

Formulier Inspraak Nieuwe Woonvisie

Gegevens inspreker Naam en voorletters

Molenlaan 20

1795 AM De Cocksdorp

1

E mail

Inspraakreactie:

In het voorwoord van de Woonvisie schrijft de heer Hercules : Je hebt recht op een dak boven je hoofd dat je past. Een plek waar je prettig woont in een fijne buurt liefst in je eigen woonomgeving in je eigen dorp.

Het lijkt echter in tegenstelling te zijn met wat er nu staat te gebeuren.

Vervolgens wordt er dan gemeld dat er 100 soc.huurwoningen gebouwd gaan worden in den Burg.Op zich een prima plan.Onderzoek heeft uitgewezen dat er grote behoefte is op Texel aan betaalbare huurwoningen.Die grote behoefte (80%) daarvan wil het overgrote deel in Den Burg wonen maar onder die 80% zijn ook mensen die graag in hun eigen buurt of dorp willen blijven wonen.

Als ik kijk naar de situatie op de Cocksdorp v.w.b.de seniorenwoningen zijn er sinds eind 1980 geen seniorenwoningen meer bijgekomen.Het bestand aan seniorenwoningen is zelfs afgenomen.Er zijn er 12 in de Poolster waarvan er slechts nog 3 door ouderen worden bewoond en 4 in de Buysstraat.Totaal 7 woningen .Daarnaast zijn er nog 4 zogenaamde Altijd Wonen woningen gebouwd in de Schipper Boonstraat .In een periode van 26 jaar zijn er dus 9 seniorenwoningen verdwenen en nog steeds bestaan er geen plannen om hier iets aan te doen. Dit in een tijd dat de groep van senioren sterk gegroeid is in genoemde periode .Destijds was het plan om de Poolster te renoveren of te slopen en nieuwe appartementen te realiseren voor jongeren en een aantal nieuwe seniorenwoningen te bouwen op het stuk grond liggend tussen de Molenlaan en de Vuurtorenweg. Daar is echter om voor mij nog steeds onduidelijke redenen niets van terecht gekomen. Een plek om nieuwe seniorenwoningen te bouwen zou m.i. ook kunnen op de plaats van de oude Plus Supermarkt midden in het dorp .Een plek die nog steeds braak ligt en onduidelijk is of en zo ja wanneer en wat er eventueel gebouwd zal gaan worden.

Ik woon al langer dan 40 jaar in de Cocksdorp en dat wil ik ook blijven samen met mijn vrouw. We willen t.z.t. het huidige pand verkopen, wordt ons te groot, maar waar moet je naartoe als je in de Cocksdorp wilt blijven wonen en geen woning meer wilt terugkopen want hier is niets te huur .

Waarom wordt er alleen maar gedacht aan bouwen in Den Burg terwijl de behoefte aan woningen elders op het eiland ook aanwezig is. Bouwen in den Burg is prima en voorziet ongetwijfeld in een behoefte maar vergeet de buitendorpen niet.

Hoogachtend,

De Cocksdorp 9 juli 2016

Betreft: inspraak woonvisie Cocksdorp

De Cocksdorp, 8 juli 2016

Geacht college,

Naar aanleiding van de door u aangeleverde woonvisie, sturen wij, Dorpscommissie Eierland, u deze mail. Er zijn namelijk een paar punten die we u onder de aandacht willen brengen.

De lijst met woningbouwplannen in de Cocksdorp verbaast ons enigszins. De lijst van het overzicht woningbouwplannen is namelijk niet correct. Het betref alleen particulieren initiatieven die niet door de gemeente worden aangestuurd. Daarnaast is het allang bekend dat het merendeel daarvan niet eens doorgaat.

De Langeveld locatie manege van der Linde is een oud plan. Dit plan gaat de familie van der Linde niet uitvoeren, mits de gemeente de grond aankoopt.

Plusmarkt de oude locatie is teruggetrokken plan. Deze gaat niet uitgevoerd worden omdat het financieel niet haalbaar is.

Schipperboonstraat vrije kavel, is al vergeven. Dus niet meer relevant.

Wat wij ook missen, is een initiatief van de Woontij. Er is veel vraag naar sociale huurwoningen in de Cocksdorp en daar wordt niet op in gespeeld. Aangezien de noordkop heel veel werkgelegenheid bied is het toch zeker van belang, dat hier ook een voldoende gehaald wordt betreffende huurwoningen! Wat ons wat dit betreft opvalt, is dat de gemeente veel op den Burg gericht is. Wij vinden dat zeer teleurstellend en vragen u dan ook hier serieus om de buitendorp toch levendig te houden.

Graag zien we dan ook, dat u opnieuw de woonvisie uitwerkt. En ontvangen we graag een sluitend plan wat wel correct is.

Wat we u tevens willen verzoeken, is om overleg momenten niet te plannen onder werktijden. Wij zijn allemaal vrijwilligers en hebben overdag onze normale verplichtingen rondom onze banen.

Wij kijken uit naar uw reactie,

Namens de dorpscommissie,

Erik Hooijschuur, voorzitter

Van:
Verzonden: Monday, July 18, 2016 9:42 AM
Aan:
Onderwerp: FW: Woonvisie 2016

Met vriendelijke groet,

Medewerker ruimtelijke ontwikkeling & volkshuisvesting team Beleid
Gemeente Texel .txl

Emmalaan 15 Postbus 200
1791 AT Den Burg 1790 AE DEN BURG

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van:
Verzonden: zaterdag 16 juli 2016 16:44
Aan:
CC:
Onderwerp: Woonvisie 2016

Beste

Op blz 28 tabel A4 valt me op

-bron Rabobank zou ik niet noemen , onafhankelijkheid uitstralen als gemeente

-peildatum zou ik actualiseren naar 1 juli 2016 Met name rentestand is fors lager en dus hogere leencapaciteit , 2e inkomen wordt ook anders benaderd dus Echt ANDERE UITKOMSTEN

Als je cijfers weergeeft moet het wel juist en actueel

Groet

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Team Beleid

Formulier inspraak Nieuwe Woonvisie

U kunt dit formulier inleveren bij de Publieksbalie in het gemeentehuis of opsturen naar:
Gemeente Texel, t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders, Postbus 200, 1790 AE Den Burg.
Of een (gescand) ondertekend exemplaar inclusief eventuele bijlagen via de e-mail naar gemeente@texel.nl.

Wij raden u aan om alle relevante stukken in kopie bij deze inspraakreactie te voegen
Bij vragen kunt u contact opnemen met Eveline Lindenbergh op telefoonnummer 140222 of 0222 - 362 121.
Zij is bereikbaar van maandag tot en met donderdag.
U kunt uw vraag ook mailen naar EHDLindenbergh@texel.nl

Wilt u dit formulier a.u.b. invullen met blauwe of zwarte pen en in blokletters?

1. Gegevens inspreker

Naam en voorletters	Dorpscommissie Oosterend	☐ M	☐ V
Evt. Naam bedrijf/organisatie			
Evt. Inschrijfnr. Kamer van Koophandel			
Adres	Mulderstraat 37		
Postcode en woonplaats	1794 AA Oosterend		
E-mailadres*	DCOosterend@gmail.com		
Telefoonnummer		Mobiel	

Op bladzijde 4 op de beleidsterreinen 2,3 en 4 worden situaties genoemd , die terug te vinden zijn in vanuit het dorp ontwikkelde initiatieven. Wij verwachten dat de Gemeente daarmee in haar beleid uitgebreid ruimte voor opneemt. Zeker omdat de initiatieven zich mede conformeren aan de 7 Texel Principes.

Op bladzijde 9 wordt gesteld dat de middeninkomens tussen wal en schip dreigen te geraken. Oosterend is juist m.o.o. deze doelgroepen bezig initiatieven te ontwikkelen (Voor mekaar in Strend) Deze plannen dragen bij aan doorstroming op de woningmarkt, zoals vermeld op pagina 12.

De Dorpscommissie verwacht van de Gemeente, dat zij in overleg met Woontij binnen een jaar duidelijkheid verschaft over al of niet woningbouw op de locatie van vml. Gereformeerde Kerk aan de Peperstraat.

Bladzijde 17 De nieuwbouwplannen die in Oosterend voor liggen zijn uniek en concurreren op geen enkele wijze met bestaande woningen. In tegendeel het vormt een prima invulling van het gewenste doorstromingsbeleid. Bovendien draagt dit bij aan het aantrekkelijk houden van de dorpskern Oosterend.

Bladzijde 18 De voorgestelde dynamisch bouwontwikkelingen vraagt om een nader te bepalen vastgelegd tijdpad, waarbij voldoende rekening dient te worden gehouden met daartoe benodigde procedures.

Bladzijde 19 in Oosterend liggen plannen klaar voor de vrijkomende Maatschappelijke bestemming, zie ook onze opmerking m.b.t. eerder genoemde Geref.Kerk. Deze plannen dragen allen bij aan de genoemde behoefte aan levensloop bestendige woningen. Deze plannen voldoen bovendien volledig aan de gewenste kleinschaligheid.

Oosterend beschikt over enkele niet ingevulde locaties die het woonklimaat en het aanzien van het dorp verminderen. De Dorpscommissie verwacht van de Gemeente voortvarendheid bij het invullen van deze lege en ontsierende plekken. Zie de inmiddels bestaande plannen. Dit alles komt geheel tegemoet aan de in de nota genoemde inbreiding.

Bladzijde 25

Bestaande woningvoorraad

Aandachtspunt punt 2

Texel zet in op Robuuste kernen:

Aandachtspunt 1, 3 en 5

Texel zet in op strategische programmering

Aandachtspunt 2, 6 en 7

Texel maakt zich sterk voor oudere zorgvragende doelgroepen

Aandachtspunt 6

Het bovenstaande in acht nemende vindt de Dorpscommissie dat de planning van woningbouw in Oosterend een krachtdadige aanpak verdient en verwacht een actieve en positieve ondersteuning van het plan van Voor mekaar in Strend.

In algemene zin maakt de Dorpscommissie van Oosterend zich zorgen over het in relatie tot het eigen woningbezit te geringe aantal betaalbare huurwoningen.

Waarbij we grote vraagtekens zetten bij de representativiteit van de uitkomsten van de gehouden enquête?

We vinden dat deze enquête niet integraal kan worden benut binnen de woonvisie.

2. Inspraakreactie

3. Ondertekening

Plaats en datum	Ondertekening inspreker
14-07-2016	

20160715-1035



5

Gemeente Texel
t.a.v. College van Burgemeester en
Wethouders
Postbus 200
1790 AE DEN BURG

Ref: PvH

Texel, 15 juli 2016

onderwerp: inspraak nieuwe woonvisie

Geacht college,

Gedurende de periode 20 juni tot en met 18 juli ligt het concept van de "Woonvisie Texel" ter inzage en kunnen belangstellende/belanghebbende hierop reageren. Graag maken wij van deze mogelijkheid gebruik.

Als plaatselijke makelaars/taxateurs hebben wij dagelijks van doen met het wonen van Texelaar en recreant. Wij hebben derhalve als geen ander zicht op de grillige ontwikkelingen op de plaatselijke woningmarkt.

Wij vinden het dan ook een prima idee om een nieuwe woonvisie voor de komende jaren te ontwikkelen, maar weet dat de houdbaarheidsdatum van een dergelijk beleidsstuk veelal de snelheid waarmee de markt zich ontwikkelt niet kan bijhouden. Het is dan ook raadzaam om, op onderdelen, het beleid dan ook jaarlijks te herzien.

Wij constateren dat er veel tijd en energie gestoken is om het beleid van Woontij te analyseren en deze te verwerken in de "Woonvisie Texel".

Wat ons opvalt in de visie is dat de Stec Groep, naar onze mening, onvoldoende rekening heeft gehouden met de marktontwikkeling van heden. Verschillende malen wordt dan ook geschreven: *"maar zoals voor de crisis zal het niet snel meer worden"*, of *"Bovendien is de waardegroei van een koopwoning niet langer vanzelfsprekend"*. Prachtige zinnen, maar niet gestoeld op enige realiteit en zeker niet geverifieerd met de huidige markt en onderbouwd met cijfers.

Onze conclusie is dan ook, dat onderzoeksbureau Stel Groep, met name voor wat betreft de bestaande koopwoningen, onzorgvuldig, ongenueanceerd en zonder adequaat onderzoek te hebben gedaan, conclusies trekt die volstrekt haaks staan op de huidige

marktontwikkeling en zelfs bedreigend kunnen zijn voor de Texelse woningmarkt. Ook worden er in tabellen cijfers en percentages genoemd, die volgens de bron uit 2013 en 2014 stammen.

Zeker nu de voorliggende woonvisie voor enkele jaren, als beleidshandvat, moet gaan gelden, mag verwacht worden dat de visie een inkijk geeft in de verwachte marktontwikkeling van de koopwoningmarkt. Helaas wordt hiernaar nagenoeg niet gereflecteerd.

Ook heeft het rapport tegenstrijdige conclusies, wordt onder het kopje “mogelijkheden van het opstellen van een huisvestingsverordening”, nog geopperd om een dergelijke verordening ‘eenmalig’ op te stellen, onder “Aanzet voor uitvoering”, wordt geadviseerd om in principe geen huisvestingsverordening op te stellen.

Dit is jammer, temeer het opnemen van een huisvestingsverordening juist het juridische handvat biedt om hetgeen we nu juist niet willen, tegen te gaan.

De doelstelling van de woonvisie is helder geformuleerd:

“De Texelse bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen op Texel en zoveel mogelijk de woonwensen en woningbehoefte van de bewoners te realiseren (vooral) binnen de bestaande voorraad, met bijzonder aandacht voor de betaalbaarheid van de woningen en het faciliteren van het zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen van senioren.”

Toch willen wij bij een aantal sleutelwoorden in de doelstelling een nadere toelichting geven.

“De Texelse bevolking”. Door het advies te geven om de huisvestingsverordening af te schaffen, wordt de deur wagenwijd opengezet voor NIET Texelaars. Maar hierover later meer.

“(vooral) binnen de bestaande voorraad”.

Om iets zinnigs over de bestaande voorraad te kunnen zeggen moeten we eerst weten hoeveel permanente woningen er jaarlijks verkocht worden op het eiland. Hiertoe hebben wij onze databank Omnia¹ geraadpleegd.

Type	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 *)	Eindtotaal
2-onder-1-kapwoning	24	26	29	21	39	26	36	14	215
Geschakelde woning		1			1		1		3
Hoekwoning	18	12	14	9	13	18	34	9	127
Tussenwoning	21	31	17	10	30	26	26	9	170
Vrijstaande woning	47	34	47	46	37	63	62	33	369
Eindtotaal	110	104	107	86	120	133	159	65	884

*) tot en met Mei 2016

¹ Omnia is een door ons kantoor ontwikkelde databank met onroerend goed transacties die op Texel plaatsvinden. Van 1982 tot 31 juli 2008 gevoed met transacties ‘die we in de markt tegenkwamen’ en vanaf 1 augustus 2008 tot heden; met alle transacties die op Texel plaatsvinden

“met bijzonder aandacht voor de betaalbaarheid van de woningen”

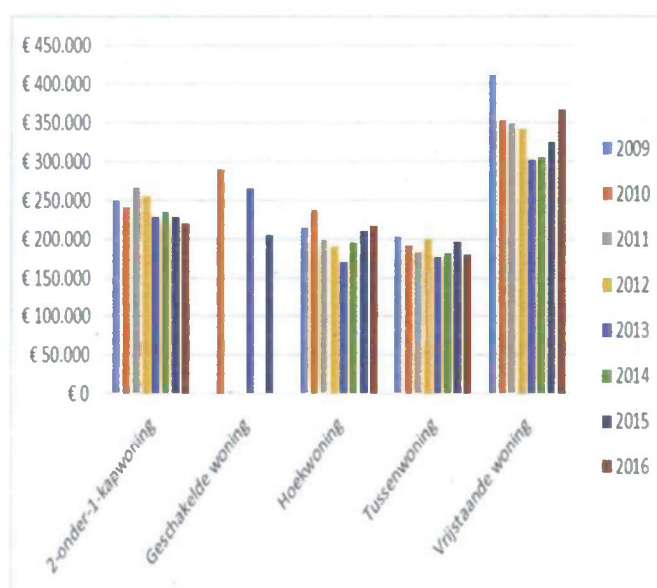
Helaas wordt ook aan dit, voor potentiële kopers misschien wel het meest belangrijke aspect, nagenoeg geen aandacht geschonken. De visie toont niet aan hoe de marktontwikkeling de afgelopen jaren is geweest en hoe zich die op heden manifesteert, laat staan dat er iets over de toekomst geschreven wordt, anders dan dat het bijzondere aandacht moeten hebben. Maar de wijze en middelen die hierop van toepassing zijn worden helaas onbesproken gelaten.

Om inzage te hebben in de waarde-ontwikkeling van de hierboven genoemde typen hebben we in onderstaand overzicht de gemiddelde koopsom per type vermeld.

Type	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 *)	Eindtotaal
2-onder-1-kapwoning	€ 251.372	€ 241.635	€ 266.910	€ 255.552	€ 228.035	€ 234.754	€ 229.241	€ 221.161	€ 240.783
Geschakelde woning		€ 290.000			€ 265.000		€ 205.000		€ 253.333
Hoekwoning	€ 215.236	€ 238.354	€ 200.357	€ 190.389	€ 169.962	€ 194.861	€ 210.125	€ 217.417	€ 205.283
Tussenwoning	€ 204.307	€ 192.355	€ 184.352	€ 200.940	€ 176.122	€ 181.221	€ 197.423	€ 179.435	€ 189.060
Vrijstaande woning	€ 412.903	€ 354.728	€ 350.362	€ 343.261	€ 302.797	€ 305.662	€ 325.782	€ 368.227	€ 342.912
Eindtotaal	€ 305.492	€ 264.005	€ 281.742	€ 289.296	€ 232.125	€ 252.478	€ 257.443	€ 289.529	€ 268.409

*) tot en met Mei 2016

In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de marktwaarden eenvoudig in één oogopslag te zien.



Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de geplaatste opmerkingen “maar zoals voor de crisis zal het niet snel meer worden” en “Bovendien is de waardegroei van een koopwoning niet langer vanzelfsprekend” volkomen bezijden de realiteit van de dag is.

Zomaar een paar krantenkoppen uit de media van 7 juli 2016

**Torenhoog vertrouwen
in woningmarkt**
Het vertrouwen in de woningmarkt
heeft een nieuw hoogtepunt bereikt.
Vooral woningbezitters zien de
toekomst zonnig in.

Huizenverkoop bereikt record

De woningverkoop zit nog altijd in de lift. Makelaars verkochten nooit eerder zoveel huizen in één kwartaal. Maar het aanbod sluit steeds minder aan bij de vraag. Dat concludeert makelaars- en taxateursvereniging NVM uit de nieuwste cijfers van de afgelopen drie maanden.

Redactie 07-07-16 10:13 Laatste update: 11:17 Bron: ANP

Natuurlijk is de marktwerking van 'de rest van Nederland', anders dan die op ons eiland. Maar ook wij zien op dit moment het aantal te koop staande woningen hard slinken, met langzaam opklimmende prijzen en zo nu en dan zelfs een transactie van boven de vraagprijs.

Kunnen we dit tij keren met het opstellen van een Woonvisie? Nee, natuurlijk niet. De 'markt' en haar 'economische krachten' laten zich niet leiden door opgestelde visies. Het enige dat we kunnen doen om de doelstelling te behalen is alle instrumenten inzetten om de betaalbaarheid voor met name starters op de markt te beteugelen.

Dit zou je kunnen doen door extra woningen bij te bouwen, niet alleen in Den Burg, maar ook in de overige dorpen, maar hiervoor is of geen ruimte beschikbaar of wordt het door andere beleidsmaatregelen onmogelijk gemaakt.

Tijdens het jaarlijkse TVO overleg tussen de gemeente en alle Texelse makelaars is over het onderwerp afschaffen huisvestingsverordening al veel gediscussieerd. Graag roepen wij de stand van zaken nog even kort in herinnering.

Doordat de onroerend goed markt, na het uitbreken van de crisis, augustus 2008, vrijwel tot stilstand kwam, kwam de gemeente met het idee om een proef te houden door de werking van de Huisvestingsverordening voor één jaar buiten werking te de stellen.

Bij besluit nummer 048 van 13 juli 2011 werd hiertoe dan ook besloten.

Vervolgens is per 1 januari 2015 de nieuwe Huisvestingswet van kracht geworden. De hierin opgenomen overgangsregeling (van een half jaar) is inmiddels uitgewerkt en geldt er voor de gemeente Texel géén Huisvestingsverordening meer.

Een ieder mag zich dus nu vrij vestigen binnen de gemeente Texel.

Men hoeft geen huisvestingsvergunning meer aan te vragen of te voldoen aan een economische of maatschappelijke binding.

En juist hiermee heeft de gemeente een wettelijk instrument in handen om de doelstelling, als verwoord onder 1.2 van de woonvisie, te kunnen bereiken. Namelijk het beschermen van de meest risicovolle groep, de starters.

Onze wetgever heeft hier zelfs al op geanticipeerd door in de nieuwe Huisvestingswet, specifiek voor Waddeneilanden een aparte regeling op te nemen.

Hieronder de wettekst van de artikelen 4 en 7 waarin dit is bepaalt:

Artikel 4

- 1De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:
 - a.het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte, en
 - b.wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.
- 2Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen geven van regels met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van voor verkoop bestemde goedkope woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

Artikel 7

- 1In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad categorieën goedkope woonruimte aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.
- 2Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen aanwijzen van voor verkoop bestemde goedkope woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

Door deze unieke mogelijkheid tot het stellen van regels te hanteren, zal er toe bijdragen dat met name starters, binnen redelijke kooprijsgrenzen een woning kunnen kopen. Hiermee voldoen we dan aan de doelstelling van het Woonadvies.

Doordat de Huisvestingsverordening al enige tijd niet meer van kracht is, heeft dit tot gevolg gehad dat de afgelopen jaren enkele tientallen woningen verkocht zijn geworden aan personen die, indien de huisvestingsverordening nog had gegolden, formeel niet voor een vergunning in aanmerking zouden zijn gekomen.

Doordat sinds de proef tot het afschaffen van de Huisvestingsverordening en de nieuwe Huisvestingswet door de gemeente op geen enkele wijze 'een slot op de deur' is gezet, heeft dit er toe geleid dat inmiddels tientallen, voor de startersmarkt bedoelde woningen, zijn verkocht aan personen die deze panden niet hadden kunnen kopen als zij een huisvestingsvergunning hadden moeten aanvragen.

Onderstaand een overzicht van het aantal verkochte woningen, per jaar, alle koopsommen en waarvan het laatst bekende adres van de koper, buiten Texel lag.

Type	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 *)	Eindtotaal
2-onder-1-kapwoning	24	26	29	21	39	26	36	14	215
Geschakelde woning		1			1		1		3
Hoekwoning	18	12	14	9	13	18	34	9	127
Tussenwoning	21	31	17	10	30	26	26	9	170
Vrijstaande woning	47	34	47	46	37	63	62	33	369
Eindtotaal	110	104	107	86	120	133	159	65	884
Import	53	23	24	19	22	28	38	17	224
in % van totaal	48%	22%	22%	22%	18%	21%	24%	26%	25%

*) tot en met Mei 2016

Wat opvalt is het hoge percentage in 2009. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat van de 53 transacties wij van een 40-tal niet weten waar de koper vandaan komt en heeft te maken met de opstart fase van Omnia.

Onderstaand een overzicht van het aantal verkochte woningen, per jaar, met een koopsom onder de (voormalige) officiële koopprijsgrens (€ 272.268,13) en waarvan het laatst bekende adres van de koper, buiten Texel lag.

Type	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 *)	Eindtotaal
2-onder-1-kapwoning	8	4	2	3	3	4	8	2	34
Geschakelde woning					1				1
Hoekwoning	7	3	1			1	4	2	18
Tussenwoning	4	2	3		4	2	3		18
Vrijstaande woning	6	3	4	8	5	10	4	4	44
Eindtotaal	25	12	10	11	13	17	19	8	115

*) tot en met Mei 2016

Type	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 *)	Eindtotaal
2-onder-1-kapwoning	24	26	29	21	39	26	36	14	215
Geschakelde woning		1			1		1		3
Hoekwoning	18	12	14	9	13	18	34	9	127
Tussenwoning	21	31	17	10	30	26	26	9	170
Vrijstaande woning	47	34	47	46	37	63	62	33	369
Eindtotaal	110	104	107	86	120	133	159	65	884
koopsom < koopprijsgrens	25	12	10	11	13	17	19	8	115
in procenten	23%	12%	9%	13%	11%	13%	12%	12%	13%

*) tot en met Mei 2016

De conclusie is dat gemiddeld 1 op de 7 (13%) transacties een koper is die een woning koopt onder de koopprijsgrens en niet van het eiland afkomstig is. Gedurende de periode 2009 tot en met Mei 2016 zijn er dus 115 woningen verkocht die niet door een Texelaar kon worden gekocht en bewoond.

Overigens meten wij niet hoeveel van deze kopers voor werk naar het eiland komt.

Conform de doelstelling van de Woonvisie, om de bestaande Texelse woningmarkt betaalbaar te houden voor de Texelse bevolking, verzoeken wij u met klem om de mogelijkheden die de Huisvestingswet u biedt, zo spoedig als mogelijk, de huisvestingsverordening met bijbehorend vergunningsstelsel, in te voeren.

Overigens is het niet de eerste keer dat wij hierover een kritische geluid laten horen. Zowel tijdens het jaarlijkse TVO makelaars overleg als bij brief van 4 juni 2012 hebben wij zowel uw College als de Raad al uitgebreid gewaarschuwd voor de gevolgen die het afschaffen van de woonruimteverordening op de onroerend goed (starters-) markt zou hebben.

De destijds aangevoerde, belangrijkste argumenten zijn:

1. *"Afschaffen van de verordening zal leiden tot verhoging van de prijzen, met name in het goedkope segment dat juist voor Texelse jonge starters is bedoelt.*
2. *Europese regelgeving zal tot gevolg hebben dat een ieder zich vrij mag vestigen. Indien wij het enige wettelijke instrument dat we nu nog hebben afschaffen, krijgen we het nooit meer terug. Dit geldt overigens ook voor de overige eilanden in de Waddenarchipel.*
3. *Het concept van de huisvestingswet en de memorie van toelichting biedt wel degelijk mogelijkheden om de beperkte woningvoorraad op Texel te reguleren.*
4. *Afschaffing van de Huisvestingsverordening Texel 1994 heeft op korte termijn tot gevolg dat er mogelijk meer woningen verkocht gaan worden, maar op de lange termijn zal het een ongewenst prijsopdrijvend effect tot gevolg hebben.*
5. *Afschaffing van de Huisvestingsverordening Texel 1994 kan tot gevolg hebben dat woningen, die thans bedoelt zijn voor starters, door pensionado's van de overkant gekocht gaan worden. Hierdoor vergrijst het eiland nog harder en zullen scholen in de buitendorpen gedwongen worden om te sluiten.....*
6. *De tijdelijke afschaffing werkt oneigenlijk gebruik als tweede woning in de hand, nu het controlemiddel ontbreekt. Hierdoor wordt niet alleen een woning aan de permanente woningvoorraad onttrokken maar heeft het ook ongewenste leegstand tot gevolg.*
7. *De bestaande huisvestingsverordening biedt voldoende mogelijkheden om in bijzondere gevallen (zie: vruchteloze aanbiedingsprocedure) ontheffing te verlenen voor verkoop aan een buitenstaander.*
8. *De bestaande huisvestingsverordening biedt met enige aanpassing voldoende mogelijkheden om terugkerende studenten weer op het eiland aan een geschikte en betaalbare woning te helpen.*

De ouderen die zich nu al jaren op Texel zouden willen vestigen als pensionado, hebben we met de koopgrens van € 272.000,- kunnen afhouden om hier te komen wonen.

Zodra deze grens definitief komt te vervallen zijn ook de goedkopere woningen voor deze mensen beschikbaar en zal het volgende een feit worden:

Daar waar veel vraag is en weinig aanbod, stuwt dit de prijzen omhoog. Dit is een economische wet die voor alle segmenten geldt.

Dit heeft tot gevolg dat de woningen die op dit moment beschikbaar zijn voor onze jonge gezinnen en starters op de woningmarkt, gekocht gaan worden door mensen van buiten het eiland die hier van hun pensioen komen genieten.

Hiermee wordt het voor de Texelse jeugd nog moeilijker, zo niet onmogelijk, om een betaalbare woning te kopen”.

Voor de goede orde hechten wij deze brief nogmaals aan en verzoeken u de hierin aangevoerde argumenten ook in deze inspraakreactie te voegen.

Ons advies is dan ook om de huisvestingsverordening integraal op te nemen in de nieuwe Woonvisie, dit duidelijk te communiceren aan bewoners en beroepsgroepen en ook de website van de gemeente Texel hierop aan te passen.

Voor het geven van een nadere toelichting zijn wij gaarne bereid.

Met vriendelijke groet.

DE TEXELSE MAKELAARS

P.J. (Paul) van Heerwaarden RM RT REV
NVM makelaar
Register Taxateur
lid sectie NVM Business
Recognised European Valuer
WOZ taxateur

Raad der gemeente Texel
Postbus 200
1791 AA Den Burg – Texel

Den Burg – Texel, 4 juni 2012

Geachte raadsleden,

Hieronder treft u onze antwoorden aan van de enquête betreffende de (tijdelijk) afschaffing van de Huisvestingsverordening.

Kunt u kort iets zeggen over uw ervaringen met het (tijdelijk) afschaffen van de huisvestingsvergunning?	De proef is gehouden in een periode dat de woningmarkt op slot is geraakt en daardoor zijn de veranderingen slecht meetbaar.
Hoeveel woningen van onder € 272.000,- zijn er in de periode 13 juli 2011 tot 13 mei 2012 verkocht?	Op heel Texel zijn er in de gevraagde periode 45 woningen verkocht, variërend in prijs van € 75.000,- tot € 271.500,-
Hoeveel daarvan zijn er verkocht aan mensen die niet van Texel komen en (waarschijnlijk) geen economische binding hebben met Texel?	Totaal 6 stuks. 16% hiervan heeft een huis gekocht onder de € 200.000,-.
Hoeveel waren dat er in dezelfde periode een jaar eerder?	In de periode 13 juli 2010 tot 13 mei 2011 zijn er op Texel totaal 91 woningen verkocht onder de € 272.000,-. 10 woningen zijn verkocht aan mensen die niet van het eiland komen.
Is het aantal inschrijvingen van mensen die niet van Texel komen, (waarschijnlijk) geen economische binding hebben met Texel en nu op zoek zijn naar een woning op Texel in de periode 13-07-2011 - 13-05-2012 gestegen? ... Zo ja, kunt u aangeven met welk percentage?	Niet elke geïnteresseerde schrijft zich in bij een makelaar. Exacte cijfers zijn dus niet voor handen. Wel valt het op dat de vraag is toegenomen. Een percentage is niet aan te geven.
Zijn de middeldure woningen (€ 175.000 - € 272.000,-) in de periode 13-07-2011 - 13-05-2012 in prijs omhoog gegaan? ... Zo ja, kunt u aangeven met welk percentage?	In de gevraagde periode zijn er totaal 33 woningen verkocht in met een prijsrange van € 183.500,- tot € 270.000,-. De vraag die zich opwerpt is, omhoog gegaan ten opzichte van welke periode, en voor welke

	type woning en in welk dorp? Hierin zitten dermate grote verschillen dat dit niet in één schema is zichtbaar te maken.
Zijn er andere dingen veranderd door het (tijdelijk) afschaffen van de huisvestingsvergunning?	Wij kennen in ieder geval één situatie waarbij een koper zonder economische binding tijdens de afschaffing van de huisvestingsvergunning een woning heeft gekocht en deze als een soort tweede woning gebruikt. De hoofdwoning aan de vaste wal werd niet verkocht; de woning op het eiland wordt in de weekends en de vakanties gebruikt.
Overige opmerkingen	Zie hierna.

Van meet af aan hebben wij onze bedenkingen gehad bij de argumentatie van de (tijdelijke) afschaffing van de Huisvestingsverordening Texel 1994.

Ons kantoor heeft, daar waar het koop/verkoop betreft, inzage in alle onroerend goed transacties die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden. Hieruit hebben wij een analyse gemaakt om onze argumenten, op basis van harde cijfers en feiten te kunnen staven.

Onze conclusie:

1. De periode waarin de proef is genomen is, gezien de economische omstandigheden, een demissionair kabinet, onrust en onzekerheid op de woningmarkt, hoogst ongelukkig.
2. Afschaffen van de verordening zal leiden tot verhoging van de prijzen, met name in het goedkope segment dat juist voor Texelse jonge starters is bedoelt.
3. Europese regelgeving zal tot gevolg hebben dat een ieder zich vrij mag vestigen. Indien wij het enige wettelijke instrument dat we nu nog hebben afschaffen, krijgen we het nooit meer terug. Dit geldt overigens ook voor de overige eilanden in de Waddenarchipel.
4. Vermindering van administratieve lasten kan ook op andere wijze worden voorkomen.
5. Toezien dat degene die thans geen vergunning aanvragen dit uiteindelijk wel gaan doen.
6. Het concept van de huisvestingswet en de memorie van toelichting biedt wel degelijk mogelijkheden om de beperkte woningvoorraad op Texel te reguleren.
7. Afschaffing van de Huisvestingsverordening Texel 1994 heeft op korte termijn tot gevolg dat er mogelijk meer woningen verkocht gaan worden, maar op de lange termijn zal het een ongewenst prijsopdrijvend effect tot gevolg hebben.
8. Afschaffing van de Huisvestingsverordening Texel 1994 kan tot gevolg hebben dat woningen, die thans bedoelt zijn voor starters, door pensionado's van de overkant

gekocht gaan worden. Hierdoor vergrijst het eiland nog harder en zullen scholen in de buitendorpen gedwongen worden om te sluiten.....

9. De tijdelijke afschaffing werkt oneigenlijk gebruik als tweede woning in de hand, nu het controlemiddel ontbreekt. Hierdoor wordt niet alleen een woning aan de permanente woningvoorraad onttrokken maar heeft het ook ongewenste leegstand tot gevolg.
10. De bestaande huisvestingsverordening biedt voldoende mogelijkheden om in bijzondere gevallen (zie: vruchteloze aanbiedingsprocedure) ontheffing te verlenen voor verkoop aan een buitenstaander.
11. De bestaande huisvestingsverordening biedt met enige aanpassing voldoende mogelijkheden om terugkerende studenten weer op het eiland aan een geschikte en betaalbare woning te helpen.

Wij zijn dan ook van mening dat de Huisvestingsverordening Texel 1994 niet moet worden afgeschaft maar hooguit worden bijgesteld op onderdelen. Dit dient in samenspraak te gaan met de overige Waddeneilanden omdat ook zij met dezelfde schaarste op de woningmarkt van doen hebben.

De overwegingen/argumenten welke worden genoemd in het raadsbesluit van 13 juli 2010 hebben wij in de linker kolom geplaatst; onze opmerkingen in de rechterkolom:

a. De verordening brengt soms ongewenste effecten met zich mee, zoals het bemoeilijken van terugkeer van voormalige inwoners van Texel.	Deze stelling is eerder een conclusie dan een argument. Terugkerende voormalige inwoners kunnen altijd weer kopen of huren mits zij voldoen aan de regels van de Huisvestingsverordening Texel 1994. Een verruiming van het jaren waarbinnen een aan de vaste wal studerende Texelse student(e) weer kan terugkeren zou aangepast kunnen worden. De nu genoemde jaren zijn te kort. Het huidige studietempo is anders dan toen de basis van de verordening werd vastgesteld (1994) en wordt dikwijls onderbroken door een sabbatical of een jaar stage in het buitenland, waarna het afstuderen plaatsvindt.
b. Het zou een vermindering van de administratieve lasten voor burgers en organisatie (gemeente) betekenen.	Een koper/huurder van een woning onder de in de Huisvestingsverordening Texel 1994 genoemde grens (wonen: € 272.268,13 / huur € 565,44,- per maand) dient een aanvraagformulier in te vullen en deze bij de gemeente in te leveren. De gemeente toetst de aanvraag en geeft al dan niet een vergunning af.

	Volgens de legesverordening 2012 van de Gemeente Texel bedragen de kosten voor het afgeven van een huisvestingsvergunning € 153,35. Overigens zijn wij van mening dat het merendeel van de verhuizende Texelaars niet de moeite nemen om een huisvestingsvergunning aan te vragen, ondanks dat zij dit volgens de verordening verplicht zijn. In de periode 1 augustus 2008 tot heden werden er op geheel Texel totaal 445 woningen verkocht, variërend in koopsom van € 68.000,- tot € 1.500.000,- k.k. Totaal 291 (65%) hadden een koopprijs van onder de koopprijsgrens van € 272.268,13 Nu het economisch tijdsdankig is dat er op het eiland substantieel minder woningen verkocht worden kan dit dus geen argument zijn om de verordening maar af te schaffen. Overigens dient elke inwoner zich in de gemeentelijke basis administratie in te schrijven. Het zou wenselijk zijn om tegelijkertijd de benodigde vergunning hierbij af te geven.
c. Er komt een nieuwe huisvestingswet die het kennelijk onmogelijk maakt om bindingseisen in stand te houden	Dit argument is volstrekt onjuist. Uit de concept tekst van de nieuwe huisvestingswet en de bijbehorende memorie van toelichting blijkt dat er wel degelijk mogelijkheden zijn om bindingseisen te stellen, zeker als het gaat om gebieden waar schaarste op de woningmarkt heerst. In de (concept) Huisvestingswet 20.. is een paragraaf gewijd aan de mogelijkheid voor de raad om een huisvestingsverordening vast te stellen waarin scherp staat aangegeven wanneer en welke bindingseisen mogelijk zijn. Er moet schaarste zijn en er moeten geen of zeer geringe mogelijkheden voor nieuwbouw zijn. Alleen dan zijn bindingseisen mogelijk. De onduidelijkheid is daarmee verholpen. Uit de memorie van toelichting blijkt o.a.: <i>Het is niet logisch bindingseisen te stellen als er nog voldoende mogelijkheden zijn de schaarste te bestrijden met</i>

	<i>nieuwbouw. Immers gemeenten die niet optimaal gebruik maken van hun mogelijkheden om te bouwen en om die reden schaarste in een deel van de woonruimtevoorraad kunnen vaststellen, zouden eerst gebruik moeten maken van hun bouw mogelijkheden. Daarmee wordt het schaarsteprobleem daadwerkelijk aangepakt. Woonruimteverdeling beoogt slechts de nadelige effecten van schaarste voor sommige groepen te beperken. Om die reden wordt de mogelijkheid om bindingseisen te gebruiken beperkt tot die gemeenten die vanwege provinciaal of rijksbeleid niet of slechts zeer weinig mogen bouwen. Alleen in deze gemeenten is het hanteren van bindingseisen gerechtvaardigd. Bron: www.vng.nl</i>
d. De demografische ontwikkeling laat zien dat Texel vergrijsst en ontgroent, dit geeft een daling van de beroepsbevolking, het is wenselijk hierop in te spelen.	Dat Texel vergrijsst is een feit waaraan we niets kunnen doen en ook het afschaffen van de Huisvestingsverordening Texel 1994 zal niet bijdragen tot een verjonging van de inwoners. Als we de Texelse woningmarkt geheel open zetten en een ieder zou zich hier mogen vestigen zou dat ongewenste effecten tot gevolg kunnen hebben. De ouderen die zich nu al jaren op Texel zouden willen vestigen als pensionado, hebben we met de koopgrens van € 272.000,- kunnen afhouden om hier te komen wonen. Zodra deze grens definitief komt te vervallen zijn ook de goedkopere woningen voor deze mensen beschikbaar en zal het volgende een feit worden: Daar waar veel vraag is en weinig aanbod, stuwt dit de prijzen omhoog. Dit is een economische wet die voor alle segmenten geldt. Dit heeft tot gevolg dat de woningen die op dit moment beschikbaar zijn voor onze jonge gezinnen en starters op de woningmarkt, gekocht gaan worden door mensen van buiten het eiland die hier van hun pensioen komen genieten. Hiermee wordt het voor de Texelse jeugd nog moeilijker, zo niet onmogelijk, om een betaalbare woning te kopen. Gezien het feit dat op Texel relatief lage inkomens worden genoten, wordt de financierbaarheid van koopwoningen,

	zeker door de huidige regelgeving, nog verder bemoeilijkt. Het argument dat er op dit moment slechts een aantal pensionado's gekocht hebben kan verband houden met het feit dat zij hun eigen huis aan de vaste wal nog niet hebben kunnen verkopen.
--	--

Vertrouwende u hiermede een positieve inbreng te hebben gegeven om de discussie verder en samen met u te kunnen voeren.

Met vriendelijke groet,

DE TEXELSE MAKLAARS

P.J. van Heerwaarden RT
NVM makelaar
Register Taxateur

J.A. van Es RMT
NVM makelaar
Register Taxateur

J.K.C. van der Slikke RMT
NVM makelaar
Register Taxateur

cc. college van B&W der Gemeente Texel

Oosterend, 17 juli 2016

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de gepubliceerde concept woonvisie, versie 2 juni 2016, brengen wij u op de hoogte van onze zienswijze. Daarbij reageren wij indirect ook op het overzicht van mei 2016 waarin de woningbehoefte per dorp/locatie op Texel is aangegeven (overzicht woningbouwplannen Texel, d.d. mei 2016).

Met interesse hebben wij de woonvisie gelezen. Toekomstige (demografische) ontwikkelingen die u schetst herkennen wij. Sterker nog, onze doelstellingen zijn juist mede door deze verwachte ontwikkelingen breder opgesteld dan alleen maar woningbouw realiseren. Zoals u weet zijn wij druk doende met plannen rondom de voormalige basisschool De Akker, echter vooral in aansluiting op ontwikkelingen en daadwerkelijke behoefte. Als stichting Voor Mekaar in Strend hebben we hier ook meerder malen met u over gesproken.

In het eerste kwartaal van 2014 is al een eerste behoeftepeiling in het dorp gedaan. Naar aanleiding daarvan is de stichting opgericht en zijn de doelstellingen van de stichting geformuleerd. Op dit moment zijn wij zover dat een eerste schets van de (ver)bouwplannen van De Akker en een kosten-/batenanalyse op 11 juni jl. aan alle dorpsbewoners zijn gepresenteerd. Deze presentatie is met dusdanig enthousiasme ontvangen dat binnen drie weken al 19 daadwerkelijk geïnteresseerden zich (op schrift) hebben gemeld voor ons project.

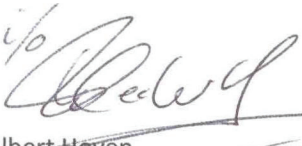
Op grond van uw concept woonvisie en het feit dat wij 16 wooneenheden middels onze stichting willen realiseren, brengen wij graag de overeenkomsten tussen uw woonvisie en onze plannen nog eens onder de aandacht:

- Wij delen uw visie dat met de komende vergrijzing het van belang is dat mensen langer thuis blijven wonen in hun eigen omgeving.
- Wij hechten waarde aan de leefbaarheid van ons dorp en willen, luisterend naar de behoefte en vraag van onze dorpsgenoten, in het dorp zelf een kleinschalig project realiseren waarbij mensen langer in Oosterend kunnen blijven wonen.
- Wij geloven in de integratie van generatie. Het mooie is dat naast de locatie De Akker al een peuterspeelzaal is gevestigd. Daarnaast realiseren wij in ons project ook appartementen die geschikt zijn voor bijvoorbeeld een-oudergezinnen (het middensegment op de woningmarkt die nu tussen wal en schip lijkt te vallen).
- Wij beogen met het realiseren van ons project ook de doorstroming van woonzoekenden in het dorp te bevorderen door een geschikt alternatief te bieden aan ouderen die nog geen directe zorg nodig hebben, maar wel graag meer levensloopbestendig willen lopen.

Al met al sluiten onze doelstellingen naadloos aan op de door u geformuleerde visie. Goede plannen hebben echter ook een goede financiële onderbouwing nodig. Een kosten-/batenanalyse wijst uit dat ons voornemen financieel alleen haalbaar is wanneer wij 16 woningen realiseren.

Graag zouden wij dan ook van u, naar aanleiding van de opgestelde woonvisie en de gepubliceerde woningbehoefte per dorp/locatie, de bevestiging krijgen dat binnen de 30% flexibele invulling wij de kans krijgen om 16 wooneenheden te realiseren op de locatie De Akker.

Met vriendelijke groet, namens stichting Voor mekaar in Strend,


Albert Hoven

Voorzitter Voor mekaar in Strend