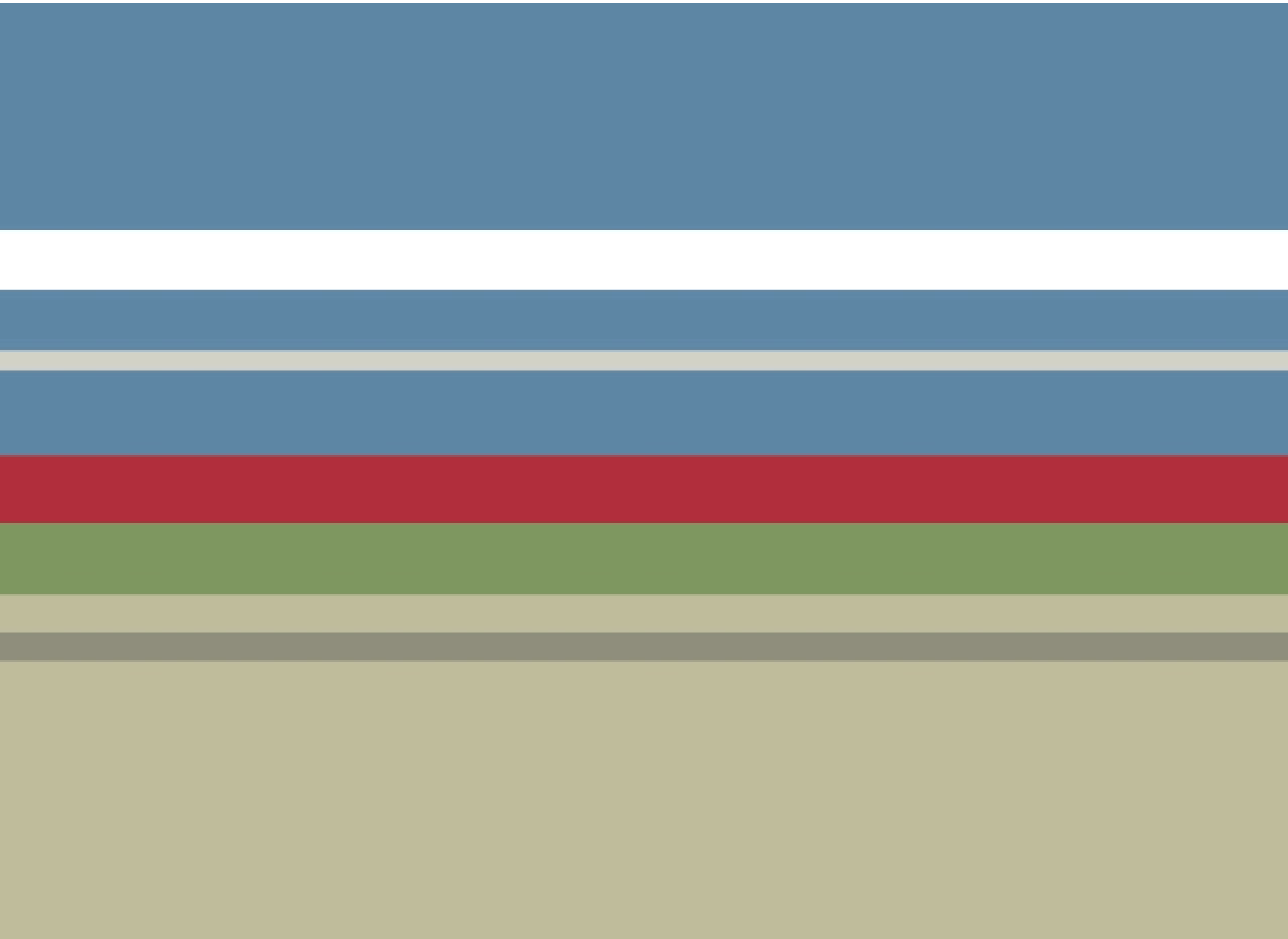


Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034



Team **Beleid**
Maart 2024

Zaaknummer **3236364**

Inhoudsopgave.

1.	Wat willen we bereiken?	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Aanleiding	3
1.3	Proces en betrokkenheid van de Raad	4
1.3.1	Fase 1: Uitvoeren woonbehoefteonderzoek: Wat hebben we reeds gedaan?	4
1.3.2	Fase 2 en 3: Wat gaan we doen?	5
2.	Beleid	5
2.1	Relatie bestaand beleid en afspraken	5
2.2	Relatie nieuw beleid	5
3.	Inhoud woonvisie met uitvoeringsprogramma	6
4.	Kaders voor de woonvisie	7
4.1	Bouw er de komende tien jaar 775 woningen bij	8
4.2	Monitor de woningmarkt en bouw naar behoefte	9
4.3	Bouw de woningen verspreid over het eiland	10
4.4	Zet in op verduurzamen	10
4.5	Voeg meer goedkope koop woningen toe	11
4.6	Bouw voor jongeren	12
4.7	Bouw voor senioren	13
4.8	De gemeente zoekt met stakeholders naar aanvullende mogelijkheden voor huisvesting van seizoenpersoneel	14
4.9	Punten uit het coalitie uitvoeringsprogramma en raadsvragen	15

Bijlage 1: geraadpleegde stakeholders

1. Wat willen we bereiken?

1.1 Doelstelling.

Ten behoeve van de leefbaarheid op Texel is het maatschappelijk doel ervoor te zorgen dat op Texel een passende woonruimte beschikbaar is voor maatschappelijk en economisch gebonden inwoners, waaronder nieuwe Texelaars. De woonvisie + uitvoeringsprogramma zijn een middel om daaraan bij te dragen. Tevens dient de gemeente Texel te voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot wonen.

1.2 Aanleiding.

Het actualiseren van de Woonvisie 2016 is onderdeel van het College-uitvoeringsprogramma 2022-2026 en is opgenomen in Programma 8A Wonen. De andere doelstelling uit 8A worden in de woonvisie + uitvoeringsprogramma verder uitgewerkt. Ook is er een aantal openstaande raadsvragen met betrekking tot wonen. Die worden gebundeld en voorzien van een integraal afgewogen antwoord in de Woonvisie.

Daarnaast is er ook vanuit wet-en regelgeving aanleiding voor een nieuwe woonvisie:

- De huidige Woonvisie Texel 2016 is verouderd, de situatie op de (landelijke) woningmarkt is nadien behoorlijk veranderd.
- De aangekondigde Wet versterking regie volkshuisvesting geeft verplichtingen, bijvoorbeeld hoeveel woningen er gebouwd moeten worden en in welke prijsklasse.
- De aanpassing van de Woningwet in 2022 (artikel 42) verplicht Gemeenten een woonvisie te hebben die maximaal vijf kalenderjaren geldig is. Aangezien het Actieplan Wonen 2019 (opgesteld vanuit de Woonvisie) uit 2019 stamt, dient er in 2024 een nieuwe Woonvisie met uitvoeringsprogramma te zijn. Omdat de doorlooptijd van bouwprojecten langer kan zijn dan 5 jaar maken we een visie voor 10 jaar, die dient tussentijds (al dan niet aangepast) opnieuw vastgesteld te worden.
- In 2024 is zorg een verplicht onderdeel in een Woonvisie (althans dat is aangekondigd in de Wet regie volkshuisvesting). Op dit moment is nog niet duidelijk hoe dit wettelijk wordt geregeld. Vanuit het interbestuurlijke programma 'Een thuis voor iedereen' wordt verlangd dat gemeenten een regionaal afgestemde woonzorgvisie opstellen, waarin de woon- en zorgbehoeften en -opgaven van alle aandachtsgroepen en ouderen in kaart worden gebracht. Het wetsvoorstel voorziet erin dat de regionaal afgestemde woonzorgvisies vervolgens onderdeel worden van het verplichte gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Dit vraagt om een integrale aanpak met de zorgsector op Texel, maar ook om regionale afstemming.
- Regelgeving verplicht ons om verantwoording over het woonprogramma te geven. Daarvoor is een goed monitoringsysteem nodig.
- De rekenkamercommissie De Waddeneilanden heeft een quick scan onderzoek gedaan naar het woonbeleid. Het onderzoek is er op gericht om praktische handvatten of aandachtspunten te geven die de raden ondersteunen bij het beoordelen van de nieuwe (concept-)woonvisies. Het doel van het onderzoek is het ondersteunen van de gemeenteraden in hun kaderstellende rol over de (concept-) woonvisies en inzicht geven in de vraag in hoeverre de mogelijkheden worden benut om sturing te geven aan de doelen die met de nieuwe woonvisies worden beoogd. De aanbevelingen van de rekenkamercommissie zijn overgenomen in de aanpak voor het opstellen van de nieuwe woonvisie.

1.3 Proces en betrokkenheid van de Raad.

Het proces om tot nieuw woonbeleid te komen is opgeknipt in fasen:

- Fase 1: Uitvoeren woonbehoefteteonderzoek + vaststellen kaders voor het opstellen van de woonvisie.
- Fase 2: Opstellen woonvisie + uitvoeringsprogramma.
- Fase 3: Uitvoeren van de woonvisie + uitvoeringsprogramma.

1.3.1 Fase 1: Uitvoeren woonbehoefteteonderzoek: Wat hebben we reeds gedaan?

In fase 1 is in het woonbehoefteteonderzoek in kaart gebracht wat de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar wonen op Texel dit moment is en hoe dat zich komende 10 jaar naar verwachting zal ontwikkelen. Die vraag noemen we het *wensprogramma*.

Ook is de huidige situatie en de bestaande plannen in kaart gebracht en vergeleken met het wensprogramma. De conclusies uit het woonbehoefteteonderzoek brengen een verschil in beeld tussen het wensprogramma en de (huidige wijze van) invulling van plannen. Het woonbehoefteteonderzoek brengt in beeld welke woon gerelateerde acties nog meer nodig zijn om de verwachte demografische ontwikkelingen te kunnen faciliteren.

Het woonbehoefteteonderzoek (zie bijlage) is opgesteld door een extern bureau in overleg met de projectgroep waarin Omring, TOP, Woontij en de gemeente zitten. Overige stakeholders zijn als klankbordgroep ingezet (lijst van stakeholders is bijlage 1). De bewoners van Texel zijn in de onderzoeksfase niet geraadpleegd. Dat komt in fase 2.

De conclusies en het advies uit het woonbehoefteteonderzoek zijn:

1. 500 tot 775 extra woningen nodig in 10 jaar.
2. Overall op Texel is vraag naar extra woningen.
3. Druk op de sociale huur.
4. Vooral in Den Burg, De Koog en Oudeschild markt voor middenhuur.
5. Nauwelijks koopaanbod beschikbaar; voeg vooral in betaalbaar segment toe in mix van typologieën.
6. Op korte termijn genoeg plannen, mits alles doorgaat.
7. Veel plannen zijn kwalitatieve al ingevuld.
8. Grote vraag naar tijdelijke huisvesting voor seizoenwerkers.
9. Jongeren in de knel: bouw voor starters.
10. Ouderen blijven zitten: stimuleer doorstroming onder ouderen met woningen die hen aanspreken.
11. Zet in op verduurzaming van woningen om totale woonlasten te beperken.
12. Meer ouderen met een zorgvraag: vergroot het aanbod aan beschutte woonvormen.
13. Blijf de woningmarkt monitoren en stel bij waar nodig.

De onderzoekresultaten zijn gebruikt als onderligger voor de voorliggende kaders. De eerste fase wordt afgerond door een raadsbesluit over de kaders. Door het vastleggen van de kaders in deze notitie zijn de doelen die bereikt moeten worden in de woonvisie + uitvoeringsprogramma vastgelegd. Dat is het startpunt van fase 2.

1.3.2 Fase 2 en 3: Wat gaan we doen?

Fase 2: Opstellen van de woonvisie + uitvoeringsprogramma.

Binnen de kaders worden de doelen voor de woningmarkt uitgewerkt in de woonvisie + uitvoeringsprogramma. Het opstellen van de (regionaal afgestemde) woonzorgvisie loopt deels parallel aan het traject van de woonvisie. Hierin wordt ook voor (wettelijke verplichte) aandachtsgroepen beschreven hoe er in hun woonbehoefte wordt voorzien. Het streven is om in Q4 2024 de Woonvisie Texel 2024-2034 + uitvoeringsplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. De exacte planning is mede afhankelijk van de uitkomsten uit de kaderstellende raadsvergadering van 17 april 2024, de ambities en kaders uit de Omgevingsvisie, veranderende wet- en regelgeving en de eventuele impact van regionale afstemming. Wijzigingen in de planning zullen wij u tijdig aankondigen door een RIB.

Fase 3; Uitvoeren van de woonvisie + uitvoeringsprogramma.

In deze fase worden concrete acties uit de woonvisie + uitvoeringsprogramma uitgevoerd. Dan wordt bijvoorbeeld de huisvestingsverordening aangepast op basis van de in de woonvisie uitgewerkte mogelijkheden en ideeën. Ook de woonzorgvisie wordt dan verder uitgewerkt. De woonzorgvisie kijkt breder dan alleen het aantal en soort woningen voor Texelaars met een zorgbehoefte. In de woonzorgvisie wordt bijvoorbeeld ook geregeld wat er nodig is om de omgeving af te stemmen op bewoners met een zorgbehoefte, hoe zorg organiseert wordt (ook op lange termijn) en welke afspraken er moeten worden gemaakt om zorg voor iedereen bereikbaar te houden.

2. Beleid.

Naast bestaande beleidskaders zijn er nieuwe (landelijk) beleidskaders in de maak. Vanwege de aangekondigde wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting is het woonbeleid volop in beweging. Dit heeft invloed op de woonvisie en ook op onderdelen van het uitvoeringsprogramma (zoals bv op de huisvestingsverordening). Het opstellen van de woonvisie gebeurt binnen bestaande beleidskaders en wet- en regelgeving waarbij toekomstige (wettelijke) kaders in ogenschouw worden genomen.

2.1 Relatie bestaand beleid en afspraken.

Een aantal relevante inhoudelijke afspraken zijn bijvoorbeeld:

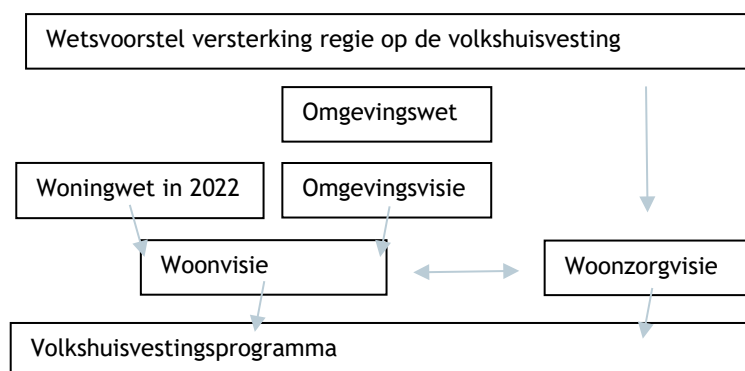
- De Omgevingsvisie Texel (streefdatum is besluit in de raad van juli 2024).
- Nationale Woon en Bouwagenda (maart 2022).
- Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KWK) (november 2020).
- Woonakkoord met provincie Noord Holland (februari 2022).
- Woondeal 2.0 (maart 2023).
- Programma Gezond Texel 2023 (2022).
- Interbestuurlijke programma 'Een thuis voor iedereen' (mei 2022).
- Huisvestingsverordening 2020 gemeente Texel (geldend van 01-04-2022 t/m 24-02-2025).

2.2 Relatie nieuw beleid.

Op het moment van schrijven is de aangekondigde grote wijziging van de wet- en regelgeving en bijbehorende uitvoeringsregels met betrekking tot volkshuisvesting nog volop in ontwikkeling. Dit nieuwe beleid zal gevolgen hebben op het rijks-woonbeleid zelf maar ook voor provinciaal beleid en woonregio afspraken. De inwerkingtreding van het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting is gepland in 2024. Daarin wordt geregeld dat de gemeente (naar verwachting) per 1 jan 2026 een volkshuisvestingsprogramma moeten hebben vastgesteld. Het volkshuisvestingsprogramma zal vooral gericht zijn op uitvoering voor de middellange

termijn. De omgevingsvisie hangt daarboven en bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving op lange termijn, strategisch en in samenhang andere beleidsterreinen. Het opstellen van de woonvisie loopt qua planning vooruit op de vaststelling van de omgevingsvisie voor Texel. Bij het opstellen van de woonvisie zullen we nieuwe wet- en regelgeving en de ambities en kaders uit de Omgevingsvisie verwerken.

De woonzorgvisie: als onderdeel van het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting, dienen de maatregelen en doelen uit het programma “Een thuis voor iedereen” (uit de Nationale Woon- en Bouwagenda) te worden opgenomen in een woonzorgvisie. Gemeenten moeten vervolgens verplicht een woonzorgvisie opnemen in hun volkshuisvestingsprogramma. In de woonzorgvisie dient de woon- en zorgbehoeften voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen) in kaart te worden gebracht en binnen de categorie aandachtsgroepen zijn verplichte urgentiecategorieën benoemd. Gemeenten worden verplicht om in de huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen voor die urgentiecategorieën. Bij het opstellen van lokale prestatieafspraken over de huisvesting van de aandachtsgroepen dienen naast woningcorporaties ook relevante zorgpartijen te worden betrokken. Ook worden gemeenten verplicht om in de regio afspraken te maken over huisvesting van urgent woningzoekenden.



Als de woonvisie voldoet aan de eisen voor het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, wordt die woonvisie straks automatisch gelijkgesteld aan een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. De wetgeving en uitvoeringsregels omtrent het volkshuisvestingsprogramma zijn nog niet uitgekristalliseerd maar we proberen in de woonvisie + uitvoeringsprogramma alvast wel te anticiperen op die wet, onder andere door het opstellen van een regionaal afgestemde woonzorgvisie. Zo voorkomen we dat we in korte tijd twee woongerelateerd visies met uitvoeringsprogramma moeten opstellen.

Met andere woorden, het speelveld voor het ontwikkelen van woonbeleid voor Texel ligt nog niet vast maar we sorteren wel voor op de nieuwe wet-regelgeving. Dat doen we door het maken van de woonvisie, binnen de raad vastgestelde kaders, en het opstellen van een (regionaal afgestemde) woonzorgvisie.

3. Inhoud woonvisie met uitvoeringsprogramma.

Uit het woonbehoefteonderzoek is het wensprogramma voor woningen op Texel naar voren is gekomen. Hoe en waar het wensprogramma precies kan worden gebouwd wordt in de woonvisie + uitvoeringsprogramma binnen (door de gemeenteraad vastgestelde) kaders, landelijk en lokaal beleid en wet- en regelgeving verder uitgewerkt. De Woonvisie met uitvoeringsprogramma geeft voor alle partijen die bezig zijn met huisvesting de handvaten om meteen aan de slag te gaan.

De woonvisie geeft sturing aan de groeiende gemeente en zorgt voor gerichte toevoegingen en doelmatige verbeteringen in het bestaande aanbod. Het voorkomt verdringing en biedt van kansen voor nieuwe vormen van wonen. De visie heeft als doel partijen vooraf duidelijkheid te geven over wat belangrijk is, wat meerwaarde heeft en wat niet en hoe de gemeente daarmee omgaat.

De woonvisie is daarnaast ook transparant en concreet. Het biedt duidelijkheid aan de markt en de inwoners zodat de gemeente samen met de corporatie, zorgpartners, marktpartijen én bewoners afspraken kan maken, goede plannen op waarde kan beoordelen en de ruimte kan geven en kan bijsturen waar initiatief om meer kwaliteit vraagt of onwenselijke effecten heeft. De woonvisie levert concrete input voor het aanpassen van afspraken en instrumenten zoals bijvoorbeeld de huisvestingverordening of de voorwaarden voor het splitsen van woningen.

4. Kaders voor de woonvisie.

De (nieuwbouw) plannen voor Texel zijn in diverse stadia van ontwikkeling. Een aantal plannen is met betrekking tot de typologie nog niet uitgewerkt. Ook moeten er aanvullende plannen worden gemaakt. Het is dus mogelijk om de huidige wijze van het invullen van de bouwplannen, zoals vastgelegd in het coalitieakkoord, bij te stellen.

De conclusie uit het woonbehoefteonderzoek is dat er een verschil zit in het wensprogramma en de wijze waarop we nu de nieuwe bouwplannen invullen. Het is niet nodig om uitsluitend sociale- en middeldure huur op gemeenteground te realiseren. Door in te stemmen met de kaders wordt de ideale mix aan woningen in de woonvisie verder uitgewerkt. Het doel daarvan is om meer dynamiek in de woningmarkt te krijgen door verhuisbewegingen op gang te krijgen. Daardoor kunnen meer mensen naar een voor hun geschikte woning verhuizen. De kritische succesfactor daarbij is dat de woningbouw en de effecten daarvan goed moeten worden gemonitord.

Tevens is aangegeven welke woon gerelateerde ontwikkelingen nog meer nodig zijn om de verwachte demografische ontwikkelingen te kunnen faciliteren. Dit is verwerkt in de voorliggende kaders. In de kaders worden ook punten uit het college uitvoeringsprogramma en de woon gerelateerde openstaande raadvragen beschreven, deze zijn bij punt 4.8 beschreven.

Door middel van het (al dan niet aangepast) vaststellen van de inhoudelijke kaders voor de woonvisie heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om bij te sturen op het (huidige) woonbeleid en daarmee op de ontwikkeling van Texel. De kaders voor de woonvisie + uitvoeringsprogramma geven de inhoudelijke richting die moet worden uitgewerkt en voorwaarden waaraan de woonvisie met uitvoeringsprogramma moet voldoen. Ook wordt woonvisie uitgewerkt binnen wettelijke kaders en afspraken. De kaders worden ook gebruikt om voorstellen uit te werken met betrekking tot het aanpassen van instrumenten zoals bijvoorbeeld de huisvestingverordening.

De woonvisie sorteert voor op het Volkshuisvestingsprogramma dat (waarschijnlijk) per 1 januari 2026 voor iedere gemeente verplicht is.

Leeswijzer voor de kaders:

Per kaders is beschreven wat de situatie is op basis van de conclusies uit het woonbehoefteonderzoek en de input vanuit de analyse in de concept omgevingsvisie, als inleiding op de ambitie-ofte wel wat streven we na.

Het besispunt voor de gemeenteraad is het gekleurde kader beschreven.

4.1 Bouw er de komende tien jaar 775 woningen bij.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

De huizenmarkt op Texel staat onder forse druk. Er is veel vraag naar woningen, zowel door eilanders zelf als door mensen van de overkant. Ten opzicht van 1 januari 2024 zijn er tot 2034 naar verwachting 500 tot 775 extra huizen nodig. De Primos prognose (waarmee ook het Rijk en de provincie werkt) gaat uit van verwachte demografische ontwikkelingen en reguliere groei op basis van trends uit het verleden en komt uit op 500 woningen extra. Op basis van het woonbehoefteonderzoek, dat tot stand is gekomen met diverse stakeholders, is een verhoging bovenop de reguliere groei (zoals voorspeld door Primos) van 275 woningen nodig. Dit sluit ook aan op ervaringen uit het verleden waarbij de cijfers van Primos flink achterliepen op de werkelijkheid. De totale woningvoorraad die bedoeld is voor permanente bewoning wordt per 2034 dan 7830 woningen (7055+775). Dit is exclusief woonruimte voor tijdelijke bewoning, bijvoorbeeld door seizoenarbeiders. Ook de huisvesting van asielzoekers (spreidingswet die per 1 februari 2024 van kracht is verklaard) is hierin niet meegenomen.

Op Texel ligt tot 2030 een plancapaciteit van ca. 790 woningen. In driekwart van de gevallen gaat het om harde¹ plannen maar daarmee is het nog niet zeker dat ze tot uitvoering komen. Opgeteld zijn er genoeg plannen om in de piekvraag tot 2029 te voorzien, ook in het hoge scenario. In theorie zijn er ook voldoende plannen voor de vraag tot 2034. In de praktijk is denkbaar dat een deel van de bekende plannen niet doorgaat of vertraagd wordt, bijvoorbeeld door procedures. Zorg daarom voor iets meer plancapaciteit dan strikt noodzakelijk. Het is slim om voor het aantal zachte plannen extra plannen te maken die als buffer kunnen dienen. Met de zachte plannen (210) houden we daarom rekening met 30% overprogrammering (ca 60). Ook is het verstandig om (gezien de doorlooptijd van bouwplannen) voor de 90 flexwoningen met een instandhoudingstermijn van 15 jaar alvast nieuwe plannen voor woningen te maken. In totaal zijn er dus nog nieuwe plannen nodig voor ca 150 woningen.

Zonder (economisch of maatschappelijk) bindingseisen ontstaat zeer waarschijnlijk een grotere instroom van mensen met als consequentie dat meer woningen nodig zijn. Om de woningen te behouden voor economisch en/of maatschappelijk gebonden Texelaars is het nodig om de huisvestingsverordening op dit doel te evalueren, aan te passen en opnieuw vast te stellen. In de huisvestingsverordening worden ook andere zaken geregeld. Daarom wordt de huisvestingsverordening na, en op basis van de uitkomsten van, de woonvisie aangepast.

Omdat de toekomst niet in beton is gegoten dienen de demografische ontwikkelingen, de realisatie van woningen, de effecten daarvan en de effecten van de huisvestingsverordening gemonitord te worden zodat op tijd bijgesteld kan worden als dat nodig is. Dit wordt in de volgende kaders verder uitgewerkt.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Tot 2030 zijn verschillende uitleglocaties in planvoorbereiding. Voor de periode na 2030 verwachten we een groei qua woningbehoefte door de veranderende demografie en arbeidsmarkt (bevolkingsgroei, vergrijzing, pensionering huidige inwoners, groei kleinere huishoudens en andere type banen waarbij de fysieke aanwezigheid minder van belang is). Genoemde ontwikkelingen leiden tot een groei in inwonertal, naar 16.000 inwoners in 2050.

Ambitie.

Passende woonruimte voor Texelaars met een maatschappelijk of economisch gebonden inwoners, waaronder nieuwe Texelaars. De woonvisie + uitvoeringsprogramma zijn een middel om daaraan bij te dragen. Dat betekent dat er op Texel totaal 775 woningen extra nodig zijn tot 2034. De realisatie van het bouwprogramma

¹ Met 'harde' plancapaciteit wordt door bedoeld op de planologische status. Bij veel projecten die gerealiseerd worden komt naar voren dat planologische procedures en het vergunningstraject een groot vertragend effect kunnen hebben op de productie. Daarom is dit een belangrijke indicator. Tegelijkertijd is het zo dat niet alle plannen die planologisch gezien hard zijn, ook daadwerkelijk tot realisatie kunnen en zullen komen. In de lijst met harde plannen zitten bijvoorbeeld ook particulier plannen. Ook kan het zijn dat de plannen qua typologie al vastliggen maar de procedures nog niet is afgerond.

en het effect van het bouwprogramma worden gemonitord zodat er op tijd bijgestuurd kan worden als dat nodig blijkt te zijn.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

1. Bouw in totaal 775 extra woningen tot 2034 (exclusief slaapplaatsen voor tijdelijke huisvesting).
2. Maak daarvoor nieuwe plannen voor 150 woningen.
3. Pas de huisvestingverordening aan na het gereedkomen van de woonvisie.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

In alle volgende kaders is uitgegaan van 775 woningen erbij voor de komende 10 jaar.

4.2 Monitor de woningmarkt en bouw naar behoefte.

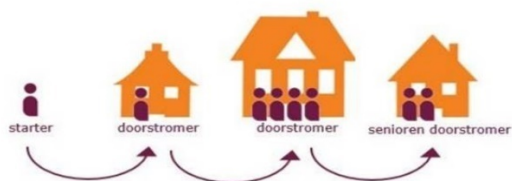
Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Van veel plannen is het eigendom en typologie al bekend. Dit geldt ook voor een deel van de zachte plannen. In totaal is er van 67 woningen nog geen typologie bekend. Benut deze ruimte, samen met de 150 nieuwe plannen, voor het invullen van woningtypen die te weinig worden gebouwd. Benut hiervoor het wensprogramma uit dit woonbehoefteonderzoek. Uit een vergelijking tussen de vraag en de planvoorraad blijkt dat:

- er is meer vraag is naar grondgebonden nultredenwoningen met bad- en minimaal één slaapkamer beneden in huur en koop, bedoeld voor senioren
- er is meer vraag is naar 'reguliere' grondgebonden rij woningen, tweekappers en enkele vrijstaande woningen in de koopsector.

Voor het invullen van het wensprogramma dient niet alleen gekeken te worden naar de 150 nieuwe bouwplannen en de plannen die qua typologie nog niet bekend zijn (67) maar ook naar herontwikkeling van zowel gemeentelijke als ook particuliere plannen (zoals bv Starkenburgh in Den Burg, van Woontij) en overige particuliere bouwprojecten. In de woonvisie dient verder uitgewerkt te worden welke locaties geschikt zijn om welk deel uit het wensprogramma te laten landen.

Het toevoegen van woningen waarvan er nog een tekort is heeft als doel om meer dynamiek in de woningmarkt te krijgen. Door het toevoegen van de juiste woningen komen lange verhuisketens op gang, daardoor kunnen meer mensen naar een voor hun geschikte woning verhuizen.



De kritische succesfactor daarbij is dat demografische ontwikkeling, de woningvoorraad en de effecten van toevoegingen en herontwikkeling van woningen goed worden gemonitord. De gewenste effecten zijn in de volgende kaders beschreven. Aan de hand van de uitkomsten van het monitoren kunnen plannen op tijd worden bijgesteld als dat nodig is. In de woonvisie dient de wijze van monitoren uitgewerkt te worden. Bijvoorbeeld met betrekking tot welke databronnen daarvoor worden gebruikt, in welk systeem dit wordt bijgehouden en wat het proces is om het bouwprogramma bij te stellen. Monitoring en de procedure voor het bijstellen van de plannen dient geborgd te worden in de organisatie.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Uitgangspunt is dat Texel voor alle inwoners een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige plek is om te leven, waarbij het eilandgevoel en de Texelse samenleving het uitgangspunt is. Dat doen we door in iedere kern te streven naar voldoende en passende, levensloopbestendige woningen voor iedere levensfase.

Ambitie.

Door toevoeging en herontwikkeling van woningen ontstaat meer dynamiek in de woningmarkt, door meer verhuisbewegingen op gang te krijgen kunnen meer mensen naar een voor hun geschikte woning verhuizen.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

4. Werk in de woonvisie verder uit welke nieuwe locaties en welke locaties waar de typologie nog niet vast ligt, geschikt zijn om het wensprogramma te laten landen.
5. Vul herontwikkelingen in, als zij zich aandienen, vooruitlopend op de woonvisie, middels het wensprogramma.
6. Breng dynamiek in de woningmarkt door verhuisketens op gang te brengen.
7. Monitor de woningmarkt, evalueer op de effecten, richt daarvoor een monitoring proces in en borg dit in de organisatie.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.3 Bouw de woningen verspreid over het eiland.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Uit cijfers en gesprekken met professionals blijkt dat overal op Texel vraag is naar extra woningen. In elke kern moet dus ruimte zijn voor woningbouw, deels voor de eigen vraag (lokale starters en doorstromers), deels voor instroom van buitenaf (vanuit andere kernen op Texel en van de overkant). De toevoeging per kern dient nader te worden uitgewerkt, het hangt o.a. af van de marktpositie en de grootte van de kern en de bouw mogelijkheden (bv bij de herontwikkeling van bestaande woningen). In Den Burg verwachten we de meeste vraag. In de andere kernen gaat het vaak om enkele tientallen woningen. De verdeling van de woningen per kern werkt als communicerende vatten tussen de kernen, de optelsom van de toegevoegde woningen per kern dient op het totale aantal toe te voegen woningen voor Texel uit te komen. Bij de verdeling dient het woonbehoefteonderzoek als startpunt. De exacte verdeling dient in de woonvisie verder uitgewerkt te worden. In het buitengebied is toevoeging altijd maatwerk.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Uitgangspunt is dat Texel voor alle inwoners een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige plek is om te leven, waarbij het eilandgevoel en de Texelse samenleving het uitgangspunt is. Dit koesteren we door de verschillende kernen op het eiland te blijven versterken. De dorpen bieden verschillende omgevingen om te wonen (woonmilieus). Dit willen we graag zo houden. Dat doen we door in iedere kern te streven naar voldoende en passende, levensloopbestendige woningen voor iedere levensfase.

Ambitie.

In ieder dorp worden woningen toegevoegd met als doel een evenwichtige mix van de woningvoorraad in elk dorp en maatwerk oplossingen in het buitengebied.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

8. Werk de spreiding van extra woningen verder uit over de bestaande kernen, neem het woonbehoefteonderzoek als startpunt.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.4 Zet in op verduurzamen.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Duurzaamheid is een containerbegrip waar ook ‘positieve gezondheid in woon- en leefomgeving’, ‘klimaat adaptief bouwen’ en ‘natuur inclusief bouwen’ binnen vallen. Voor duurzaamheid op de langere termijn zijn dit leidende principes bij het opstellen van de nieuwe woningbouwplannen (bouwen of herontwikkeling van woningen).

Met betrekking tot energie besparen zijn wooncorporaties verplicht om hun bezit vóór 2029 te verduurzamen tot op z’n minst energielabel D. Op Texel staan nog 96 (6% van het totaal) sociale huurwoningen met een E-, F- of G-label, waar investeren dus noodzakelijk is. Vanaf 2029 mogen corporaties geen woningen met energielabel E, F of G meer verhuren. Bij label D loont investeren ook, zeker bij grotere eengezinswoningen. Die woningen zijn groter, waardoor de energierekening daar ook hoog uitvalt, zeker op Texel waar het doorgaans harder waait. Door ook in deze woningen te investeren gaat de woonlasten naar beneden. Dat zijn zo’n 350 (23 % van het totaal) woningen.

In de particuliere sector staan er veel woningen met een relatief hoog gasverbruik. De opgave is daar heel verspreid. Hier is het zaak om mensen te helpen bij het zetten van verduurzamingsstappen.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Omdat we in 2050 een aardgasvrije gemeente zijn, stimuleren we woningeigenaren, net als alle andere eigenaren van bestaande panden op Texel, om te isoleren en zo stappen te zetten naar een aardgasvrije vastgoedvoorraad. Wij werken samen met de woningbouw-corporatie. De voorkeur gaat uit naar de bouw van nieuwbouwwoningen die energieneutraal zijn en klimaatadaptief en circulair worden gebouwd. Bouw meer natuurinclusief, realiseren meer groen in de kernen.

Ambitie

Bij woningen die worden toegevoegd zijn ook de sociale aspecten van wonen en duurzaamheid op de lange termijn geborgd. De netto woonlasten in de sociale huur en in de particuliere sector worden naar beneden gebracht door de verduurzaming van het woningbestand.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

9. Maak “Positieve gezondheid in woon- en leefomgeving” een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen.
10. Maak klimaat adaptief bouwen een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen.
11. Maak natuur inclusief bouwen een vast onderdeel bij het programmeren van nieuwe woningen.
12. Werk een aanvullende ambitie uit (boven op de wettelijke plicht) voor het verduurzamen van sociale huurwoningen, samen met de woningcorporatie.
13. Werk de doelen voor het verduurzamen van particulieren woningen uit.
14. Monitor of de maatregelen effect hebben gehad en stuur zonodig verder op de doelen.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.5 Voeg meer goedkope koop woningen toe.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Op korte termijn zijn er *in aantallen* weliswaar genoeg plannen, maar die zijn nog niet altijd goed vertaald naar de gewenste woningen.

Uit cijfers en gesprekken met makelaars blijkt dat de koopmarkt op Texel op slot zit. Er is nauwelijks aanbod, en het aanbod dat er is, is duur en is pas te betalen met een netto jaarinkomen van twee keer modaal (ter vergelijking: twee keer een gemiddeld Texels inkomen is ongeveer 75% van twee keer modaal). Er moeten dus extra koopwoningen gebouwd worden. Van alle koopwoningen die toegevoegd worden, moet het merendeel in het (voor Texelaars) betaalbare segment vallen. Het gaat om ca. 35 tot 40 procent van alle toevoegingen op het eiland.

Op dit moment worden bouwplannen op gemeenteground die planologisch worden voorbereid conform het college uitvoeringsprogramma, uitsluitend ingevuld met bebouwing voor sociale en middenhuur, en koopappartementen voor senioren, gericht op doorstroming. Overige koopplannen laten we over aan de markt. De keuze om meer koopwoningen in het goedkope segment te gaan bouwen is een wijziging van bestaand beleid.

Een belangrijk onderdeel van goedkope koopwoningen aanbieden is om die woningen ook op de lange termijn (langer dan 10 jaar) betaalbaar te houden, en niet alleen voor de eerste bewoner. Dat dient in de woonvisie uitgewerkt te worden.

Het verwachte bijkomende effect van het toevoegen van goedkope koopwoningen is dat de wachtlijst voor sociale huur korter wordt. Op Texel is veel vraag naar sociale huurwoningen. Er staan veel mensen ingeschreven. Als je alleen naar de actief woningzoekenden kijkt is het aantal huishoudens dat via Woontij wil huren hoog, zeker in vergelijking met andere gemeenten. We weten dat een deel van de woningzoekenden bij Woontij eigenlijk een koopwoning zoekt, maar vanwege de hoge koopprijzen de sociale huur als acceptabel alternatief ziet.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Uitgangspunt is dat Texel voor alle inwoners een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige plek is om te leven, waarbij het eilandgevoel en de Texelse samenleving het uitgangspunt is. Het is van belang dat iedereen mee kan doen in de samenleving (inclusieve samenleving). Toegankelijkheid van gebouwen, het openbaar vervoer en de openbare ruimte en het zorgen voor beschikbare woningen en woonvormen voor mensen met een beperking zijn thema's die onder de inclusieve samenleving vallen.

Ambitie.

In de woningvoorraad op Texel zijn er ook koopwoningen in een betaalbaar segment, in een mix van typologieën.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

15. Voeg meer goedkope koopwoningen toe in een mix van typologieën.
16. Zoek naar mogelijkheden om koopwoningen, langer dan 10 jaar, goedkoop te houden voor toekomstige inwoners.
17. Monitor of door het toevoegen van meer goedkope koopwoningen de druk op de sociale huur afneemt.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.6 Bouw voor jongeren.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Van alle groepen op de Texelse woningmarkt zitten jongeren het meest in de knel. Dat geldt voor de sociale huur- én op de koopmarkt. Jongeren die ingeschreven staan bij Woontij hadden in 2023 een zoekduur van zo'n twee jaar op een woning. Dat is de periode van het moment dat iemand actief gaat zoeken tot het moment dat de woning wordt toegewezen. Voor jongeren tot 23 jaar is de situatie zelfs iets verslechterd ten opzichte van voorgaande jaren. Op de koopmarkt is de situatie niet anders. Er staan nauwelijks betaalbare woningen te koop. Voor alleenstaande koopstarters is de situatie het minst perspectiefrijk; met z'n tweeën lukt het alleen als je allebei een modaal inkomen hebt. Het is zaak om jongeren meer kans op de woningmarkt te bieden via nieuwbouw.

Als er goede alternatieven in de koopmarkt voor starters worden gebouwd is het verwachte bijkomende effect dat de wachtlijst voor sociale huur korter wordt.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Texel is voor alle inwoners een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige plek om te leven, waarbij het eilandgevoel en de Texelse samenleving het uitgangspunt is. Dat doen we door in iedere kern te streven naar voldoende en passende, levensloopbestendige woningen voor iedere levensfase. Betaalbare huisvesting en passende werkgelegenheid zijn cruciale voorwaarden om jongeren (terug) naar het eiland te trekken.

Ambitie

Jongeren hebben betere toegang tot de woningmarkt, er is voldoende aanbod van instroom-woningen in de huur en koop.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

18. **Bouw voor jongeren in sociale huur- én op de koopmarkt door toevoegen van de juiste woningen.**
19. **Monitor of door het toevoegen van meer koopwoningen voor jongeren de druk op de sociale huur afneemt.**

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.7 Bouw voor senioren.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Goede huisvesting voor senioren is niet alleen een doel op zich maar ook een middel om verhuisketens op gang te krijgen. Verreweg de meerderheid van alle senioren op Texel woont zelfstandig in een huis dat niet is aangepast op het ontvangen van zorg. Omdat Texel relatief sterk vergrijsd is, zullen veel senioren de komende jaren de stap naar een levensloopgeschikte woning willen (of moeten) zetten. Die ontwikkeling wil je het liefst stimuleren, omdat je daarmee extra gezinswoningen vrijspeelt. Daardoor komen verhuisketens op gang. Voorwaarde is wel dat je het aanbod aan levensloopgeschikte woningen vergroot, met nieuwe woningen die goed aansluiten op de wens van ouderen. Uit gesprekken blijkt dat veel oudere Texelaars het liefst doorstromen naar een grondgebonden levensloopgeschikte woning. Er zijn ook senioren die een appartement met lift zoeken. Maak voor beide ruimte in je bouwprogramma, zowel in de (midden) huur als in de koop.

Texel is sterk vergrijsd en veel ouderen staan al langere tijd uit voorzorg ingeschreven. Zij laten vrijwel allemaal (ca 80%) een koopwoning achter, waardoor de vraag naar sociale huurwoningen per saldo dus toeneemt. Vaak hebben ze vanuit de eigen woning relatief veel vermogen, echter als zij een beperkt inkomen hebben dan komen ze wel in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Er is ook een groep senioren die niet langer willen kopen, maar ook geen aanspraak mogen doen op de sociale huur, omdat hun inkomen te hoog is. Voor hun is de middenhuur een oplossing. De praktijk leert dat die doelgroep erg kieskeurig is; sluit het product niet volledig aan op hun wensen, dan verhuizen ze niet. Let daarom goed op de kwaliteit en ligging ervan. Deze groep senioren zoekt vaak een comfortabele, moderne en goed afgewerkt appartement op een A-locatie. Den Burg en in mindere mate De Koog en Oudeschild lenen zich hier het best voor.

Voor doorstroom naar een koopwoning is een koopprijs van rond de € 400.000 veel genoemd.

Door veranderend overheidsbeleid neemt de vraag naar 'beschut' of 'geclusterd' wonen toe. Dat zijn woonvormen voor ouderen waar ze zelfstandig kunnen wonen, maar waar zorg binnen handbereik is, waar ruimte is voor activiteiten en ontmoeting en waar naar hen wordt omgekeken. Vooral ouderen die door strengere wet- en regelgeving niet langer in aanmerking komen voor een plek in het verpleeghuis hebben behoefte aan zo'n woonplek. Op Texel gaat het om zo'n 65 plekken tot 2030 en daarboven op 100 extra tot 2040. Corporaties kunnen hier een aandeel in hebben, maar het kunnen ook particuliere initiatieven zijn, of een mix van beide. Waar die plekken gerealiseerd worden, is nog onderwerp van discussie. Aan de ene kant wil je ouderen in hun eigen woonomgeving oud laten worden, zodat zij zorg en ondersteuning krijgen vanuit hun eigen sociale netwerk, zoals mantelzorgers. Je zou beschutte woonvormen dan verspreid over het eiland willen bouwen. Aan de andere kant zitten aan de organisatie van zorg beperkingen, financieel, maar ook qua mankracht. Om zorg voor iedereen beschikbaar en betaalbaar te houden, ligt het voor de hand dat voorzieningen meer geclusterd worden, op Texel vooral in Den Burg.

Afhankelijk van de soort en omvang van beschut wonen dient te worden gezocht naar de meest geschikte plek.

Uit onderzoek blijkt dat de doorstroomketen (het aantal verhuizingen nav de eerste verhuizing) als gevolg van het verhuizen van senioren het langste is. Kortom dit heeft als gevolg dat er meerdere mensen naar een voor hun geschikte woning kunnen doorstromen.

Een ander bijkomend verwachte effect is dat de druk op de sociale huur hiermee wordt verlaagd. Er staan veel senioren ingeschreven, als zij een alternatief hebben zal het aantal inschrijvingen dalen.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Het is van belang dat iedereen mee kan doen in de samenleving (inclusieve samenleving). Toegankelijkheid van gebouwen en zorgen voor beschikbare woningen en woonvormen voor mensen met een beperking zijn thema's die onder de inclusieve samenleving vallen. We dragen bij aan het faciliteren van zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen en het ontwikkelen van nieuwe woon- en leefconcepten. En we vinden manieren om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren.

Ambitie

Er is voldoende aanbod van levensloopgeschikte woningen op Texel, zowel in de huursector als in de koop. Hierdoor worden ook verhuisketens op gang gebracht en schuiven meerdere huishoudens door naar een geschikte woning. De druk op de sociale huur neemt af. Afspraken met zorgverleners worden verder uitgewerkt in de woonzorgvisie.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

20. Maak passend aanbod voor senioren door het bouwen van woningen in een mix van prijsklasse.
21. Maak woningen die ouderen aanspreken zodat zij goed wonen en verhuisketens op gang komen.
22. Faciliteer het proces om geclusterde woonvormen verder uit te werken.
23. Monitor of door het toevoegen van meer koopwoningen voor senioren de druk op de sociale huur afneemt en of verhuisketens op gang komen.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.8 De gemeente zoekt met stakeholders naar aanvullende mogelijkheden voor huisvesting van seizoenpersoneel.

Wat komt uit het woonbehoefteonderzoek.

Behalve de reguliere woonvraag is er op Texel ook veel vraag naar tijdelijke huisvesting voor seizoenwerkers. De komende jaren wordt de vraag alleen maar groter. Dat komt door vergrijzing, waardoor meer personeel van de overkant moet komen om hen te vervangen, én doordat de Texelse economie waarschijnlijk groeit en er meer personeel nodig is. Parallel daaraan worden de seizoenen op Texel 'langer' waardoor personeel langer op het eiland verblijft en de vraag naar kwalitatief goede huisvesting toeneemt.

Als er onvoldoende kwalitatieve slaappleatsen voor seizoenpersoneel zijn, dan neemt de druk op de (al gespannen) reguliere woningmarkt toe. Omgekeerd geldt ook dat je de reguliere woningmarkt ontlast door voor seizoenwerkers slaappleatsen te bouwen, wat positief uitpakt voor reguliere woningzoekenden. Vanuit het recent gereed gekomen leegstand onderzoek blijkt dat 30 woningen die bedoeld zijn voor reguliere bewoning, gebruikt worden voor seizoenpersoneel. Daarnaast worden ook reguliere woningen ingezet die niet in het leegstand onderzoek naar boven komen, zo blijkt uit de gesprekken met stakeholders.

De exacte omvang, het verschil in de piek- en dal moment in het jaar en hoe voldoende kwalitatieve seizoenshuisvesting er precies uit moet zien is nog niet helder. Daarom is er, in samenwerking met de marktpartijen, meer onderzoek nodig om dat te achterhalen. Met die informatie in het achterhoofd dienen de huidige maatregelen 'Kansen & kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers' uit 2020 te worden geëvalueerd. Vervolgens dienen er voorstellen voor aanpassing van de bestaande maatregelen en aanvullingen op de

maatregelen (zoals bijvoorbeeld de optie om een werknemer hotels te bouwen) te worden opgenomen in de woonvisie en uitvoeringsprogramma.

Wat komt er vanuit de analyse van de concept omgevingsvisie.

Voor de periode na 2030 verwachten we een groei qua woningbehoefte door de veranderende demografie en arbeidsmarkt.

Ambitie

De gemeente streeft er naar dat er voldoende en kwalitatieve goede huisvesting voor seizoenwerkers is en faciliteert daarom het proces om samen met de belanghebbenden te zoek naar oplossingen.

Kaders die in de woonvisie + uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt worden.

Kader:

24. Zoek samen met de stakeholders naar aanvullende mogelijkheden voor voldoende en kwalitatief goede seizoenshuisvesting. Breng daarbij de behoefte beter in beeld en evalueer 'Kansen & kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers'.
25. Hanteer als uitgangspunt dat huisvesting van seizoenwerkers niet ten koste mag gaan van de reguliere woningvoorraad.

Punten uit het college uitvoeringsprogramma en vragen van de raad zoals opgesomd in 4.9, worden hierin meegenomen

4.9 Punten uit het coalitie uitvoeringsprogramma en raadvragen.

In het college uitvoeringsprogramma is een aantal punten benoemd dat kan bijdragen aan het behalen van bovenstaande doelen en aan de uitwerking van diverse kaders. Een voorbeeld daarvan is de oplossing om particuliere initiatieven zoals CPO te ondersteunen. Dit kan worden ingezet voor zowel jongeren woningen als ook voor senioren woningen. De voorwaarden of manier waarop dat gebeurt kan per doelgroep verschillen. Zo kan het uitgangspunt voor jongeren huisvesting bijvoorbeeld zijn dat het doel is om via CPO goedkoop te bouwen terwijl het voor senioren mogelijk als doel heeft dat er een geclusterde woonvorm ontstaat waarbij de mogelijkheid voor het verlenen van zorg nadrukkelijk is ingepast.

De punten uit het college uitvoeringsprogramma die we in de uitwerking van de kaders in de woonvisie meenemen zijn:

college uitvoeringsprogramma	Behoort bij kader nr.
(8.3) Op snipperlocaties gemeentelijke grond wordt ruimte geboden aan kleinschalige CPO-projecten, mits (blijvend) betaalbaar.	4.4 & 4.5
(8.4) Om goedkope koopwoningen voor toekomstige inwoners te behouden, werken we met langdurige anti-speculatiebedingen. We onderzoeken de mogelijkheden van het oprichten van een stichting of fonds waaraan deze woningen verplicht moeten worden terug verkocht om ze betaalbaar voor Texel te houden.	4.1 & 4.3
(8.6) Particuliere initiatieven ondersteunen we (vb haalbaarheidsonderzoeken), CPO initiatieven, splitsen van woningen, bouwen voor specifieke doelgroepen, knarrenhoven of particuliere woningcoöperaties.	4.4 & 4.5
(8.8) Halverwege de raadsperiode hebben we in beeld of de huisvestingsverordening succesvol is in het beschermen van de Texelse woningmarkt. Daaraan toegevoegd: een QuickScan van de effecten is opgenomen in het woonbehoefte onderzoek. Welke aanpassingen er nodig zijn (ook vanuit aangekondigde nieuwe wet- en regelgeving) wordt in kaart gebracht.	4.1
(8.9) We maken een plan om doorstroming van senioren te bevorderen. Aandacht voor passende appartementen, waaronder mogelijk een fonds-stichting voor aan- en verkoop van woningen	4.5

(8.10) Onderzoek naar opties actieve grondaankoop ten behoeve van sociale woningbouw en seniorenwoningen	4.4 & 4.5
(8.11) onderzoek naar de mogelijkheid om de tweede toeristische bestemming van woningen af te halen.	Los punt mbt woningen toevoegen
(8.12) Onderzoek naar de mogelijkheden om op bedrijven- en industrieterreinen kleinschalige bedrijfspanden te bouwen met mogelijkheid van bewoning door eigenaar	Los punt mbt woningen toevoegen
(8.13) Inzichtelijk communiceren over welk aantal woningen in de 'pijplijn' zitten, en wanneer ze gebouwd worden. Daaraan toegevoegd: ook de kwaliteit van de woningen en het effect van de bouw van woningen zal worden gemonitord, eea conform de kaders.	4.1 & 4.3 & 4.4
(8.15) We stimuleren de bouw van woningen, waarbij starters gebruik kunnen maken van de gemeentelijke starterslening Daaraan toegevoegd: recent aangekondigde landelijk koopstarters regelingen worden daarin ook meegenomen.	4.4
(8.20) Overleg met de toeristische sector of de gemeente recreatiewoningen kan huren voor tijdelijke woningnood.	4.6

De punten uit de Gemeenteraad die we in de uitwerking van de kaders in de woonvisie meenemen zijn:

	Behoort bij kader nr.
Woningsplitsing -als instrument tegen de krapte op de woningmarkt	Los punt mbt woningen toevoegen
Het beleid t.a.v. Kangoeroe woningen (Texels Belang)	4.5
In RIB van 21 december 2022 is toegelicht hoe de betaalbaarheid wordt meegenomen bij de plannen in uitvoering en dat de motie wordt betrokken bij de in 2024 op te stellen woonvisie.	4.1 & 4.3
Een analyse van het effect van de 'Notitie Kansen en kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers. LTP 2.6 en 8.14 Daaraan toegevoegd: in het woonbehoefteonderzoek is getracht om de huidige en toekomstige aantallen seizoen medewerkers en de gewenste woonkwaliteit in beeld te brengen. Exacte aantallen zijn lastig te achterhalen, een deel van de huisvesting zit onder de radar. In de woonvisie zetten we in op evaluatie van het bestaande beleid en ook op het verkennen van nieuwe mogelijkheden.	4.6

Gedurende het opstellen van deze kaders zijn er diverse nieuwe ontwikkelingen geweest, daar dient in de woonvisie aandacht aan te worden besteed zoals:

	Behoort bij kader nr.
Spreadingswet (per 1 februari 2024).	4.1
Afspraken mbt voorrang voor aandachtsgroepen uitwerken (nog in ontwikkeling, wordt op korte termijn duidelijk).	4.1

BIJLAGE 1: geraadpleegde stakeholders

Geraadpleegd bij de totstandkoming van het woonbehoefteonderzoek:

- Huis van Tante Jans
- Kerngesond Texel
- 2 VBO makelaars
- DC Oudeschild
- Seniorenvereniging
- DC Den Hoorn
- VBO makelaars Kortekaas en Kooijman
- DC Oosterend
- DC Den Burg
- LTO
- Texels Welzijn
- SIGT texel
- Intern: sociaal domein
- Intern: fysiek domein
- 1 NVM makelaar
- DC De Koog
- DC de Waal (telefonisch)
- DC De Cocksdorp