

## Voortgangsrapportage Actieplan Wonen 2020

Aanvullende informatie:

Bijlage 1: Factsheets - Monitoring Texels Woningbouwprogramma 2020 - 2030 (\*)

Bijlage 2: Overzicht woningbouw Texel (\*)

Bijlage 3: Gespreksverslag 29 juni 2020 met de dorpscommissies

(\*) onderdeel van het te sluiten Convenant: Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020 - 2030 (KWK), zie actie 3.

Gereed	In uitvoering	In voorbereiding	Nog niet gestart
--------	---------------	------------------	------------------

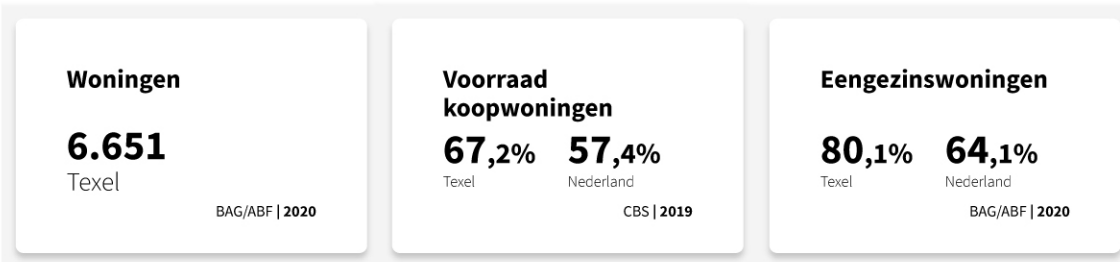
Nr.	Actieplan	Doelstelling	Status	Stand van zaken
1.	Huisvestingsvergunning weer invoeren	Zorgen dat de beschikbare woningen terechtkomen bij mensen voor wie het noodzakelijk is om op Texel te wonen, vanwege werk of maatschappelijke binding.		Huisvestingsverordening is op 5 oktober 2019 in werking. In het 4 <sup>e</sup> kwartaal 2020 wordt het eerste jaar geëvalueerd. Hierbij worden de toezeggingen aan de raad ten aanzien van deze evaluatie meegenomen. Wij zullen een extern bureau opdracht geven om deze evaluatie uit te voeren.
2.	Grondbeleid hanteren	Actief grondbeleid om regie te hebben op tempo en kwaliteit woningbouw.		Zie actie 3. en 4.
3.	Woningbouwprogramma 2020 - 2030	De komende 10 jaar 350 - 400 woningen bouwen.		Afspraken over woningbouw dienen regionaal te worden vastgelegd. Hiertoe is een (nieuw) Convenant: Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020 - 2030 (KWK) in voorbereiding. Partijen: Schagen, Den Helder, Hollands Kroon, Texel en de Provincie. Vaststelling nieuw convenant KWK naar verwachting oktober 2020. Het convenant wordt vastgesteld door GS en Colleges. Het overzicht woningbouw Texel (bijlage 2) omvat op dit moment ca. 440 woningen en is onderdeel van dit convenant. Zie ook verslag gesprek met Dorpscommissies van 29 juni 2020 voor aanvullende informatie (bijlage 3).
4.	Versnelling uitvoering woningbouwprogramma	Het programma onder 3. in de periode tot 2025 uitvoeren.		Er is extra capaciteit ingezet op de woningbouwlocaties Drijver, Kompas en Vrije School (plan Omring). In september 2020 wordt gestart met het opstellen van de programma's voor de locaties De Cocksdorp, Oosterend en Oudeschild (aantal en soort woningen en een stedenbouwkundig plan) en de financiële vertaling (grondexploitaties). Ook de andere woningbouwlocaties worden opgepakt, maar de eerder genoemde locaties krijgen 1 <sup>e</sup> prioriteit. Per locatie wordt een grondexploitatie (met programma) aan de raad voorgelegd. Zie ook

				verslag gesprek met Dorpscommissies van 29 juni 2020 voor aanvullende informatie (bijlage 3).
5.	<b>Plaatsen van extra tijdelijke units voor sociale woningbouw</b>	Voortbouwen op het succes van de woonunits aan de Slingerweg.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woontij realiseert 18 (6 3 kamerappartementen) en 12 studio's op locatie Pelgrim verplaatsbare 'economiewoningen' t.b.v. medewerkers Omring en andere Texelse bedrijven en instellingen.</li> <li>• Woontij is in gesprek met Texel Academy over uitbreiding van de campus met 20 woonunits.</li> <li>• Er is een initiatief van de Ondernemersvereniging de Cocksdorp voor realisatie van tijdelijke personeelshuisvesting op het vml. Trainingsveld.</li> <li>• De mogelijkheden voor een pilot zeer duurzame verplaatsbare "off-grid flexwoningen Texel" (5 tot 8 sociale huurwoningen) worden met Woontij onderzocht.</li> </ul> <p>De gemeente stimuleert en faciliteert.</p>
6.	<b>Faciliteren huisvesting (tijdelijke) werknemers - consequenties/(on)mogelijkheden (tijdelijke) werknemers</b>			Hiertoe en in vervolg op de brainstormavond in 2019 is de Notitie 'Kansen en kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers' opgesteld. Zie de raadsinformatiebrief van 19 augustus 2020.
7.	<b>Handhaven illegale recreatieve verhuur van permanente woningen</b>	Tegengaan recreatief gebruik van permanente woningen.		In totaal 37 woonhuizen, welke (bekend) recreatief worden verhuurd volgens het internet: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 33 woonhuizen nog fysiek controleren</li> <li>• 4 woonhuizen opnamerapporten gemaakt, in afwachting van afhandeling.</li> </ul>
8.	<b>Nieuwe beleidsregel: tijdelijk wonen in recreatieve eenheden</b>	Tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers.		De beleidsregel is in werking.
	<b>Naast actieplan:</b>			
a.	<b>Verordening Starterslening en Verordening verbeteren en verduurzamen Woningvoorraad / Uitvoering Motie: "Energie op het dak: de gemeente pakt zijn rol"</b>	Stimuleren eerste aanschaf woningen en stimuleren verbeteren (levensloopbestendig maken) en verduurzamen woningen.		Met onze raadsinformatiebrief d.d. 24 juni hebben wij u geïnformeerd over de evaluatie van de SVn-leningen. In september 2020 ontvangt u een advies tot vaststelling van de genoemde verordeningen.
b.	<b>Prestatieafspraken Woontij 2021 t/m 2025</b>	Nieuwe prestatieafspraken met Woontij (de huidige prestatieafspraken lopen per 31 december 2020 af).		Vorbereiding is gestart. Vaststelling van de afspraken is bevoegdheid college, wensen en bedenkingen raad 4 <sup>e</sup> kwartaal 2020.

c.	<b>Woonakkoord met Provincie</b>			Na het zomerreces 2020 wordt gestart met het onder artikel 2.5.2 lid 3. van de Omgevingsregeling Noord-Holland 2020 bedoelde Woonakkoord voor de Kop van Noord-Holland. Partijen Schagen, Den Helder, Hollands Kroon, Texel en de Provincie. Een Woonakkoord is breder dan het KWK en omvat bijvoorbeeld ook regionale ambities ten aanzien van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Vaststelling naar verwachting 1 <sup>e</sup> kwartaal 2021. Zie ook verslag gesprek met Dorpscommissies van 29 juni 2020 voor aanvullende informatie (bijlage 3).
----	----------------------------------	--	--	---

# Bijlage 1: Factsheets

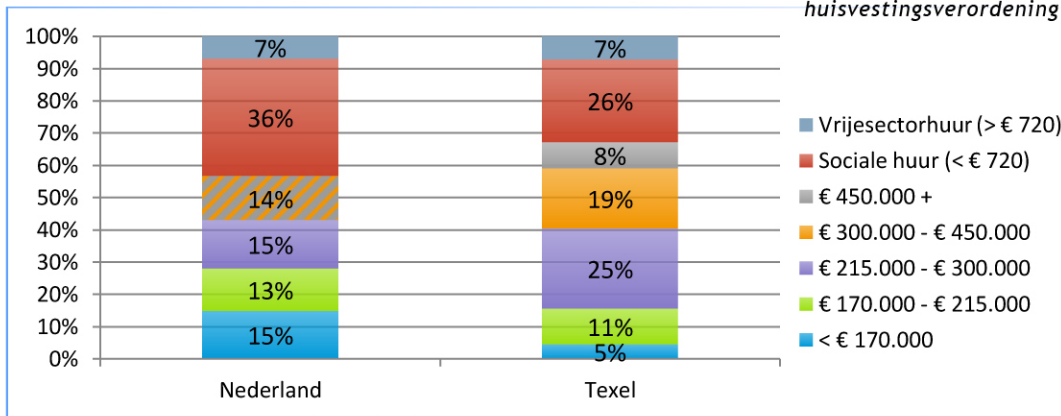
## Monitoring Texels Woningbouwprogramma 2020 - 2030



Bron: Texelincijfers.nl

Figuur 3: opbouw woningvoorraad Texel en Nederland totaal\*

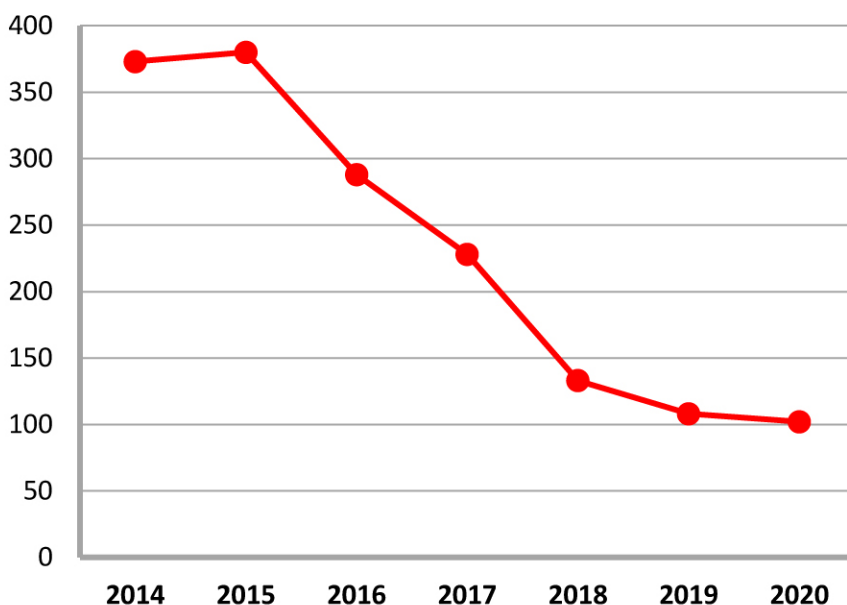
Bron: Stecgroep - Notitie belang huisvestingsverordening (2019)



Bron: Waarstaatjegemeente 2017 (gegevens uit 2016), WOZ-gegevens gemeente Texel (2018) bewerking Stec Groep (2018).  
\*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.

### Aanbod koopwoningen

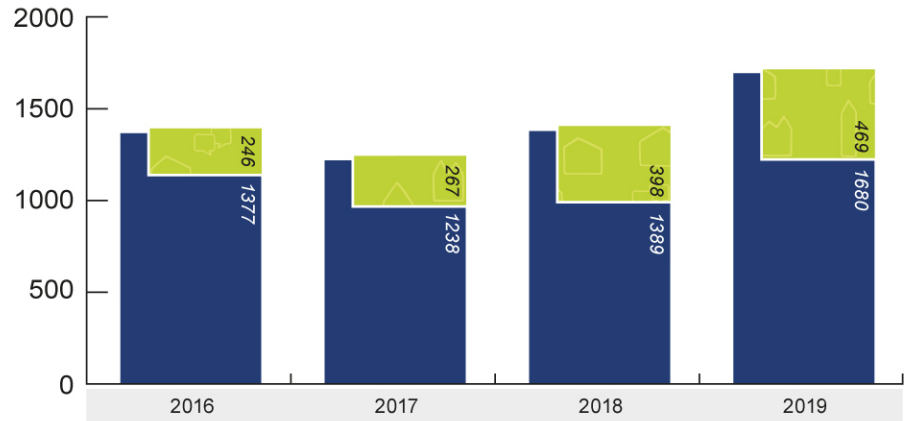
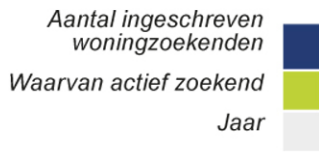
—●— Texel



Bron: Waarstaatjegemeente.nl  
obv gegevens Huizenzoeker.nl

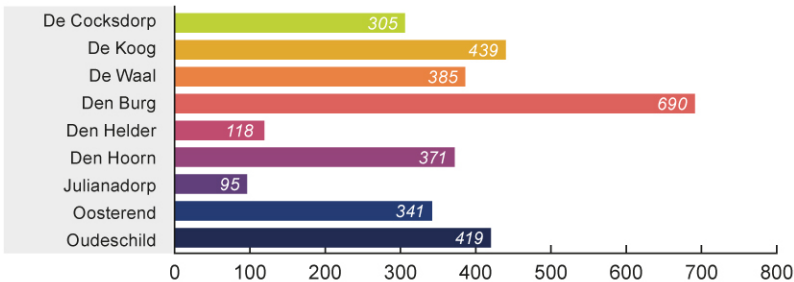
# Huurwoningen

## Verloop ingeschreven en actief woningzoekenden met woonplaats Texel

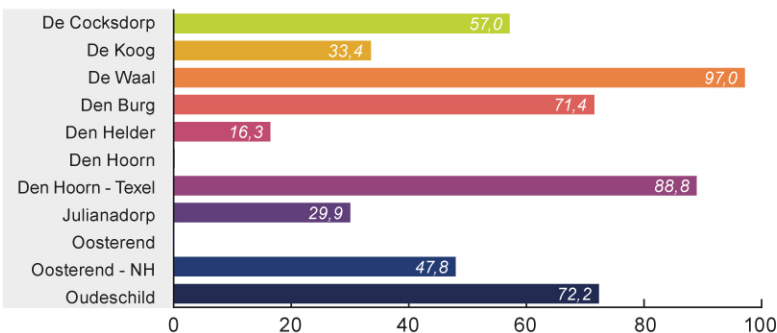


Bron: Woontij - Huis in zicht (2019)

## Woonwens naar dorp

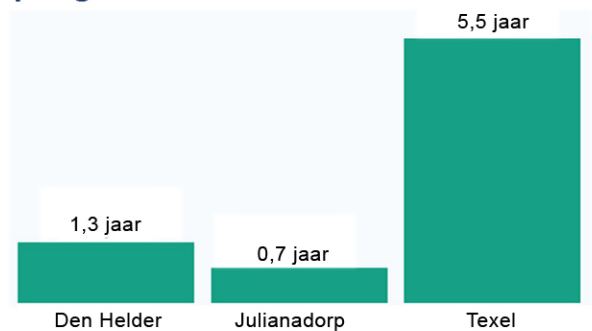


## Gemiddelde inschrijfduur 2018



Inschrijfduur is de tijdsduur in maanden tussen inschrijving als woningzoekende en ondertekening huurcontract.

## Woontij gemiddelde wachttijd per gemeente 2018



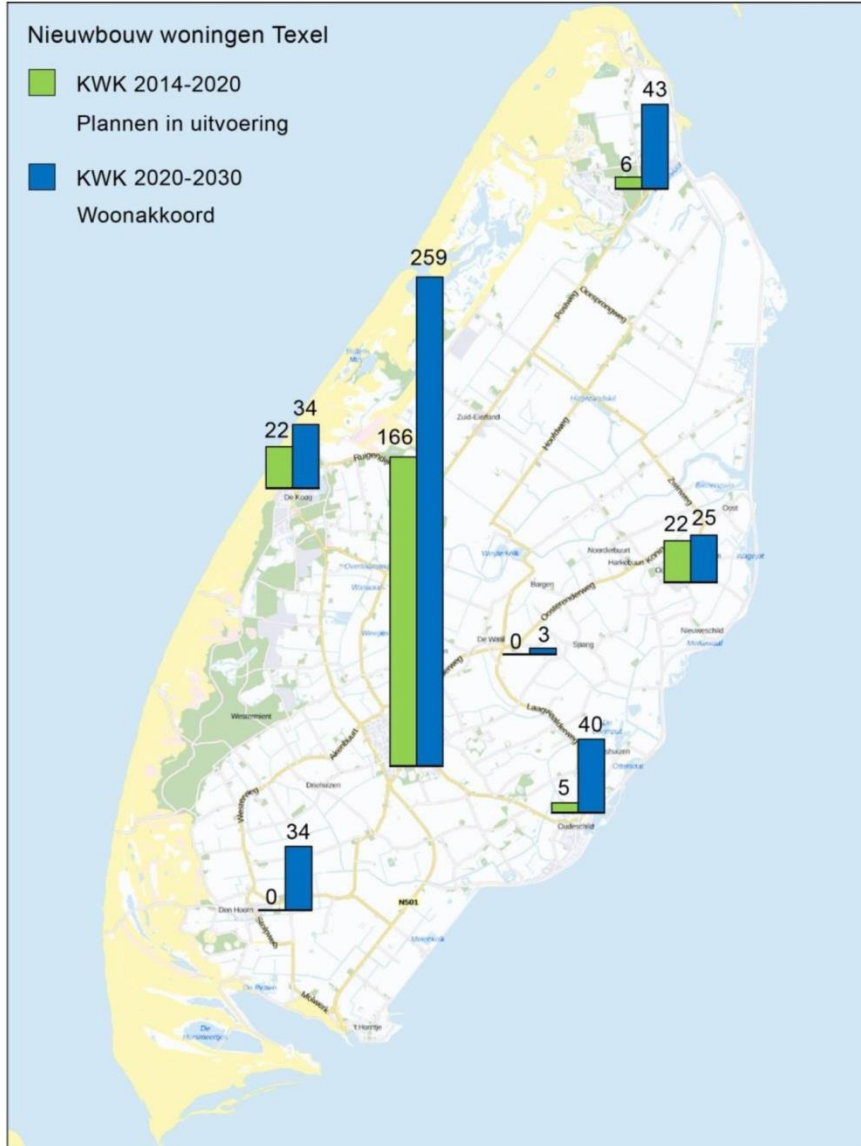
Bron: Woontij (2019)

Bron: Woontij - Huis in zicht (2019)

## Aantal huurwoningen Woontij

- Per 31-12-2019 1.409
- Streefaantal 2020 1.500
- Streefaantal 2025 1.650
- Streefaantal 2030 1.750

Bron: Woontij - Een huis voor iedereen (concept 2020)



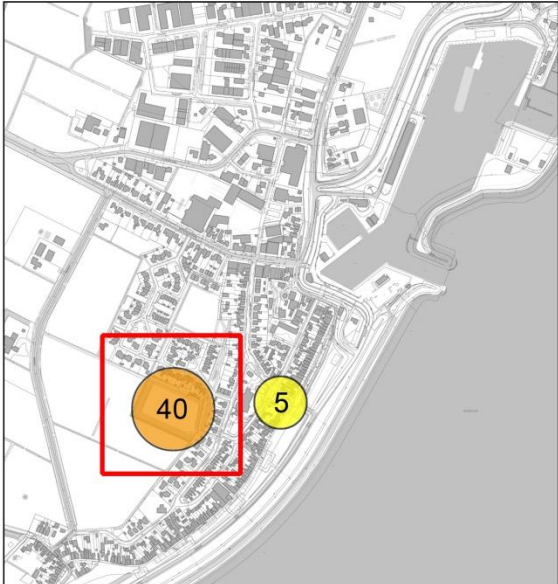
	KWK 2014-2020 Plannen in uitvoering	KWK 2020-2030 WOONAKK	Totaal
Den Burg	166	259	425
De Kooij	22	34	56
Oudeschild	5	40	45
De Waal	0	3	3
Den Hoorn	0	34	34
Oosterend	22	25	47
De Cocksdorp	6	43	49
<b>Aantal woningen</b>	<b>221</b>	<b>438</b>	<b>659</b>

86%  
14%

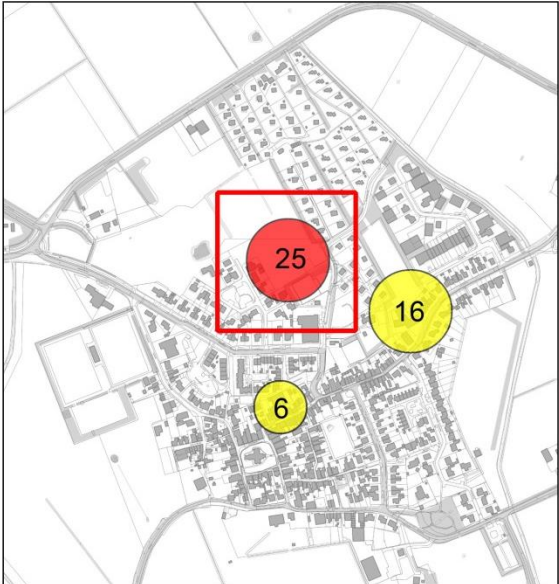
<b>Totaal</b>	<b>659</b>
Gemeente en <u>Woontij</u>	564
Particulier	95



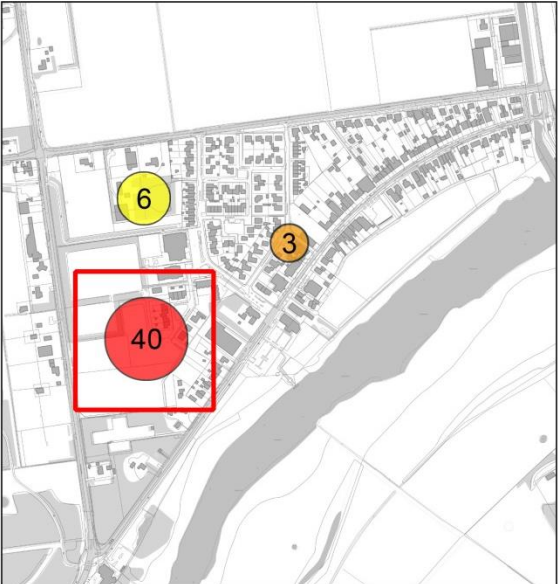
# Oudeschild



# Oosterend



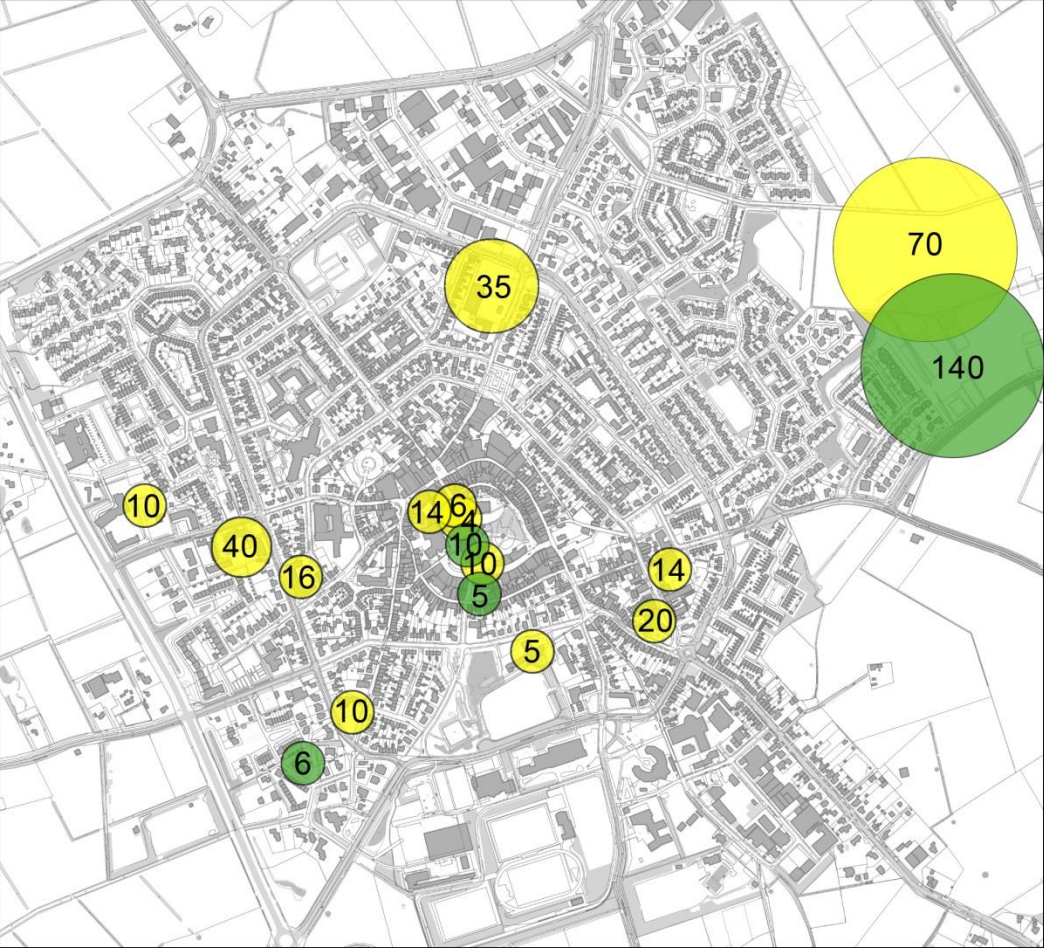
# De Cocksdorp



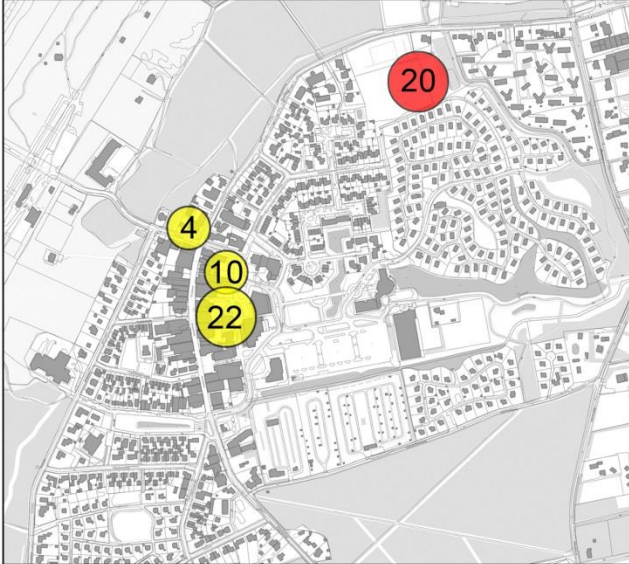
### Legenda

- Bouw gestart
- Binnen BSG en BP (binnenplanse wijziging)
- Binnen BSG, BP of uitgebreide procedure nodig
- Buiten BSG, BP of uitgebreide procedure nodig
- Locatie met extra prioriteit en versnelling woningbouw

# Den Burg



# De Koog



# Den Hoorn



## Besprekingsverslag

Vergadering	Informerend gesprek met de dorpscommissies inzake Huizenproblematiek	Datum	29 juni 2020
Locatie	Digitaal via Starleaf	Tijd	15.00 - 16.00 uur
Deelnemers	Dorpscommissies: De Waal - De Cocksdorp - Oosterend - Oudeschild - Woontij - Gemeente -		
Afwezig	Dc Den Hoorn en De Koog		
Verslaglegging			

Dit is een informeel gesprek over de Huizenproblematiek en nieuwbouw van woningen op Texel. In de media is de woningnood en het bouwen van nieuwe woningen dikwijls aan de orde. De gemeente wil via dit overleg graag een toelichting geven over de stand van zaken. Er wordt ambtelijk, en regionaal met de 4 wethouders wonen van de koppelgemeenten en de provincie aan dit proces gewerkt.

In dit overleg d.d. 28 juni 2020 wordt duidelijk dat er nog steeds veel onduidelijkheid is over de regels rond woningbouw. Hoeveel woningen mogen er gebouwd worden? Wie bepaalt dat eigenlijk? En waar staat dat? Hoe kunnen we dat beïnvloeden? Welk globaal tijdspad kan er met name aan de ontwikkeling van de woningbouwlocaties bij De Cocksdorp, Oosterend en Oudeschild worden gehangen? De gemeente stelt hiervoor een kort 'Tijdspad en toelichting regelgeving op hoofdlijnen' op (zie aansluitend op dit verslag).

### Overig:

DC Oosterend: Achter de Cor Bremerstraat was in overleg met de provincie toch al bestemd voor woningbouw? Gemeente: Deze bestemming zit er nu nog niet op. De provincie heeft deze locatie bestempeld als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL, kaart bij de Ontwerp Omgevingsverordening NH 2020). In BPL wordt bijna niet gebouwd. De locatie De Cocksdorp is bestempeld als Landelijk Gebied. Nieuwbouw in landelijk gebied is planologisch lastiger als nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). De gemeente heeft hiervoor en voor alle aanwijzingen/zaken waar de gemeente het niet mee eens is een zienswijze ingediend. De uitkomst op de zienswijze moeten we afwachten. DC Oosterend: Oosterend en Woontij willen graag bouwen, dit staat ingepland voor 2022. Kan er al voorwerk worden gedaan bijvoorbeeld een proces inrichten zodat er in 2022 echt gestart kan worden? De gemeente deelt deze ambitie, zie onder bij Tijdspad op hoofdlijnen. De plannen van Oosterend, Oudeschild en De Cocksdorp vallen onder het nieuwe KWK.

DC Oosterend: Er was een gesprek ingepland met de wethouder, Dc Oosterend en de beleidsambtenaar wonen, deze is door familieomstandigheden niet door gegaan.

### Afspraak:

Er mag een nieuw gesprek ingepland worden. Dc Oosterend neemt hiervoor contact op met de gemeente/bestuurlijk assistent.

DC Oudeschild: Klopt het dat de gemeente liever geen CPO-projecten heeft?

Gemeente: In het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030 is realisatie door middel van CPO uitdrukkelijk een optie. Op De Kompaslocatie wordt ook deels via CPO gebouwd. Bij een CPO-project is Woontij vaak achtervang. Woontij vindt CPO een goede werkwijze.

## TIJDPAD EN REGELGEVING op hoofdlijnen

### 1. Vervolg woningbouwlocaties Oosterend, De Cocksdorp en Oudeschild - Tijdpad op hoofdlijnen

Voor het vervolg dient het nieuwe KWK te worden vastgesteld door colleges en gedeputeerde staten (naar verwachting oktober 2021, zie onder bij KWK). Zoals eerder door het college aangegeven krijgen de woningbouwlocaties bij Oosterend, De Cocksdorp en Oudeschild prioriteit. De gemeenteraad heeft 'versnellingsgeld' vrijgemaakt voor woningbouw en dit geld wordt onder meer voor deze locaties ingezet. Concreet houdt dit in dat medio september 2020 wordt gestart met het opstellen van de programma's voor deze locaties (aantal en soort woningen en een stedenbouwkundig plan) en de financiële vertaling (grondexploitaties). Conform Actieplan Wonen ligt de focus daarbij op sociale huurwoningen en betaalbare koop. De dorpscommissies worden hierbij betrokken. Voor de locaties Oosterend, De Cocksdorp en Oudeschild dienen bestemmingsplannen te worden vastgesteld. Het opstarten van de bestemmingsplanprocedures kan dan medio medio laatste kwartaal 2020 (mede afhankelijk van voortgang Omgevingsverordening Provincie, zie onder). Doorlooptijd van een bestemmingsplanprocedure is ca. 12 maanden, mits er geen sprake is van beroepsprocedures. Dat betekent start bouw 1<sup>e</sup> helft 2022. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure kan worden gestart met de contractvorming (ingeval van een ontwikkelaar na aanbesteding) over de uitgifte van de grond, zodat er na de vaststelling van het bestemmingsplan omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd voor de realisatie van de woningen.

NB:

Ook de andere woningbouwlocaties worden ter uitvoering van het Actieplan Wonen opgepakt, maar de eerder genoemde locaties krijgen 1e prioriteit. Overigens is niet altijd een nieuw bestemmingsplan nodig. De locaties in Den Burg kunnen aan de hand van een 'binnenplanse wijziging'.

### 2. Regelgeving - Toelichting op hoofdlijnen:

- A. Ladder van duurzame verstedelijking;
- B. Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
- C. Concept Omgevingsregeling Noord-Holland 2020;
- D. Regionale afspraken - KWK met Status Aparte Texel;
- E. Woonakkoord Kop van Noord Holland.

#### A. Ladder van duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Uitbreiding van de bouwmogelijkheden en/of functiewijziging in een bestemmingsplan betekent doorgaans dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Soms blijft een initiatief binnen in de jurisprudentie bepaalde marges (bijvoorbeeld minder dan 12 woningen of minder dan 300 m<sup>2</sup> uitbreiding detailhandel), maar anders moet een initiatief aan de ladder worden getoetst.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Kortgezegd komt het er op neer dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling moet worden onderzocht. En als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, moet eerst worden onderzocht of de ontwikkeling niet (deels) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Doorlooptijd van een bestemmingsplanprocedure is ca. 12 maanden, mits er geen sprake is van beroepsprocedures.

*B. Ontwerp Omgevingsverordening NH 2020, vaststelling naar verwachting in werking medio 4<sup>e</sup> kwartaal 2020 (deze vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening)*

**Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen**

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

**Artikel 6.4 Kleinschalige woningbouwontwikkelingen**

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
3. De in het tweede lid genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.
4. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het tweede lid.

Op basis van deze regels geldt dat Texel samen met Den Helder, Hollands Kroon en Schagen (Regio Kop van Noord-Holland) schriftelijke afspraken moet maken over de gewenste woningbouw. Deze afspraken staan in het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK).

**NB:**

Door de Regio Kop van Noord-Holland en de Regio Westfriesland is een zienswijze ingediend op de ontwerp-Omgevingsverordening NH 2020. Deze ziet onder meer op het 'cijferdenken' (vasthouden aan rigide prognoses) en bijvoorbeeld voor Texel op de grenzen bijzonder provinciaal landschap (BPL) - landelijk gebied en binnenstedelijk gebied (BSG). De uitkomst hiervan is van invloed op de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedures voor de woningbouwlocaties.

*C. Concept Omgevingsregeling Noord-Holland 2020 (deze vervangt de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen )*

Hoe je als regio tot schriftelijke afspraken moet komen, daar heeft de Provincie ook nog een uitvoeringsregeling opgesteld:

**Artikel 2.5.2 Woningbouw**

1. De afspraken als bedoeld in artikel 6.3, eerste lid, en artikel 6.4, eerste lid, van de verordening over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties, bestaan uit regionale afspraken en woonakkoorden.
2. Regionale afspraken:
  - a. betreffen in ieder geval de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente;
  - b. zijn gebaseerd op de door de provincie vastgestelde woningbouwprognose;
  - c. zijn onderwerp van monitoring;
  - d. kunnen worden bijgesteld wanneer daar aanleiding voor is; en
  - e. worden overeengekomen door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio.
3. Woonakkoorden:
  - a. bevatten de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid;
  - b. zijn in overeenstemming met het provinciale woonbeleid;
  - c. bevatten een overzicht en een kaart van de woningbouwlocaties buiten bestaand

stedelijk gebied; d. gelden voor minimaal 5 jaar met de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen; en e. worden overeengekomen door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio en door Gedeputeerde Staten.
---

Op deze manier is dus ook Texel gehouden aan het maken van regionale schriftelijke afspraken voor woningbouw, gebaseerd op de provinciale prognoses. Dat wordt gedaan in het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (hierna KWK).

#### *D. Regionale afspraken - KWK met Status Aparte Texel*

Het huidige KWK is opgesteld in de vorm van een convenant tussen de 4 gemeentes en de provincie. Die provincie heeft ook mede ondertekend. Er wordt gewerkt aan een nieuw convenant: Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020 - 2030 (KWK). Texel heeft en houdt een 'status aparte' in de regionale afspraken. Omdat iedereen wel snapt dat er geen verband ligt tussen de woningmarkt op Texel en de woningmarkt in de rest van de regio. Onderdeel van het convenant is het overzicht woningbouw Texel dat dit moment ca. 440 woningen omvat(\*). Hierin zijn onder andere de woningbouwlocaties in De Cocksdorp, Oosterend en Oudeschild opgenomen. Met de vaststelling van het KWK staan deze woningbouwlocaties kwantitatief en kwalitatief op de kaart (\*\*). Naar verwachting wordt het KWK medio oktober 2020 vastgesteld door de colleges en gedeputeerde staten.

(\*)

In de pers circuleerde recent het aantal van '500 woningen' voor Texel. Dit aantal is gebaseerd op het Regioakkoord De Kop Groeit. In dit akkoord hebben de Kopp gemeentes de ambitie uitgesproken om in de periode tot 2030 minimaal 5.000 woningen te realiseren. NB: Die 440 woningen in het nieuwe KWK vallen hierbinnen. Verder is de Provincie géén partij bij dit regioakkoord.

(\*\*)

Let op: De verdere toetsing van deze plannen in het kader van bestemmingsplanprocedures aan rijk- en provinciale regelgeving moet dan nog plaatsvinden! Denk hier bijvoorbeeld aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'.

#### *E. Woonakkoord Kop van Noord Holland*

Na het zomerreces 2020 wordt gestart met het onder artikel 2.5.2 lid 3. van de Omgevingsregeling Noord-Holland 2020 bedoelde Woonakkoord voor de Kop van Noord-Holland. Het Woonakkoord wordt gesloten tussen de kopp gemeentes en de provincie. Een Woonakkoord is breder dan het KWK en omvat bijvoorbeeld ook regionale ambities ten aanzien van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit Woonakkoord kan naar verwachting 1<sup>e</sup> kwartaal 2021 worden vastgesteld.