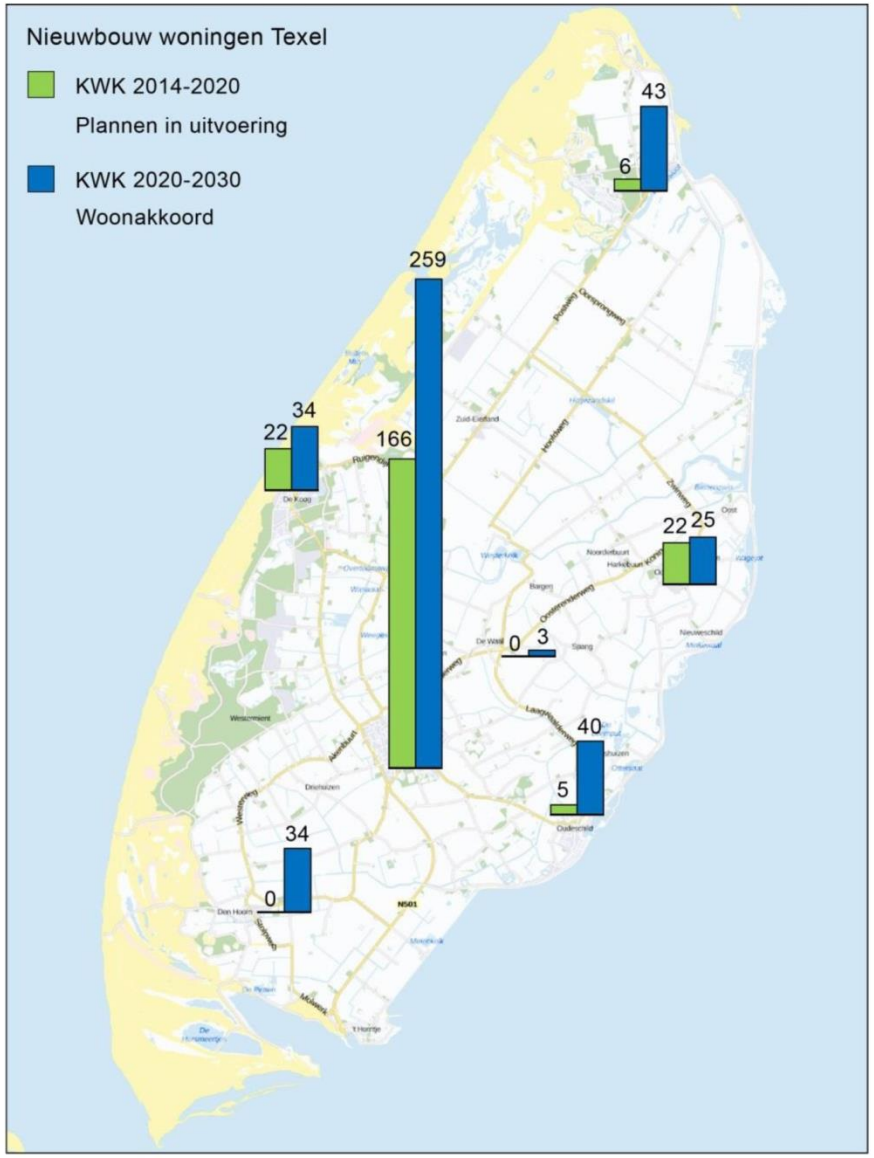
<u>Aantal huurwoningen Woontij</u>

- Per 31-12-2019 1.409
- Streefaantal 2020 1.500
- Streefaantal 2025 1.650
- Streefaantal 2030 1.750

Bron: Woontij - Een huis voor iedereen (concept 2020)

Bijlage 2

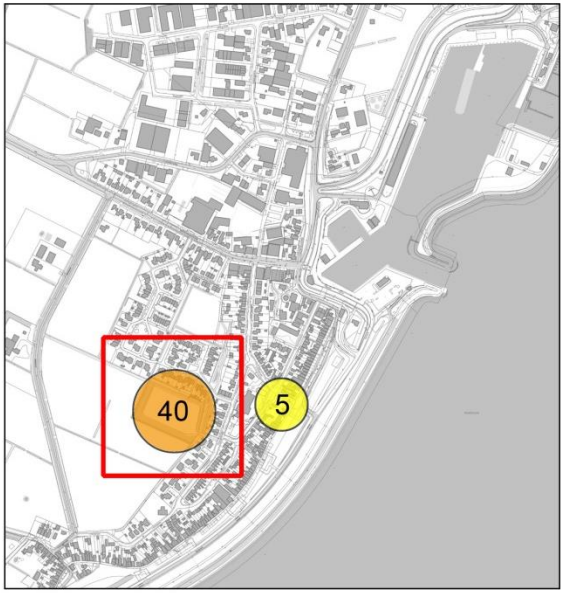
Overzicht woningbouw Texel 2020-2030



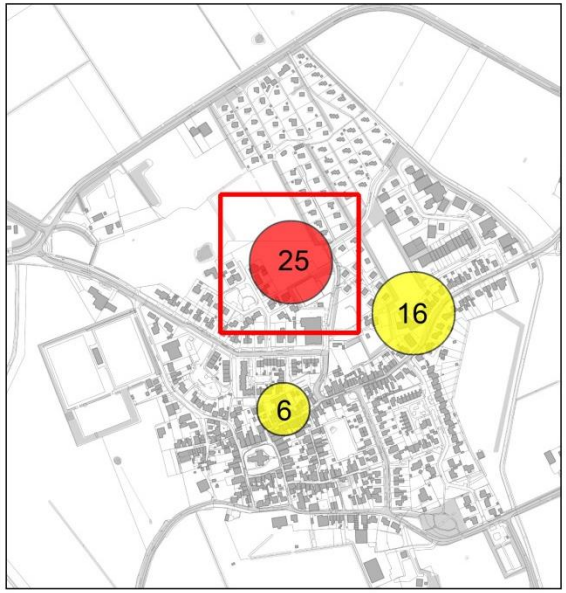
	KWK 2014-2020 Plannen in uitvoering	KWK 2020-2030 WOONAKK	Totaal
Den Burg	166	259	425
De Koog	22	34	56
Oudeschild	5	40	45
De Waal	0	3	3
Den Hoorn	0	34	34
Oosterend	22	25	47
De Cocksdorp	6	43	49
Aantal woningen	**221**	**438**	**659**

	Totaal	**659**
86%	**Gemeente en Woontij**	**564**
14%	**Particulier**	**95**

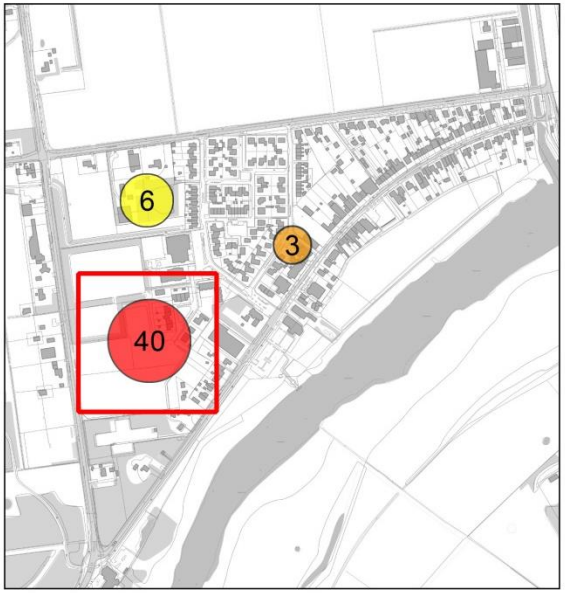
Oudeschild



Oosterend



De Cocksdorp

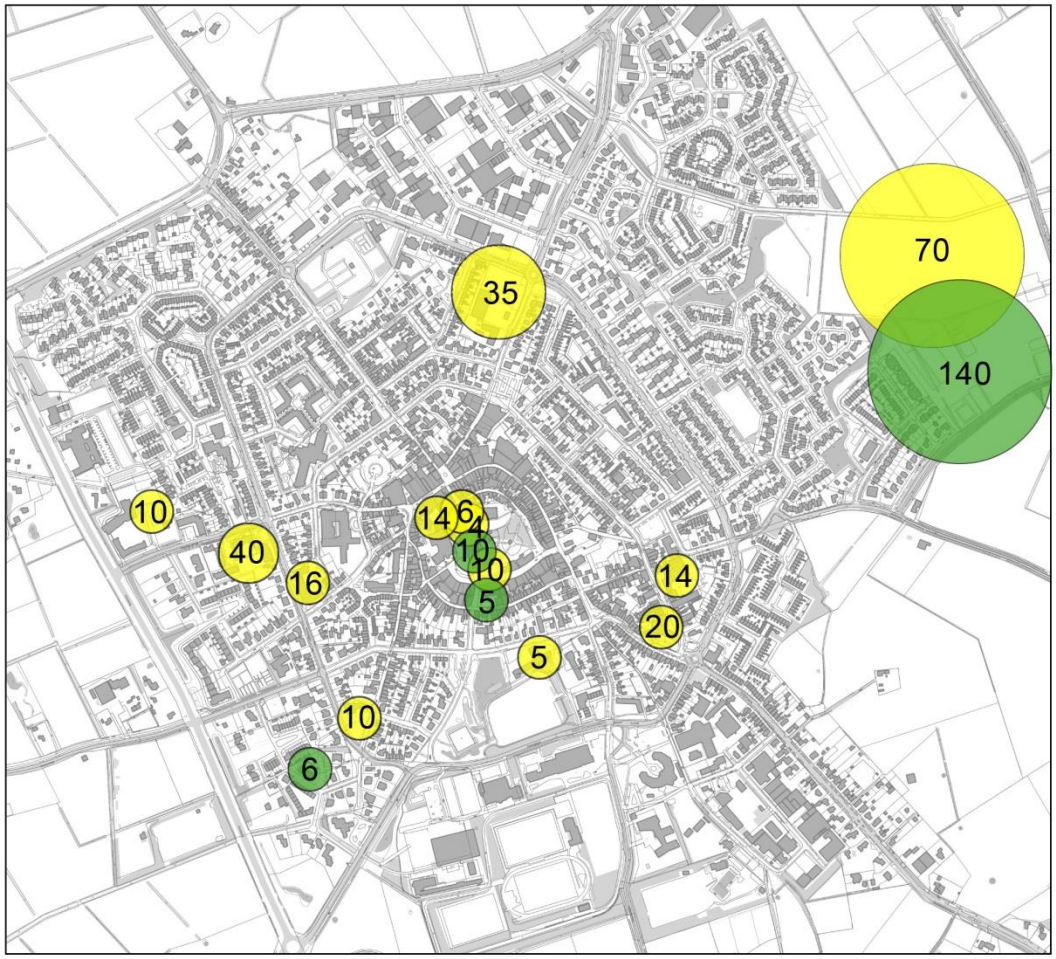


Legenda

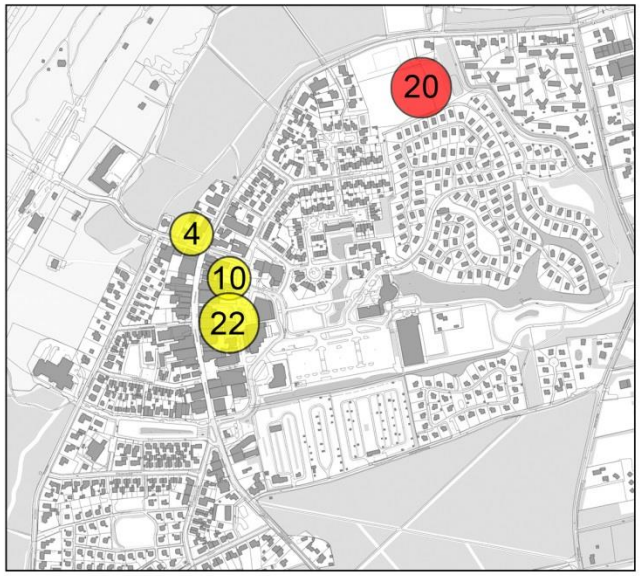
- Bouw gestart
- Binnen BSG en BP (binnenplanse wijziging)
- Binnen BSG, BP of uitgebreide procedure nodig
- Buiten BSG, BP of uitgebreide procedure nodig

- Locatie met extra prioriteit en versnelling woningbouw

Den Burg



De Koog



Den Hoorn