

ONDERBOUWING BEHOEFTE WONINGBOUW DEN BURG

AANLEIDING

De beoogde ontwikkeling op de locatie van de Marsweg Zuid in Den Burg bestaat uit het realiseren van 120 flexwoningen en wordt hierdoor aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De woningen worden gebouwd voor een periode van 40 jaar. Na deze periode zal opnieuw naar de balans op de woningmarkt gekeken worden. De behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond. Deze onderbouwing voorziet hierin. Gezien de andersoortige woningmarkt van Texel heeft Texel een 'status aparte' in het regionale woningbouwbeleid.

HUIDIGE SITUATIE WONINGMARKT OP TEXEL

De situatie van de woningmarkt op Texel is als volgt:

- Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen: de gemiddelde wachttijd bij Woontij is van 5,5 jaar, oplopend tot 8 jaar. Er staan 1.700 woningzoekenden ingeschreven bij Woontij, waarvan 500 actief woningzoekenden. Gezien de eilandsituatie is er voor de Texelse inwoners geen uitwijkmogelijkheid naar een andere gemeente.
- Er is een tekort aan middeldure huur (Rapport STEC: Middel-dure huur op Texel in beeld d.d. 17-02-2016).
- Er is onvoldoende aanbod van betaalbare koopwoningen voor jonge Texelaars en Texelse gezinnen (lage- en middeninkomens) (Notitie STEC: Notitie belang huisvestingsverordening d.d. 4 juni 2019).
- De markt zit op slot en de prijzen blijven boven-proportioneel stijgen.
- Er is sprake van een kwalitatieve mismatch in het totale woningaanbod: er zijn ruim 1.000 betaalbare woningen te kort ten opzichte van het inkomen van de huishoudens op Texel;
- Het tekort is verder versterkt door het rijksbeleid om 65-plussers langer zelfstandig thuis te laten wonen, hetgeen als gevolg heeft dat er nog minder woningen vrijkomen.
- Om op de Texelse woningmarkt een situatie te bereiken waarbij sprake is van meer evenwicht en redelijke wachttijden zijn tot 2030 naar verwachting 500-1000 extra woningen nodig (Woontij 'Een huis voor iedereen' concept d.d. 16 januari 2020).

GEVOLGEN KRAPTE OP WONINGMARKT

Uit het bovenstaande blijkt dat de Texelse woningmarkt een groot tekort aan sociale huurwoningen heeft. Daarnaast is er ten opzichte van de Noordkop op Texel sprake van dure koopwoningen van matige kwaliteit. De hoge prijzen maken onderhoud en verduurzaming lastig, 'het geld gaat op aan de hypotheek'. Dit wordt ernstig versterkt door de eilandpositie. Er is geen uitwijkmogelijkheid naar woningen elders.

Door de woningnood ontstaan er problemen met het invullen van vacatures. Zeker in branches die noodzakelijk zijn voor het maatschappelijk functioneren, zoals zorg, onderwijs, overheid, politie en toerisme.

OMGAAN MET DE WONINGNOOD

Er worden diverse maatregelen getroffen om de bestaande voorraad zo goed mogelijk te gebruiken. In een aantal gevallen gaat het om tijdelijke oplossingen. Het effectief inzetten van de bestaande woningvoorraad is niet voldoende. Eén van deze oplossingen is het mogelijk maken van flexwoningen bij Marsweg Zuid in Den Burg.

BEHOEFTE AAN WONINGEN

Gezien de vraag moeten er snel woningen worden gebouwd.

De hoofdcategorieën die hierbij worden onderscheiden zijn:

1. sociale en middel-dure huur;
2. goedkope en middel-dure koop.

MAATSCHAPPELIJK EFFECT

De volgende maatschappelijke effecten worden beoogd te bereiken op de Texelse woningmarkt:

1. Wachtlijsten voor een sociale huurwoning van gemiddeld maximaal 2 jaar;
2. Afname kwalitatieve mismatch;
3. De Texelse woningmarkt vormt geen belemmering voor het accepteren van een (vaste) baan;
4. Jongeren en senioren kunnen 'in hun eigen dorp' blijven wonen;
5. Terugdringen wonen in de illegaliteit (boerenschuren, bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen).

WONINGBOUW

In het 'Overzicht Woningbouw Texel' in het KwT is op basis van een globale programmering volgens de gemeentelijke uitgangspunten vastgelegd, waar en hoeveel woningen er in de periode 2020 – 2030 worden gebouwd.

Het Overzicht Woningbouw Texel biedt ruimte voor de bouw van circa 440 woningen (waarvan circa 300 sociale huurwoningen) voor het grootste deel binnen 'bestaand stedelijk gebied' (BSG). Met het KwT is het plan kwantitatief en kwalitatief regionaal afgestemd.

CONCLUSIE

Gezien de unieke woningbouwbehoefte op Texel is het belangrijk dat de problemen op het eiland zelf worden opgelost.

Deze bijzondere positie wordt onderkend in de regio en tevens beleidsmatig ondersteund.

De ontwikkeling van 120 woningen bij de Marsweg Zuid in Den Burg ligt binnen stedelijk gebied en past binnen de behoefte-raming.