

Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030



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

Team Beleid

08 juni 2020, Status Ambtelijk concept, opmerkingen Provincie verwerkt

CONCEPT 08-06-2020

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

CONCEPT 08-06-2020

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 - 2030¹ moet leiden tot:

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

Texel geeft invulling aan de woningbehoefte² 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 woningbouwbeleid⁴.

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) (gereed zomer 2020) en het regionale woonakkoord⁵ (wordt 2^e helft 2020 opgesteld). 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 bedoeld 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 huurwoningen⁶. 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 huur⁸.
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 hoofdprijs¹⁰.
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 Texel¹¹;
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 nodig¹²

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, toerisme¹³. De behoefte aan woningen overstijgt daarmee de geprognoseerde 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 huurbevrozing 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 woningvoorraad¹⁶;
- 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;
- Blijverslening¹⁷ (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 huisvestingsvergunningstelsel, 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 circulair²⁰ 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 kernen²¹ 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)).

Monitoring²² 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?

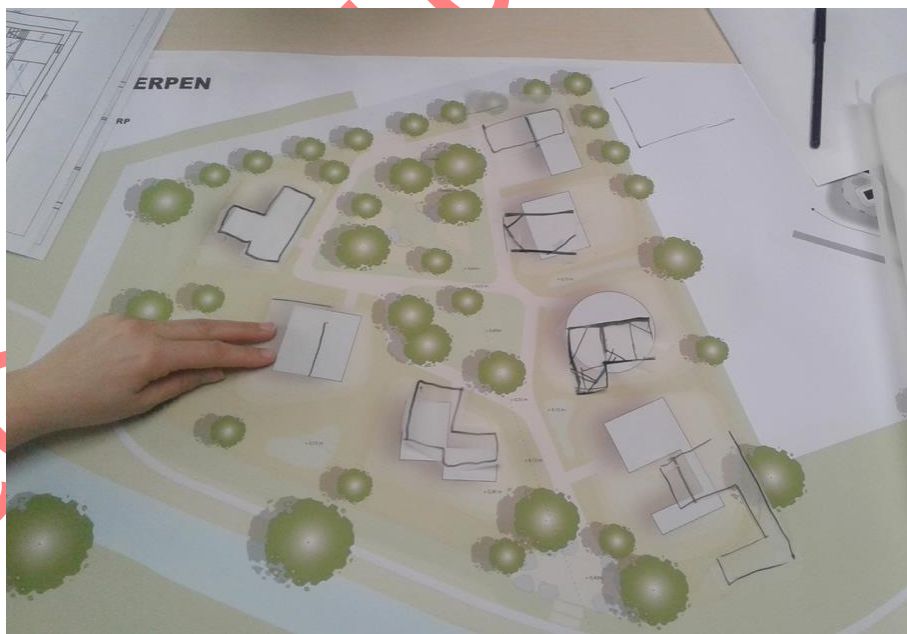
In het 'Overzicht Woningbouw Texel' (bijlage 2) is op basis van een globale programmering volgens de gemeentelijke uitgangspunten vastgelegd, waar en hoeveel woningen er in de periode 2020 - 2030 worden gebouwd. Het overzicht bevat de woningbouwplannen bovenop de huidige KWK woningbouwplannen (alleen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

A. Hoeveel woningen?

Het Overzicht Woningbouw Texel biedt ruimte voor de bouw van ca. 440 woningen (waarvan ca. 300 sociale huurwoningen²⁴) 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 dorps huis De Bijenkorf).

