

TWEDE WONING IN DE KOOG

Eenlaan 37

In een rustige laan, op loopafstand van het bos, de duinen en het strand gelegen vrijstaand woonhuis, ook als tweede woning te gebruiken, met garage/berging en beschutte tuin op de zuidoostzijde 768 m² eigen grond.

Deze woning heeft een overdekte entree, een hal, en een woonkamer met open haard. De achtertuin is afgegraven, van het huis af en heeft o.a. een zwembad, een badkamer met douche, een keuken met een vaatwasser en een afzuigkap, een terras en een tuin. Aansluitend de tuinen (bouwrij) en twee werkplaatsen. Via de berging zijn de tuinen met een poort en nog 2 auto's voor de parkeergelegenheid.

VERKOCHT

De woning is geschikt voor een kleine familie of als tweede woning. Het huis heeft een goede privacy en een goed uitzicht.

Vraagprijs: € 280.000,- k.k.

vastgoedpro

door

WOON- WINKELPAND IN DEN BURG

Willemslaan 30

Nabij het centrum op groot perceel met een groot woon- en winkelcomplex, met een groot woon- en winkelcomplex, met een groot woon- en winkelcomplex.

Indeling: overdekte entree met extra ruime slaapkamer, woonkamer met open haard, een keuken met een vaatwasser en een afzuigkap, een terras en een tuin. Aansluitend de tuinen (bouwrij) en twee werkplaatsen. Via de berging zijn de tuinen met een poort en nog 2 auto's voor de parkeergelegenheid.

De woning is geschikt voor een kleine familie of als tweede woning. Het huis heeft een goede privacy en een goed uitzicht.

Dit ruime doch eenvoudige pand heeft uitgebreide gebruiksmogelijkheden, winkel, met veel ruimte, atelier, etc. Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs: € 280.000,- k.k.

vastgoedpro

RECREATIEWONING NABIJ DE KOOG

Boerlaan 500

Schitterend aan de rand van het bos, op korte afstand van de duinen en het strand gelegen half-vrijstaande recreatiewoning met 483 m² eigen grond.

De woning heeft een hal/entree, een lichte woonkamer met houtkachel, een moderne open keuken, een badkamer met ligbad, wastafel en toilet, en een slaapkamer. Aan de achterzijde een houten berging en de technische ruimte.

De tuin met terras en gazon ligt op het noorden en is omringd met diverse bomen. De woning is vrij en kent geen parkieten. Een heerlijk uitzicht.

VERKOCHT

Vraagprijs: € 280.000,- k.k.

vastgoedpro



Keesomlaan 51 1791 DB Den Burg Texel
telefoon: (0222) 313 888
e-mail: info@janduinmakelaardij.nl
Internet: www.janduinmakelaardij.nl



De woning is geschikt voor een kleine familie of als tweede woning. Het huis heeft een goede privacy en een goed uitzicht.

VERKOCHT

vastgoedpro



Keesomlaan 51 1791 DB Den Burg Texel
telefoon: (0222) 313 888
e-mail: info@janduinmakelaardij.nl
Internet: www.janduinmakelaardij.nl



De woning is geschikt voor een kleine familie of als tweede woning. Het huis heeft een goede privacy en een goed uitzicht.

VERKOCHT

vastgoedpro



Keesomlaan 51 1791 DB Den Burg Texel
telefoon: (0222) 313 888
e-mail: info@janduinmakelaardij.nl
Internet: www.janduinmakelaardij.nl



De woning is geschikt voor een kleine familie of als tweede woning. Het huis heeft een goede privacy en een goed uitzicht.

VERKOCHT

vastgoedpro



Keesomlaan 51 1791 DB Den Burg Texel
telefoon: (0222) 313 888
e-mail: info@janduinmakelaardij.nl
Internet: www.janduinmakelaardij.nl



De woning is geschikt voor een kleine familie of als tweede woning. Het huis heeft een goede privacy en een goed uitzicht.

VERKOCHT

vastgoedpro



Keesomlaan 51 1791 DB Den Burg Texel
telefoon: (0222) 313 888
e-mail: info@janduinmakelaardij.nl
Internet: www.janduinmakelaardij.nl



De woning is geschikt voor een kleine familie of als tweede woning. Het huis heeft een goede privacy en een goed uitzicht.

VERKOCHT

vastgoedpro



Keesomlaan 51 1791 DB Den Burg Texel
telefoon: (0222) 313 888
e-mail: info@janduinmakelaardij.nl
Internet: www.janduinmakelaardij.nl



De woning is geschikt voor een kleine familie of als tweede woning. Het huis heeft een goede privacy en een goed uitzicht.

Vraagprijs: € 269.000,- k.k.

vastgoedpro

Colofon

Zienswijze Omgevingsvisie NH 2050

Realisatie: Themagroep Wonen namens werkgroep Jonge Bestuurders Texel

Tekst en afbeeldingen: Pepijn Lijklema

Vormgeving en voorpagina: Pepijn Lijklema

Oplage: 40 stuks

Datum: 27 juli 2018

Versie: 20180727

Dit werk is auteursrechtelijk beschermd

Bijlage

Bijlage 1 bij Zienswijze JBT - Cijfers en grafieken (20180727)

Bijlage 2 bij Zienswijze JBT - Manifest Jonge Bestuurders Texel (20180727)

Bijlage 3 bij Zienswijze JBT - Steunbetuigingen (20180727)

Contact

Pepijn Lijklema (voorzitter)	06 24 44 84 83 info@vigornovus.com
Ricardo de Graaf (vice-voorzitter)	06 13 17 73 51 degraafricardo@hotmail.com
Maartje Duin (secretaris)	06 12 16 30 69 maartjeduin@hotmail.com
Immetje Duin (algemeen bestuurslid)	06 20 03 14 74 immetjeduin@hotmail.com

Namens de werkgroep

Willem-Johan Bakker	Ricardo de Graaf	Job Schepers
Ineke Bremer	Ivo Huizinga	Menno Timmer
Immetje Duin	Marleen Keijser	Evalien Weterings
Maartje Duin	Pepijn Lijklema	Josien Wolf
Morten Eschweiler	Niels Rutten	Tamara Zijm

1. Introductie

Jonge Bestuurders Texel (JBT) is een werkgroep van vijftien relatief jonge bestuurders op Texel die overtuigd zijn dat verjonging van het eiland noodzakelijk is voor de leefbaarheid en economie van de regio. Op dit moment behoort Texel tot de top 50 meest vergrijsde gemeenten van Nederland¹. De werkgroep wil deze verjonging realiseren door het vestigingsklimaat van het eiland voor jongeren te verbeteren. JBT heeft in een manifest beschreven wat de deelproblemen zijn en welke mogelijke oplossingen hiervoor zijn². De werkgroep geeft advies, maar zet zich ook in om zaken zelf te realiseren, daar waar mogelijk. De eerste bottleneck voor jongeren om zich te vestigen op het eiland is nu het gebrek aan geschikte woningen.

2. Woningnood

Ondanks dat Texel aangemerkt staat als gemeente in een anticipeerregio³, blijkt uit alle recente cijfers dat Texel een groeigemeente is en de komende jaren ook blijft⁴. Zo is er overweldigend veel bewijs⁵ dat er op Texel ernstige acute woningnood is, dat de nood voor de komende jaren nog groter wordt en dat dit de lokale economie nu al schaadt.

Wat betreft woningnood behoort Texel volgens Huizenzoeker.nl met een stijging van 29 procent in gemiddelde verkoopprijs de afgelopen twee jaar tijd tot de top tien snelststijgende woningprijzen van heel Nederland en zijn de ontwikkelingen het best te vergelijken met Amsterdam⁶. In de top vijf gemeenten binnen de provincie met de snelst groeiende woningwaarde over de afgelopen tien jaar, staan vier gemeenten uit de regio Amsterdam, maar ook Texel met een stijging van 45 procent ten opzichte van tien jaar geleden⁷. Het aantal te koop aangeboden woningen is in vier jaar tijd met 67 procent gedaald⁸. Tot 2024 staan er slechts 294 extra woningen gepland⁹. Ook in de sociale huursector is de situatie ernstig met een wachtlijst zo groot als 25 procent van het aantal huishoudens op Texel en de gemiddelde wachttijd voor een eengezinswoning in Den Burg is gegroeid tot acht jaar¹⁰. Bij de particuliere huurwoningen ligt de gemiddelde brutohuurprijs met energielast op Texel met € 931 bijna 15 procent hoger dan het landelijk gemiddelde¹¹. Het CBS laat bovendien zien dat het aantal huishoudens door demografische ontwikkelingen nog tot 2030 zal stijgen met ruim drie procent¹².

¹ Bron: <https://www.volksgezondheidenzorg.info/.../leeftijdsopbouw#node-65-plussers-gemeente> (CBS)

² Bron: Manifest Jonge Bestuurders Texel: Gien kukel over 't net late vliège (meegestuurde bijlage 2)

³ Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolkingskrimp/krimpgebieden-en-anticipeergebieden>

⁴ Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/37/pbl-cbs-prognose-groei-steden-zet-door> (CBS)

⁵ Zie ook Bijlage 1 bij Zienswijze JBT - Cijfers en grafieken (meegestuurde bijlage 1)

⁶ Bron: <https://www.huizenzoeker.nl/woningmarkt/download/woningmarkt-gemeenten.xls?d=20180720>

⁷ Bron: <https://www.huizenzoeker.nl/woningmarkt/download/woningmarkt-gemeenten.xls?d=20180720>

⁸ Bron: https://texel.incijfers.nl/Jive?workspace_guid=c453dd24-3ee8-4411-96fd-da26555d1fbd (huizenzoeker.nl)

⁹ Bron: <https://www.plancapaciteit.nl/map.do> (Provincie Noord-Holland)

¹⁰ Bron: <https://www.woontij.nl/over-woontij/nieuws/actueel/nieuwsbericht/aanpassingen-in-verhuurbeleid/> (Woontij)

¹¹ Bron: https://www.waarstaatjegemeente.nl/jive?workspace_guid=97271c1e-364d-4890-8594-2d94e2c2969e (VNG)

¹² Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/37/pbl-cbs-prognose-groei-steden-zet-door> (CBS/PBL)

Daarnaast zijn er veel schrijnende gevallen bekend. Zo is er een moeder waarbij gedreigd werd dat de kinderen herplaatst zouden worden als de moeder niets beters vond dan een caravan om in te wonen, van gescheiden gezinnen die onvrijwillig samenwonen en van huishoudens waarvan iemand op Texel werkt, maar daar geen woning kan vinden¹³. Die categorieën zijn niet gemeten en vallen daardoor nog buiten de CBS prognoses. Ook zijn de mogelijke effecten van toekomstig beleid niet meegewogen. De werkgroep is daarom van mening dat de CBS-cijfers niet als CPB-cijfers geïnterpreteerd zouden moeten worden. Dat het gebrek aan woningen de lokale economie nu al schaadt, blijkt uit de snelle stijging van langdurige vacatures op Texel, waardoor sommige bedrijven nu nog maar drie dagen in de week open kunnen zijn¹⁴. Het blijkt ook uit het feit dat grote bedrijven op Texel, daar waar mogelijk, een deel van hun vestiging recent verhuisd hebben naar het vaste land, omdat zij hun vacatures anders niet vervuld kregen¹⁵.

3. Status Aparte Texel

Hoewel Texel op papier een plattelandsgemeente is, heeft de gemeente in de praktijk vaak weinig gemeen met andere plattelandsgemeenten¹⁶. Zo is ongeveer 80 procent van de werkenden indirect of direct afhankelijk van de recreatiesector¹⁷. Dit heeft rechtstreeks gevolgen voor de werkgelegenheid en het gemiddelde besteedbare inkomen. Dat laatste ligt bijna tien procent lager dan in de rest van Nederland¹⁸ en is het laagst van alle gemeenten binnen Noord-Holland¹⁹. Op dit moment zijn er 630 vacatures op de 8.000 bestaande banen²⁰. Zelfs het NOS-journaal besteedde hier recent aandacht aan²¹. De groei van het aantal banen ligt met 2,9 procent ruim twee keer zo hoog als de rest van de provincie (1,4 procent)²². Hoewel Texel officieel onder de Kop van Noord-Holland valt, is de woningmarkt van Texel beter te vergelijken met de regio Amsterdam dan met de andere drie gemeenten van de Noordkop. Zo is de gemiddelde verkoopprijs op Texel in 10 jaar gestegen met 45 procent, terwijl die in Hollands Kroon en Schagen slechts met 12 procent is gestegen en in Den Helder zelfs met negen procent is gedaald in diezelfde periode²³. Ook de huidige gemiddelde verkoopprijs op Texel is met € 497.000 beter te vergelijken met Amsterdam, dan bijvoorbeeld met Den Helder waar de waarde gemiddeld slechts € 186.000 is²⁴. Door het relatief hoge percentage tweede woningen voor recreatief gebruik op Texel zijn de mogelijkheden beperkt voor woningzoekenden²⁵. Daarnaast is Texel een eiland, waardoor acute woningbehoefte niet goed is op te lossen door buurgemeenten²⁶.

¹³ Bron: <https://vimeo.com/269654352> (Prospektor documentaire)

¹⁴ Bron: <https://nos.nl/artikel/2231383-texel-is-hot-maar-heeft-handjes-te-kort.html> (NOS)

¹⁵ Bron: <https://regioalkmaarmagazine.nl/snelstart-wil-groeien-aan-de-overkant/> (RAM)

¹⁶ Bron: <https://vimeo.com/269654352> (Prospektor documentaire)

¹⁷ Bron: https://texel.inciifers.nl/Jive?workspace_guid=10f883d6-6b96-4977-b6f2-1cf99d44fd02 (LISA)

¹⁸ Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2018/03/inkomen-per-gemeente-en-wijk-2015> (CBS)

¹⁹ Bron: <https://allecijfers.nl/ranglijst/hogste-inkomens-van-de-gemeenten-in-noord-holland/> (CBS)

²⁰ Bron: https://texel.inciifers.nl/Jive?workspace_guid=a972e23f-ee60-478f-8f48-1b35e877d97a (LISA)

²¹ Bron: <https://nos.nl/artikel/2231383-texel-is-hot-maar-heeft-handjes-te-kort.html> (NOS)

²² Bron: https://texel.inciifers.nl/Jive?workspace_guid=a972e23f-ee60-478f-8f48-1b35e877d97a (LISA)

²³ Bron: <https://www.huizenzoeker.nl/woningmarkt/download/woningmarkt-gemeenten.xls?d=20180720>

²⁴ Bron: <https://www.huizenzoeker.nl/woningmarkt/download/woningmarkt-gemeenten.xls?d=20180720>

²⁵ Bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2017/08/07/amsterdamse-toestanden-op-texel-12418229-a1569166> (NRC)

²⁶ Bron: Regionaal Actieprogramma regio Kop van Noord-Holland 2017-2020, pagina 12

4. Bezwaar

Gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland stelt in het ontwerp van de Omgevingsvisie NH 2050 voor om maximaal 23.000 extra woningen toe te staan in Noord-Holland Noord tot aan het jaar 2040²⁷. De provincie noemt daarbij dat werk zich steeds meer in de steden concentreert en impliceert daarmee dat die steden verhoudingsgewijs meer woningen nodig gaan hebben, maar Texel is met het overschot aan werk hierop een grote uitzondering. Aangezien slechts twee procent van de inwoners uit die regio op Texel woont, voorziet de werkgroep dat Texel maximaal slechts 460 extra woningen, namelijk diezelfde twee procent, krijgt toegewezen van de regio tot 2040 en waarschijnlijk nog veel minder aangezien de verwachting is dat de grote steden in Noord-Holland Noord relatief meer gaan krijgen. Gezien de huidige status van de Texelse woningmarkt, die veel meer gemeen heeft met de regio Amsterdam dan met Noord-Holland Noord, zal dit veel te weinig zijn. Jonge Bestuurders Texel maakt daarom bezwaar middels deze zienswijze. De werkgroep vreest dat als er niet heel spoedig veel meer woningen op Texel mogelijk zijn, de gemeente onvrijwillig en onbedoeld alsnog een krimpgemeente wordt, waarbij huishoudens gedwongen worden uit te wijken naar de vaste wal en Texelse bedrijven nog moeilijker personeel kunnen vinden.

5. Voorstel

Jonge Bestuurders Texel roept de provincie op om de voorgestelde regels te wijzigen om de economie en leefbaarheid van Texel in de toekomst te kunnen versterken. Daarvoor vraagt de werkgroep erkenning van de provincie voor een Status Aparte voor Texel, zoals die ook genoemd wordt in artikel 3.7 van het Regionaal Actieprogramma regio Kop van Noord-Holland 2017-2020²⁸. Het convenant samenwerking Waddeneilanden dat door zowel de provincie als de gemeente Texel is ondertekend, geeft ook voldoende mogelijkheden om via de zogeheten Waddentoets ten behoeve van de leefbaarheid beleid af te stemmen op de behoefte van het eiland²⁹.

Jonge Bestuurders Texel vraagt daarom aan de provincie om de gemeente Texel de mogelijkheid te bieden eens in de vijf jaar rechtstreeks afspraken te maken met de provincie over het totaal aantal te bouwen woningen los van de regio Noord-Holland Noord en de andere Noordkopgemeenten volgens het Status Aparte principe. Deze aantallen kunnen vervolgens in goed overleg tussen de provincie en de gemeente Texel worden geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. Op die manier kan de lokale overheid sneller anticiperen op de woonontwikkelingen, waardoor mensen niet gedwongen worden de Texelse economie te verlaten. De ingediende bouwplannen zullen uiteraard nog steeds moeten voldoen aan alle daarvoor gestelde omgevingseisen en daarnaast getoetst worden aan het daarvoor door de gemeente op te stellen beleid. Ten behoeve van de economie en leefbaarheid van Texel verzoeken wij u om uw ontwerp aan te passen zoals door ons hierboven wordt voorgesteld. Verschillende grote organisaties op Texel hebben inmiddels schriftelijk hun steun betuigd aan deze zienswijze³⁰.

²⁷ Bron: Ontwerp-Omgevingsvisie NH 2050, pagina 10

²⁸ Bron: [https://www.noord-holland.nl/.../Regionaal Actieprogramma Kop van Noord Holland 2017 2020.org](https://www.noord-holland.nl/.../Regionaal_Actieprogramma_Kop_van_Noord_Holland_2017_2020.org) (NHL)

²⁹ Bron: [https://www.noord-holland.nl/.../Convenant Samenwerking Waddeneilanden d d 2 maart 2015.pdf](https://www.noord-holland.nl/.../Convenant_Samenwerking_Waddeneilanden_d_d_2_maart_2015.pdf) (NHL)

³⁰ Zie ook Bijlage 3 bij Zienswijze JBT – Steunbetuigingen (meegestuurde bijlage 3)