



Woonvisie Texel

Conceptversie na inspraak

Stec Groep aan Gemeente Texel

Esther Geuting en Erik de Leve
28 juli 2016

Zaaknummer 1271848 - 2

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doelstelling	5
1.3 Leeswijzer	7
2 Trends en ontwikkelingen	8
2.1 Trends en ontwikkelingen om rekening mee te houden	8
2.2 Huidig beleid en (nieuwe) wetgeving.....	13
3 Texelse woonvisie	17
3.1 Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad	17
3.2 Texel zet in op robuuste kernen	18
3.3 Texel richt zich op strategische programmering	20
3.4 Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen	21
Aanzet voor uitvoering	25
Bijlage A: Feiten en cijfers Texel	27
Demografie	27
Huidige woningvoorraad.....	27
Woonwensen: voorkeur voor woning in Den Burg met tuin, berging en nabij winkels	29
Planvoorraad	31
Bijlage B: Begrippenlijst	32
Bijlage C: Verkoop-beleid Woontij	34

Voorwoord

Een beste plek om te wonen

De eerste plek waar ik woonde op Texel: wat kamers boven in een agrarische schuur. 's Ochtends werd je daar gewekt door de trappelende paarden beneden in de stal. De vriendelijke huisbaas kwam te pas en te onpas zonder te kloppen binnen. En als de akkers werden bemest zat er 's avonds een zwart glanzend tapijt van dikke vette vliegen op het plafond. Heerlijk gewoond, overigens.

Die woonsituatie zou je kunnen omschrijven als 'een kenmerkende situatie voor starters in het grijze circuit van de Texelse Woningmarkt'. Dat is inmiddels zo'n 20 jaar terug, en in die jaren is er heel wat veranderd. Er is veel gebouwd, huur en koop. Maar zijn we waar we wezen willen?

Laten we een simpel en goed uitgangspunt nemen: je hebt recht op een dak boven zijn hoofd dat je past. Een plek waar je prettig woont, in een fijne buurt, en waar je de huur of hypotheek kunt betalen. En met dat uitgangspunt hebben we nog wel wat werk aan de winkel.

Een belangrijk element van deze woonvisie gaat over 'het verduurzamen van de woningvoorraad'. We willen langer thuis blijven wonen, worden daar soms toe gedwongen. Dat betekent dat er aanpassingen aan huizen moeten komen, zodat je er comfortabel oud kunt worden. En het liefst in je eigen omgeving, in je eigen dorp. Kleinschalig worden er ook huizen bij gebouwd in de dorpen, en daartoe luisteren we goed naar de echte vraag en behoefte.

Nog een belangrijk punt in deze woonvisie: we bouwen 100 extra sociale huurwoningen. Juist in de komende 20 jaar is daar aangetoonde behoefte aan. Daarmee halen we mensen uit het grijze circuit, geven meer ruimte aan mensen die alleen lage huren kunnen betalen en maken ruimte in het woningbestand voor jonge gezinnen en ouderen.

Een simpel uitgangspunt dus, met simpele hooflijnen, maar toegesneden op de toekomst. Zodat Texel niet alleen voor iedereen een beste plek is om te werken en te bezoeken, maar vooral: een beste plek om te wonen.

Eric Hercules
Wethouder Wonen

Samenvatting

Door grote veranderingen op de woningmarkt, in het woningbeleid en aanpalend beleid, is er behoefte aan een nieuwe Texelse woonvisie. De nieuwe woonvisie is een krachtige visie die perspectief biedt voor lokale woonpartners. Deze woonvisie vormt een meerjarig kader en geeft input voor het maken van prestatieafspraken voor de komende jaren.

Het doel van de woonvisie is om de Texelse bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen. Hierbij is aandacht voor belangrijke thema's zoals betaalbaarheid, bestaande voorraad en zelfstandig thuis blijven wonen.

De Texelse woonvisie bestaat uit vier beleidslijnen:

1. Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad

- Verduurzamen van de bestaande voorraad is noodzakelijk
- Particulieren stimuleren tot investeren in hun eigen woning
- Het bestaande reguliere woningbouwprogramma wordt uitgevoerd
- Regionaal project voor bewustwording particuliere eigenaren
- Blijverslening inzetten

2. Texel zet in op robuuste kernen

- Inbreiding met kleinschalig maatwerk op initiatief uit de dorpen
- Monitoren en onderzoeken behoefte huisvesting voor vergunninghouders en (seizoensgebonden) werknemers, indien nodig bijstellen

3. Texel richt zich op strategische programmering

- 70% van de woningbehoefte in concrete plannen vastleggen, de rest als ruimte behouden voor particuliere initiatieven
- Afwegingskader hanteren om de beste nieuwbouwplannen te selecteren
- Reserveren versus uitvoering: beperkte houdbaarheid plannen
- Kwaliteit van nieuwbouw duurzaam en Texels maken

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

- Doorstroming op de Texelse woningmarkt stimuleren
- Een huisvestingsverordening lijkt hiervoor op dit moment niet het benodigde instrument
- Er worden 100 extra huurwoningen gebouwd in het betaalbare sociale segment
- Starters blijven helpen met de starterslening
- Voldoende levensloopbestendige woningen
- Huisvesting (tijdelijke) werknemers

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De situatie op de Texelse woningmarkt is sinds 2008 behoorlijk gewijzigd: de crisis op de woningmarkt heeft flinke gevolgen gehad: prijzen zijn, vooral in het dure koopsegment, vanaf 2008 flink gedaald, de doorstroming op de koopmarkt is gestagneerd en de verkoopbaarheid van woningen is verminderd. **Inmiddels is er echter, mede door de lage rentestand, sprake van prijsherstel op de koopwoningmarkt.** Ook is het huurbeleid van woningcorporaties gewijzigd en staat betaalbaarheid weer volop de politieke agenda.

De vergrijzing op Texel zet verder door, met als gevolg een wijzigende woningbehoefte. De woningmarkt trekt weer wat aan, maar zoals voor de crisis zal het niet snel meer worden. Ook is er veel nieuwe wetgeving gekomen. Denk hierbij aan de herziene Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet en de grote drie decentralisaties, waardoor de gemeente verantwoordelijk is geworden voor de Jeugdzorg, de nieuwe Wmo (begeleiding en dagbesteding zijn er o.a. bij gekomen) en (nieuwe onderdelen van) de Participatiewet (zoals de WSW).

Ook ligt de nadruk nu meer op de bestaande voorraad en de kwaliteit van het wonen en minder op kwantitatieve gegevens en woningbouwprogramma's. Daarnaast is het zoeken naar samenwerking(sverbanden) belangrijker dan in het verleden. De nieuwe woonvisie is een krachtige visie die perspectief biedt voor lokale woonpartners. Deze woonvisie vormt een meerjarig kader en geeft input voor het maken van prestatieafspraken voor de komende jaren.

Genoeg redenen voor deze nieuwe Texelse woonvisie!

1.2 Doelstelling

De woonvisie:

- Geeft duidelijkheid over de gemeentelijke koers, als basis voor investeringsbeslissingen van partijen.
- Geeft inzicht in de gemeentelijke rol en wat verwacht wordt van andere partijen.
- Geeft inzicht over de inzet van instrumenten.
- Biedt kaders om (woningbouw)projecten te kunnen beoordelen en prioriteren.
- Maakt keuzes vanuit een samenhangend beeld van wonen in relatie met andere beleidskaders.
- Is één van de bouwstenen voor gemeentelijk grondbeleid.
- Schetst geen eindbeeld, maar biedt perspectief en stelt kaders, waarbinnen op flexibele en dynamische wijze invulling kan worden gegeven.
- Geeft zicht op de aankomende jaren.

De doelstelling van de woonvisie is:

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 bijzondere aandacht voor de betaalbaarheid van de woningen en het faciliteren van het zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen van senioren.

Gemeente Texel ziet heel goed dat wonen geen op zichzelf staand thema is. Wonen levert een bijdrage aan de sociale en economische ontwikkeling van Texel en sluit aan bij onder andere de zeven Texelprincipes. (zie box blz 6). Dit komt ook terug verderop in de woonvisie.

DE ZEVEN TEXELPRINCIPES

1. **Vertrek vanuit natuur en landschap**
Gemeente Texel is zich bewust van de verantwoordelijkheid voor het behoud van natuur- en landschappelijke waarden. Door nieuwbouw van woningen vooral in de kernen te concentreren (inbreiding voor uitbreiding) worden natuur en landschap zoveel mogelijk gespaard. Bij nieuwbouw wordt ingezet op hoogwaardige inpassing in het landschap en planvorming. Duurzaam levert een bijdrage aan de versterking van het toeristisch imago van Texel als natuureiland. Dit betekent dat een open landschap, zichtlijnen en vergezichten kernwaarde zijn, waar ook in woningbouwplannen rekening mee gehouden moet worden. Vertrek vanuit het aanwezige natuurlijke woonlandschap, en zorg daarin voor een organische groei, passend bij het bestaande en bij de natuurlijke dynamiek op de woningmarkt.
2. **Ga voor echt Tessels en Texels eigen**
Cultuurhistorische waarde is van belang, mede voor de belevingswaarde van Texel. Texelaars hebben een grote mate van zelfstandigheid ontwikkeld. Idealiter sluit de woningbouwprogrammering aan op deze eisen en hebben de inwoners zeggenschap in en tonen zij initiatieven voor de te ontwikkelen locaties. Ook de ontwerpen sluiten aan bij/hebben iets te maken met Texel.
3. **Koester eenheid in diversiteit**
Les uit de economie: diversiteit spreidt risico's. Les uit de natuur: diversiteit geeft vitaliteit. Bekijk het grote plaatje en houdt verschillen in stand. Door een woningvoorraad op Texel te hebben die divers is, kunnen veel verschillende Texelse doelgroepen een geschikte woonruimte vinden. Iedere kern heeft haar eigen karakter zodat iedereen naar wens kan wonen. Uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing kan eenheid uitstralen zonder dat alles hetzelfde is.
4. **Bloesem in het seizoen**
Elk seizoen heeft zijn eigen kwaliteit, geef de natuur hersteltijd en dimensioneer niet het hele jaar in tien topdagen. Elke periode heeft zijn eigen kwaliteiten op het eiland. En de behoefte aan woonruimte verschilt ook per seizoen. Hier biedt gemeente Texel ruimte voor ondernemers om seizoenarbeiders te huisvesten. En bewoners hebben in 'de herfst van hun leven' andere woonbehoeften dan in andere levensfasen.
5. **Blijf juttten, pionieren en innoveren**
Het leven met de zee is een belangrijk gegeven voor de Texelaars. Vanuit het maritieme verleden ontwikkelt Texel richting de toekomst. Als kenniscentrum voor onderzoek naar zee beheer, maar ook op de manier waarop op innovatieve manieren met bijvoorbeeld woningbouwprojecten wordt omgegaan: zo kijkt gemeente Texel naar nieuwe bouwmethoden of nieuwe initiatieven vanuit de maatschappij. Koppel schoonheid aan schoonheid.
6. **Echt duurzaam is alleen wat mooi is en ook gezond voor mens en natuur. Pak lelijke plekken aan:**
bijvoorbeeld door inbreiding in de kernen. En gebruik kansen om mooie producten en ontwikkelingen te initiëren zoals verduurzaming van bestaand vastgoed en transformatie van leegstaande gebouwen. Energieneutraal is de norm.
7. **Ruim lekker op en laat oerkwaliteit zien**
Natuur en kwaliteit van de leefomgeving zijn belangrijke pijlers voor de Texelaars. Dit hangt samen met de hoogwaardige inrichting van de directe woonomgeving en planvorming. Tast het landschap zo min mogelijk aan: lenen van het landschap. Dit betekent onder andere een lichte footprint, zowel letterlijk (door na te denken over uitbreiding en bebouwing) als figuurlijk door gebruik van natuurlijke materialen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staan de trends en ontwikkelingen van de woningmarkt op Texel. Daarin komen de relevante thema's voor de woonvisie aan bod. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de toekomstvisie. Hier leest u meer over de belangrijkste onderwerpen van deze woonvisie. In hoofdstuk 4 volgt tot slot de uitvoeringsagenda waarbij concrete maatregelen en acties op een rij staan.

Planopzet Den Burg Oost



Woon-zorg project De Waerden



CONCEPT

2 Trends en ontwikkelingen

Dit hoofdstuk gaat kort in op trends en ontwikkelingen voor de Texelse woningmarkt. Meer feiten en cijfers over de gemeente Texel vindt u in de bijlage.

2.1 Trends en ontwikkelingen om rekening mee te houden

Gemeente Texel besteedt vanaf nu vooral aandacht aan de bestaande voorraad

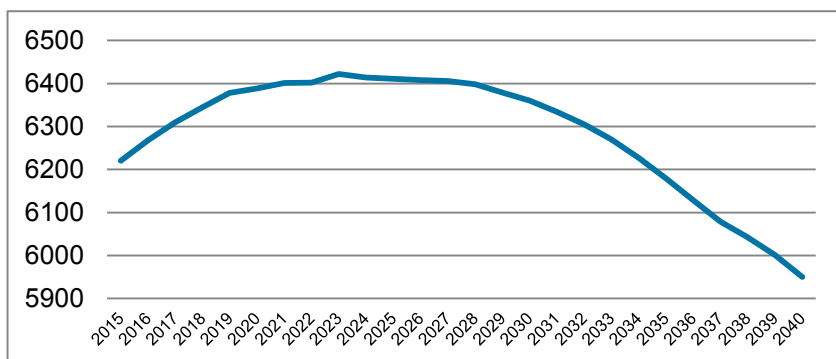
Het toekomstig woonbeleid zal vooral gericht worden op de bestaande voorraad. De bestaande woningvoorraad is van groot belang voor de gemeente Texel. Een mogelijke nieuwbouw- of slooppoging is in omvang beperkt in vergelijking met de bestaande woningvoorraad: het overgrote deel van de woningvoorraad in 2040 staat er nu al. Bovendien: bij extra nieuwbouw wordt het risico op toekomstige leegstand groter. Binnen de woningvoorraad zijn er veel woningen die voldoen aan de huidige en toekomstige woonwensen en -eisen van de bewoners. Er zijn echter ook woningen die nu niet helemaal voldoen aan de huidige tijd en over enkele jaren behoren tot de 'zwakke schakels' van de Texelse woningmarkt. Een deel van deze woningen behoort tot het bezit van Woontij, naast particuliere verhuurders en woningen van particuliere eigenaren-gebruikers. Van de eerste groep is grootscheepse aanpak eenvoudiger te sturen.

In het samenwerkingsakkoord van de coalitie is opgenomen dat Texel inzet op stimulering van duurzaamheid en levensloopbestendigheid van de woningvoorraad. Dit gaat verder dan het energiezuinig maken van bestaande woningen en energiezuinige nieuwbouw. Het gaat ook om het hergebruik van bestaand vastgoed en anticiperen op toekomstige leegstand. Dit is ook in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarover in de volgende hoofdstukken meer.

Lichte stijging van het aantal huishoudens tot 2030

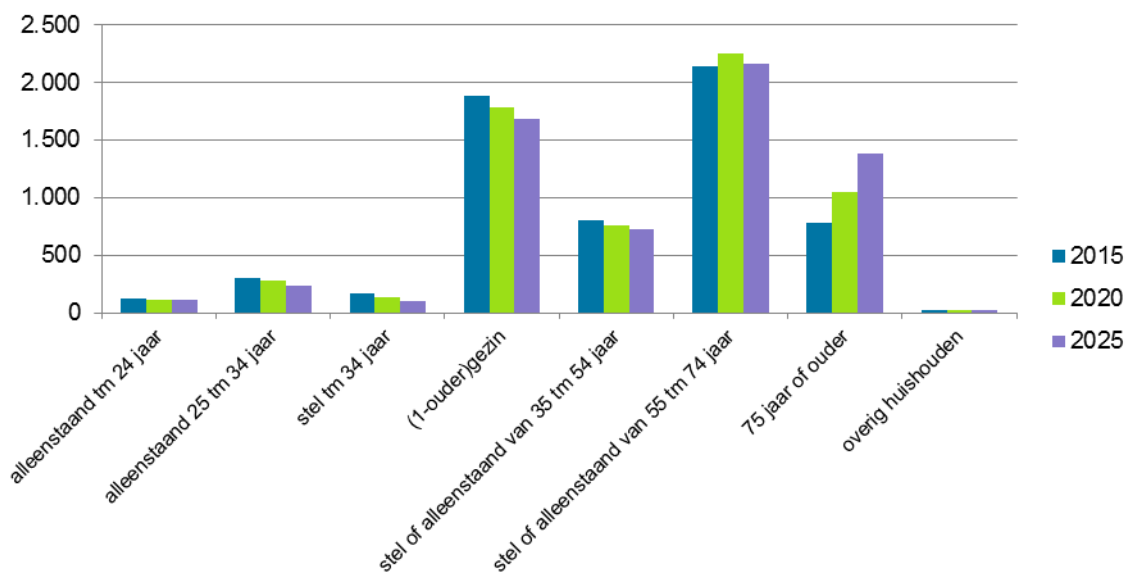
Het aantal huishoudens op Texel groeit tot en met 2030 met circa 140 huishoudens, ongeveer 2,3% in 15 jaar. De groei van het aantal huishoudens loopt door tot in 2023 het hoogste aantal huishoudens wordt bereikt (circa 6.422). Na 2023 neemt het aantal huishoudens naar verwachting af. Per saldo neemt het aantal jonge huishoudens (tot en met 34 jaar) en gezinnen af, terwijl het aantal 55-huishoudens toeneemt: de vergrijzing wordt daarmee goed merkbaar op Texel. Dit brengt een wijziging in de woningbehoefte met zich mee. Hierdoor ontstaat er een grotere behoefte aan nultredenwoningen en wonen in combinatie met zorg.

Figuur 1: Huishoudensontwikkeling op Texel in 2015 tot 2040



Bron: Prognose provincie Noord-Holland, 2015.

Figuur 2: Huishoudensontwikkeling op Texel in 2015, 2020 en 2030



Prognose Provincie Noord-Holland, 2015.

Bron:

Veranderde verhoudingen op de woningmarkt

Veel vrijkomende sociale huurwoningen in Nederland werden niet passend toegewezen aan lagere inkomensgroepen. Hierdoor konden veel doelgroepen die recht hadden op een sociale huurwoning niet in deze woningen terecht. Vanaf 1 januari 2016 moeten huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (rond € 600 per maand). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Een groep die door deze maatregel 'tussen wal en schip' belandt is de welbekende groep huishoudens met een middeninkomen. Aangezien ook de financiering van koopwoningen strenger dan vroeger is en de hypotheekrenteaftrek wordt afgebouwd, vallen deze huishoudens in veel gevallen buiten de boot. De voorraad vrijesectorhuurwoningen (met een maandhuur vanaf € 710,68) is op Texel zeer beperkt en kan niet inspelen op de potentiële vraag. Voor de starters op Texel is er daarom op dit moment de starterslening en heeft Woontij een koopstartregeling die het kopen van een woning voor starters mogelijk maakt. Hierbij verleent Woontij korting aan huishoudens die net niet instaat zijn hun woning te financieren.

In het verleden konden huurders met de laagste inkomens bij Woontij ook een duurdere sociale huurwoning huren. Nu heeft deze groep (75% van de woningzoekenden) veel minder keuzevrijheid en komt alleen in aanmerking voor een huurwoning met een prijs tot de aftoppingsgrens. Middeninkomens tot circa € 40.000 komen in aanmerking voor een duurdere sociale huurwoning. Het aanbod voor deze groep is redelijk in omvang. Het aantal reacties op vrijkomende woningen is veel lager dan het goedkope segment. Bovendien zijn de hoogste middeninkomens potentiële kopers van het aanbod verkochte sociale huurwoningen (bron: Woontij, 2016).

Daarnaast veranderen de woonvoorkeuren bij de verschillende doelgroepen. Jongere huishoudens willen in toenemende mate graag flexibel zijn en hechten minder waarde aan bezit. Oudere huishoudens willen gemiddeld genomen bij verhuizing vaker kleiner gaan wonen en minder dan voorheen opnieuw aan een koopwoning gebonden zijn. 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.

Sociale woningbouw Verzetstraat Den Burg



Uit het woonwensenonderzoek onder ingeschrevenen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning dat Stec Groep uitvoerde voor de gemeente en Woontij¹ kwamen de volgende woonvoorkeuren naar voren:

- De meeste respondenten geven de voorkeur aan een betaalbare woning².
- Circa 6% heeft een voorkeur voor een woning boven de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 1-1-2016).
- Circa 15% geeft de voorkeur aan een kale huurprijs die lager ligt dan € 489 per maand.
- De overige respondenten (circa 80%) geven de voorkeur aan een huur tussen de € 490 - € 700 per maand.



¹ Inzicht in de hardheid woningvraag op Texel, Stec Groep, 2015.

² Woningen met een huurprijs tot € 699.

Sociale woningbouw 't Zouteland Den Hoorn

In tabel 1 staat het bezit van Woontij weergegeven. Dit bestaat voor het grootste deel uit woningen in het betaalbare segment. Van duurdere sociale huurwoningen heeft Woontij 245 stuks in haar bezit. Binnen de sociale huurwoningmarkt kijken woningcorporaties naar de passendheid van de huren (en toeslagen) en het huishoudensinkomen. Deze maatregelen zijn wettelijk verplicht sinds juli 2015 en moeten onder andere bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Zo moeten woningcorporaties 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (<€ 710,68) toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 39.874. Ten minste 80% van deze vrijgekomen woningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 35.739. Van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (met een inkomen tot € 22.100 / of € 30.000) moet 95% een huurwoning toegewezen krijgen tot aan de aftoppingsgrens (€ 586,68 / of 628,76)

Op Texel werd bijna een kwart van alle sociale huurwoningen niet helemaal passend toegewezen, dat wil zeggen dat de woning te duur of te goedkoop is. (Nu wordt echter 100% passend toegewezen vanwege nieuwe wetgeving). Een te dure toewijzing betekent dat de woninghuur eigenlijk te hoog is voor het huishoudensinkomen, waardoor er te veel huurtoeslag moet worden uitgekeerd. Te goedkoop betekent dat er eigenlijk een huishouden wordt gehuisvest met een te hoog inkomen voor de huur behorend bij die woning.

Tabel 1: Prijssegmenten bezit Woontij op Texel in 2016

Huurprijsklasse	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Goedkoop	195	0	195
Betaalbaar	893	0	893
Duur < huurtoeslaggrens	245	0	245
Duur > huurtoeslaggrens	0	22	22
Overige woongelegenheden	6	0	6
Totaal	1.339	22	1.361

Bron: Woontij 2016

De woningvoorraad (huur en koop samen, op basis van beschikbare data kon geen uitsplitsing gemaakt worden) op Texel kent een zware vertegenwoordiging van het duurdere segment. Het goedkoopste segment tot € 150.000 maakt in de huidige omvang slechts 11% uit van de woningvoorraad (tabel 2).

Een groot deel van de goedkopere woningvoorraad valt onder de sociale huurwoningvoorraad en is in bezit van Woontij.

Door de samenstelling van de woningvoorraad op Texel zijn lagere inkomensgroepen voornamelijk aangewezen op de sociale huursector. Voor middeninkomens, die niet of moeilijker in een sociale huurwoning terecht kunnen, zijn de mogelijkheden zeer beperkt. Er is voor zowel sociale doelgroepen als middeninkomens weinig betaalbaar aanbod in de koop.

Tabel 2: Huidige samenstelling woningvoorraad gemeente Texel naar WOZ-waarde (aandeel afgerond op heel %)

Prijsklasse	Aandeel Texel	Aandeel Nederland
<150.000	11%	24%
150.000 - 200.000	24%	25%
200.000 - 300.000	34%	30%
300.000 - 500.000	26%	16%
>500.000	6%	5%
Totaal	100%	100%

Bron: CBS, 2013

De inkomensverdeling (besteedbaar inkomen) op Texel laat zien dat, afgezet tegen de inkomensverdeling in Nederland (zie onderstaande tabel), er met name minder hogere inkomensgroepen (vanaf een besteedbaar

huishoudensinkomen van € 39.500, de 8^e inkomensgroep) op Texel wonen. De woningvoorraad die voor deze groep huishoudens bereikbaar is (vanaf circa € 375.000) is echter wel sterker vertegenwoordigd.

Tabel 3: verdeling aantal huishoudens met inkomen naar 10%-groep naar besteedbaar inkomen (aandeel afgerond op heel %)

10% Inkomensgroep	Aandeel Texel	Aandeel Nederland
1 ^e groep (tot € 13.200)	8,4%	10,0%
2 ^e groep (tot € 17.200)	11,4%	10,0%
3 ^e groep (tot € 20.700)	10,6%	10,0%
4 ^e groep (tot € 24.300)	9,8%	10,0%
5 ^e groep (tot € 28.500)	10,4%	10,0%
6 ^e groep (tot € 33.600)	10,9%	10,0%
7 ^e groep (tot € 39.500)	11,8%	10,0%
8 ^e groep (tot € 47.000)	9,5%	10,0%
9 ^e groep (tot € 59.000)	9,4%	10,0%
10 ^e groep (vanaf € 59.000)	7,8%	10,0%
Totaal	100%	100%

Bron: CBS, 2013

Meer behoefte aan levensloopbestendige woningen op Texel

De vergrijzing zet in de komende jaren flink door in de hele regio, zo ook op Texel. Het aantal 75-plussers zal de komende jaren met circa 22%³ toenemen in de regio. Op Texel ligt het vergrijzingspercentage nog hoger in vergelijking met andere gemeentes in de Kop van Noord-Holland. Dit heeft gevolgen voor het aantal inwoners met een mobiliteitsbeperking. De vraag naar levensloopbestendige woningen in kernen met een hoger voorzieningenniveau zal hierdoor stijgen.

Levensloopbestendige woningen in combinatie met internet en nieuwe technologieën bieden mogelijkheden om langer thuis wonen mogelijk te maken. De vraag naar dergelijke woningen zal sterk toenemen zo is de verwachting. Een deel van de bestaande woningvoorraad kan worden aangepast aan de wensen van bewoners van de toekomst. De verwachting is dat het gaat om circa 480 woningen op Texel. Daarnaast zullen ongeveer 300 levensloopbestendige woningen moeten worden toegevoegd om aan de behoefte te voldoen.

Om vergrijzing op te vangen is daarnaast nodig⁴:

- Een goede afstemming met zorgaanbieders.
- Focussen op centrumkernen op Texel.
- Stimuleren van doorstroming zodat mensen niet in een ongeschikte woningen blijven hangen.
- Nieuw technologieën benutten om langer thuis wonen mogelijk te maken.

³ Levensloopbestendig wonen, regio gemeenten Kop van Noord-Holland. Atrive 2015.

⁴ Levensloopbestendig wonen, regio gemeenten Kop van Noord-Holland. Atrive 2015.

Toerisme en (tijdelijke) woonvormen gaan hand in hand

Texel is een eiland met een sterk aanwezige toeristische sector. Het aantal bezoekers is de afgelopen jaren gestegen en vooral het aantal boekingen op campings is sterk gegroeid⁵. Het aantal bezoekers en de goed lopende toeristische sector gaan ook gepaard met een werknemersgroei. Deze werknemers moeten op een goede manier op Texel gehuisvest kunnen worden. De woonvisie kan voor deze groei slechts goede handvatten op de lange termijn bieden. Het betreft vooral seizoensgebonden werkgelegenheid, hoewel deze toeristische seizoenen steeds langer doorlopen. De jongeren die in deze sector werken, doen dat vooral tijdelijk. Of ze van Texel zijn of van het vasteland en met de boot komen: ze hebben veelal geen intentie om zich permanent te vestigen op Texel. Nu worden deze werknemers in de toeristische sector vaak gehuisvest op vakantieparken of campings.

2.2 Huidig beleid en (nieuwe) wetgeving

Naast trends op de woningmarkt heeft gemeente Texel ook te maken met nieuwe wet- en regelgeving (Provincie en Rijk) en regionale afspraken. Het gemeentelijk beleid (woonvisie) moeten binnen deze kaders vallen. Deze paragraaf besteedt aandacht aan de wettelijke kaders vanuit het Rijk, de Provincie en de regio.

Gebruiken van de sturingsmogelijkheden die de herziene Woningwet⁶ biedt

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol als gemeente. De gemeente krijgt meer invloed op de werkzaamheden van de op Texel actieve woningcorporatie, Woontij. Er zijn nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele woonvisie, waarin het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. Deze nieuwe woonvisie vormt ook de basis voor prestatieafspraken met Woontij. Denk hierbij aan afspraken over: investeringen, duurzaamheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponen, vergunninghouders, et cetera. Ook deze onderwerpen komen in deze woonvisie aan bod.

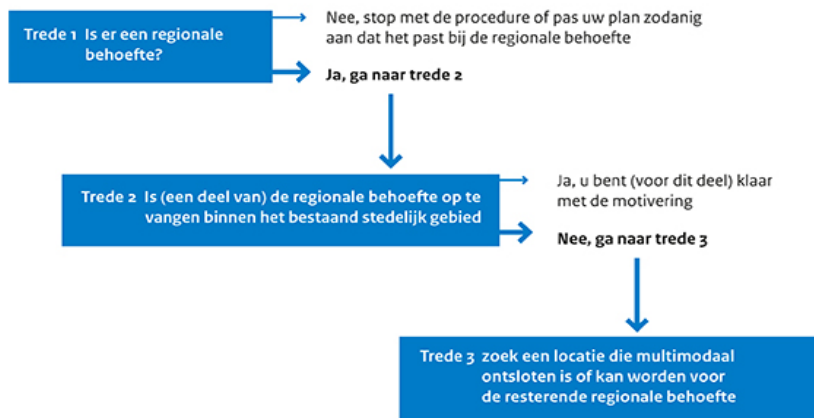
De Woningwet geeft aan dat nieuwe woonvisies gedragen moeten worden door andere relevante partners op de woningmarkt: marktpartijen, zorgaanbieders en bewoners. Vandaar dat deze ook uitgebreid meegenomen worden in het proces.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder, zie figuur 3. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

⁵ Factsheet Toerisme Texel 2014 (VVV Texel).

Figuur 3: Treden Ladder voor duurzame verstedelijking



Hiermee is het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een onherroepelijk bestemmingsplan zijn opgenomen, ruimtelijk te onderbouwen. Een actuele woonvisie helpt hierbij, met daarin een analyse van de regionale en lokale woningbehoefte. Daarnaast is het belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn met de Ladder af te wegen.

Mogelijkheden van het opstellen van een huisvestingsverordening

Sinds 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 van kracht. Deze wet heeft als doel mogelijkheden te bieden om de positie van kwetsbare groepen, zoals starters, op de woningmarkt te beschermen. Dit kan met een huisvestingsverordening. Hiermee kan de gemeente ingrijpen in de woonruimte verdeling en samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het doel hiervan is de bestrijding van de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte. De Huisvestingswet 2014 is een uitputtende regeling: gemeenten kunnen niet met collegebesluiten of beleidsregels, dan wel convenanten (met verhuurders) of andere privaatrechtelijke instrumenten, maatregelen treffen die de werking van deze wet doorkruisen. Tegelijkertijd is gebruik van de wet niet verplicht. Wanneer een gemeente een huisvestingsverordening wil gebruiken moet zij aantonen dat er (op onderdelen) schaarste is op de lokale sociale huurwoningmarkt (en voor de Waddeneilandgemeenten kan dit ook op de koopwoningmarkt). Deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Denk aan verdringing van kwetsbare groepen woningzoekenden. Het instellen van een huisvestingsverordening moet echter wel leiden tot een structurele oplossing of vermindering van het probleem.

Uit het woningbehoefteonderzoek onder bewoners die staan ingeschreven op de wachtlijst van Woontij, blijkt dat er druk is op de woningmarkt in het sociale segment. Voor de toewijzing van de 100 flexwoningen kan het nodig zijn om een huisvestingsverordening in te stellen. Het gaat hierbij om een eenmalige toewijzing (of toewijzingen gedurende een beperkte periode van eerste oplevering). Dit draagt bij aan een (structureel) veranderde situatie: de druk op de sociale woningmarkt wordt hierdoor verkleind. Op een later moment zal bekeken worden of dit instrument echt noodzakelijk is.

Bij bestemmingplannen rekening houden met de provinciale structuurvisie en de ruimtelijke verordening

Provincie Noord-Holland geeft het bovenlokale en regionale ruimtelijk-economische beleid vorm. De provincie zorgt daarom samen met de andere overheden voor een passende invulling van de leefomgeving, door middel van de structuurvisie. Hierin zijn duurzaam ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit en klimaatbestendigheid de hoofdbelangen. De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is in 2010 vastgesteld door Provinciale Staten, met een actualisatie in 2015.

Bij de structuurvisie hoort een Provinciale ruimtelijke verordening (PRV). Daarin staan de regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, moeten voldoen. Gemeenten moeten ruimtelijke plannen in overeenstemming brengen met de PRV. De provincie bespreekt halfjaarlijks met

gemeenten de ruimtelijke ontwikkelingen/plannen. In tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de verordening bindend. Een aantal onderwerpen uit de PRV krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking.

Samenhang tussen wonen, zorg en welzijn

De samenhang tussen wonen, zorg en welzijn, in relatie tot de leefbaarheid vitale leefomgeving op Texel, is een belangrijk thema. Zelfredzaamheid van de burger staat daarbij voorop, maar de regierol van de gemeente blijft nadrukkelijk in beeld. Het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)⁷ laat zien dat er in de periode tot 2020 meer vraag dan aanbod is naar nultredenwoningen. Uit het regionale onderzoek blijkt door vergrijzing een vraag naar levensloopbestendige woningen en moet de toekomstige woningvoorraad integraal worden opgepakt met de toekomstige zorgbehoefte.⁸

Het kabinetsbeleid is gericht op het stimuleren van het langer zelfstandig blijven thuiswonen van ouderen (extramuralisering). Vanuit de Wmo worden huishoudelijke hulp, vervoer in en om de woning en individuele woningaanpassingen betaald. Sinds 2015 zijn met name de extramurale begeleiding en de dagbesteding vanuit de AWBZ overgeheveld naar de Wmo. Verpleging aan huis komt voor rekening van de zorgverzekeraars en ook de intramurale zorg valt onder de zorgverzekeraars. Tussen zelfstandig wonen (nultreden) en intramuraal is een nieuwe vraag voor wonen in een beschermde omgeving met aanvullende faciliteiten (zoals De Waerden). Hiervoor is het van belang dat zodanig wordt gebouwd dat flexibiliteit blijft naar veranderende vraag in de toekomst.

TEXELSE SITUATIE

In Den Burg heeft Omring twee locaties: Gollards en Hollewal. Op deze locaties wordt verpleeghuiszorg geboden, maar bijvoorbeeld ook dagbesteding en zelfstandig wonen met zorg dichtbij. Gelet op de visie 'zo lang mogelijk thuis' zullen de locaties de komende jaren geschikt gemaakt worden voor mensen met een intensieve zorgvraag (WLZ), onder de noemer 'Beschermd Wonen'. In de totale planbehoefte voor Beschermd Wonen vanaf 2020 wordt uitgegaan voor deze locaties gezamenlijk van ongeveer 90 appartementen. Op dit moment vindt uitwerking plaats van deze plannen, waarbij ook het ondersteuningsaanbod vanuit Omring wordt betrokken t.a.v. zelfstandig wonen met zorg dichtbij/thuiszorg, respijtzorg en dagbesteding.

De regionale woonprogrammering biedt ruimte

De provincie bepaalt op regioniveau de benodigde totale nieuwbouwbehoefte. Binnen de regio Kop van Noord-Holland is de woningbouwopgave per gemeente bepaald. Daar maakt Texel samen met Hollands Kroon, Den Helder en Schagen onderdeel van uit. Hiermee voldoen de regio en daarmee de gemeenten aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

⁷ Regionaal Actieprogramma Wonen, Kop van Noord-Holland, betrokken zijn de Provincie Noord-Holland en de gemeenten Den Helder, Schagen, Texel en Hollandse Kroon. Het RAP is bedoeld om de woningbehoefte regionaal af te stemmen om gezamenlijk in de behoefte te voldoen, hoofddoel hierbij is om productieafspraken over te ontwikkelen locaties, gewenste kwantiteiten en kwaliteiten, en fasering op regionaal niveau af te stemmen.

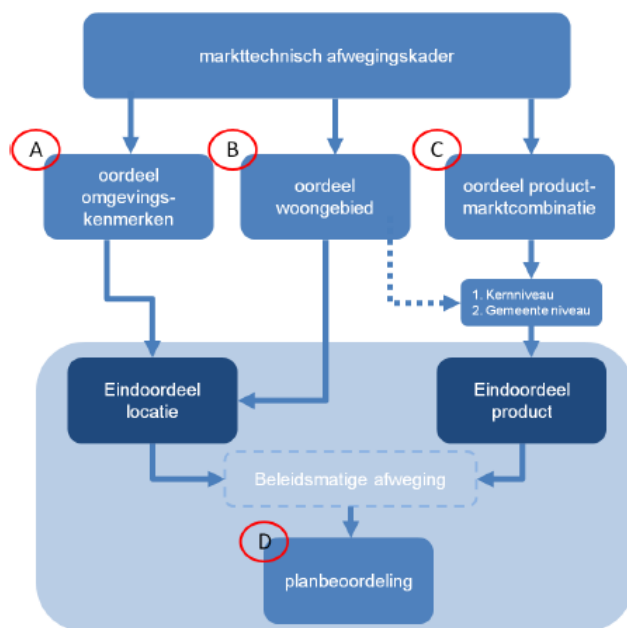
⁸ Levensloopbestendig wonen, regio gemeenten Kop van Noord-Holland. Atrive 2015.

TEXEL HEEFT STATUS APARTE BINNEN REGIONALE WOONAFSPRAKEN

Texel wordt hierin als unieke woningmarkt gepositioneerd, vanwege een landelijk in plaats van regionaal georiënteerde trekkracht en een hoog recreatief gebruik van tweede woningen. Er wordt onderschreven dat Texel de Kop van Noord-Holland niet in de weg zit bij eventuele woningbouwproductie. De migratiecijfers laten dat ook zien, zo stelt het RAP. Gemeente Texel heeft daarbij vrijheid gekregen om verder te gaan met ontwikkelen en bouwen voor haar unieke positie.

Gebruik van het KWK-afwegingskader bij nieuwbouwplannen

Op regionaal niveau is bestuurlijk afgesproken het afwegingskader Wonen Kop van Noord-Holland te hanteren voor nieuwbouwplannen. Doel van dit afwegingskader is om op een zo objectief mogelijke wijze onderscheid te maken in kansrijke plannen en minder kansrijke plannen. Het KWK legt de lijst met woningbouwplannen en de aantallen te bouwen woningen vast. Dit wordt gedaan door de plannen kwantitatief, dus op basis van harde, objectieve data, te beoordelen. Op het niveau van de regio zijn deze afwegingskaders reeds bepaald. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van onderstaand schema:



Onderdeel A van het afwegingskader is de beoordeling van de omgevingskenmerken per plan. Elk plan is beoordeeld op concrete omgevingskenmerken. De beoordeling is relatief. Dat betekent dat projecten altijd ten opzichte van elkaar worden beoordeeld.

Onderdeel B van het afwegingskader, is de beoordeling van de woongebieden ofwel de kernen in de Kop van Noord-Holland, de kernenscan voor de regio.

Onderdeel C van het afwegingskader is het beoordelen van projecten op aantrekkelijke of minder aantrekkelijke productmarktcombinaties (hierna: PMC's). De beoordeling van de PMC's per gemeente en kern is objectief tot stand gekomen. Eerst is de kansrijkheid van een PMC in een gemeente bepaald door vraag en aanbod met elkaar

te confronteren. Vervolgens is de verdiepingsslag naar de kernen gemaakt.

Ten slotte is er naast de 'objectieve' beoordeling op basis van data, ook nog ruimte gemaakt voor een beleidsmatige afweging. Er zijn plannen die op basis van het afwegingskader minder kansrijk worden geacht, maar waar beleidsmatig al afspraken over zijn gemaakt of die politiek gevoelig zijn.

Binnen deze kaders opereert de gemeentelijke woonvisie. Het volgende hoofdstuk geeft de richting die gemeente Texel met de woonvisie op wil.

3 Texelse woonvisie

3.1 Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad

De Texelse woningmarkt is als een woningportefeuille. Het overgrote deel van de toekomstige woningen staat er nu al. De nieuwbouw die de komende jaren nog wordt toegevoegd heeft hierin maar een klein aandeel. Daarom is het belangrijk dat nieuwbouwplannen niet gaan concurreren met de bestaande voorraad. Gemeente Texel voegt alleen segmenten in de woningmarkt toe waar tekort aan is of die er nog niet zijn. Zo wordt extra leegstand voorkomen en de gewenste doorstroming gestimuleerd.

Gemeente Texel monitort de kwaliteit van de bestaande voorraad. Dit kan onder andere door te kijken naar de ontwikkeling van de gegeven energielabels, gesprekken met eigenaar-bewoners, de woningcorporatie en buurt- of dorpsraden. Ook houdt gemeente Texel de aanvragen voor woningverbetering of aanpassingen door particulieren in de gaten: veel woningen zijn tegelijkertijd gebouwd en hebben eenzelfde kwaliteit, waardoor benodigde ingrepen veel zeggen over de kwaliteit van de woningvoorraad.

Gemeente Texel gaat kritisch om met woningbouwplannen: naast kwantiteit is ook de kwaliteit en kleinschaligheid van plannen belangrijk.

Verduurzamen van de bestaande voorraad is noodzakelijk

De Rijksoverheid stuurt tegenwoordig meer op het 'zelf doen'. Gemeente Texel blijft actief rond vernieuwende maatregelen voor duurzaamheid en ingrepen in de bestaande voorraad in relatie tot de toekomstige wensen en eisen in het wonen. Dit sluit ook aan op de gewenste doorstroming van starters en doorstromers op Texel. Onder het kwaliteitsaspect duurzaamheid vallen ook zaken als energiebesparing, zorgvuldig ruimtegebruik en milieuvriendelijk materiaalgebruik. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de woningeigenaren: corporatie en particulieren. Gemeente Texel kijkt ook naar mogelijkheden tot verduurzaming van huurwoningen, zo mogelijk met investeringen van de huurder zelf. Zo is bijvoorbeeld Woontij in 2016 gestart met het plaatsen van zonnepanelen met medewerking van huurders. Gemeente Texel zal dit ook meenemen in de prestatieafspraken met Woontij. Ook is het wenselijk dat met Woontij afspraken worden gemaakt over duurzaamheidsinvesteringen over bijvoorbeeld uit te ponden bezit.

Naast het corporatiebezit, is er ook een verduurzamingsopgave in het particuliere bezit. De volgende paragraaf gaat in op die opgave.

Particulieren stimuleren tot investeren in hun eigen woning

Het is belangrijk om huidige en toekomstige bewoners bewuster te maken van het terugverdieneffect van een investering in de eigen woning. Zeker ook in de particuliere woningvoorraad moet het thema duurzaamheid (nog) meer gaan leven. Doel is om zoveel mogelijk mensen op Texel te verleiden tot het doen van duurzame investeringen, die de eigen woning toekomstgericht maken. Voorbeelden zijn: het opplussen van woningen (het woongenot verhogen), het levensloopbestendig maken (het flexibel inrichten en gebruik maken van slimme technologie zodat ouderen hier langer kunnen blijven wonen) en het verduurzamen (zoals isoleren, installeren van zonnepanelen en gebruik van nieuwe technologieën). Er zijn twee mogelijkheden om dit te doen:

- **Informerend:** er moet een bewustzijn komen dat investeringen in de eigen woning belangrijk zijn om deze toekomstbestendig te houden. En welke investeringen in levensloopbestendigheid of energiebeperking ook rendabel en comfortabel zijn, naast dat deze bijdragen aan duurzaamheid. Het is mede een taak van de gemeente om huishoudens (vooral ouderen) hier over voor te lichten en duurzaamheidsinvesteringen te stimuleren. Vooral woningen die gebouwd zijn tussen 1960 en 1980 zijn vaak toe aan vernieuwing. Ook kan de gemeente bewoners informeren over andere investeringen die bijdragen aan de courantheid en het comfort van de woning.

- **Subsidie verlenen of lening verstrekken:** daar waar transformatie gaat plaatsvinden, moeten dit soort investeringen ook daadwerkelijk van de grond komen. Niet alle inwoners hebben hier een toereikend budget voor. Daarom is het verstandig om bijvoorbeeld een subsidie te verlenen of een lening te verstrekken die deze doelgroepen op weg helpt om investeringen te realiseren. Investeringen kunnen gericht zijn op courantheid, duurzaamheid, levensloopbestendigheid en de toekomstwaarde voor de woningen en de wijken. De gemeente kiest er voor om particulieren bij te staan met een SVn-lening (blijverslening). Naast deze maatregel, zijn er nog tal van andere mogelijkheden (zoals subsidies) die vanuit andere overheden aan particulieren worden aangeboden voor de verduurzaming van de eigen woning.

Het bestaande reguliere woningbouwprogramma wordt uitgevoerd

Gemeente Texel werkt met een lijst met daarop woningbouwplannen. Deze lijst wordt maandelijks geactualiseerd (ook in overleg met de regio) en is daarmee dynamisch. Plannen die niet doorgaan kunnen ingevuld worden door andere plannen. De lijst bevat medio 2016 voldoende woningbouwplannen om aan de opgave en behoefte aan nieuwbouwwoningen invulling te geven.

Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose en de regionale afspraken over nieuwbouw, heeft gemeente Texel een nieuwbouwopgave voor de periode tot 2014 - 2020 van 150 tot 200 woningen.

Op Texel zijn er diverse woningbouwlocaties bekend. De (bestemmings)plannen voor deze locaties die reeds vastgesteld zijn, of waar procedures voor lopen of anderszins concrete toezeggingen zijn gedaan, zullen uitgevoerd worden. Voor deze plannen zal wel regelmatig nagegaan worden in hoeverre deze nog voldoen aan de actuele woonwensen. In totaal gaat het om plannen voor circa 187 woningen in de periode 2015-2020, waarvan 69 in onherroepelijke plannen. Voor de periode daarna zijn nog eens plannen voor 21 woningen toegekend.

Tot slot wordt bovenop dit reguliere programma, gewerkt aan het plan voor 100 extra flexwoningen in Den Burg Oost. Onderdeel van dit plan zijn ook 40 vrije sector woningen, hierbij wordt onderzocht of deze 40 (deels) als vrije sector huur kunnen worden gerealiseerd, om het geconstateerde tekort te verminderen.

Projectplan voor de regio is opgesteld

Gemeente Texel en de 3 andere gemeenten in de Kop van Noord-Holland doen mee aan het project "Bewonersbenadering particuliere bestaande bouw gericht op verduurzaming en langer zelfstandig wonen". Dit plan draait op vier pijlers namelijk:

- Doelstellingen voor energiebesparing met focus op bestaande bouw
- De 3 decentralisaties Rijk in het sociale domein
- Regionaal Actieprogramma Wonen en de Regionale woonvisie
- De ondersteuningsstructuur bestaande bouw vanuit het SER-Energieakkoord.

In het projectplan zijn enkele maatregelen opgenomen die samenvallen met de maatregelen in voorgaande paragraaf en bijdragen aan deze pijlers.

3.2 Texel zet in op robuuste kernen

De samenhang tussen wonen en voorzieningen, in relatie tot de leefbaarheid op Texel, is een belangrijk thema. Uitstroom van huishoudens uit kernen kan de draagkracht onder voorzieningen in gevaar brengen. Daarom is het belangrijk om de aantrekkelijkheid van de kernen op peil te houden.

Gemeente Texel zorgt daarom voor een goede doorstroming in kleine kernen, zodat de bewoners van Texel genoeg alternatieven hebben. Dat kan bijvoorbeeld al door te voorzien in voldoende huurwoningen binnen de vrijesectorhuur. Echter, veel ouderen die nu geen woonlasten gewend zijn, omdat ze hun koopwoning al hebben afbetaald, zullen minder snel kiezen voor vrijesectorhuur. Deze huishoudens moeten meer verleid worden (onder andere door middel van de juiste locatie en voorzieningen) of aanpassingen verrichten aan hun bestaande woning.

In het projectplan “Verduurzamen en levensloopbestendig maken van bestaande particuliere koopwoningen regio Kop van Noord-Holland” worden energiebesparing en levensloopbestendigheid integraal opgepakt. Hierbij worden particuliere woningeigenaren gestimuleerd om hun woning te verduurzamen, zowel op het vlak van energiebesparing, als op het vlak van levensloopbestendigheid. Hierbij zijn lokale ondernemers betrokken, zodat de investeringen bijdragen aan de lokale werkgelegenheid. Het streven is om 30% van de woningvoorraad in potentie geschikt te maken voor senioren en 30% energiebesparing te realiseren in 2020 ten opzichte van 1990⁹. Met name in woningbouw uit de jaren '60 en '70 valt veel energiebesparing te behalen. Daarnaast liggen er mogelijkheden in de transformatie van vrijkomend maatschappelijk vastgoed, zoals scholen. Deze kunnen worden omgevormd tot levensloopbestendige woningen. Hierdoor krijgt maatschappelijk vastgoed een nieuwe functie en draagt het bij aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen. De locaties zijn immers vaak gunstig: nabij het centrum van kernen en dichtbij groen.

Voor kernen met voorzieningen is een verzorgingsgebied van minimaal 5.000 inwoners benodigd, zo blijkt uit ervaring op andere locaties in Nederland. Beneden dit aantal inwoners is een voorzieningenniveau van 2 supermarkten en een winkelstrip van 1.000 m² vaak niet meer rendabel. Dit geldt ook voor andere voorzieningen. Op Texel is vanwege toerisme het niveau van sommige voorzieningen hoger.

Nieuwbouwplannen in kleinere kernen concurreren daarnaast ook veelal met elkaar, waardoor de kansen voor deze plannen kleiner zijn. Met nieuwbouw van woningen en voorzieningen richt gemeente Texel zich dan ook voornamelijk op Den Burg: de kern met de hoogste concentratie van detailhandel en voorzieningen. Dat maakt Den Burg een ‘robuuste kern’.

Concentreren op Den Burg betekent niet dat er geen nieuwbouw in de kleinere kernen mogelijk is: gemeente Texel gaat vraaggestuurd programmeren van nieuwbouw. (Dit sluit aan op het volgende thema.) De kleinere kernen gaan hiermee dus niet op slot: nieuwbouw die voldoet aan de vraag blijft mogelijk.

Inbreiding voor uitbreiding

Bij toekomstige woningbouwplannen legt gemeente Texel vooral de nadruk op kleinschalige projecten. Een uitzondering is het uitwerkingsplan Den Burg Oost. De vraag is hierbij leidend. Gemeente Texel voorziet de grootste vraag in Den Burg. Dit blijkt ook uit het woningbehoefteonderzoek dat is uitgevoerd onder woningzoekenden die ingeschreven staan op de wachtlijsten van Woontij. Den Burg werd door veruit de meeste respondenten genoemd. Ook blijkt uit de kernenscan van het KWK dat Den Burg bovengemiddeld scoort en hiermee een aantrekkelijke woonkern is.

Gemeente Texel zet vooral in op het realiseren of faciliteren van deze woningvraag binnen bestaand bebouwd gebied. Zo wordt voorkomen dat er lege plekken ontstaan in de kernen die het aanzien en woonklimaat kunnen verminderen. Bovendien kan zo ook de kwaliteit binnen het bestaand bebouwd gebied behouden en zelfs verbeterd worden. De rijks- en het provinciale beleid laat woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied niet toe als er nog alternatieven zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

De gemeente geeft de voorkeur aan inbreiding boven uitbreiding. Omdat dit al langer het beleid is, zijn de inbreidingskansen soms beperkt. Voor de kleine kernen, naast Den Burg, dient de lokale behoefte ook opgevangen te worden in bestaand bebouwd gebied, door herstructurering of transformatie van bestaande locaties (vrijkomende locaties door beëindiging of verplaatsing van een bedrijf of winkel, of vrijkomend maatschappelijk vastgoed als een school of een kerk), en op basis van lokale initiatieven van bewoners.

De vraag rijst welk beleid gehanteerd moet worden nu demografische groei stagneert. Er is een risico op een overschot aan capaciteit rond 2040. Gemeente Texel anticipeert hierop door waar nodig in te zetten op slopen en inzet op realisatie van flexwoningen: huisvesting die voor meerdere doelgroepen geschikt is. Deze

⁹ Projectplan regio Kop van Noord Holland

Verduurzamen en levensloopbestendig maken van bestaande particuliere koopwoningen regio Kop van Noord-Holland.

doelgroepen kunnen een andere vorm dan de meer traditionele huishouden hebben: woongroepen, vergunninghouders of arbeidsmigranten, pas gescheiden huishoudens et cetera.

Goed monitoren van noodzaak extra huisvesting voor vergunninghouders en (seizoensgebonden) werknemers

Als er behoefte is aan huisvesting voor (seizoensgebonden) werknemers, dan ligt de realisatie hiervan in principe bij de werkgevers. Gemeente Texel treedt in eerste instantie enkel faciliterend op. In 2017 voert gemeente Texel een onderzoek uit naar de behoefte aan extra huisvesting voor deze groep.

De laatste tijd is het aantal vergunninghouders toegenomen, ook op Texel. Tot nu toe is in er beleid weinig aandacht geschonken aan een aanpak van de woningbehoefte van vergunninghouders. 32 per jaar, gemiddeld 2 per woning. De toename is echter beperkt: gemeente Texel voert daar nog geen extra beleid op. De verwachting is wel dat er op korte termijn tijdelijke woningen nodig zijn die voldoende kwaliteit hebben en veiligheid bieden, maar tegelijkertijd betaalbaar, sober en eenvoudig zijn.

Gemeente Texel kijkt jaarlijks samen met Woontij of er sprake is van verdringing van Texelse woningzoekenden door vergunninghouders op de sociale huurwoningmarkt. Op dit moment wordt extra druk gevoeld, waarvoor het project van de 100 flexwoningen een oplossing kan zijn. Indien nodig, worden aanvullende maatwerkoplossingen gezocht.

3.3 Texel richt zich op strategische programmering

Op dit moment zijn in de woningbouwprogrammering meer nieuwbouwwoningen opgenomen dan dat er op basis van de meest actuele prognoses nodig zijn.

70% van de woningbehoefte in plannen vastleggen

Gemeente Texel kiest voor strategische (onder)programmering. Strategisch programmeren betekent niet dat gestuurd wordt op schaarste, omdat met de realisatie van de vastgestelde woningbouwplannen goed wordt voldaan aan de verwachte behoefte op de kortere termijn. Programmeren is een dynamisch proces, dat regelmatig gemonitord en bijgesteld wordt.

Dit betekent dat op gemeenteniveau binnen de vastgestelde bestemmingsplannen niet het totale aantal benodigde nieuwbouwwoningen wordt vastgelegd. Zo blijft er ruimte voor marktinitiatieven en bewonersinitiatieven die aantrekkelijk zijn en tegelijkertijd ook passen bij de doelstellingen van het Texelse woonbeleid, zoals het vraaggestuurd bouwen.

Gemeente Texel wil circa 70% van de benodigde woningbehoefte in harde woningplannen vastleggen en 30% experimenteeruimte laten. Hierbij wordt gedacht aan een goede invulling van kansenlocaties die (on)verwacht vrijkomen, voornamelijk in de kleinere kernen. Voorbeelden zijn Ecohof¹⁰ en plannen voor herontwikkeling van voormalige scholenlocaties zoals Voor Mekaar in Strend in Oosterend. De programmering is hierdoor niet geheel in 'beton' gegoten.

Gemeente Texel wil ook de mogelijkheden om (kleine) woningen samen te voegen of te splitsen te vergroten. Dit kan door het toestaan van het samentrekken van woningen op de daar toe aangewezen locaties in bestemmingsplannen. Er zijn op Texel al enkele flexibele bestemmingsplannen.

Voor het splitsen en onttrekken zijn geen splitsings- of onttrekkingsvergunning nodig.

Dit voorgaande is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking; zo wordt namelijk 'Ladderruimte' gecreëerd. Ook zijn in regionaal verband, in het Regionale Actie Programma (RAP) en het KWK op dit punt afspraken gemaakt. De gemeente Texel heeft hierin een 'status aparte' gekregen, omdat de migratiecijfers voor de gemeente niet zozeer een lokale, maar bovenal een landelijke binding laten zien. Texel functioneert

¹⁰ Het betreft het oprichten van een woon-, werk- en levensgemeenschap met een lage voetafdruk: 'low impact living'. Het is een idee voor een woon/leefgemeenschap op ecologische basis.

niet alleen als onderdeel van de regio, maar kent ook een landelijke uitwisseling. Gemeente Texel zal dit jaarlijks monitoren.

Afwegingskader hanteren om de beste nieuwbouwplannen te selecteren

Het opgestelde regionale afwegingskader (KWK) is noodzakelijk om locaties voor nieuwbouw te kunnen prioriteren. Allereerst geldt: inbreidingsplannen gaan voor uitbreidingsplannen. Vervolgens moet de ruimtelijke kwaliteit worden aangetoond en dient de ontwikkeling passend (bij voorkeur door verschillende vervoersmogelijkheden zoals auto's, openbaar vervoer of fiets) ontsloten zijn. Het plan moet tevens voldoen aan duurzaamheid(smaatregelen) en levensloopbestendigheid, waarna de financiële toetsing kan plaatsvinden. Kwalitatief bezien is het bijvoorbeeld verstandig om te streven naar concentratie van nieuwe plannen. Als er geen keuzes worden gemaakt in locaties voor nieuwbouw, raakt het aanbod versnipperd.

Als er een teveel aan harde plannen in bestemmingsplannen zit, dan werkt gemeente Texel aan het creëren van voorzienbaarheid. Een onderdeel hiervan is dan bijvoorbeeld het deprogrammeren van harde plannen. Door deze zorgvuldige lijn van voorzienbaarheid te creëren, kan het risico op planschade worden geminimaliseerd.

Reserveren versus uitvoering: beperkte houdbaarheid plannen

In nieuwe situaties zal van tevoren worden afgesproken hoe lang een reservering van woningbouwaantallen houdbaar is. Zo word voorkomen dat ontwikkelaars op aantallen blijven zitten en niet tot uitvoering komen, waardoor andere plannen niet tot uitvoering kunnen komen. Door de houdbaarheidstermijn bekend te maken, sluit de gemeente Texel aan op de zorgvuldige lijn van voorzienbaarheid.

Kwaliteit van nieuwbouw duurzaam en Texels maken

Voor de nieuwbouw hanteert de gemeente actuele bouwnormen qua duurzaamheid en stimuleert ze bouwen in de geest van de zeven Texelprincipes.

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

De gemeente is, samen met de stakeholders, verantwoordelijk voor betaalbare woningen op Texel. Als het om wonen gaat, hebben sommige doelgroepen wat hulp nodig. Binnen de woonvisie richt de gemeente zich speciaal op ouderen, zorgbehoevenden en starters.

Deze woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken die gemeente Texel met de woningcorporatie, Woontij, gaat maken. De gemeente gaat op goede voet met Woontij in overleg, om samen tot afspraken te komen over onder meer het bevorderen van de doorstroming, het tegengaan van scheefwonen, het behoud van voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroepen (kernvoorraad), het te verkopen aantal woningen (en de ligging daarvan), het slopen van woningen en het realiseren van nieuwbouw. In goed overleg met de woningcorporatie worden deze prestatieafspraken gemaakt die jaarlijks gemonitord en geactualiseerd worden.

Sociale huurwoningen passend toewijzen

Woningcorporaties moeten hun vrijkomende sociale huurwoningen van de Rijksoverheid passend toewijzen. Dat wil zeggen dat lagere inkomensgroepen voorrang krijgen bij sociale huurwoningen. De betaalbaarheid van deze woningen is een verantwoordelijkheid van Woontij. Zij zijn er als corporatie voor de lagere en middeninkomens. De woningnood is het hoogst¹¹ bij huishoudens die onvoldoende inkomen hebben om een reguliere koopwoning te financieren. In veel gevallen zijn dat jongeren die op Texel moeten werken.

Mede door het passend toewijzen kunnen veel doelgroepen niet meer (of moeilijker) in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn de welbekende huishoudens met een middeninkomen (huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en circa € 40.000 prijspeil 2016). Deze huishoudens moeten in de huur terecht kunnen, zonder fors op vrijesectorhuur in te zetten. Gemeente Texel staat als gemeente hierbij open voor initiatieven vanuit de markt:

¹¹ Lokale makelaar Texel, 2015.

zowel nationale als lokale beleggers met goede ideeën zijn welkom. Ook collectieve particuliere initiatieven kunnen deze markt gaan bedienen.

Om tegemoet te komen aan de veranderende vraag en om woningen ‘up to date’ te houden, kan woningcorporatie Woontij een deel van haar huurvoorraad verkopen. Dit kan noodzakelijk voor Woontij zijn, omdat ze hiermee vermogen kan vrijspelen om vervolgens in onderhoud en nieuwbouw te investeren. Zo voorkomt ze bovendien dat haar woningbezit te eenzijdig is en hogere onderhoudskosten met zich meebrengt. Anderzijds creëren ze hiermee aanbod in de goedkope koopmarkt. Gemeente Texel let hierbij wel op de te verkopen aantallen en mogelijke marktverstoring in het goedkope koopsegment.

Doorstroming op de Texelse woningmarkt stimuleren

Texel streeft er naar om een gezonde mix van huishoudenstypen binnen de kernen, wijken en buurten te huisvesten. Op dit moment bestaan er verschillende maatregelen om de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn de starterslening en de koopstartregeling. Hierdoor krijgen huishoudens die net niet in staat zijn een koopwoning te financieren een steuntje in de rug. Zo komen huurwoningen beschikbaar voor de doelgroepen die daar behoefte aan hebben. Met name starters op de woningmarkt, die nu vaak moeite hebben met het vinden van een geschikte woning.

Ook passendheid op de woningmarkt is een belangrijk aandachtspunt op Texel. In 2014 is de nieuwe huisvestingswet ingevoerd, welke meer ruimte biedt aan gemeentes om een eigen invulling te geven aan hoe regelgeving omtrent huisvesting wordt ingevuld¹². In principe heeft iedereen recht op huisvesting, maar als door de effecten van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste aan goedkope woningen, kan er een verdelingsregeling ingesteld worden. De wet geschikt en proportioneel is bedoeld om gemeente in de gelegenheid te stellen een verdelingsregeling toe te passen. Als de schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten oplevert, is aangetoond kan de huisvestingsverordening sturing bieden aan de woningmarkt. Hierbij spelen zowel financiële mogelijkheden van een huurder, als de binding met de gemeente een rol, als ook behoefte aan specifieke voorzieningen. Een belangrijk uitgangspunt is dat waar het mogelijk is de markt zichzelf in evenwicht houdt, maar waar noodzakelijk wordt bijgestuurd. Ongeveer de helft van de gemeenten gebruikt op dit moment een systeem van huishoudensvergunningen¹³.

...een huisvestingsverordening lijkt hiervoor op dit moment niet het benodigde instrument....

In de huisvestingsverordening moet blijken dat er 1) een schaarste is aan goedkope woningen (sociale huurwoningen of koopwoningen) tot een door de gemeente zelf aangewezen prijsklasse in het algemeen; 2) schaarste is aan woningen voor speciale doelgroepen (zoals ouderen of gehandicapten; 3) schaarste is aan goedkope woningen voor de huidige inwoners van de gemeente is.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek naar de hardheid van de woningvraag naar sociale huurwoningen op Texel blijkt dat van de ingeschrevenen een groot deel niet op de korte termijn op zoek is naar een woning. De harde vraag betreft ‘slechts’ 25 a 30% van alle ingeschrevenen. Een deel van deze ingeschrevenen woont al in een huurwoning met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens, waardoor er bij verhuizing dus ook weer een sociale huurwoning beschikbaar komt. De keuzevrijheid voor de laagste inkomensgroep is vanwege passend toewijzen ingeperkt. Er komen nu veel meer reacties op goedkope woningen dan voorheen. Het is verstandig om dit te monitoren. De verwachting is dat realisatie van de 100 flexwoningen in het goedkope huursegment bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek.

Op basis van deze enquête blijkt niet dat er een tekort is aan specifieke woonruimte voor kwetsbare doelgroepen zoals ouderen of gehandicapten. Het aandeel van woningzoekenden die ingeschreven staan in de bestanden van Woontij die niet van Texel komen, is beperkt tot circa 12%. Verdringing van de Texelse bevolking lijkt hiermee niet aan de orde.

Het is wel verstandig om samen met Woontij te kijken naar de wensen en eisen die de huidige en toekomstige huurders aan de sociale woningvoorraad stellen. Omdat de noodzaak er niet lijkt om een

¹² Modelhuisvestingsverordening, VNG, 2014.

¹³ Rijksoverheid, 2015.

huisvestingsverordening te hanteren, hoeven geen richtlijnen over splitsing, samenvoeging, nieuwbouw of sloop hier in opgenomen te worden. Wel houdt de gemeente Texel samen met Woontij de ontwikkeling van de sociale voorraad in de gaten.

Er worden 100 extra huurwoningen gebouwd in het betaalbare sociale segment

De gemeente en Woontij concluderen dat er een tekort is aan betaalbare huurwoningen op Texel. De vraag naar sociale huur is hierbij leidend. De sociale huurwoningvoorraad moet voornamelijk toegankelijker worden gemaakt voor starters en lagere inkomens. Als inhaalslag en antwoord op de toegenomen vraag naar sociale huurwoningen worden tot 2020 door Woontij 100 extra sociale huurwoningen op Texel gerealiseerd¹⁴. Deze 100 extra woningen worden tijdelijke woningen in Den Burg Oost (bestemming Wonen-uit te werken). Uit het woonbehoefteonderzoek op Texel blijkt er behoefte aan betaalbare huurwoningen¹⁵. Een deel van deze vraag kan opgevangen worden in de bestaande huurwoningvoorraad en door realisatie van 100 sociale huurwoningen kan een groot deel van deze harde verhuishwens gerealiseerd worden. Gemeente Texel hanteert voor nieuwbouw van deze sociale huurwoningen een speciale grondprijs die is opgenomen in de programmabegroting 2016.

Daarnaast wil gemeente Texel inzetten op lagere bouwkosten en innovatieve bouwconcepten in onder andere (passief wonen) voor sociale huurwoningen, om de huur laag te houden. Hierbij wordt vanzelfsprekend wel een goede bouwkwaliteit gehanteerd.

Starters blijven helpen met de starterslening

Onder starters is een grote vraag naar goedkope koopwoningen. Met behulp van de starterslening kunnen startende kopers een extra lening bovenop hun hypotheek krijgen, waardoor een koophuis voor deze doelgroep beter bereikbaar wordt. Een Starterslening stimuleert de woningmarkt en draagt bij aan de doorstroming in de huursector door het vrijkomen van sociale huurwoningen, continuering van de woningbouw en werkgelegenheid. Momenteel worden er veel startersleningen¹⁶ (met een maximum van € 30.000) aangevraagd. In een relatief korte periode is een groot aantal (30) starterleningen verstrekt. Gemeente Texel zal dit goed blijven monitoren.

Voldoende levensloopbestendige woningen

Volgens lokale makelaars is er een tekort aan woningen voor ouderen¹⁷. Deze behoefte kan voor een groot deel worden opgevangen in de bestaande woningvoorraad. Immers, ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk in dezelfde woning. Door het opwaarderen van de bestaande voorraad (opplussen, traplift of badkamer beneden) neemt de voorraad levensloopbestendige woningen toe. Daarnaast draagt het bouwkundig splitsen van grote woningen ook bij aan de toename van de (levensloopbestendige) voorraad. (Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig). Er valt te denken aan concepten als 'Kangoeroewonen', waarmee meerdere generaties samenleven in een eigen privéwoning waardoor een soort mantelzorgconcept wordt gerealiseerd.

Ook volgens het KWK is er een sterke behoefte aan levensloopbestendig woningen ('woonaltijd' woningen). De belangrijkste wensen en eisen die daarin naar voren komen betreft nieuwbouw van levensloopbestendige woningen in bestaande kernen.

Naast inzetten op de bestaande voorraad, is nieuwbouw ook (beperkt) noodzakelijk. Hieronder valt ook het vernieuwen van bestaande seniorencomplexen. Bij nieuwbouw is het doel dat iedere woning voor iedere levensfase geschikt is. Het realiseren van levensloopbestendige woningen moet de doorstroming op gang helpen en woningen voor bijvoorbeeld gezinnen vrijspelen. Op Texel is vooral een tekort aan kleine comfortabele woningen.

¹⁴ Woontij, 2014.

¹⁵ Inzicht in hardheid woningbehoefte Texel, Stec Groep, 2014. Van de 1.095 ingeschrevenen bij Woontij is circa 87% op zoek naar een huurwoning en heeft 25 tot 30% een harde verhuishwens/behoefte. Hiervan heeft 96% een voorkeur voor een woning tot de liberalisatiegrens (€710,68).

¹⁶ De starterslening kan aangevraagd worden voor woningen met een prijs tot € 245.000.

¹⁷ Lokale makelaar Texel, 2015.

Gemeente Texel voorziet ook meer vraag naar domotica en eHealth vanuit oudere huishoudens, om het langer thuiswonen te faciliteren. De gemeente monitort de behoefte en kijkt vanuit haar andere taken of hier door beleid maatwerk geleverd kan worden.

Huisvesting (tijdelijke) werknemers

De Texelse economie is grotendeels afhankelijk van het toerisme. Ondernemers in deze sector merken dat het lastig is om goed en voldoende personeel aan te trekken, mede doordat de huisvestingssituatie op Texel lastig is: de gemiddelde salarissen in deze sector liggen relatief laag en het aanbod aan goedkope huur- en koopwoningen is beperkt. Ook is het segment vrijesectorhuurwoningen klein. Gemeente Texel ontvangt van verschillende kanten geluiden dat de huisvesting van (al dan niet tijdelijke) werknemers, een groeiend probleem is. Kandidaten voor functies haken af door de onmogelijkheid een passende woning te vinden op Texel. Er wordt een onderzoek gedaan naar mogelijkheden om deze problematiek op te lossen. De huidige woonvisie bevat al diverse aanknopingspunten hiervoor (zoals bijvoorbeeld de flexwoningen).

Aanzet voor uitvoering

In dit hoofdstuk staat voor elk van de pijlers een inventarisatie van de maatregelen die bij kunnen dragen aan de uitvoering. Niet om hiermee de opgave voor de komende jaren 'alvast in te vullen', maar om te prikkelen, om op- en aanmerkingen op te geven en om te inspireren.

Dit hoofdstuk kan dienen als basis om te komen tot concrete invulling van de opgave voor de komende periode:

Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad

- Voor de verduurzaming van de woningvoorraad:
 - Bewoners informeren over dit onderwerp, met het duurzaam bouwloket Texel.
 - Particulieren bij staan met een SVn-lening (blijverslening).
 - Informeren over andere mogelijkheden (zoals subsidies) vanuit andere overheden aan particulieren voor de verduurzaming van de eigen woning.
 - Monitoren van aanvragen voor woningverbetering in bepaalde wijken/buurtten om uitspraken te kunnen doen over benodigde opgave in gelijksoortige woningen (uit dezelfde bouwperiode/bouwtype).
- Hergebruik bestaand vastgoed en anticiperen op leegstand.
- Gebruik van afwegingskader voor nieuwbouw (beleid Kop van Noord-Holland).
- Kritische houding over nieuwbouw: alleen waar echt nodig en altijd in beperkte mate.
- Projectplan voor de regio 'Bewonersbenadering particuliere bestaande bouw gericht op verduurzaming en langer zelfstandig wonen' ten uitvoer brengen.
- Durven woningen te slopen en in te zetten op tijdelijke woningen.
- Texel inventariseert het huidige gebruik van de woningvoorraad.

Texel zet in op robuuste kernen

- Aandacht voor bewoners, leefbaarheid en woonomgeving.
- Kwaliteit van de bestaande voorraad en bestaand bebouwd gebied staat voorop.
- Bij nieuwbouw gaat inbreiding voor uitbreiding: zo worden kansen bij vrijkomend maatschappelijk vastgoed gebruikt.
- De focus van het nieuwbouwprogramma ligt voor woningen en voorzieningen op Den Burg, omdat hier de meeste vraag naar is en omdat zo voldoende concentratie van plaatsvindt om voorzieningen overeind te houden.
- In de andere kernen wordt als er aantoonbaar behoefte is, vraaggestuurd gebouwd.

Texel richt zich op strategische programmering

- 70% van de verwachte behoefte wordt concreet en in plannen vastgelegd.
- Voor het overige: vraaggericht programmeren, staan open voor initiatieven vanuit de markt: marktpartijen en/of bewoners kunnen (met name op inbreidingslocaties) zelf met ideeën komen.
- Flexibiliteit in bestemmingsplannen hanteren.
- Gebruik van afwegingskader voor nieuwbouw (beleid Kop van Noord-Holland).
- Voorzienbaarheid creëren.
- Actuele bouwnormen qua duurzaamheid hanteren.
- De zeven Texelse principes hanteren voor nieuwbouwplannen.

Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen

- Texel blijft de starterslening hanteren.
- SVn-lening (blijverslening) om het voor ouderen makkelijker te maken om investeringen in hun bestaande eigen woning te plegen.
- Bouw van 100 extra sociale huurwoningen.
- In principe geen huisvestingsverordening, maar onderzoeken of het noodzakelijk is voor de toewijzing van de 100 extra sociale huurwoningen.
- Prestatieafspraken met Woontij.
- Texel richt zich vooral op ouderen door levensloopbestendige woningen zoals 'woon altijd woningen' te realiseren.
- Concentreren zorgwoningen voor bewoners met een intensieve zorgvraag in Den Burg.
- Faciliteren thuis wonen met domotica en eHealth.
- Texel doet onderzoek naar huisvesting van (tijdelijke) werknemers (opgenomen in programmabegroting 2017).

Bijlage A: Feiten en cijfers Texel

Demografie

De toename van het aantal huishoudens tot en met 2030 betreft vooral huishoudens van 75 jaar en ouder, zie onderstaande tabel. Deze ontwikkeling doet zich voor in heel Nederland. Daarnaast nemen per saldo het aantal jongere huishoudens (tot en met 34 jaar) en de gezinnen af. op Texel is dus sprake van vergrijzing die samengaat met een afname van vooral het aantal alleenstaanden en stellen tot en met 34 jaar. Daarmee daalt met name het aantal starters in de gemeente.

Tabel A1: huishoudensontwikkeling gemeente Texel tot en met 2030

Doelgroep	2015	2020	2025	2030	2015-2030	2015-2030
Alleenstaanden t/m 24 jaar	126	109	107	96	-30	-24%
Alleenstaanden t/m 34 jaar	304	279	239	225	-79	-26%
Stellen tot 34 jaar	162	133	100	88	-74	-46%
Gezinnen	1.884	1.783	1.684	1.613	-271	-14%
Stellen en alleenstaanden 35 tot 54 jaar	806	763	719	631	-175	-22%
Stellen en alleenstaanden 55 tot 74 jaar	2.136	2.256	2.160	2.083	-53	-2%
Huishoudens 75+	785	1.043	1.377	1.591	806	103%
Onbekend	17	23	25	33	16	94%
Totaal	6.220	6.389	6.411	6.360	140	2%

Bron: Provinciale prognose 2015.

Huidige woningvoorraad

De huidige voorraad naar grootteklasse op Texel bevat vooral veel grotere woningen in vergelijking met het Nederlands gemiddelde.

Tabel A2: huidige samenstelling woningvoorraad gemeente Texel naar oppervlakte t.o.v. Nederland

Oppervlak	Texel	Nederland
< 50 m ²	4,9%	5,1%
50 - 69 m ²	8,4%	10,8%
70 - 89 m ²	13,5%	17,8%
90 - 119 m ²	28,2%	30,4%
120 - 149 m ²	20,6%	17,7%
150 - 199 m ²	15,2%	11,0%
> 200 m ²	9,2%	7,2%
Totaal	100%	100%

Bron: Syswov, 2015

Zo'n 10% van uw woningvoorraad is na 2000 gebouwd

In onderstaande tabel is de woningvoorraad naar bouwperiode weergegeven in de gemeente Texel. Vooral woningen van voor 1945 en woningen uit 1945 - 1970 voldoen in veel gevallen minder goed aan de huidige wensen- en eisen van bewoners (met uitzondering van jaren '20 en '30-woningen en monumentale panden). Woningen uit deze tijd zijn veelal 'kwetsbaar' en zullen moeten worden geüpgraded.

Door als gemeente meer te sturen op voorraadbeheer in plaats van op de nieuwbouw, voorkomt u dat de woningvoorraad in de toekomst minder goed aansluit op de woonbehoeften en er rigoureuze maatregelen noodzakelijk zijn.

Tabel A3: Huidige samenstelling woningvoorraad naar bouwjaar

Bouwjaar	Texel
< 1906	9,4%
1906 - 1930	12,0%
1931 - 1944	5,2%
1945 - 1959	9,5%
1960 - 1970	14,9%
1971 - 1980	14,3%
1981 - 1990	13,5%
1991 - 2000	11,2%
2001 - 2010	8,9%
> 2011	1,1%
Totaal	100%

Bron: Syswov, 2015

Slaagkansen sociale woningvoorraad

In onderstaande tabel zijn enkele rekenvoorbeelden voor huishoudens naar inkomens weergegeven. Zoals uit onderstaande tabel blijkt, is een bruto jaarinkomen van € 43.602 benodigd om een woning van circa € 200.000 te kunnen kopen. Ongeveer 35% van de gehele woningvoorraad op Texel (inclusief huurwoningen) heeft een WOZ-waarde tot circa € 200.000. Van het huidige koopaanbod op Funda (300 woningen medio 2015) behoort slechts 10% tot dit segment.

Tabel A4: Hypothecaire mogelijkheden NHG (looptijd 10 jaar)

Inkomen partner A	Inkomen partner B	Rente			Max. hypotheek			Aankoop woning		
		RABO	ING	ABN	RABO	ING	ABN	RABO	ING	ABN
€ 34.678	-	1,9%	1,89%	2%	€ 162.400	€ 162.688	€ 158.556	€ 159.216	€ 159.498	€ 155.447
€ 17.000	€ 17.000	1,9%	1,89%	2%	€ 120.400	€ 120.603	€ 117.540	€ 118.039	€ 118.238	€ 115.235
€ 43.602	-	1,9%	1,89%	2%	€ 204.200	€ 204.554	€ 199.358	€ 200.196	€ 200.543	€ 195.449
€ 21.800	€ 21.800	1,9%	1,89%	2%	€ 204.200	€ 204.544	€ 199.349	€ 200.196	€ 200.533	€ 196.271

Bron: diverse bankensites (peildatum 19 juli 2016).

Tabel A5: Verhuurgegevens

	Texel 2013	Landelijk 2013
Mutatiegraad	9,3%	8,1%

Bron: Corporaties in perspectief 2014 (CFV).

In het woningbezit van de woningcorporatie die actief is op Texel, Woontij, hebben ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde iets meer mutaties per jaar plaatsgevonden. Hiermee is de sociale huurwoningvoorraad iets 'mobiel' dan de Nederlandse.

Woonwensen: voorkeur voor woning in Den Burg met tuin, berging en nabij winkels

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste uitkomsten van het woonwensenonderzoek dat wij recent voor u en Woontij uitvoerden centraal. De belangrijkste conclusies komen aan bod, overgenomen uit de in het andere traject voorliggende (concept)rapportage.

Type woning: voorkeur voor een tussen- of hoekwoning

De tabel hieronder toont de voorkeur van de respondenten voor het type woning. De score 1 staat voor geen interesse, 2 voor neutraal en 3 voor interesse. Omdat sommige respondenten bij sommige woningen geen score hebben ingevuld, kan de score lager zijn dan 1. Uit deze tabel blijkt een sterke voorkeur voor een hoek- of rijtjeswoning. Duidelijk minder voorkeur hebben de respondenten voor een appartementen (met of zonder lift), nultredenwoning, patio, bungalow of kamer. De lage waardering voor de nultredenwoning vinden wij opvallend omdat deze in het KWK¹⁸ duidelijk een hogere waardering krijgt.

Tabel A6: Type woning

Type woning	Voorkeur
Hoekwoning	2,7
Tussenwoning	2,5
2-onder-1-kap woning	2,3
Vrijstaande woning	2,1
Appartement met lift	1,8
Patio of bungalow	1,8
Nultredenwoning	1,8
Appartement zonder lift	1,6
(studenten)kamer	0,9

Huurprijs: beperkte voorkeur voor dure huur

De respondenten geven de voorkeur aan een betaalbare woning. Slechts een enkeling (circa 6%) geeft de voorkeur aan een woning boven de liberalisatiegrens en circa 15% geeft de voorkeur aan een kale huurprijs die lager ligt dan € 489 per maand. De overige respondenten (circa 80%) geven de voorkeur aan een kale huur tussen de € 489 en € 699 per maand. (prijspeil 2015).

Geen sterke voorkeur voor nieuwbouw

Uit de enquête blijkt geen duidelijke voorkeur voor nieuwbouw. Het merendeel van de respondenten (circa 85%) gaf aan niet per se een woning te zoeken die jonger is dan vijf jaar.

Locatie: overduidelijke voorkeur voor Den Burg

De tabel hieronder toont dat de respondenten een duidelijk voorkeur hebben voor de kern Den Burg. De scores hiernonder moeten op een zelfde wijze worden gelezen als voorgaande tabel. Slechts twee respondenten gaven aan geen interesse te hebben in Den Burg, drie respondenten waren neutraal, een handvol gaf geen antwoord en de overigen gaven allen aan interesse te hebben in Den Burg. Den Burg heeft hiermee de hoogste score en steekt met kop en schouders boven de andere kernen uit. De populariteit van Den Burg sluit overigens aan bij de kernenscan van het KWK waar Den Burg ook bovengemiddeld scoort en ook Oosterend en De Cocksdorp scores in het KWK laag.

¹⁸ In de Kop van Noord-Holland is de regio bezig met het opstellen van een regionaal kwalitatief woningbouwprogramma (KWK). Aanleiding hiervoor is het in 2012 vastgestelde Regionaal Actieprogramma Wonen 1.0 en het procesplan.

Hierin hebben de regio en provincie afgesproken dat het aantal woningbouwplannen omlaag moet en er een duidelijke vraag moet zijn naar de nieuw te bouwen woningen. De regio heeft bestuurlijk kwantitatieve aantallen afgesproken. Binnen deze randtotalen wordt nu gewerkt aan de kwalitatieve invulling.

Tabel A7: Locatie

Locatie	Voorkeur
Den Burg	2,8
De Koog	1,5
Oudeschild	1,4
Den Hoorn	1,3
Buitengebied	1,3
De Waal	1,2
Oosterend	1,1
De Cocksdorp	1,1

Aantal kamers: voorkeur voor 3 of 4 kamer woning

Uit de tabel hieronder blijkt dat de respondenten een duidelijke voorkeur hebben voor een woning met een standaard omvang van drie of vier kamers. Minder voorkeur wordt gegeven aan woningen die net iets meer of juist iets minder kamers hebben. De minste voorkeur gaat uit naar een een-kamer-woning. De score voor deze woning wijkt logischerwijs ook weinig af van de score voor de (studenten)kamer (0,9 versus 1).

Tabel A8: Aantal kamers

Aantal kamers	Voorkeur
3 kamers	2,3
4 kamers	2,2
5 kamers	1,7
2 kamers	1,5
meer dan 5 kamers	1,4
1 kamer	1,0

Kenmerken van de woning: tuin en berging zijn belangrijk

De respondenten hebben een duidelijke voorkeur voor een woning met een tuin en een berging. Voldoende parkeerruimte en een balkon of dakterras nemen een gemiddelde positie in dit lijstje in. Minder belangrijk zijn domotica en de aanwezigheid van zorgvoorzieningen.

Tabel A9: Kenmerken woning

Kenmerken woning	Voorkeur
Tuin	2,6
Berging	2,6
Voldoende parkeerruimte	2,2
Balkon of dakterras	2,0
Aanwezigheid zorgvoorzieningen	1,3
Domotica	1,3

Voorzieningen

Ten slotte de voorkeur voor bepaalde voorzieningen in de nabijheid van de woning: hieruit blijkt een sterke voorkeur voor de nabijheid van winkels en groen. Ook het openbaar vervoer en zorginstellingen als een huisarts, tandarts en een apotheek scoren hoog. Dit onderbouwt het belang van voorzieningen voor een aantrekkelijke woningmarkt; een uitgangspunt dat ook in het KWK centraal staat. Duidelijk minder belangrijk zijn de nabijheid van een verzorgingshuis, cultuur, horeca en onderwijs.

Tabel A10: Voorzieningen

Voorzieningen	Voorkeur
Winkels	2,5
Groenvoorzieningen	2,1
Openbaar vervoer	2,0
Zorginstellingen	1,9
Onderwijs	1,7
Horeca	1,6
Cultuur	1,5
Verzorgingshuis	1,3

Veel ingeschrevenen niet actief op zoek

Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woontij is hoog in verhouding tot het aantal inwoners en huishoudens. Hiervoor is een aantal belangrijke redenen. Allereerst blijkt uit de enquête dat ruim 60% van de huishoudens die staat ingeschreven niet actief op zoek is naar een (huur)woning. Deze huishoudens waren destijds actief op zoek naar een woning (en nu dus niet meer) of hebben zich vast ingeschreven voor als er later behoefte is aan een sociale huurwoning. Deze ruis is een belangrijke verklaring dat de lijst van ingeschreven huishoudens veel groter is dan het daadwerkelijke aantal woningzoekenden. Omdat deze enquête slechts eenmalig wordt uitgevoerd, is het niet mogelijk een ontwikkeling in deze cijfers waar te nemen.

De lijst van ingeschrevenen van stichting Woontij geeft een verklaring voor de toename van het aantal ingeschrevenen. Deze lijst houdt ook de belangrijkste reden van inschrijving bij. Een belangrijke reden van de toename van het aantal ingeschrevenen is te vinden in de categorie overig¹⁹. Tussen 2005 en 2008 had deze categorie jaarlijks een aandeel van circa 10% als oorzaak voor inschrijving als woningzoekende terwijl deze categorie tussen 2011 en 2013 een gemiddeld aandeel had van circa 22%. Dit betekent een verdubbeling van deze categorie. Daarnaast is er de afgelopen jaren een toename van het aandeel sociaal, op zichzelf wonen en werk. Daarnaast lijkt het afschaffen van de verplichte waarborgsom bij inschrijving (circa twee jaar geleden) een belangrijke verklaring voor de toename van het aantal ingeschrevenen, zo blijkt uit een gesprek met Woontij.

Planvoorraad

Voor Texel woningbouw op basis van de regionale prognose

In het Regionale Actie Programma (RAP), zijn afspraken gemaakt over de woningbouwplannen. De gemeente Texel heeft hierin echter een 'status aparte' gekregen, omdat de migratiecijfers voor uw gemeente niet zozeer een lokale, maar bovenal een landelijke binding laten zien. Wel zijn er naast de harde plannen diverse toezeggingen.

¹⁹ Naast deze categorie worden de volgende categorieën onderscheiden: op zichzelf gaan wonen, gezinsuitbreiding, relatiebreuk, van buiten de gemeente, van groot naar klein, van klein naar groot, financiële redenen, medische redenen, geen vaste verblijfplaats, werk, sociale redenen, 50+, van koop naar huur en tenslotte van huur naar koop.

Bijlage B: Begrippenlijst

Wonen met Zorg

Omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8;). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen en 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices, behoren tot het Wonen met Zorg.

Beschut wonen

De plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

Betaalbare woningen

Huurwoningen met een kale huur tot € 580 en koopwoningen tot € 225.000.

Doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid

Tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren alleenstaanden met een belastbaar jaarinkomen tot € 21.950 (netto € 15.964) en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot € 29.800 (netto € 21.673). Tot de secundaire doelgroep behoren huishoudens die een bruto jaarinkomen van maximaal € 34.911 (netto € 25.390) hebben.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Geschikt wonen

Zelfstandige woningen, meer geschikt voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. De woningen kunnen ook onderdeel uitmaken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen hieronder.

Kernwoningvoorraad

Huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt op € 576,87, voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaat is dit € 618,24.

Middeninkomen

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 34.911 en € 43.786 gerekend.

Nultredenwoning

Woning die zonder traplopen van buitenaf bereikbaar is en waarbij ook de primaire ruimten (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn.

Scheefheid

Goedkope scheefheid: huishoudens die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoren in een huurwoning met een kale huurprijs tot € 580. Dure scheefheid: huishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning met een kale huurprijs hoger dan € 580.

Senioren

Huishoudens met één of meer personen van 65 jaar of ouder.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Verhuisgeneigdheid

Men is verhuisgeneigd als men de vraag 'heeft u plannen om te verhuizen?' met 'ja, zeker' of met 'ja, misschien' beantwoord heeft.

Verzorgd wonen

De situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen)woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

Vrijesectorhuurwoning

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de huurtoeslag- of liberalisatiegrens van € 710,68 per maand (prijspeil 2015).

ZZP

Een zorgzwaartepakket (ZZP) beschrijft welke ondersteuning of zorg iemand met een verblijfsindicatie nodig heeft. Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) bepaalt welk zorgzwaartepakket iemand krijgt.

Bijlage C: Verkoop- beleid Woontij

Woontijding

2015 week 49

De casus Ada van Holland

Omstreeks 1950 werden in Den Burg aan de Ada van Hollandstraat, Pieter van Cuykstraat en Keesomlaan 39 sociale huurwoningen gebouwd. Nog steeds zijn deze woningen zeer geliefd. De woningen zijn nog wel in redelijke staat, maar qua onderhoud, energiezuinigheid en wooncomfort zeker niet toekomstbestendig.

Woontij heeft veel onderzoek gedaan naar de technische staat en de toekomstmogelijkheden van deze woningen. Na overleg met de bewoners is een paar jaar geleden besloten om de woningen een verkooplabel te geven. Dit houdt in dat de huurders hun woning kunnen kopen en na vertrek van een huurder wordt de betreffende woning te koop aangeboden. Zo zijn inmiddels 9 van deze woningen verkocht.

Voor Woontij is dat positief omdat door verkoop financiële middelen vrijkomen om te investeren in nieuwe toekomstbestendige woontijdwoningen (nultreden). In de toekomst is vooral behoefte aan dergelijke woningen en veel minder aan eengezinswoningen, waarvan Woontij nog veel in bezit heeft. De verkoop is ook positief voor woningzoekenden, vaak starters, die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Soms willen ze graag een eigen woning hebben, maar vaak hebben ze geen andere keuze omdat ze net teveel verdienen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen.

Regelmatig ontvangen we nog signalen dat mensen (soms uit de politiek) verbaasd zijn dat Woontij deze woningen verkoopt. Er is immers een grote wachtlijst voor sociale huurwoningen op Texel.

Juist vanwege die grote vraag naar betaalbare sociale huurwoningen kiest Woontij er voor om woningen te verkopen. In een rekenvoorbeeld zal ik laten zien dat door deze strategie het aanbod van sociale huurwoningen juist kan worden uitgebreid. Bovendien vindt vernieuwing van de woningvoorraad plaats, waardoor er in de toekomst meer geschikte, energiezuinige en nultredewoningen beschikbaar zijn.

In deze casus zijn de financiële resultaten van de volgende 4 scenario's berekend:

Weekbericht directie Woontij



- A. Sloop en vervangende nieuwbouw.
- B. Renovatie standaard.
- C. Renovatie+ (nultreden).
- D. Verkoop en vervangende nieuwbouw (op een andere locatie).

Uitgangspunt is dat voor investeringen in nieuwbouw of renovatie zo'n 50% extern kan worden gefinancierd. De rest moet worden gefinancierd uit opbrengsten van verkoop.

De verschillende scenario's brengen bij uitvoering de volgende kasstroom met zich mee:

A. Sloop/nieuwbouw	- € 5.772.000,-
B. Renovatie	- € 3.120.000,-
C. Renovatie+	- € 4.290.000,-
D. Verkoop/nieuwbouw	+€ 1.053.000,-

Sloop blijkt een enorme kapitaalvernietiging te zijn. Om plan A mogelijk te maken is de verkoop van 17 huurwoningen nodig. Ook voor renovatie+ en renovatie is het nodig om woningen te verkopen, 12 respectievelijk 9. Bij verkoop van de woningen en nieuwbouw op een andere locatie ontstaat er zelfs investeringsruimte om 14 extra woningen te bouwen.

In onderstaande grafiek is zichtbaar gemaakt wat het effect is van de scenariokeuzes op de voorraad sociale huurwoningen:

