

Advies

B&W	02-08-2016
Raadscommissie	06-09-2016
Gemeenteraad	21-09-2016

Vaststellen Woonvisie

De woonvisie heeft ter visie gelegen voor inspraak, er zijn 6 reacties ingediend. Deze zijn verwerkt in een inspraaknotitie. De Woonvisie is op 3 punten aangepast en kan nu ter vaststelling naar de raad.

Portefeuillehouder	E. Hercules
--------------------	-------------

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren

Raadsvoorstel

Het college stelt de raad voor te besluiten:

1. De Woonvisie Texel 2016 vast te stellen, ter vervanging van (en onder intrekking van) de Woonvisie Texel 2008 - 2015;
2. een extra punt op te nemen in de Woonvisie op pagina 18 onder het kopje 'Het bestaande reguliere woningbouwprogramma wordt uitgevoerd' toevoegen aan: 'Tot slot wordt bovenop dit reguliere programma, gewerkt aan het plan voor 100 extra flexwoningen in Den Burg Oost.' (einde bestaande tekst.) 'Onderdeel van dit plan is ook om daarnaast 40 vrije sector woningen te realiseren. Hierbij wordt onderzocht of deze 40 (deels) als vrije sector huur kunnen worden gerealiseerd, om het geconstateerde tekort te verminderen.'

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☒ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☒ Ja ☐ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Regie	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☒ Ja ☐ Nee
Belanghebbenden	☒ Ja ☐ Nee
Ondernemingsraad	☐ Ja ☒ Nee
Communicatie	☒ Ja ☐ Nee
Zaaknummer	1271848 - 2

Bijlagen

1. Inspraaknotitie
2. Concept woonvisie na inspraak
3. Kopie inspraakreacties

Vaststellen Woonvisie

Samenvatting

Het college heeft besloten de concept woonvisie, aangepast aan de uitkomsten van de inspraak, voor te leggen aan de raad ter vaststelling.

Het college heeft de concept woonvisie voor inspraak vrijgegeven bij het besluit van 14 juni 2016. Daarna heeft de woonvisie 4 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn 6 reacties binnengekomen.

De reacties gaan met name over het zorgpunt van voldoende geschikte woningen in andere dorpen dan Den Burg, en over de wenselijkheid van het invoeren van een huisvestingsvergunningstelsel.

Het punt van de dorpen: het college deelt deze zorg, daarom is ook in de Woonvisie opgenomen dat er ruimte moet zijn voor kleinschalige maatwerkplannen voor woningbouw vanuit lokale initiatieven. Ook worden er met Woontij afspraken gemaakt over renovatie van verouderde seniorencomplexen.

Om meerdere redenen is het college geen voorstander van de herinvoering van de huisvestingsvergunning. De belangrijkste daarvan is, dat de demografische prognose geen aanleiding geeft belemmeringen op te werpen voor vestiging van huishoudens op Texel.

In de inspraaknotitie staat meer uitvoerig hoe het college heeft gereageerd op de aangedragen punten.

De aanpassingen naar aanleiding van de inspraak zijn als volgt:

De tabel over rente en leencapaciteit gerelateerd aan inkomen op pagina 28 van de bijlage, is geactualiseerd naar peildatum 1 juli 2016. Verder zijn enkele zinsneden toegevoegd over de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt: prijssherstel en meer verkopen.

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 4 beleidslijnen:

1. Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad
2. Texel zet in op robuuste kernen
3. Texel richt zich op strategische programmering
4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen

Aanleiding, voorgeschiedenis & eerdere besluiten

De raad heeft op 17 december 2014 de startnotitie vastgesteld voor het maken van een nieuwe woonvisie.

Op 14 juni 2016 heeft het college de concept woonvisie vrijgegeven voor inspraak.

Daarna is gewerkt met een beeldvormende avond een klankbordgroep, zijn er informatiesessies met de raad gehouden en is uiteindelijk door het bureau Stec-groep een concept woonvisie geschreven.

Het concept heeft vervolgens 4 weken ter inzage gelegen tot en met 18 juli 2016. Er zijn 6 reacties ingediend. Deze zijn verwerkt in bijgaande inspraaknotitie.

De aanpassingen naar aanleiding van de inspraak zijn als volgt:

De tabel over rente en leencapaciteit gerelateerd aan inkomen op pagina 28 van de bijlage, is geactualiseerd naar peildatum 1 juli 2016. Verder zijn enkele zinsneden toegevoegd over de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt: prijsherstel en meer verkopen. De aanpassingen zijn verwerkt in bijgaand concept en zijn daarin geel gearceerd.

Probleemstelling

De huidige woonvisie is verouderd. Op het gebied van de woningmarkt is veel veranderd. Bijvoorbeeld op het gebied van wonen met zorg: men zal langer dan tot nu toe, zelfstandig thuis blijven wonen. Het is wenselijk over een actuele woonvisie te beschikken.

Mogelijke oplossingen

De Woonvisie zoals verwoord na de inspraak, vaststellen.

Om nog beter tegemoet te komen aan het feit dat er op Texel (te) weinig vrije sector huurwoningen zijn, zal nog een extra punt worden toegevoegd aan de woonvisie op pagina onder het kopje 'Het bestaande reguliere woningbouwprogramma wordt uitgevoerd'. Toevoegen aan 'Tot slot wordt bovenop dit reguliere programma, gewerkt aan het plan voor 100 extra flexwoningen in Den Burg Oost.' (einde bestaande tekst.) Toevoegen: '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.'

Consequenties van die oplossingen

• Beleidsmatige consequenties

Met de vaststelling van de nieuwe woonvisie vervalt de oude en beschikt Texel weer over actueel beleid voor 'Wonen'. Woontij zal een bod uitbrengen voor hun deel van de uitvoering van de Woonvisie, waarna prestatieafspraken gemaakt zullen worden.

De 4 hoofdlijnen uit de woonvisie:

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

Regieambitie / Organisatieontwikkeling

Dit voorstel draagt niet bij aan de regieambitie of de organisatieontwikkeling.

Structuurvisie 2020

De woonvisie geeft een uitwerking van het toekomstbeeld op het gebied van wonen en vitale kernen.

(p.76 en p. 104) Enkele citaten:

'Voor de eigen bevolking zijn voldoende betaalbare woningen bijgebouwd, vooral in de dorpskernen.

Rekening houdend met de vergrijzing en ontgroening. een groot deel is 'nultreden'. Woontij heeft een deel van de bestaande huurwoningen verkocht en met de opbrengst daarvan de nieuwe woningen gebouwd.' ... ; de woningen worden voor een deel bij Den Burg gebouwd, en voor een deel gespreid over de andere dorpen.'... 'nieuwe woningen moeten duurzaam worden gebouwd, energiezuinig zijn, en passen bij de identiteit en kwaliteit van de omgeving.'

Belanghebbenden

Overlegd met dorpscommissie?

☒ Ja

☐ Nee

☐ Niet van toepassing

De dorpscommissies zijn uitgenodigd en deels aanwezig geweest bij de klankbordgroep, die input heeft geleverd tijdens het maken van het concept. Er is aandacht gevraagd voor het spreiden van de woningbouwplannen in verband met de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen. Dit is meegenomen in het concept van de woonvisie. De dorpscommissies van Eierland en Oosterend hebben ook nog van de gelegenheid gebruik gemaakt om een inspraakreactie in te dienen.

• Overige belanghebbenden

Tijdens het proces om te komen tot de nieuwe Woonvisie heeft een klankbordgroep gefunctioneerd met daarin vertegenwoordigers: Woontij, TOP, Texelzorg, Omring, de Bewonersvereniging Texel. De input van de verschillende partijen is zoveel mogelijk verwerkt in het concept.

Communicatie

Communicatie vindt plaats via de wekelijkse bekendmakingen.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Huisvestingswet, de Woningwet, de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale woonvisie, het Regionale Actie Programma Wonen, het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland.