

Datum : 5 november 2020
Ons kenmerk : 20.261 EL/AB
Onderwerp : Notitie belang en evaluatie / monitoring huisvestingsverordening

1 Inleiding

In oktober 2019 trad de huisvestingsverordening voor gemeente Texel in werking. De constante druk op de Texelse woningmarkt en de schaarste in de segmenten betaalbare en sociale woningen waren hiervoor de voornaamste beweegredenen. Door hoge druk op de betaalbaarheid vonden met name starters en huishoudens met een lager inkomen lastig een geschikte woning op Texel. Of de huisvestingsverordening het gewenste effect heeft moet worden geëvalueerd. Door middel van (jaarlijkse) monitoring van de woningmarkt wordt beoordeeld of de huisvestingverordening bijdraagt aan structurele oplossingen op de Texelse woningmarkt. Ook zijn over de huisvestingsverordening vanuit de politiek en de samenleving verschillende vragen en suggesties naar voren gekomen.

Leeswijzer

In paragraaf 2 bespreken we de belangrijkste conclusies uit de evaluatie en geven we onze aanbevelingen. In paragraaf 3 vindt u de evaluatie zelf. Daarbij maken we een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de huisvestingsvergunningen, doelgroepen en marktdynamiek. In de bijlagen beantwoorden we vragen (vanuit de raad) en vindt u verslagen van gesprekken met marktpartijen en dorpscommissies.

2 Definitie, conclusies en aanbevelingen

Hierna vatten we de belangrijkste conclusies samen en doen we aanbevelingen voor aanpassingen aan de Texelse huisvestingsverordening.

Definitie

- Betaalbare koop: Op basis van de huidige hypotheekmogelijkheden voor middeninkomens zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 269.000 betaalbaar. De stichtingskosten stegen de afgelopen jaren relatief sterk. Nieuwbouwwoningen tot € 269.000 hebben om die reden relatief kleine metrages, zo geven marktpartijen aan. We hanteren daarom in dit onderzoek een hogere maximale koopprijs voor de categorie betaalbare koop: € 300.000. In tabel 3 lichten we deze keuze verder toe.

Conclusie

Op basis van de meest actuele cijfers zien we een verslechtering van de bereikbaarheid van woningen (koop en huur) voor lage en middeninkomens op Texel. De schaarste aan sociale en middeldure huurwoningen en goedkope, betaalbare en middeldure koopwoningen is hiermee toegenomen. De noodzaak voor bescherming van de woningmarkt is blijvend aanwezig. De effecten van de huisvestingsverordening 2019 zijn gelet op de korte tijdspanne lastig te meten. Een groot deel van de cijfers die gebruikt zijn voor deze analyse hebben betrekking op de periode voor het ingaan van de huisvestingsverordening, omdat er nog geen recentere cijfers zijn.

Analyses:

- Het aandeel lage inkomens (49%) is op Texel licht hoger dan het landelijk gemiddelde (48%).
- Op basis van de indicatieve ontwikkeling verwachten we dat het aandeel en aantal huishoudens met een midden of laag inkomen licht zal toenemen de komende jaren en de groep hoge inkomens juist licht zal afnemen.
- Voor lage inkomens zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een VON-prijs tot circa € 180.600 en een huurwoning tot circa € 810 te betalen. Voor middeninkomens zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een VON-prijs van circa € 180.600 tot € 231.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden en een huurwoning met een huurprijs van € 810 tot € 1.040 per maand. Rekening houdend met (het gemiddelde van) eigen middelen kan het segment tot circa € 269.000 worden bereikt.
- De voorraad op Texel is relatief duur (klein aandeel goedkope koopwoningen, groot aandeel dure koopwoningen) ten opzichte van Nederland en ten opzichte van de inkomensverdeling op Texel.
- Het deel van de bestaande woningvoorraad dat bereikbaar is voor lage inkomens (sociale huur en koopwoningen tot € 180.600) is relatief klein op Texel. Het aantal woningen binnen de bereikbare voorraad voor middeninkomens is sterk afgenomen.
- Vooral voor starters zonder eigen vermogen zijn koopwoningen moeilijk bereikbaar. De geconstateerde marktdynamiek op Funda onderschrijft dit. De hoge dynamiek geldt voor het segment tot zo'n € 600.000. Daarboven zien we een relatief lagere marktdynamiek. Dit betekent dat kopers met een inkomen en/of vermogen dat toegang biedt tot het segment vanaf € 600.000 relatief beter aan een woning kunnen komen dan kopers in de goedkopere segmenten.
- In de corporatievoorraad zien we vooral veel reacties op woningen van eenpersoonshuishoudens en in mindere mate vanuit stellen. Het gaat primair om relatief jonge huishoudens (tot 40 jaar) en om huishoudens met een inkomen waarbij men recht heeft op huurtoeslag (tot circa € 22.700 / € 30.800 per jaar, prijspeil 2019). Hierop aansluitend gaat dan ook een groot deel van de reacties uit naar woningen tot de eerste aftoppingsgrens (circa € 607 per maand, prijspeil 2019).
- Texel kent een relatief sterke interne verhuisdynamiek (circa 65% verhuisde personen intern in de periode 2011-2018). In heel Nederland vonden circa 58% van de verhuisbewegingen in dezelfde periode binnen de eigen gemeente plaats. We zien vooral instroom naar Texel vanuit Amsterdam en Utrecht en in mindere mate vanuit andere grote gemeenten in (Noord-)Nederland.
- We zien een relatief bovengemiddelde instroom van buiten Texel in de segmenten tot € 165.000 en vanaf € 300.000. In de periode van 2016 t/m 2018 was er nog een noemenswaardige instroom van buiten Texel in het segment € 165.000 tot € 180.000. Na de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening viel deze instroom terug van 4% van de totale voorraad woningen in

dit segment naar 0,8%. Een deel van de instroom betreft mogelijk ‘terugkeerders’ naar Texel. Daarnaast zijn mutaties vanzelfsprekend mede afhankelijk van het aanbod op de markt.

Aanbevelingen

(Bovenstaande) conclusie en de analyses leiden tot de volgende aanbevelingen over de huisvestingsverordening:

- **Ga door met monitoring van de woningmarkt op Texel.** De huisvestingsverordening is ongeveer een jaar in werking, veel gegevens, zoals de WOZ-waarden, worden pas beschikbaar na één of twee jaar. Hierdoor is het nog niet altijd mogelijk om de woningmarktanalyses uit te voeren op basis van cijfers van na de inwerkingtreding. Hiernaast wordt monitoring waardevoller naarmate er meer metingsmomenten zijn. Dan kunnen trends op een zo betrouwbaar mogelijke manier herkend worden.
- **Beoordeel maatschappelijke binding kritisch en consequent.** De meerderheid van de tot dusver verleende huisvestingsvergunningen is verleend op basis van maatschappelijke binding. Enkele vergunningen zijn verleend op basis van mantelzorg. Zeer recent zijn er meerdere aanvragen voor een huisvestingsvergunning op basis van het criterium mantelzorg ingediend. Het is van belang om kritisch te beoordelen of deze beweegredenen daadwerkelijk gelden voor de aanvrager van de huisvestingsvergunning.
- **Hanteer geen systeem voor urgentieverklaringen.** Het aantal woningen dat in de huidige woningmarkt op Texel beschikbaar komt is beperkt. Een urgentieverklaring vergroot echter het aanbod niet. Daarmee maakt het systeem voor urgentie zichzelf overbodig op de Texelse woningmarkt en leidt dit tot regeldruk die niet bijdraagt aan de oplossing van het tekort. Wanneer er sprake is van meervoudige problematiek wordt er maatwerk toegepast door gemeente Texel in samenwerking met Woontij.
- **Houd de kooprijsgrens voor de huisvestingsverordening op € 600.000.** Er is geen duidelijk bewijs dat de koopgrens een negatief effect heeft gehad op de koopwoningmarkt op Texel. Bovendien vonden in de afgelopen twaalf maanden de meeste transacties in de Texelse woningmarkt plaats in de prijssegmenten van € 250.000 tot € 600.000 (zie tabel 7). Het zwaartepunt van de woningmarkt op Texel lag het afgelopen jaar rond het segment van de € 300.000 tot € 450.000. Afgelopen jaar heeft zich daarnaast een zeer sterke prijsstijging voorgedaan (circa 22% ten opzichte van een jaar geleden in het 2^e kwartaal), wat op een woning van circa € 450.000 een prijsstijging betekent van € 90.000. Dan is een vraagprijsopslag om boven de prijsgrens van € 600.000 uit te komen niet onwaarschijnlijk. Indien de prijsstijgingen doorzetten, dan zal het zwaartepunt van de Texelse woningmarkt al snel niet meer onder de huisvestingsvergunning vallen. We raden daarom aan om de kooprijsgrens voor koopwoningen binnen de huisvestingsverordening niet te verlagen en deze op € 600.000 te houden. Overigens hebben in vele delen van Nederland flinke prijsstijgingen voorgedaan, ook in voorgaande jaren, net als op Texel.
- **Zet in op de bescherming van de middeldure huur in de huisvestingsverordening.** Er is een tekort aan middeldure huurwoningen op Texel. Zo valt circa 3,5% (circa 224 woningen) van de woningvoorraad onder deze categorie (huurprijs boven de liberalisatiegrens tot € 950), tegenover een vraag van circa 6% (op basis van een woonbehoefteonderzoek voor gemeente en Woontij van enige jaren geleden). Middeldure huurwoningen op Texel zijn schaars. Daarnaast is het theoretisch tekort aan woningen voor de middeninkomensgroepen tussen 2018 en 2020 toegenomen van circa 50 woningen naar circa 325 woningen. Dit theoretische tekort heeft zowel betrekking op de koop- als huurwoningen die voor deze inkomensgroepen bereikbaar / passend zijn (zie tabel 4 en 5). Het tekort aan woningen in het sociale huursegment werkt ook door in de middeldure huur. Daarom adviseren we om het

segment middeldure huur ook te beschermen door middel van een huisvestingsvergunning. Om ook te voorkomen dat sprake is van een opschuifeffect zodat woningen een hogere huurprijs krijgen boven de € 950, raden we aan de huurprijsgrens te zetten op € 1.250.

(Bovenstaande) conclusies en de analyse leiden tot het volgende overzicht van additionele maatregelen:

Tabel 1: Mogelijke additionele maatregelen naast de huisvestingsverordening 2020

Maatregel	Toelichting	Segment
Privaatrechtelijke maatregelen		
Woontij ondersteunen in de bouw van sociale huurwoningen	De lage inkomensgroep op Texel nam sinds 2018 met 70 huishoudens toe. De totale theoretisch bereikbare woningvoorraad voor de lage inkomensgroep is met circa 40 woningen gedaald sinds 2018. Door de toevoeging van sociale huurwoningen kan krapte op de markt voor koopwoningen (tot € 300.000) verminderd worden. Koopwoningen binnen dit prijssegment zullen naast permanente en 'reguliere' bouw ook bestaan uit CPO's, tiny houses of andere specifieke woonproducten.	Sociale huur (nieuwbouw)
Contractueel vastleggen dat een bepaald percentage bij nieuwbouw middenhuur moet zijn en zo nodig Woontij betrekken bij de realisatie van middenhuur	De gemeente kan bij gronduitgifte contractueel regelen dat woningen voor een lange periode (20 jaar) als middenhuurwoning moeten worden geëxploiteerd. Verder kunnen er in de prestatieafspraken met Woontij afspraken worden gemaakt over middenhuur op het moment dat de markt dit niet oppakt. Corporaties mogen in hun (onborgde) niet-daeb tak middenhuurwoningen exploiteren. Corporaties krijgen hiervoor steeds meer mogelijkheid van de minister, onder andere via een vrijstelling op de markttoets voor de komende drie jaar. De keuze om dit te doen ligt bij de corporaties zelf. Realisatie van middenhuur kan door liberalisatie van bestaand bezit of door nieuwbouw.	Middenhuur (nieuwbouw)
Koopgarant is effectief om koopwoningen in (betaalbare) middensegment te behouden	Steeds meer gemeenten overwegen te werken met een vorm van maatschappelijk gebonden verkoop, waarbij woningen onder bepaalde voorwaarden verkocht worden. 'Koopgarant' is een goed voorbeeld van een dergelijke koopconstructie. Bij koopgarant verkoopt de verkopende partij (de erfpacht van) een woning met korting op de marktwaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. De verkoper van de woning geeft de koper bij verkoop de garantie dat deze de woningen terugkoopt (terugkoopverplichting). Zowel de koper als de verkoper van de woning delen in de (positieve of negatieve) waardeontwikkeling bij toekomstige verkoop. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats (zolang als u wilt), zodat de woning steeds weer als middeldure koopwoning wordt aangeboden. Een zelfbewoningsplicht zorgt er voor dat de woning niet wordt (onder)verhuurd. Op die manier blijft behoud in het middeldure koopsegment geborgd, mits korting toereikend is om in het middensegment te blijven.	Sociale koopwoningen en koopwoningen in het midden segment (nieuwbouw)
Antispeculatiebeding	Het antispeculatiebeding kan worden ingezet om de prijsontwikkeling van de woning te drukken of om te voorkomen dat de eerste eigenaar zichzelf onredelijk verrijkt. Zolang de vrijheid van vestiging niet onrechtvaardig wordt beperkt - en de maatregelen tegen prijsopdrijving gelden voor iedereen en niet specifiek voor niet-gebondenen aan de gemeente - kan het antispeculatiebeding nog steeds worden ingezet.	Koopwoningen (nieuwbouw)

stec groep

Zelfbewoningsplicht met boeteclausule	Voordeel van de zelfbewoningsplicht is het sterker kunnen sturen op de beschikbaarheid van de bestaande voorraad in het aanbod voor Texelaars, ook de voorraad waar de huisvestingsverordening nu geen werking op heeft. Een zelfbewoningsplicht ontmoedigt het realiseren van woningen om deze zo snel mogelijk voor een hogere prijs te verkopen en het aankopen van woningen als tweede woning. Daarnaast heeft de zelfbewoningsplicht een langere werking dan de huisvestingsverordening. Wet- en regelgeving bieden op dit moment geen ruimte voor het invoeren van een zelfbewoningsplicht bij bestaande bouw die in eigendom is van een particulier.	Alle nieuwbouw
Publiekrechtelijke maatregelen		
Doelgroepenverordening / verordening middenhuur icm bestemmingsplan	In bestemmingsplannen kan de gemeente percentages opnemen van categorieën nieuwbouwwoningen ten aanzien van sociale huur, middeldure huur en sociale koop (en particulier opdrachtgeverschap). De percentages ten aanzien van deze woningbouwcategorieën kunnen pas in een bestemmingsplan worden opgenomen, als er een 'doelgroepenverordening', in combinatie met een (eventueel separate) verordening middenhuur, is vastgesteld waarin doelgroepen, instandhoudingstermijn, aanvangshuurprijs en maximale huurprijs per woningbouwcategorie zijn vastgelegd. Het opnemen van percentages woningbouwcategorieën is ook mogelijk door middel van een (paraplu)bestemmingsplan. Het aantal en de situering van de verschillende categorieën kan vervolgens worden opgenomen in het exploitatieplan of in een anterieure overeenkomst. De doelgroepenverordening geldt dus voor die locaties waar de woningbouwcategorie publiekrechtelijk wordt geborgd door middel van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. Er wordt in deze verordening vastgelegd voor welke doelgroep de publiekrechtelijk geborgde woningbouwcategorie bedoeld is. Dit instrument is vooral nuttig als gemeente zelf geen grondposities heeft. In het geval van Texel beschikt de gemeente echter over de meeste grondposities voor nieuwbouw.	Sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen (nieuwbouw)

3 Evaluatie: vergunningen, analyse doelgroepen en marktdynamiek

Eerst komen de cijfers aan bod: het aantal vergunningen dat er is verleend of geweigerd na 1 jaar inwerkingtreding van de verordening en op welke grond deze zijn verleend (of afgewezen).

Daarna gaan we in op (de samenstelling van) inkomensgroepen, op de huur- en koopmogelijkheden van deze doelgroepen, op de dynamiek in de markt, de gesignaleerde verhuisbewegingen en de aangevraagde huisvestingsvergunningen.

We vergelijken de nieuwe cijfers (veelal uit 2020 of een jaartal later dan vorige keer) met de cijfers uit 2018. Op basis hiervan kunnen we een (eerste) beoordeling maken van het effect van de huisvestingsverordening nadat deze één jaar in werking is geweest.

We plaatsen hierbij wel de kanttekening dat niet alle cijfers en gegevens komen uit de periode na de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening. Verdere monitoring de komende jaren is dus noodzakelijk.

120 huisvestingsvergunningen verleend, 1 geweigerd en 17 betrokken zonder vergunning

We geven een kort overzicht van de registratie van huisvestingsvergunningen van de gemeente na invoering van de verordening. Deze cijfers gaan over de periode 5 oktober 2019 tot en met 5 oktober 2020 en hebben betrekking op koopwoningen met een koopprijs lager dan € 600.000 en particuliere huurwoningen met een kale aanvangshuurprijs beneden de liberalisatiegrens. Woontij draagt als verhuurder van het corporatiebezit op Texel zorg voor de aanvraag en registratie van de huisvestingsvergunningen die daarvoor benodigd zijn.

Er zijn in totaal 120 huisvestingsvergunningen verleend. Daarnaast is er één vergunning geweigerd. Het aantal geweigerde vergunningen is laag, omdat er voorafgaand / tijdens het aanvragen van de vergunning via een “beslisboom” al aangegeven wordt wanneer men er niet voor in aanmerking komt. De vragenlijst/ “beslisboom” staat op de website:

<https://www.texel.nl/mozard/!suite31.scherm0117?mBsb=404>

Veel aanvragers informeren eerst telefonisch naar de regels.

In de periode 5 oktober 2019 tot en met 5 oktober 2020 zijn er 17 woningen betrokken zonder vergunning. De bewoners van deze woningen worden tweemaal door de gemeente aangeschreven. Als daarna geen aanvraag van de vergunning wordt ingediend, dan wordt dit doorgegeven aan het team Handhaving.

De verleende vergunningen kunnen worden onderverdeeld in de categorieën

• Maatschappelijke binding (algemeen)	93
• Economische binding	16
• Terugkerende student	5
• Vruchteloze aanbidding	3
• Mantelzorg	2
• Hardheidsclausule	1
• Totaal	120

Bron: Gemeente Texel, oktober 2020 (De categorieën terugkerende student en mantelzorg vallen ook onder Maatschappelijke binding, maar zijn in dit overzicht uitgesplitst).

Voorgaande overzicht geeft de reden van in aanmerking komen voor de huisvestingsvergunning weer. Als er sprake is van maatschappelijke binding, is er vaak ook economische binding. Dit wordt

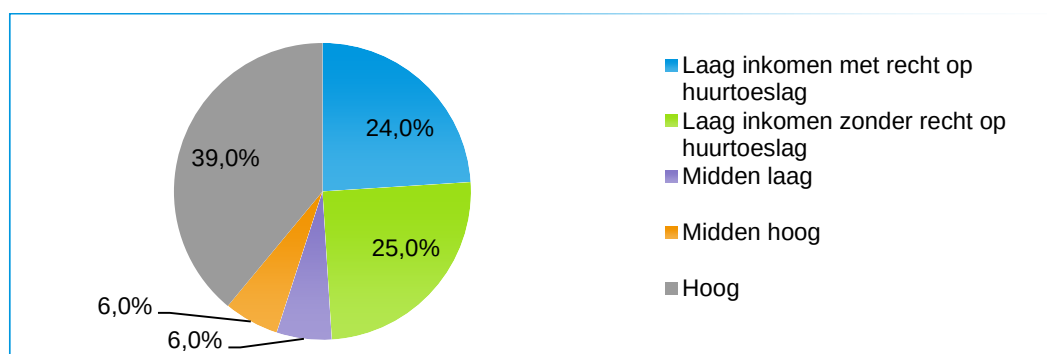
echter niet geregistreerd, aangezien er eerst wordt getoetst op maatschappelijke binding. Bij binnenverhuizingen is de vergunning toegekend op basis van maatschappelijke binding.

Verhoudingen inkomensgroepen op Texel zijn minimaal veranderd sinds 2018

In onderstaande figuur is de indicatieve verdeling van huishoudens naar inkomensgroepen weergegeven voor de gemeente Texel. We baseren ons op inkomensgegevens¹ van Waarstaatjegemeente, CBS en WoON2018.

Het aandeel lage inkomens met recht op huurtoeslag² ligt op circa 24%, zo'n 1.450 huishoudens. In 2018 waren dit er nog 1.580 (25%). Het aandeel lage inkomens zonder recht op huurtoeslag is met 25% (circa 1.555 huishoudens) iets groter. In 2018 had 24% van de huishoudens een laag inkomen maar geen recht op huurtoeslag (circa 1.515 huishoudens). Het totale aandeel lage inkomens (49% samen) is hiermee op Texel licht hoger dan het landelijk gemiddelde (48%). Het totale aandeel lage inkomens op Texel is gelijk gebleven tussen 2018 en 2020. De middeninkomens vormen de kleinste groep met een aandeel van ongeveer 12%. Dit aandeel is wederom gelijk gebleven tussen 2018 en 2020. Het aandeel hoge inkomens ligt op 39%³, het gaat om ongeveer 2.400 huishoudens in 2020. Zie onderstaand figuur.

Figuur 1: Verhoudingen inkomensgroepen 2020 Texel



Bron: WoON2018, Waarstaatjegemeente 2020 (gegevens uit 2019), Primos2020, bewerking Stec Groep (2020).

WAAROM DEZE INKOMENSGRENZEN?

Onder **lage inkomens** verstaan we de inkomensgroep met een **bruto jaarinkomen tot € 39.055** (prijspeil 2020). Corporaties moeten ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen (woningen met een huurprijs tot circa € 737,14) toewijzen aan deze groep. Onder **middeninkomens** verstaan we huishoudens met een inkomen tussen de € 39.055 en € 49.959 per jaar. Hierbinnen onderscheiden we 'lage' (€ 39.055 - € 43.574) en 'hoge' (€ 43.574 - € 49.959) middeninkomens. Tot 2021 mogen corporaties 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en

¹ Inkomensgegevens in onderzoeksbestanden zoals van het CBS of WoON zijn gebaseerd op door de Belastingdienst vastgestelde inkomens. Doordat iemand bezwaar kan indienen of uitstel kan aanvragen bij de Belastingdienst, worden de definitieve, vastgestelde inkomensgegevens pas ongeveer 2 jaar na het jaar waarop zij betrekking hebben beschikbaar.

² Gebaseerd op inkomen, niet op de huidige woonsituatie of daadwerkelijk ook huurtoeslag aangevraagd kan worden.

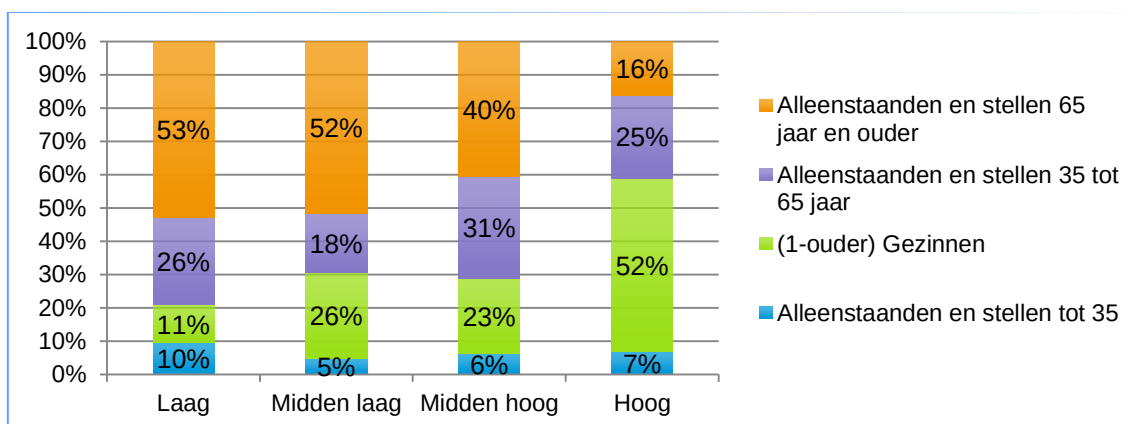
³ Ter vergelijking: het aandeel van de groepen 'midden hoog' en 'hoge inkomens' is op Texel circa 45%, tegenover 47% landelijk.

€ 43.574 (lage middeninkomens). De resterende 10% mogen zij vrij toewijzen.

Inkomensverdeling: het aantal 65-plussers groeit sterk in de lage en middeninkomens

De indicatieve samenstelling van de inkomensgroepen naar leeftijd en huishoudenssamenstelling op basis van WoON2018 laat duidelijke verschillen tussen de inkomensgroepen zien. De groep lage inkomens bestaat voor een relatief groot deel uit 65-plushuishoudens. De analyse op basis van de WoON2015 liet dezelfde tendens zien, destijds was het aandeel 44% en is nu gestegen naar 53%. Naarmate het inkomen oploopt, zien we dat het aandeel gezinnen en alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar groter wordt en het aandeel 65-plushuishoudens juist kleiner wordt. Het aandeel 65-plushuishoudens nam sterk toe in alle inkomensgroepen met uitzondering van de hoge inkomens. Dit betekent dus dat de groep ouderen met een 'klein pensioen' met 150 huishoudens is toegenomen naar 1.100 huishoudens (en naar verwachting de aankomende jaren verder zal toenemen).

Figuur 2: Samenstelling inkomensgroepen Texel 2020



Bron: WoON2018, Waarstaatjegemeente 2020 (gegevens uit 2019), Primos2020, bewerking Stec Groep (2020).

Ontwikkeling inkomensgroepen tot en met 2030: lichte krimp hoge inkomensgroep

Hierna brengen we de potentiële ontwikkeling van de inkomensgroepen tussen 2020 en 2030 in beeld. Hiervoor koppelen we de huidige verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van de Primos2020. Deze methode is nadrukkelijk indicatief, zie onderstaand tekstkader.

Op basis van onze indicatieve ontwikkeling verwachten we dat het aandeel en aantal huishoudens met een midden of laag inkomen licht zal stijgen de komende jaren, terwijl de groep hoge inkomens juist licht daalt. Dit komt doordat het aantal 65-plushuishoudens sterk zal toenemen de komende tien jaar. Zij zijn relatief sterk vertegenwoordigd in de lage inkomensgroepen. Op basis van de analyse van 2018 zagen we nog een toename van het aandeel en aantal hoge inkomens en een krimp in het aantal en aandeel lage en middeninkomens. We merken op dat de nieuwe analyse gebaseerd is op de meest recente huishoudensprognose van ABF (Primos 2020).

Tabel2: Ontwikkeling inkomensgroepen 2020-2030 Texel (prijspeil 2020)

Groep	Inkomensgrenzen	Toewijzing corporaties	2020	2030
Laag inkomen met recht op huurtoeslag	tot € 23.225 / € 31.550 / € 23.175 / € 31.475	min. 80%	1.550 (24%)	1.705 (25%)
Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag	tot € 39.055		1.615 (25%)	1.776 (26,1%)
Middeninkomen laag	€ 39.055 - € 43.574	max. 10%	385 (6%)	430 (6,3%)
Middeninkomen hoog	€ 43.574 - € 49.959	max. 10%	385 (6%)	414 (6,1%)
Hoog inkomen	Meer dan € 49.959		2.520 (39%)	2.493 (36,6%)
Totaal		100%	6.455 (100%)	6.817 (100%)

Bron: WoON2018, Waarstaatjegemeente 2020 (gegevens uit 2019), Primos 2020, bewerking Stec Groep (2020). Aandeel per doelgroep basisjaar 2020 afgerond op 0,5%, aantallen op vijftallen.

ONTWIKKELING INKOMENSGROEPEN OP BASIS VAN DEMOGRAFIE

Indicatief rekenen we de inkomensgroepen door voor de periode 2020 - 2030. Hierbij koppelen we de huidige verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van de Primos 2020-prognose. Het relatief sterk groeiend aantal alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder op Texel en hun relatief sterke vertegenwoordiging in de lage inkomensklasse zorgen er voor dat het aantal huishoudens met een laag inkomen relatief en absoluut licht groeit in de periode tot 2030. De groep hoge inkomens daalt dan licht⁴.

Voor middeninkomens huur tot € 1.040 per maand of koop tot € 231.000 haalbaar

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod op Texel in theorie mogelijk beperkt is stellen we eerst vast welke prijscategorieën in de huur en koop te betalen zijn. We zoomen hierbij in eerste instantie in op lage- en middeninkomens, omdat hoge inkomens over het algemeen ruimere mogelijkheden hebben op de woningmarkt.

Voor lage inkomens zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een VON-prijs tot circa € 180.600 en een huurwoning tot circa € 810 haalbaar (uitgaande van een huurquote van 25% conform gebruikelijke verhuurderseis). In 2018 was onder dezelfde voorwaarden een VON-prijs tot circa € 165.000 en een huurwoning tot circa € 770 haalbaar. Het gaat hier om de verhouding tussen het bruto maandinkomen en de kale huur, dus zonder voorschot gas/water/elektriciteit en services. In de praktijk heeft deze doelgroep overigens recht op toewijzing van een sociale huurwoning (tot € 737,14 per maand, prijspeil 2020).

Voor middeninkomens zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een VON-prijs van circa € 180.600 tot € 231.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden, zie onderstaande tabel. Rekening houdend met eigen middelen kan het segment tot circa € 269.000⁵ worden bereikt. Voor huurwoningen loopt de haalbare prijsrange voor middeninkomens van circa € 810 tot € 1040 per maand. In 2018 was een VON-prijs van circa € 165.000 tot € 210.000 bereikbaar voor middeninkomens. Voor huurwoningen liep de haalbare prijsrange voor middeninkomens van circa € 770 tot € 980 per maand in 2018. Zie onderstaande

⁴ Het gaat om een indicatieve doorrekening. In de praktijk kan de daadwerkelijke ontwikkelingen van inkomensgroepen hiervan afwijken door lastig te voorspellen conjunctuurschommelingen.

⁵ Op basis van de meest recente cijfers van het CBS (2018) over het gemiddelde vermogen van huishoudens in Nederland.

tabellen voor de ontwikkeling van de haalbare koop- en huurprijzen per inkomensgroep tussen 2018 en 2020.

Tabel 3: Haalbare huur- en kooprijzen voor lage- en hoge middeninkomens (2019)

Groep	Maximale prijs koopwoning o.b.v. 100% hypotheek	Maximale huurprijs (huurquote 25%)*
Lage inkomens (tot € 38.035)	Tot € 165.000	tot € 770
Midden inkomen laag (€ 38.035 - € 42.436)	€ 165.000 - € 180.000	€ 770 - € 860
Midden inkomen hoog (€ 42.436 - € 48.655)	€ 180.000 - € 210.000	€ 860 - € 980

Bron: ABN AMRO, ING, Rabobank (december 2018), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018). * verhuurders hanteren doorgaans een inkomenseis van 4x de maandhuur.

Tabel 4: Haalbare huur- en kooprijzen voor lage- en hoge middeninkomens (2020)

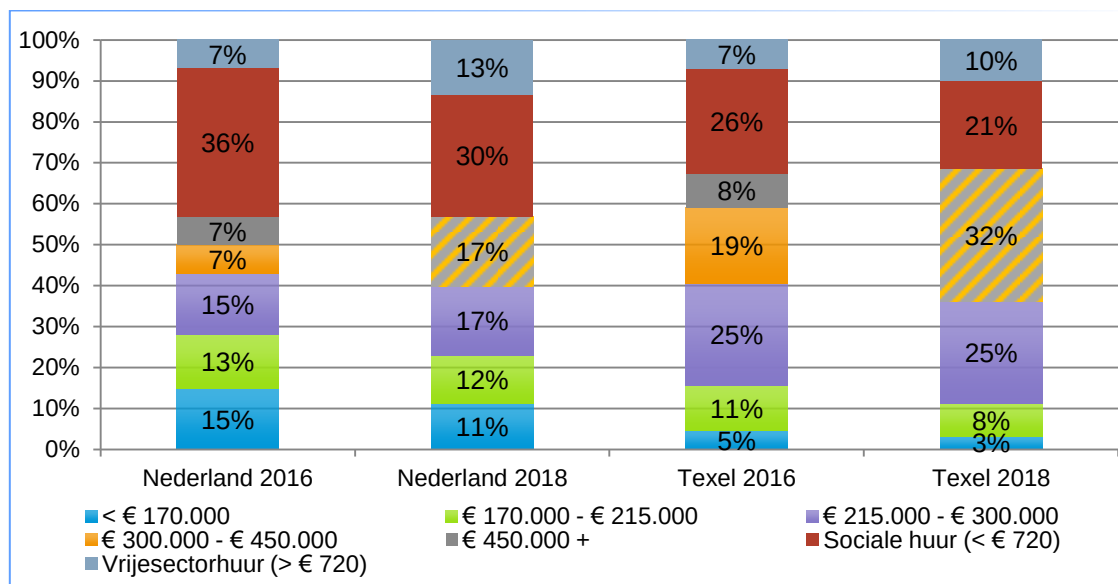
Groep	Maximale prijs koopwoning o.b.v. 100% hypotheek	Maximale huurprijs (huurquote 25%)*
Lage inkomens (tot € 39.055)	Tot € 180.600	tot € 810
Midden inkomen laag (€ 39.055 - € 43.574)	€ 180.600 - € 201.500	€ 810 - € 910
Midden inkomen hoog (€ 43.574 - € 49.959)	€ 201.500 - € 231.000	€ 910 - € 1.040

Bron: ABN AMRO, ING, Rabobank (september 2020), WoON2018. Bewerking Stec Groep (2020). * verhuurders hanteren doorgaans een inkomenseis van 4x de maandhuur.

Voorraad Texel relatief duur ten opzichte van Nederland en Texelse inkomensverdeling

Wanneer we, met de bestedingsmogelijkheden van lage- en middeninkomens in het achterhoofd, kijken naar de opbouw van de **woningvoorraad op Texel** dan zien we dat deze **relatief duur** is. Zie onderstaande figuur. Het aandeel haalbare koopwoningen (tot € 170.000 en € 215.000, op basis van beschikbare informatie) is op Texel aanzienlijk kleiner dan gemiddeld landelijk. Dit aandeel is met 5-procentpunt verminderd sinds 2016. Dit geldt ook voor het aandeel sociale huurwoningen (21% tegenover 30% landelijk gemiddeld). Hier staat tegenover dat het aandeel lage inkomens (49%) op Texel juist iets groter is dan het landelijk gemiddelde (48%).

Figuur 3: Opbouw woningvoorraad Texel en Nederland totaal*



Bron: Waarstaatjegemeente 2017 (gegevens uit 2016), Waarstaatjegemeente 2020 (gegevens uit 2018) WOZ-gegevens gemeente Texel (2018), WOZ-gegevens gemeente Texel (2020) bewerking Stec Groep (2020). *prijsgrenzen op basis van beschikbare informatie voor Texel en Nederland totaal, deze wijken daardoor licht af van betaalbaarheidsgrenzen lage- en middeninkomens maar figuur geeft wel relatief beeld betaalbaarheid woningvoorraad Texel.

Voorraad versus omvang doelgroepen: tekort voor middeninkomen sterk toegenomen

Hierna zetten we de huidige aantallen huishoudens per inkomensklasse af tegen de specifiek voor hen theoretisch betaalbare huur- en koopvoorraad. Op deze manier schatten we in welke doelgroepen mogelijk moeite hebben om een passende woning te vinden en dus baat zouden kunnen hebben bij een huisvestingsverordening. Vervolgens kijken we ook naar huidig aanbod en recente transacties op de koopmarkt om te kijken in welke segmenten de dynamiek het sterkst is.

Uit onderstaande tabel blijkt dat de het deel van de bestaande woningvoorraad dat bereikbaar is voor lage inkomens relatief klein is op Texel. Tegenover de lage inkomensgroep (circa 3.160 huishoudens) staat een voorraad van zo'n 1.800 sociale huurwoningen en zo'n 290 koopwoningen met een waarde tot € 180.600. Op basis van onze analyse uit 2018 zagen we een vergelijkbaar theoretisch tekort van circa 1.000 woningen voor de lage inkomensdoelgroep.

Voor middeninkomens sloot de omvang van de theoretisch bereikbare voorraad beter aan op de omvang van de inkomensgroep in 2018 dan in 2020. In 2018 waren er zo'n 755 huishoudens met middeninkomens tegenover 215 middeldure huurwoningen en zo'n 495 koopwoningen met een waarde van € 165.000 tot € 210.000. In 2020 zijn er zo'n 770 huishoudens met een middeninkomen tegenover circa 224 middeldure huurwoningen en zo'n 220 koopwoningen met een waarde van € 180.600 tot € 231.000. Het theoretisch tekort voor deze groep is dus tussen 2018 en 2020 toegenomen van circa 45 woningen naar circa 326 woningen.

Voor de hoge inkomensgroep zien we een relatief grote theoretisch bereikbare voorraad ten opzichte van de omvang van de doelgroep.

Tabel 5: Omvang inkomensgroepen in vergelijking met haalbare bestaande voorraad 2018

Inkomensgroepen	Aantal huishoudens	Haalbare klasse	Passende huurwoningen*	Koopwoningen (WOZ)
Lage inkomens (tot € 38.035)	3.095	Koop: tot € 165.000 Huur: tot € 770	1.700 (sociale huur tot € 720)	360
Midden inkomen laag (€ 38.035 - € 42.436)	410	Koop: € 165.000 - € 180.000 Huur: € 770 - € 860	215 (middeldure huur € 720 - € 950)	100
Midden inkomen hoog (€ 42.436 - € 48.655)	345	Koop: € 180.000 - € 210.000 Huur: € 860 - € 980		395
Hoge inkomens (€ 48.655 +)	2.465	Koop: € 210.000 + Huur: € 980 +	195 (dure huur € 950+)	3.330
Totaal**	6.315		2.110	4.185

Bron: Waarstaatjegemeente.nl (2018, data 2016), CBS (2017), gemeente Texel (WOZ-data, januari 2019). Bewerking Stec Groep (2018). Aantallen afgerond op vijftallen. *segmenten huurvoorraad op basis van beschikbare gegevens. ** licht verschil tussen aantal woningen en huishoudens door verschil in bronnen en afrondingen.

Tabel 6: Omvang inkomensgroepen in vergelijking met haalbare bestaande voorraad 2020

Inkomensgroepen	Aantal huishoudens	Haalbare klasse	Passende huurwoningen*	Koopwoningen (WOZ)
Lage inkomens (tot € 39.055)	3.165	Koop: tot € 180.600 Huur: tot € 810	1.799 (sociale huur tot € 720)	291
Midden inkomen laag (€ 39.055 - € 43.574)	385	Koop: € 180.600 - € 201.500 Huur: € 810 - € 910	224 (middeldure huur € 720 - € 950)	41
Midden inkomen hoog (€ 43.574 - € 49.959)	385	Koop: € 201.500 - € 231.000 Huur: € 910 - € 1.040		179
Hoge inkomens (€ 49.959 +)	2.520	Koop: € 231.000 + Huur: € 1040 +	247 (dure huur € 950+)	3.710
Totaal**	6.455		2.270	4.220

Bron: Waarstaatjegemeente.nl (2020, data 2019), CBS (2017), gemeente Texel (WOZ-data, januari 2019). Bewerking Stec Groep (2020). Aantallen afgerond op vijftallen. *segmenten huurvoorraad op basis van beschikbare gegevens. ** licht verschil tussen aantal woningen en huishoudens door verschil in bronnen en afrondingen.

Aandeel lage inkomens in koopwoning tegelijkertijd relatief hoog

Vergelijken we bovenstaande tabel met de huidige woonsituatie van inkomensgroepen, dan valt op dat het aantal lage inkomens dat in een koopwoning woont aanzienlijk hoger is (circa 1.750) dan het aantal koopwoningen met een theoretisch haalbare waarde (291 woningen tot € 165.000). Het gaat hier naar verwachting voor een belangrijk deel om huishoudens die al verder in hun wooncarrière zijn en inmiddels vermogen hebben opgebouwd (al dan niet in de vorm van overwaarde in hun woning). Dit nuanceert het relatief grote gat tussen de omvang van de lage inkomensgroep en de theoretisch haalbare koopvoorraad in voorgaande tabel.

Tegelijkertijd neemt dit niet weg dat de voorraad woningen in een lager segment relatief beperkt is. Voor doelgroepen die geen vermogen hebben (kunnen opbouwen) zoals starters zijn de mogelijkheden in de koopsector dus beperkt. Hierna kijken we naar actueel aanbod en recente transacties om te bepalen wat de kansen van lage inkomens zijn op de huidige (koop)woningmarkt.

Tabel 7: Woonsituatie inkomensgroepen Texel (prijspeil 2020)

Eigendomsvorm	Lage inkomens (tot € 39.055)	Midden inkomen laag (€ 39.055 - € 43.574)	Geen doelgroep toewijzing (€ 43.574+)	Totaal*
Koopwoning	1.750 (55%)	270 (69%)	2.550 (88%)	4.040
Corporatiewoning	1.025 (33%)	75 (19%)	170 (6%)	1.270
Particuliere huurwoning	390 (12%)	40 (12%)	190 (6%)	620
Totaal	3.165 (100%)	385 (100%)	2.905 (100%)	6.455

Bron: Waarstaatjegemeente.nl (2020, data 2019), CBS (2017), bewerking Stec Groep (2020). Aantallen afgerond op vijftallen. * licht verschil in aantallen woningen t.o.v. eerdere tabellen door combineren bronnen en afronden cijfers.

Aanbod op de koopmarkt voor lage- en middeninkomens relatief beperkt, marktdynamiek hoog in goedkope- en middensegment

De gemiddelde vraagprijs voor bestaande woningen is het tweede kwartaal van 2020 gemiddeld 8,8% hoger dan in het tweede kwartaal van 2019. Op Texel is de prijsontwikkeling harder gegroeid dan het nationaal gemiddelde, de gemiddelde vraagprijs van bestaande woningen steeg met 20,6% in de regio Den Helder- Texel. Dit is de op één na grootste prijsontwikkeling van alle regio's zoals deze zijn gedefinieerd door NVM.

Figuur 4: Prijsontwikkeling 2e kwartaal 2020 t.o.v. 2e kwartaal 2019



Bron: NVM, 2020

Naast de huidige voorraad (lange termijn) geeft ook het huidige aanbod en de dynamiek in specifieke prijssegmenten een beeld van de beschikbaarheid (op korte en middellange termijn) van woningen voor specifieke inkomensklassen. In onderstaande tabellen geven we voor de relevante prijssegmenten het huidige en recent verkochte aanbod weer op basis van Funda.

Kijken we naar de prijscategorieën koopwoningen die voor **lage inkomens** bereikbaar zijn (zie onderstaande tabel, tot circa € 181.000), dan zien we dat het aandeel te koop staande en verkochte woningen in de voor lage inkomens haalbare categorie zeer beperkt is op Texel. De dynamiek is bovendien hoog. Dit duidt erop dat koopwoningen in het lagere segment beperkt op de markt komen en relatief snel worden verkocht. Lage inkomens wissen dus mogelijk relatief vaak achter het net.

Uit onderstaande tabel is duidelijk op te maken dat er nauwelijks markt is in het segment tot € 250.000 (16% van het aanbod en de transacties). Onder de grens van € 250.000 bevinden zich de segmenten die haalbaar zijn voor de lage en middeninkomens. In 2018 bevond circa 26% van het aanbod en de transacties zich nog in het segment tot € 250.000. De omvang van de

koopwoningenmarkt op Texel zit hem nu vooral in het segment van € 300.000 tot € 600.000. Tussen het tweede kwartaal van 2019 en het tweede kwartaal van 2020 is een grote prijsstijging van 20,6% opgetreden. Deze stijging is deels te verklaren door het overbieden van vraagprijzen door krapte op de woningmarkt.

Hiernaast zien wij dat er bij de inwerkingtreding van een huisvestingsverordening sprake kan zijn van prijsopdrijving vanwege de gestelde prijsgrens. Woningen met een marktwaarde rond de kooprijsgrens worden vaak met een prijsopslag, net boven de kooprijsgrens aangeboden. Dit effect vindt plaats tot ongeveer € 50.000 onder de kooprijsgrens. Doordat de meerderheid van de transacties en het aanbod zich in de segmenten van € 300.000 tot € 600.000 bevinden, is het belangrijk dat koopwoningen binnen deze segmenten beschermd worden met de huisvestingsverordening.

Tabel 8: Aantal te koop staande en verkochte woningen op Texel (September 2020)

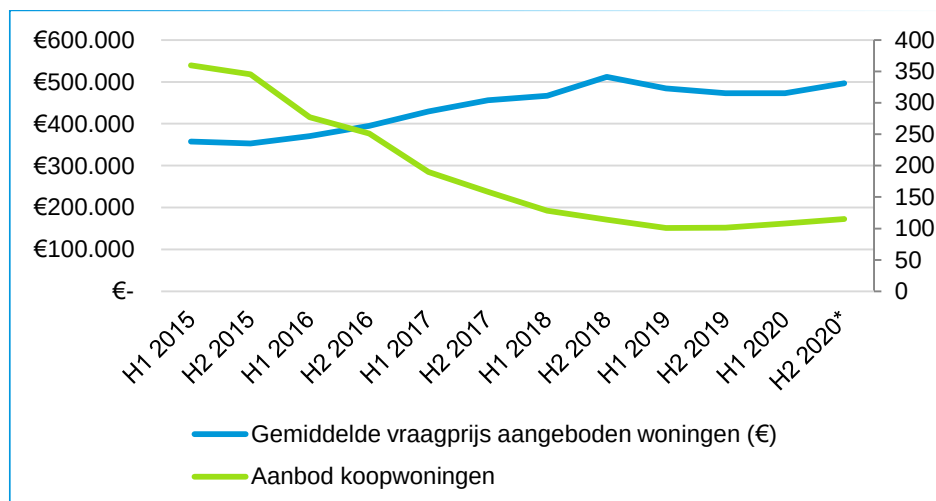
Prijsklassen (€)	Te koop september 2020 (#)	Te koop september 2020 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/ verkocht	Totaal aandeel	Dynamiek*
tot € 165K	7	11%	2	1%	9	5%	350%
€ 165K - € 181K	4	7%	2	1%	6	3%	200%
€ 181K - € 211K	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 211K - € 231K	1	2%	4	3%	5	3%	25%
€ 231K - € 250K	1	2%	9	6%	10	5%	11%
€ 250K - € 300K	3	5%	34	24%	37	19%	9%
€ 300K - € 450K	19	31%	48	35%	67	34%	40%
€ 450K - € 600K	16	26%	22	16%	38	19%	73%
€ 600K +	10	16%	18	13%	28	14%	56%
Totaal	61	100%	139	100%	200	100%	44%

Bron: Funda.nl (september 2020). Bewerking Stec Groep (2020). Verkocht afgelopen jaar. *Verhouding te koop staande en verkochte woningen. Lager percentage betekent hogere dynamiek.

In vergelijking met het Texelse koopwoningenaanbod op Funda in april 2018 is er weinig veranderd. De marktdynamiek in de lagere segmenten was hoog. Dit is nog steeds het geval in september 2020, maar dat hangt vooral samen met het zeer beperkte aanbod. Het aanbod van woningen die haalbaar zijn voor de middeninkomens was erg klein. Vanaf € 250.000 a € 300.000 ligt het zwaartepunt van de Texelse koopwoningmarkt.

De betaalbaarheid en de beschikbaarheid (het op de markt komen van woningen) is de afgelopen jaren verder onder druk komen te staan als gevolg van de aantrekkende woningmarkt. Onderstaande figuur illustreert dit: de gemiddelde vraagprijs op Texel is sterk gestegen, terwijl het aanbod de laatste jaren steeds verder is afgenomen. We merken hierbij op dat de uiteindelijke transactieprijs doorgaans afwijkt van de vraagprijs, maar dat de figuur wel een stijgende lijn laat zien.

Figuur 5: Gemiddelde vraagprijs en aangeboden woningen



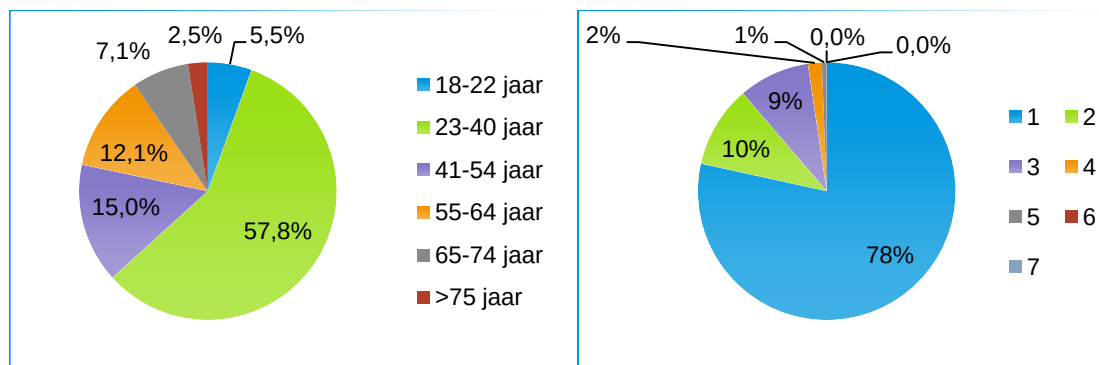
Bron: Huizenzoeker, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020

Primair reacties op sociale huurwoningen vanuit jonge alleenstaanden (en stellen) met recht op huurtoeslag

Op Funda worden nauwelijks woningen in de huur aangeboden op Texel. Voor het sociale huursegment geven gegevens van corporatie Woontij echter een goed beeld van de druk vanuit bepaalde doelgroepen op bepaalde segmenten en woningtypen. In 2018 ontving Woontij in totaal circa 5.070 reacties op woningen door woningzoekenden, in 2020 waren dit er circa 8.575.

In de volgende figuren is de verhouding van het aantal reacties op corporatiehuurwoningen in 2020 weergegeven naar leeftijdscategorie en omvang van het huishouden. Hieruit blijkt dat het overgrote deel van de reacties komt van eenpersoonshuishoudens en in mindere mate vanuit stellen. Het gaat primair om relatief jonge huishoudens (tot 40 jaar). In vergelijking met 2018 is zowel het aandeel reacties van alleenstaanden relatief gestegen als het aandeel reacties van relatief jonge huishoudens.

Figuur 6: Reacties van woningzoekenden Texel Woontij, naar leeftijdsklasse en huishoudensgrootte

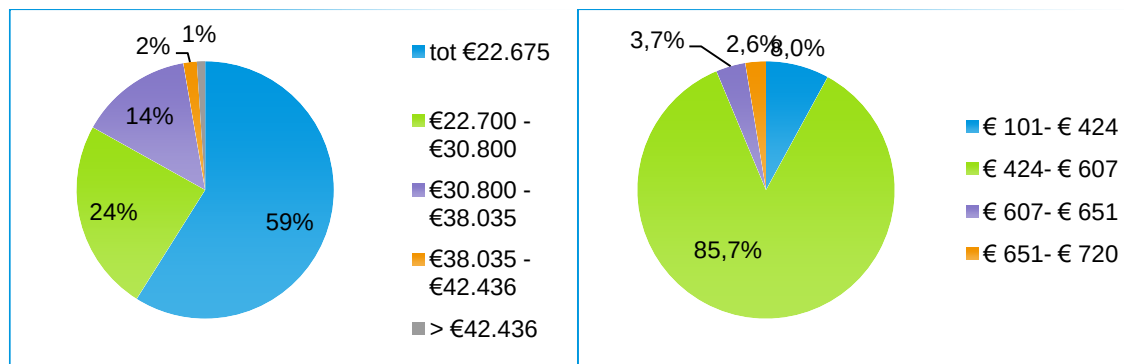


Bron: Woontij (december 2019), bewerking Stec Groep (2020).

Zoomen we in op de inkomensgroepen dan gaat het vooral om reacties vanuit huishoudens met een inkomen waarbij men recht heeft op huurtoeslag (tot € 22.675 / € 30.800 per jaar, prijspeil

2019). Hierop aansluitend gaat dan ook een groot deel van de reacties uit naar woningen tot de eerste aftoppingsgrens (circa € 607 per maand, prijspeil 2019). Dit aandeel was in 2018 nog circa 61%. We merken hierbij op dat dit uiteraard mede samenhangt met wat voor aanbod er beschikbaar komt.

Figuur 7: Reacties van woningzoekenden Texel Woontij, naar bruto huishoudensinkomen en huurprijs woning



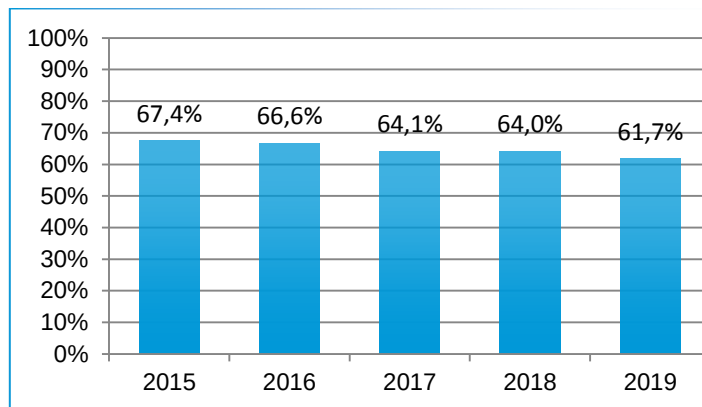
Bron: Woontij (december 2019), inkomens en huurprijzen prijspeil 2019, bewerking Stec Groep (2020).

Woontij heeft in een gesprek aangegeven dat zij vanaf dit jaar beginnen met het verzamelen en monitoren van diverse indicatoren die een beeld geven van de ontwikkelingen op de (sociale) huurwoningmarkt op Texel. Wel worden gegevens over de gemiddelde inschrijfduur gemonitord. Woningzoekenden staan gemiddelde 5,9 jaar ingeschreven bij Woontij voordat ze een huis vinden op Texel. Dit is bijna twee keer zo lang als de rest van de Kop van Noord-Holland (3,2 jaar). Bovendien zijn de uitwijkmogelijkheden voor Texelaars beperkter vanwege de eilandpositie van Texel. De gemiddelde zoekduur, dus de periode waarin de woningzoekende actief op zoek is naar een woning, wordt niet gemonitord op het niveau van de gemeente Texel.

Verhuizingen: relatief sterke interne dynamiek, maar deze neemt licht af

In onderstaande figuur is het aandeel van de verhuizingen weergegeven dat zich binnen de gemeente afspeelt. Het gaat dus om een inwoner van Texel die verhuist naar een ander huis op het eiland. Het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen op Texel is relatief hoog, maar neemt wel af. In onderstaand figuur is een afname van het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen met ruim 5-procentpunt af te lezen. Met andere woorden, de woningmarkt op Texel lijkt steeds minder afgesloten van de rest van Nederland te worden.

Figuur 9: Ontwikkeling aandeel binnengemeentelijke verhuizingen op Texel



Bron: CBS (2020) Bewerking: Stec Groep (2020)

In onderstaande tabel geven we de verhuisbewegingen van en naar Texel weer. We zoomen in op de belangrijkste herkomst- en vertrekgemeenten (top 10). Texel kent een **relatief sterke interne verhuisdynamiek** (circa 65% verhuisde personen intern). Daarnaast zien we vooral instroom vanuit Amsterdam Utrecht en in mindere mate vanuit andere grote gemeenten in (Noord-)Nederland (Alkmaar, Leeuwarden, Groningen, 's-Gravenhage). Voor de uitstroom zien we een relatief vergelijkbaar beeld: Amsterdam en Utrecht zijn ook de belangrijkste vestigingsgemeenten voor personen die vertrekken van Texel. Het valt op dat de verhuisinstream en -uitstroom met Den Helder in 2018 nog circa respectievelijk 3,0% en 3,4% bedroeg en in 2020 niet meer in de top 10 terug komt.

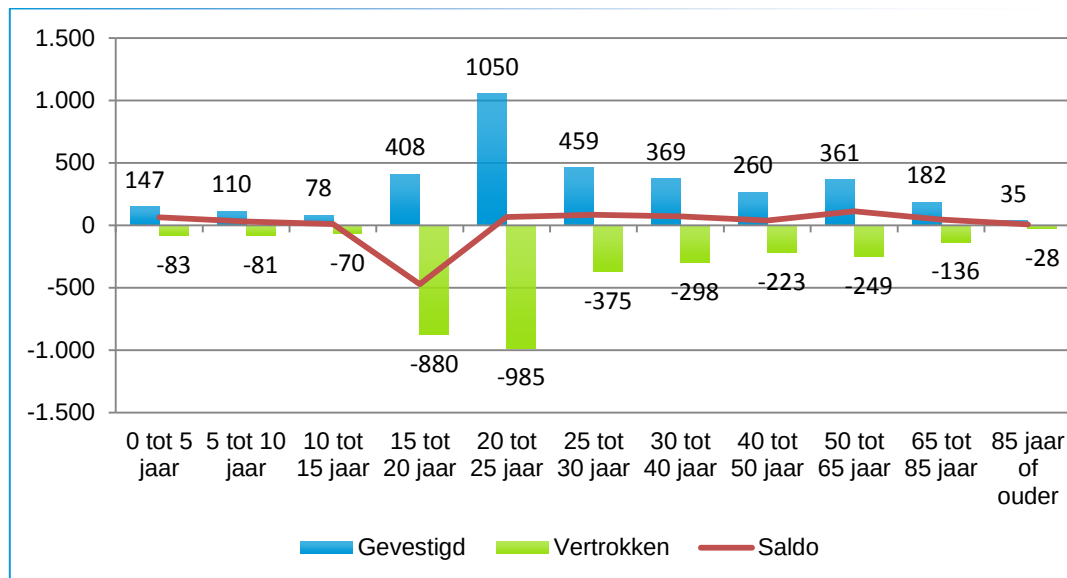
Tabel 9: Aandeel verhuisde personen van/naar Texel (top 10 gemeenten) in 2011-2018

Vanuit gemeenten (top 10) naar Texel	Aandeel	Naar gemeenten (top 10) vanaf Texel	Aandeel
Texel	64,7%*	Texel	64,8%*
Amsterdam	2,9%	Amsterdam	3,2%
Utrecht	1,1%	Utrecht	1,2%
Groningen	1,1%	Groningen	1,0%
's-Gravenhage	0,7%	's-Gravenhage	0,7%
Rotterdam	0,6%	Rotterdam	0,5%
Almere	0,5%	Zaanstad	0,5%
Zaanstad	0,5%	Almere	0,3%
Zwolle	0,2%	Zwolle	0,3%
Dronten	0,2%	Harderwijk	0,2%
Overig	27%	Overig	27%
Totaal (incl binnenverhuizingen)	100%	Totaal (incl binnenverhuizingen)	100%

Bron: CBS (2020, gegevens periode 2011-2018), bewerking Stec Groep (2020). *relatieve aandeel interne verhuizingen verschilt licht door verschil in totaal aantal inkomende (11.151) en uitgaande (11.139) personen in periode 2011-2018.

Kijken we naar de leeftijd van verhuisde personen dan zien we vooral een sterke uitstroom van 15 tot 25 jarigen. Dit zijn naar verwachting vooral beginnend studenten die uit huis gaan en elders na de middelbare school een opleiding gaan volgen. Voor de hogere leeftijdsklassen zien we jaarlijks een licht positief migratiesaldo. Dit zijn naar verwachting deels terugkeerders en deels mensen die zich nieuw op Texel vestigen.

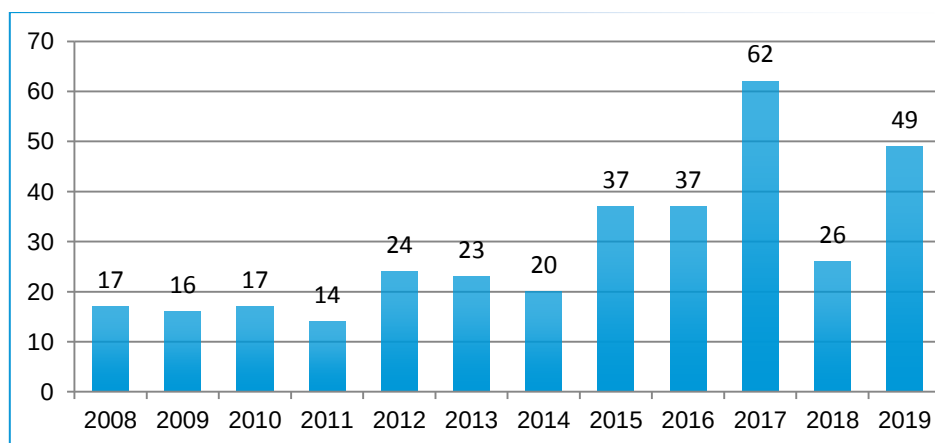
Figuur 8: Migratiesaldo naar leeftijdscategorieën



Bron: CBS (2020, gegevens periode 2014-2019), bewerking Stec Groep (2020).

Opvallend is de groeiende jaarlijkse instroom van 65-plushuishoudens, zie onderstaande figuur. Wanneer deze trend doorzet (of stabiel hoog blijft) leidt dit op termijn mogelijk tot een groter wordend positief migratiesaldo onder 65-plussers.

Figuur 9: Vestigingen van 65-plussers vanuit 'de overkant' naar Texel



Bron: CBS, 2019

Instroom koopwoningen relatief vooral naar middensegment en dure segment

Zoomen we in op de typen en segmenten van koopwoningen waar 1 of meer personen van buiten Texel zijn gaan wonen, dan valt op dat dit relatief vaak plaatsvond in de segmenten tot € 165.000 en € 250.000 +. Daarbij valt op dat voor de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening er ook relatief veel woningen in het segment € 165.000 tot € 180.000 werden betrokken door huishoudens van buiten Texel. In de afgelopen twee jaar is geen enkele woning in dat segment betrokken door een huishouden van buiten Texel.

We plaatsen twee kanttekeningen bij onze bevindingen:

- Of een woning in de afgelopen drie jaar is betrokken door een 1 of meer personen van buiten Texel hangt niet per se samen met of de woning überhaupt vrij is gekomen. De registratie zoals in tabel 7 opgenomen, geeft alleen aan of er 1 of meer personen van buiten Texel in een Texelse koopwoning zijn gaan wonen. Dit heeft zowel betrekking op verkochte woningen als op woningen die niet te koop zijn aangeboden (huidige bewoner bleef gewoon zitten, maar 1 of meer personen van buiten Texel is/zijn bij deze persoon ingetrokken).
- Een deel van de verhuisde personen zijn mogelijk ‘terugkeerders’: voor studie of werk zijn zij eerder vertrokken van Texel en nu teruggekeerd. Het is onbekend welk deel dit is.
- Het in tabel 7 opgenomen aandeel is ten opzichte van de totale Texelse koopwoningvoorraad, dus niet alleen de transacties (verkochte woningen).

Tabel 10: Aandeel betrokken koopwoningen van de totale koopwoningvoorraad per segment door 1 of meer personen van buiten Texel

Prijsklasse woning	In de periode 2016 t/m 2018	In de periode 15-09-2018 t/m 14-09-2019	In de periode 15-09-2019 t/m 14-09-2020
tot € 165.000	2,5%	3,2%	3,9%
€ 165.000 tot 180.000	4,0%	0,0%	0,8%
€ 180.000 tot 210.000	3,5%	1,4%	1,4%
€ 210.000 tot 250.000	3,2%	1,6%	1,9%
€ 250.000 tot 300.000	3,8%	3,0%	3,1%
€ 300.000 tot € 450.000	3,9%	3,3%	3,2%
€ 450.000 tot € 600.000	5,0%	3,8%	4,0%
€ 600.000 +	4,1%	5,4%	3,6%
Totaal	3,7%	2,8%	2,9%

Bron: gemeente Texel (september 2020)

Reacties van de Dorpscommissies en marktpartijen

Kort samengevat zijn dit de belangrijkste punten die kwamen uit de gesprekken met makelaars, Woontij en de Dorpscommissies begin oktober 2020. Zie de bijlage voor een uitgebreider gespreksverslag en overzicht van de aanwezigen.

- De meningen over de werking van de verordening zijn enigszins verdeeld;
- Woontij heeft nog geen vermindering van het aantal woningzoekenden of wachttijden gezien;
- Er is met name een tekort aan woningen voor mensen met een lager inkomen, de komst van deze groep mensen is maatschappelijk zeer wenselijk gezien het personeelstekort op het eiland;
- De hoogte van de koopprijsgrens wordt door sommige partijen als te hoog en daardoor prijsopdrijvend gezien, terwijl andere partijen aangeven dat zij dit niet zo ervaren en de prijsgrens voor koopwoningen goed vinden.
- De huisvestingsverordening is ongeveer een jaar in werking, dit is een te korte periode om hem volledig te kunnen evalueren.

Bijlage: Beantwoording vragen (vanuit de raad)

Raadvragen per partij

CDA

Vraag / brief 1: Wilt u het stuk over het beleid van gemeente Amstelveen doorsturen aan alle raadsleden en B&W?

Het betreffende stuk is rondgestuurd.

Het is bij gemeente Texel bekend dat Amstelveen een zelfbewoningsplicht hanteert voor nieuwbouw. Texel zelf hanteert inmiddels ook een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw. Zie ook de beantwoording van vraag 1 van Texels Belang.

Daarnaast probeert gemeente Texel met de huisvestingsverordening te sturen op het beschikbaar maken en houden van woningen voor mensen met een maatschappelijke en economische binding met Texel.

Vraag / brief 2: Wil je dit vandaag of as maandag doorsturen naar alle raadsleden?

Het betreffende stuk is rondgestuurd.

Subvraag: Kan een inkomensbovendgrens voor de middeldure huur bijdragen aan de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen voor Texelaars (ook 65+)?

Er is gekozen om de middeldure huur onder de huisvestingsverordening te brengen en niet om inkomens te toetsen. De maatschappelijke binding zorgt er voor dat woningen binnen het sociale, betaalbare en middeldure segment beschikbaar zijn voor Texelaars, ongeacht het inkomen. Om de vrijheid van verhuurders niet teveel in te perken wordt geen inkomensgrens gehanteerd. Bovendien is de handhaafbaarheid en hanteerbaarheid hiervan gering. Vaak beschikken veel senioren over een relatief laag inkomen (pensioen), maar over een relatief groot vermogen (bijvoorbeeld overwaarde van de verkochte eigen woning). Gegevens over vermogen mag/kan de gemeente echter niet op persoons- of huishoudensniveau achterhalen voor de uitvoering van de handhaving van de huisvestingsverordening.

Texels Belang

Vraag / brief 1: Toezegging in commissievergadering: N.a.v. een vraag van de heer Hoogerheide (Texels Belang) geeft burgemeester Uitdehaag (vervanger van mevrouw Huisman) aan dat de bewoningsplicht voor nieuwbouw tegen het licht zal worden gehouden. Ook zal gekeken worden of dit een relatie heeft met de Huisvestingsverordening (of privaatrechtelijk van aard is).

De zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen op gemeentegrond wordt ingevoerd . Dit betreft een privaatrechtelijk instrument / maatregel. Deze kan naast de huisvestingsverordening gehanteerd worden. Eerder heeft het college hierover het navolgende bericht: *“Voor wat betreft de zelfbewoningsplicht. Wet- en regelgeving bieden op dit moment geen ruimte voor het invoeren van een zelfbewoningsplicht bij bestaande bouw. De gemeente kan dit instrument wel hanteren bij de gemeentelijke bouwlocaties, waar de gemeente grondeigenaar is. Deze plicht wordt dan vastgelegd in de koop/ontwikkelovereenkomst en afdwingbaar gemaakt met een boeteclausule. Wij zijn voornemens dit instrument bij de ontwikkeling van de gemeentelijke bouwgrondlocaties in te zetten, te beginnen bij de vrije sector koopwoningen op de locaties voormalige Kompaschool en Drijverschool”.*

Groen Links

Vraag / brief 1: Inkomenseisen stellen in de vrijesectorhuur

Zie beantwoording Vraag / brief 2 CDA.

PvdA

Vraag / brief: Is er een noodzaak om de verordening zoals deze nu geldt op nog meer plaatsen te repareren?

De huisvestingsverordening is op enkele plaatsen gerepareerd, aangevuld en/of aangescherpt. Ook wordt middeldure huur nu door de huisvestingsverordening beschermd vanwege schaarste.

Vraag 1: Voldoet een inschrijving bij de KvK om uitgezonderd te worden van de verplichting om een huisvestingsverordening aan te moeten vragen voor een bedrijfswoning? Is de huidige definitie van een bedrijfswoning te ruim zoals deze is opgenomen in de huisvestingsverordening? Bent u dit met ons eens?

Nee. Sommige bestemmingen op Texel staan expliciet een bedrijfswoning toe. Alleen dan is er sprake van een bedrijfswoning. Wanneer er een bedrijf wordt ingeschreven bij de KvK op een woonadres met een reguliere woonbestemming, wordt dit huis geen bedrijfswoning. Daarom kan er geen misbruik worden gemaakt van deze manier om het huisvestingsvergunning-vereiste te omzeilen.

Vraag 2: Kunt u reageren op beide zaken (het huis-aan-huisgebied tot Texel beperken en: waar mogelijk uniformering van de advertenties qua taal o.a., eveneens in het kader van de herkenbaarheid voor de doelgroep)

Om een beroep te kunnen doen op de vruchteloze aanbieding, moet er geadverteerd worden in een huis-aan-huisblad op Texel. De gemeente kan niet voorkomen dat een aanbieder zijn woning ook aanbiedt via een medium met een verspreidingsgebied buiten Texel.

Artikel 7 over de bekendmaking van het aanbod van woonruimte is aangepast. In lid 2 zijn de vereenvoudigde eisen die gesteld worden aan de inhoud van de advertentie opgenomen. Sublid c geeft aan dat een verwijzing naar de website van de gemeente Texel voor verdere uitleg over de huisvestingsverordening en -vergunning. Dit is opgenomen in de toelichting op de nieuwe huisvestingsverordening.

Vraag 3: Daarbij komt de zojuist bekend geworden uitspraak inzake huis-aan-huisbladen; wat betekent dat voor een zinsnede als 'advertentie in een huis-aan-huisblad'?

Dit heeft geen invloed op de (verspreiding van de) bekendmaking. Daarnaast moet de bekendmaking ook geplaatst worden op een voor woningzoekenden kosteloos toegankelijk digitaal huizenplatform.

Sub-vraag/opmerking 3: Met name lid c is nogal 'onduidelijk', denken wij.

Zie antwoord bij vraag 2.

Vraag 4: Is iedereen met deze omschrijving in staat een correcte bekendmaking te realiseren? Bent u van mening dat deze redactie duidelijk genoeg is?

Zie antwoord bij vraag 2.

Vraag 5: Is dit (het stellen van een kooprijsgrens in de huisvestingsverordening) juridisch houdbaar?

Ja, dit is juridisch houdbaar. De wet geeft de gemeente de mogelijkheid om een koopprijsgrens in te stellen.

Vraag 6: Mag een lokale overheid zo'n positie innemen (=het hanteren door de gemeente van de WOZ als koopprijs om een beroep te kunnen doen op vruchteloze aanbieding enerzijds en het vaststellen van de WOZ door de gemeente anderzijds.)?

Ja, dit is juridisch houdbaar. De wet schrijft voor om de WOZ te gebruiken bij de prijsgrens indien verkoper een beroep wil doen op vruchteloze aanbieding. Daarnaast stelt de wet dat de gemeente de WOZ bepaalt.

Vraag 7: In combinatie met het gestelde bedrag in de huisvestingsverordening(€ 600.000) zou dit kunnen betekenen dat de WOZ-waarde van elke woning minimaal op € 550.000 gesteld dient te worden. Is deze gedachtegang correct?

Nee, deze gedachtegang is niet correct. Gemeenten bepalen jaarlijks de WOZ-waarde voor woningen door een taxatie. In een taxatieverslag staat hoe de gemeente de WOZ-waarde vaststelt. Deze waardes zijn specifiek per woning bepaald. Dit betekent dus dat niet iedere woning op Texel dezelfde WOZ-waarde heeft. Het feit dat op Texel huisvestingsvergunningen worden gevraagd, is een wettelijk geregelde mogelijkheid en heeft hier verder geen invloed op.

Vraag 8: Kunt u reageren op deze mogelijkheden/effecten –snijdt dit hout? En zo ja: moet dat juridisch worden aangepast/rechtgezet?

Zie antwoorden bij voorgaande vragen. Dit hoeft juridisch niet aangepast te worden.

Overige vragen van andere dan politieke partijen

Vraag 1: Is een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen publiekrechtelijk op te leggen?

Nee, dit is niet publiekrechtelijk op te leggen. Wet- en regelgeving bieden op dit moment geen ruimte voor het invoeren van een zelfbewoningsplicht bij bestaande bouw. De gemeente kan dit instrument wel hanteren bij de gemeentelijke bouwlocaties, waar de gemeente grondeigenaar is. Deze plicht wordt dan vastgelegd in de koop/ontwikkelovereenkomst en afdwingbaar gemaakt met een boeteclausule. De gemeente is voornemens dit instrument bij de ontwikkeling van de gemeentelijke bouwgrondlocaties in te zetten, te beginnen bij de vrije sector koopwoningen op de locaties voormalige Kompaschool en Drijverschool.

Subvraag 1: En is dit zinvol?

Een zelfbewoningsplicht kan voor bestaande woningen niet opgelegd worden op basis van de huidige wetgeving. Daarmee is de vraag of deze zelfbewoningsplicht zinvol is op dit moment een theoretische, maar zou indien nieuwe wetgeving dat mogelijk maakt, een bijdrage kunnen leveren aan de bescherming van de Texelse woningmarkt

Bijlage: Gespreksverslagen Marktpartijen en Dorpscommissies

Gespreksverslag Woontij

Datum: 05-10-2020 (digitaal)

Algemeen beeld van de woningmarkt op Texel

Op de sociale huurmarkt is in 2020 ten opzichte van voorgaand jaar nog niet veel verschil merkbaar. Er zijn het afgelopen jaar wel veel woningen opgeleverd maar deze hebben nog niet voor veel doorstroming gezorgd.

Huisvestingverordening

In de eerste maanden na de inwerkingtreding van de huisvestingverordening leverde het enige paniekreactionen op bij mensen die al lang op de wachtlijst staan. Een kleine groep wachtenden is door de intrede van de huisvestingverordening gestopt met het zoeken naar een woning op Texel. Maar de huisvestingsverordening heeft (nog) niet geleid tot grote veranderingen.

Er is op Texel met name een tekort aan woningen voor huishoudens met een bescheiden inkomen, bijvoorbeeld mensen die op Texel komen werken in het onderwijs of de zorg. Maatschappelijk gezien is het nodig dat deze mensen naar Texel komen, maar het is lang niet altijd mogelijk en betaalbaar. De (ongebonden) instroom van buiten was al beperkt. Veel mensen die naar Texel komen doen dit al omdat ze een economische binding met het eiland hebben. De huisvestingverordening heeft wel een bepaalde beschermende werking, er wordt iets minder ingeschreven als woningzoekende door overkanters. Wachtlijsten op sociale huurwoningen zijn er echter nog niet korter op geworden.

Naast de stroom naar Texel van economisch gebonden huishoudens, is er ook een stroom van (vaak oudere) re-migranten (vroegere Texelaars die terug willen keren). Een deel van deze groep heeft geen problemen om een huis te kunnen kopen op Texel vanwege een hoog inkomen of een grote overwaarde op de eigen woning. Voor het andere deel is het wat moeilijker, deze groep kan beroep doen op een sociale huurwoning. De vraag is wel of je deze beide groepen van een woning op Texel wil voorzien, aangezien de bevolking op Texel al sterk vergrijsd is en verder vergrijsd.

Veel Texelse ouderen zijn gewend aan lagere woonlasten en niet altijd bereid om hogere huurprijzen te betalen, ondanks een flink opgebouwd vermogen. Wanneer de koopwoning te groot wordt zijn ze niet altijd bereid in een dure huurwoning te trekken. Bij verhuizing uit de koopwoning brengt het huis veel geld op na verkoop, maar door het beperkte inkomen (klein pensioen) komen deze ouderen wel in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit stopt de doorstroom mogelijk ook binnen het sociale segment.

Gezien de schaarste ziet Woontij de noodzaak van de huisvestingverordening. Aanscherpingen lijken niet nodig, hij werkt prima in de praktijk. Woontij gaat nu ook sterker gegevens zoals inschrijfduur, reactietijd en andere indicatoren jaarlijks monitoren.

Gespreksverslag Dorpscommissies

Datum: 6-10-2020 (digitaal)

Aanwezigen: vertegenwoordigers van de Dorpscommissie De Waal, Dorpscommissie Oudeschild, Dorpscommissie Oosterend, Dorpscommissie De Cocksdorp

Algemeen beeld van de woningmarkt op Texel

De woningmarkt op Texel heeft een tekort aan (betaalbare) woningen en een te lage doorstroming. In De Waal is er weinig problematiek op de woningmarkt, er zijn relatief weinig recreatiewoningen en tweede huizen. Er wonen veel ouderen in het dorp. In Oudeschild staat een nieuwbouwproject op de planning. Wanneer deze gerealiseerd is zal het tekort aan woningen grotendeels verholpen zijn. In Oosterend is een sterk tekort aan sociale huurwoningen. Hier loopt ook een nieuwbouwproject. Door de verkoop van sociale huurwoningen in het verleden is er nu een tekort. Op Texel constateert men dat in het verleden sociale huurwoningen zijn verkocht, zonder dat nieuwbouw hiervoor is teruggekomen.

Huisvestingverordening

De algemene mening is matig positief ten opzichte van de huisvestingverordening zoals deze sinds oktober 2019 in werking is (inclusief de maatregelen op de koopwoningmarkt). Er is het afgelopen jaar niet veel verkocht of te koop aangeboden. De echte effecten zijn daardoor nog niet zichtbaar. De koopprijsgrens tot waarbij een huisvestingvergunning verplicht is, is €600.000. Deze grens wordt door sommigen als te hoog of juist te laag gezien. Voor veel Texelaren is het marktsegment boven de € 600.000 onbereikbaar. De drie maanden vruchteloze aanbidding aan een Texelaar wordt ook te kort gevonden. Er bestaan enkele voorbeelden van onderhandse prijsafspraken waarmee de regels van de huisvestingverordening worden omzeild. De toestroom van (jonge) gezinnen naar Texel zou een positief effect hebben op het draagvlak van allerlei voorzieningen op het eiland. De toestroom naar de dorpen op Texel bestaat vaak uit ouderen. Geschikte woningen voor ouderen, zoals zorg-woon combinaties, zijn er niet in voldoende mate.

Wel ziet men het nut van de verordening als men kijkt naar de instroombeperkende effecten op specifieke doelgroepen (zoals pensionado's) en de bescherming van de groepen met economische binding aan het eiland.

Gespreksverslag Texelse makelaars

Datum: 6-10-2020 (digitaal)

Aanwezigen: vertegenwoordigers van makelaarskantoren Jos Kager & Partners en Eelman & Adviseurs

Algemeen beeld van de woningmarkt op Texel

Er is een tekort aan (koop)woningen op Texel. Er zijn veel mensen die op Texel komen werken maar er geen woning kunnen vinden omdat ze bijvoorbeeld een tijdelijke arbeidsovereenkomst hebben. Voor deze groep zou een (sociale) huurwoning passender zijn, maar daar is ook een tekort aan. Er is nog steeds veel aandacht van overkanterers voor wonen op Texel maar het aantal transacties is al wel gedaald. Ook constateert men dat de woningvoorraad op Texel duur is en dat de betaalbaarheid voor veel doelgroepen slecht is.

Huisvestingverordening

De makelaars hebben verdeelde meningen over de werking en het nut van de huisvestingverordening. De ene kan zich grotendeels vinden in de huisvestingverordening, van de ander mag hij afgeschaft worden. De huisvestingverordening bestaat in de huidige vorm pas een

jaar, dat is te kort om deze al goed te kunnen evalueren. Het bedrag tot waar hij verplicht is wordt als discutabel gezien. Voor de meeste Texelaren is € 600.000 lastig te betalen. Deze grens is gekozen om te voorkomen dat, wanneer de grens op € 450.000 had gestaan, woningen die net onder die prijs zaten, net over de grens werden geduwd. Volgens een makelaar gebeurt dit nu nog steeds en zorgt deze prijsstijging in het dure segment voor een doorwerking in alle segmenten. Er is op Texel een groot personeelstekort, dat wordt door de huisvestingverordening en de invloeden van de coronacrisis niet beter.

Schriftelijke inbreng van makelaars

Van de makelaarskantoren Texelse Makelaars en Waaijer Advies zijn schriftelijke reacties (per e-mail) ontvangen.

Beide kantoren vinden dat de huisvestingsverordening goed werkt en dat de doelen ervan bereikt worden. Er is duidelijk merkbaar dat de woningmarkt onder de 6 ton in beginsel wordt afgeschermd ten behoeve van de Texelaars. Enkele kanttekeningen:

De grens van € 600.000,- is aan de te hoge kant en de verordening kan (te) makkelijk omzeild worden doordat er veel manieren zijn om maatschappelijke binding aan te tonen.