

Notitie Inspraak Woonvisie Texel 2016

Beleid

2 augustus 2016

Zaaknummer 1271848 - 2

Inhoudsopgave

1. Inspreker 1 uit De Cocksdorp	5
2. Inspreker 2 dorpscommissie Eierland	7
3. Inspreker 3	9
4. Inspreker 4 dorpscommissie Oosterend	11
5. Inspreker 5 De Texelse Makelaars.....	13
6. Inspreker 6 Voor mekaar in Strend	15

1. Inspreker 1 uit De Cocksdorp

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan zich zorgen te maken over het bestand aan seniorenwoningen in De Cocksdorp. Seniorenwoningen worden nu bewoond door jongeren (Poolster) terwijl de groep van senioren groeit.

Plannen komen niet van de grond. (renovatie Poolster, woningbouw Vuurtorenweg-Molenlaan, oude locatie Plusmarkt)

Inspreker geeft aan al meer dan 40 jaar in De Cocksdorp te wonen en ok van plan te zijn daar te blijven wonen. Wil op termijn graag zijn eigen huis verkopen en dan in een huurhuis gaan wonen, maar die zijn er onvoldoende.

Niet alleen woningen toevoegen in den Burg, vergeet de buitendorpen niet.

- **Reactie College**

De zorgen worden gedeeld. Daarom is in de Woonvisie opgenomen dat er ook verspreid over de andere dorpen dan Den Burg, ruimte moet zijn voor kleinschalige woningbouwplannen vanuit lokale initiatieven.

Met Woontij zullen afspraken gemaakt worden over de renovatie van de Poolster. Vanuit hun ervaringen uit Oosterend, de renovatie van Strendertuus, blijkt er veel behoefte te zijn aan goedkopere eenheden zoals in de Poolster. Ook senioren geven aan daar plezierig en goedkoop te willen wonen.

Ook zal met Woontij gekeken worden of er in De Cocksdorp een geschikte locatie is om een aantal goedkopere huurwoningen toe te voegen.

Voor wat betreft de verkoop van het eigen huis, en dan te verhuizen naar een huurhuis van Woontij, dient men zich wel te beseffen dat sociale huurwoningen in principe enkel nog beschikbaar zijn voor mensen met een verzamelinkomen onder de €35.739 (prijspeil 2016). Niet voor iedereen zal een huurwoning beschikbaar of bereikbaar zijn. Deze mensen zullen in hun eigen huis, waar ze nu ook al wonen, moeten blijven wonen. De gemeente wil deze mensen faciliteren om hun huis aan te passen aan hun toekomstwensen, zodat zij comfortabel in hun eigen huis kunnen blijven wonen. Te denken valt dan aan ondersteuning bij het maken van verbouwingsplannen, hulp bij het onderhouden van huis en tuin organiseren, verduurzamen van de woning, eventueel het verstrekken van een lening.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om de woonvisie aan te passen.

2. **Inspreker 2 dorpscommissie Eierland**

Samenvatting inspraakreactie

De dorpscommissie Eierland gaat in op de lijst met Woningbouwplannen, die in een raadsinformatiebrief onlangs aan de raad is verstrekt en ook aan de dorpscommissies is gezonden.

Deze lijst is niet correct, er staan alleen maar particuliere plannen op die niet door de gemeente worden aangestuurd. Een deel van de plannen die op de lijst staan gaan niet door: plan van Van der Linde, het plan van de Plusmarkt, en de kavel aan de Schipperboonstraat is al verkocht, dus niet meer relevant.

De dorpscommissie mist een initiatief van Woontij in De Cocksdorp. Er is veel vraag naar sociale huurwoningen, mede gezien het feit dat er in de noordkop veel werkgelegenheid is.

De gemeente richt zich teveel op Den Burg, dat is teleurstellend. Graag opnieuw uitwerken met een correcte lijst.

Verder wordt opgemerkt dat overlegmomenten beter niet onder werktijd gehouden kunnen worden, aangezien de vrijwilligers van de dorpscommissie dan werkverplichtingen hebben.

- **Reactie College**

De lijst met woningbouwplannen maakt geen deel uit van de Woonvisie. Dit is een lijst met daarop de bestaande woningbouwplannen waar toezeggingen over gedaan zijn aan grondeigenaren/ontwikkelaars. Of waar omgevingsvergunningen voor afgegeven zijn om woningen te bouwen, of waar een bestemming op rust die woningbouw mogelijk maakt.

Ook al is soms bekend dat een woningbouwplan gaat, kan de gemeente zo'n plan niet van de lijst halen als daar bijvoorbeeld nog een geldende vergunning voor is afgegeven. Deze vergunning kan immers op elk moment tot uitvoering gebracht worden. Woningbouwplannen gaan pas van deze lijst af als de betreffende woningen gerealiseerd zijn (dat is bv bij de Schipper Boonstraat nog niet het geval, er komt daar dus nog 1 woning bij) of als de vergunning ingetrokken is dan wel de bestemming gewijzigd is.

De lijst met woningbouwplannen is een dynamische lijst. Vanuit de provinciale regelgeving mag Texel in de periode 2015 - 2020 maximaal 150 permanente woningen bouwen. Dit betreft woningen zowel van particulieren als van Woontij. Een deel daarvan is al gebouwd. Voor het overige deel bestaan al plannen, die op de betreffende lijst staan. Er wordt aan gewerkt de lijst te actualiseren, zodat er zoveel mogelijk realistische woningbouwplannen op staan, die tot uitvoering komen. Er kan pas een nieuw plan op de lijst komen als er een ander plan vanaf gaat.

De gemeente denkt voor woningbouw zeker niet alleen aan Den Burg. Er wordt erkend dat er ook in de andere dorpen behoefte is aan woningbouw om te voorzien in de woonbehoefte van de mensen in het dorp. In de woonvisie is daarom opgenomen dat er ruimte is voor kleinschalige woningbouwplannen vanuit lokale initiatieven.

Voor de Cocksdorp zal samen met Woontij gekeken worden of er een geschikte locatie is voor het toevoegen van een aantal goedkopere huurwoningen, en zullen afspraken gemaakt worden over renovatie van de Poolster. (prestatieafspraken tussen gemeente en Woontij worden gemaakt nadat de woonvisie door de raad is vastgesteld)

Uw opmerking over het overlegmoment nemen wij ter harte, maar het kan voorkomen dat er soms ook tijdens werktijden een overleg gehouden wordt, zeker als er adviseurs bij betrokken zijn die verder weg wonen.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om de Woonvisie aan te passen.

3. Inspreker 3

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat op blz. 28 bij tabel A4 opvalt dat als bronvermelding de Rabobank genoemd wordt, en dat dat geen onafhankelijkheid uitstraalt.

Verder is het beter de peildatum van de tabel te actualiseren naar 1 juli 2016, aangezien er wel wat veranderd is voor wat betreft de rentestand en daardoor de leencapaciteit.

- **Reactie College**

Het eerste punt: aangezien de gegevens gehaald zijn van de website van de Rabobank, is het goed dit ook te vermelden.

Tweede punt: wordt overgenomen, de tabel zal met de nieuwe peildatum opgenomen worden.

De reactie geeft aanleiding tot een aanpassing in de Woonvisie:

De tabel op pagina 28 zal aangepast worden: update naar peildatum 1 juli 2016.

4. Inspreker 4 dorpscommissie Oosterend

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker benadrukt dat er in Oosterend gewerkt wordt aan een initiatief dat zeer goed past bij diverse beleidslijnen uit de woonvisie zoals: de Texelprincipes; aandacht voor huisvesting van mensen met middeninkomens; doorstroming; levensloopbestendig. De dorpscommissie verwacht een actieve en positieve ondersteuning bij deze plannen.

Inspreker vraagt aandacht voor een definitieve invulling van de voormalige gereformeerde kerk aan de Peperstraat. Liefst met woningen.

Inspreker maakt zich zorgen over de verhouding koop/huurwoningen in het dorp, met name zijn er te weinig betaalbare huurwoningen.

Inspreker twijfelt aan de representativiteit van de gehouden enquête, deze zou niet integraal benut moeten worden voor de woonvisie.

- **Reactie College**

Het eerste punt wordt volledig ondersteund: er wordt in goed overleg samengewerkt om de plannen op de locatie van voormalige school De akker, tot realisatie te brengen.

Voor wat betreft de voormalige kerk aan de Peperstraat: deze is in eigendom bij Woontij. In de prestatieafspraken, die gemaakt worden tussen gemeente en Woontij, nadat de Raad de woonvisie heeft vastgesteld, zullen hierover afspraken worden gemaakt.

De verhouding koop/huur is niet heel erg beïnvloedbaar, aangezien er op Texel maar weinig huizen mogen worden toegevoegd. Met Woontij zal gesproken worden over de betaalbaarheid van de bestaande huurwoningen.

De enquête komt uit een onderzoek dat in opdracht van Woontij en gemeente door de Stec-groep is uitgevoerd, naar de wensen van de mensen die ingeschreven staan op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Er is geen aanleiding te denken dat dit onderzoek niet goed zou zijn uitgevoerd. Er was voldoende respons op de vragen om conclusies te kunnen trekken. De uitkomsten zijn meegenomen bij het maken van de woonvisie, maar het is niet zo dat de woonvisie enkel op dit -beperkte- onderzoek is gestoeld.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de Woonvisie.

5. Inspreker 5 De Texelse Makelaars

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat het prima is om beleid te ontwikkelen in een woonvisie, maar dat de ontwikkelingen op dit vlak erg dynamisch zijn en dat het goed zou zijn om, op onderdelen, jaarlijks het beleid te herzien.

Het concept dat er nu ligt houdt te weinig rekening met de recente ontwikkelingen op de woonmarkt.

De conclusies van het onderzoek dat door de Stec groep is gedaan, met name voor de bestaande koopwoningen, kloppen niet en staan haaks op de huidige marktontwikkeling.

Inspreker is een voorstander van het opnieuw invoeren van de huisvestingsvergunning, via een op te stellen huisvestingsverordening. Hij onderbouwt dit aan de hand van de volgende punten.

- Door afschaffing van de huisvestingsvergunning wordt de deur open gezet voor niet Texelaars om hier te komen wonen;
- Hij geeft cijfers vanuit het systeem 'omnia' waaruit blijkt dat van alle koopwoningtransacties zo'n 20% de koper niet op het eiland woont, en van de huizen met een prijs onder de voormalige kooppijsgrens, zo'n 11%.
- In de huisvestingswet is juist een uitzondering gemaakt voor de Waddeneilanden, om ook een huisvestingsvergunning te kunnen vragen voor de koopwoningen.
- Inspreker geeft aan dit geluid al vaker te hebben laten horen, zoals bij het halfjaarlijkse makelaarsoverleg van TVO (Texelse Verbond van Ondernemers) en de gemeente.

Inspreker geeft aan dat er sprake is van prijsherstel in de koopwoningmarkt en dat dit onvoldoende is meegenomen in de Woonvisie. Hij geeft daartoe cijfers die inzicht geven in de prijsontwikkeling van de laatste jaren.

- **Reactie College**
Eens met de constatering dat het een dynamische markt betreft. Het college houdt de vinger aan de pols, zal de ontwikkelingen jaarlijks monitoren en de bevindingen in een Raadsinformatiebrief naar de raad zenden. Zo nodig zal een besluit worden voorbereid tot bijstelling of aanvulling van het beleid.

Het concept dat er nu ligt is inderdaad voorbereid in een periode dat de woningmarkt uit een diepe crisis opkrabbelde, deze ontwikkelingen nog zeer voorzichtig inzetten en nieuw waren. Op enkele punten zal de tekst worden aangepast, zodat er erkenning is voor het feit dat er nu sprake is van enig prijsherstel. Wel wordt opgemerkt dat dit prijsherstel deels ook komt door de historisch lage rentestand. Het is nog even afwachten hoe dit op langere termijn uitpakt. Op pagina 5 zal de volgende zin worden toegevoegd: 'Inmiddels is er echter, mede door de lage rentestand, sprake van prijsherstel op de koopwoningmarkt.'

Op pagina 10 zal de volgende zin worden toegevoegd: Bovendien is de waardegroei van een koopwoning niet langer vanzelfsprekend, 'zoals in voorgaande 20 jaar. De prijsstijgingen direct na 2015, zijn voor een groot deel te danken aan lage rentestanden, of de prijsstijgingen door zullen zetten, moet afgewacht worden.'

Het onderzoek dat eerder door Stec is gedaan, was een beperkt onderzoek naar de wachtlijst voor sociale huurwoningen. Het is een van de onderliggers voor de concept woonvisie.

Voor wat betreft de herinvoering van de huisvestingsvergunning: het college is hier geen voorstander van. De wet biedt zeker de mogelijkheid, maar het college ziet geen meerwaarde in het invoeren op dit moment. Als je kijkt naar de demografische ontwikkelingen (provinciale prognose) dan geven deze geen aanleiding tot bescherming van de Texelse woningmarkt. Het aantal inwoners en het aantal huishoudens zal op termijn gaan dalen. Het wordt als een positief punt gezien dat mensen zich op Texel willen vestigen, zodat de bevolking op peil kan blijven. Een huisvestingsvergunningstelsel kan en mag alleen worden ingevoerd voor de duur van vier jaar, voor dat gedeelte van de woningmarkt waar sprake is van een onevenwichtigheid die onevenredig nadelig uitpakt voor bepaalde groepen personen. Binnen deze periode moet daarnaast beleid uitgevoerd worden om de geconstateerde onevenwichtigheid op de woningmarkt, structureel op te lossen. Het is niet de bedoeling van de wetgever geweest om een langdurig systeem van huisvestingsvergunningen in stand te houden. Na deze vier jaar moet opnieuw door de raad bezien worden of er nog een huisvestingsvergunningstelsel nodig is.

In het halfjaarlijkse TVO makelaars overleg is door de meerderheid van de makelaars op Texel aangegeven dat zij positief zijn over de afschaffing van de huisvestingsvergunning. Zij stellen dat juist het hebben van een huisvestingsvergunningstelsel met kooprijsgrens prijsopdrijvend werkt, aangezien eigenaren hun huis dan boven de betreffende grens zullen willen verkopen. Ook Woontij heeft aangegeven geen aanleiding te zien om de huisvestingsvergunning opnieuw in te voeren. Door TVO is meegewerkt aan het opstellen van de woonvisie. Zij namen deel aan de klankbordgroep. Vanuit die kant kwam geen voorstel om de huisvestingsvergunning weer in te voeren.

Verder blijkt uit de cijfers niet hoeveel van de 20 respectievelijk 20% van de woningtransacties, de betreffende personen een economische of maatschappelijke binding hebben met Texel. Hieronder zitten ook de mensen die terugkeren naar hun Texelse roots, of die hier komen wonen voor hun werk.

Tot slot is het de wens van de gemeente om zo weinig mogelijk administratieve lasten op te leggen aan de burger. Het afschaffen van de huisvestingsvergunning gaf invulling aan de wenselijke deregulering.

Overigens is het niet zo dat, eenmaal vervallen, de huisvestingsvergunning nooit meer teruggekregen kan worden. Indien op de woningmarkt op enig moment naar oordeel van de gemeenteraad, sprake is van de situatie zoals in de wet aangegeven (zie boven) dan kan de raad het besluit nemen het vergunningstelsel weer in te voeren.

Al met al concludeert het college, zoals ook in de Woonvisie aangegeven, dat er op dit moment geen aanleiding is belemmeringen op te werpen voor de woningmarkt, zoals een huisvestingsvergunningstelsel dat doet. Mocht de situatie wijzigen, dan kan de raad altijd besluiten dit alsnog te doen.

De reactie geeft aanleiding tot twee toevoeging aan de Woonvisie:

Op pagina 5 zal de volgende zin worden toegevoegd: 'Inmiddels is er echter, mede door de lage rentestand, sprake van prijsherstel op de koopwoningmarkt.'

Op pagina 10 zal de volgende zin worden toegevoegd: Bovendien is de waardegroei van een koopwoning niet langer vanzelfsprekend, 'zoals in voorgaande 20 jaar. De prijsstijgingen direct na 2015, zijn voor een groot deel te danken aan lage rentestanden, of de prijsstijgingen door zullen zetten, moet afgewacht worden.'

6. Inspreker 6 Voor mekaar in Strend

Samenvatting inspraakreactie

De reactie is indirect gericht op de lijst met woningbouwplannen van mei 2016.

De geschetste demografische ontwikkeling wordt herkend.

Inspreker is initiatiefnemer van het woningbouwproject op de locatie van de voormalige school de Akker. De plannen zijn gepresenteerd en er hebben zich 19 gegadigden gemeld. Inspreker ziet veel overeenkomsten tussen de eigen plannen en de woonvisie. De doelstelling sluiten naadloos aan op die van de woonvisie. Kosten/batenanalyse wijst uit dat het initiatief financieel alleen haalbaar is als er 16 woningen gerealiseerd kunnen worden. Inspreker krijgt graag de bevestiging dat dit aantal gerealiseerd kan worden binnen de in de Woonvisie genoemde 30 % voor kleinschalige lokale plannen vanuit de bevolking.

- **Reactie College**

Het college is positief over de plannen voor een bijzonder woningbouwproject op de locatie van voormalige school De Akker. Dit sluit inderdaad zeer goed aan bij de doelstellingen van de Woonvisie.

De lijst met woningbouwplannen maakt geen deel uit van de Woonvisie. Dit is een lijst met daarop de bestaande woningbouwplannen waar toezeggingen over gedaan zijn aan grondeigenaren/ontwikkelaars. Of waar omgevingsvergunningen voor afgegeven zijn om woningen te bouwen, of waar een bestemming op rust die woningbouw mogelijk maakt. Het plan van inspreker staat op deze lijst met een aantal van 8 woningen.

Ook al is soms bekend dat een woningbouwplan gaat, kan de gemeente zo'n plan (nog) niet van de lijst halen als daar bijvoorbeeld nog een geldende vergunning voor is afgegeven. Deze vergunning kan immers op elk moment tot uitvoering gebracht worden. Woningbouwplannen gaan pas van deze lijst af als de betreffende woningen gerealiseerd zijn (woning bij) of als de vergunning ingetrokken is dan wel de bestemming gewijzigd is. De lijst met woningbouwplannen is een dynamische lijst. Vanuit de provinciale regelgeving mag Texel in de periode 2015 - 2020 maximaal 150 permanente woningen bouwen. Dit betreft woningen zowel van particulieren als van Woontij. Een deel daarvan is al gebouwd. Voor het overige deel bestaan al plannen, die op de betreffende lijst staan. Er wordt aan gewerkt de lijst te actualiseren, zodat er zoveel mogelijk realistische woningbouwplannen op staan, die tot uitvoering komen. Er kan pas een nieuw plan op de lijst komen als er een ander plan vanaf gaat.

Met inspreker wordt samengewerkt aan de realisatie van hun plannen. In overleg zal gekeken worden naar de haalbaarheid en de mogelijkheden om meer dan 8 woningen op deze locatie te realiseren.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de Woonvisie.