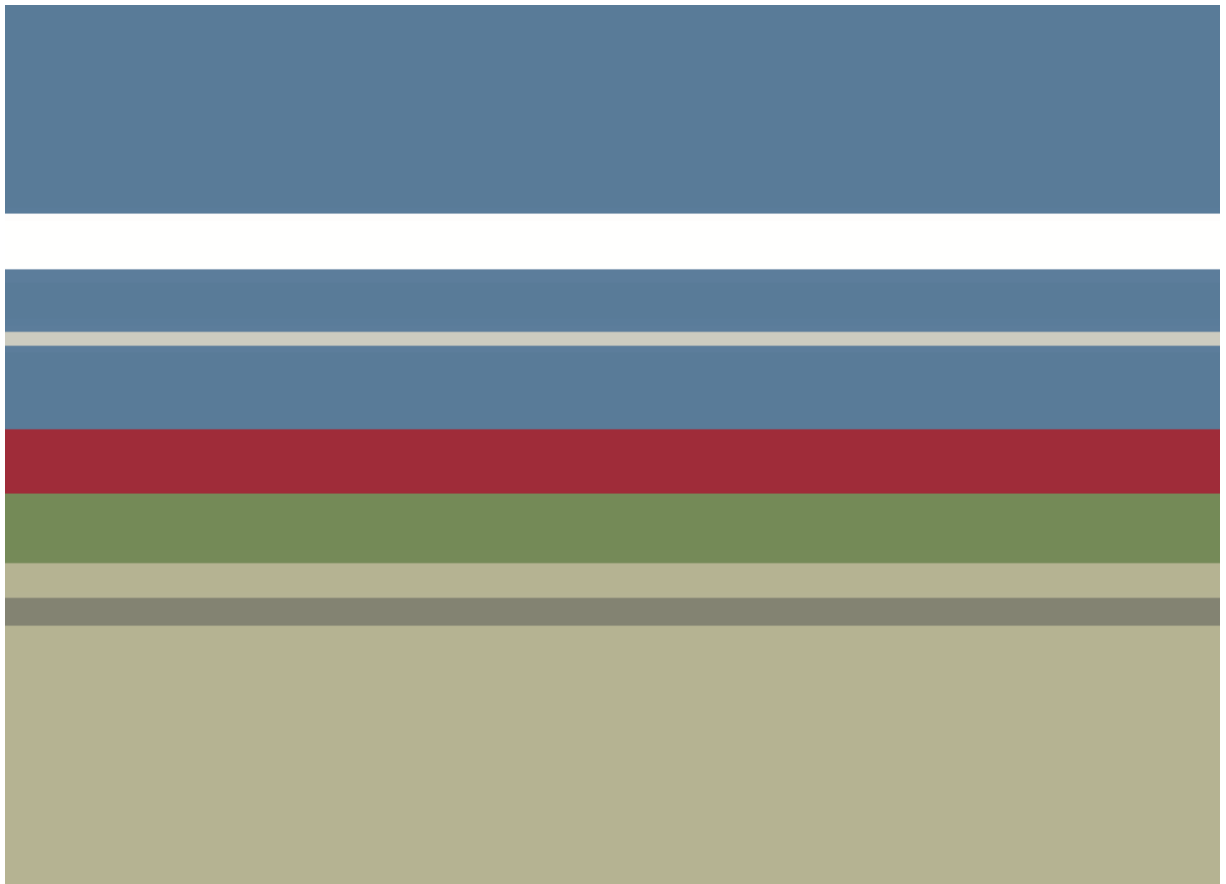


.txl

Hoofdstuk 4A -> Programma's 8 - Goed wonen



Wat hebben we gedaan?

We focussen vooral op de uitvoering van het Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020-2030. Met als doel het woningtekort op Texel zo snel mogelijk terug te dringen door de realisatie van betaalbare koop- en sociale huurwoningen. Wij faciliteren ontwikkelaars, waaronder initiatieven voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), bij diverse woningbouwprojecten. Bijvoorbeeld door de benodigde planologische maatregelen te treffen, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen. Denk hierbij aan de locaties Stolpweg in Den Hoorn, voormalige Akkerschool in Oosterend, voormalige Jozefschool in Den Burg, voormalige Vrije School in Den Burg, en Stappeland in De Koog. Het gemeentelijk kostenverhaal is geregeld via koop- en voorafgaande overeenkomsten. Ook voor diverse woningbouwlocaties (zie grondexploitaties) zijn bestemmingsplannen vastgesteld.

Eind 2024 hebben we de nieuwe Woonvisie met uitvoeringsprogramma vastgesteld waarin we sturen op de gewenste woning typologieën. Voorafgaand aan deze Woonvisie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht en binnen onze organisatie geïmplementeerd. De voorbereiding van de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan Texel is in volle gang. Na de vaststelling van de kadernota in 2022 en participatietrajecten in 2023, is in 2024- 2025 gewerkt aan de uitwerking. De Omgevingsvisie wordt in 2026 afgerond en uiterlijk 1 januari 2027 vastgesteld.

Voor de kern Oosterend wordt een casco Omgevingsplan voorbereid dat als basis dient voor het totale Omgevingsplan Texel. Samen met de andere Waddengemeenten werken we aan een standaard set Omgevingsplanregels voor het zeegebied. Ook de in 2025 vastgestelde Nota Antennebeleid wordt in het Omgevingsplan geïntegreerd. Bovenstaande wordt ook beïnvloed vanuit andere programma's, bijvoorbeeld vanuit Programma 7 - Texel Robuust (klimaatadaptie) en programma 5 - Beleidsplan Groene Infrastructuur.

Regionaal is er nauwe samenwerking met de regiogemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen. In 2024 en 2025 is gewerkt aan de Regionale Woonzorgvisie en zal in 2026 worden vastgesteld. Tevens participeren wij in de 'Aanpak Landelijk Gebied Kop van Noord-Holland' en in het 'Ontwikkelperspectief Noord-Holland Noord', samen met gemeenten, het Hoogheemraadschap en de provincie.

Om de woningbouw te versnellen, zijn gemeentelijke grondexploitaties gestart op de locaties Skillerveld in Oudeschild, De Siep in Den Hoorn, Jakob Daalderstraat in Oosterend, Schipper Boonstraat in De Cocksdorp, voormalige Kompasschool in Den Burg en Flexwoningen Marsweg in Den Burg (Texelwende en De Rietdijk). De ontwikkeling en verkoop van bouwrijpe grond verloopt zeer snel. Naar verwachting worden de grondexploitaties Skillerveld, De Siep, voormalige Kompasschool en Flexwoningen Marsweg bij de jaarrekening 2025 gesloten. De grondexploitaties Jakob Daalderstraat en Schipper Boonstraat volgen naar verwachting bij de jaarrekening 2026.

In de periode 2022-2025 zijn veel woningen gerealiseerd of is de bouw gestart, vooral betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen. Alleen al op gemeentelijke locaties zijn dit 482 woningen en daarnaast nog tientallen woningen op particuliere locaties.

In 2025 is de huisvestingsverordening geëvalueerd en herzien en is per 1 januari 2026 in werking getreden. De verordening stelt eisen aan het in gebruik nemen van een woning op Texel. Voor koopwoningen tot een WOZ-waarde van € 600.000 en huurwoningen tot de huurliberalisatiegrens is een huisvestingsvergunning nodig.

Daarnaast is er intensief gewerkt aan de opvang van ontheemde Oekraïners. In 2025 zijn zij verhuisd van de opvangboot in Oudeschild naar - door ons zelf gerealiseerde en geëxploiteerde woningen in Starkenburgh en De Rietdijk. Dit is in lijn met afspraken binnen de Spreidingswet met Den Helder en we voldoen hiermee aan het uitgangspunt van goede huisvesting voor deze kwetsbare doelgroep. .

Hieronder volgt een overzicht van gerealiseerde woningen en woningen waarvan de bouw is gestart op belangrijke locaties:

- Stolpweg, Den Hoorn: 4 woningen
- Skillerveld, Oudeschild: 39 woningen
- De Siep, Den Hoorn: 32 woningen
- Voormalige Akker, Oosterend: 18 woningen

- Voormalige Kompasschool, Den Burg: 11 woningen
- Texelwende, Den Burg: 120 woningen
- De Rietdijk, Den Burg: 90 woningen
- Gestart:
- Voormalige Vrije School, Den Burg: 53 woningen
- Jakob Daalderstraat, Oosterend: 28 woningen
- Schipper Boonstraat, De Cocksdorp: 42 woningen
- Marserf, Den Burg: 15 woningen
- Voormalige Jozefschool, Den Burg: 30 woningen

Wat speelt er verder?

Hoewel de grootste druk op de woningbouw iets is afgenomen, zijn we er nog niet. Ons doel is om tot 2034 in totaal 775 nieuwe woningen te realiseren. We liggen op schema, maar blijven alert. Na 1 januari 2027 kunnen programma's, zoals een duurzaamheidsprogramma, worden opgesteld voor de uitvoering van de Omgevingsvisie. De Wet regie volkshuisvesting (2026) biedt de gemeente extra sturingsmogelijkheden. De toekomstige huisvesting van vergunninghouders en opvang van Oekraïners is onzeker; nieuwe of gewijzigde regelgeving kan grote gevolgen hebben voor de huidige werkwijze.

Lopende uitvoering

Voor 1 januari 2027 moet Texel beschikken over een Omgevingsvisie en voor 1 januari 2032 over een definitief omgevingsplan Texel. De Omgevingsvisie wordt in 2026 vastgesteld en de komende jaren wordt het Omgevingsplan Texel gefaseerd voorbereid. Hiervoor wordt in 2026 een plan van aanpak opgesteld. De actiepunten (waaronder bijvoorbeeld de leegstandsverordening) in het uitvoeringsprogramma bij de Woonvisie worden de komende jaren opgepakt.

In 2025 is gestart met de voorbereiding van de locaties voormalig. Fonteinschool, Oude Zeevaartschool en huidige bibliotheek in Den Burg. De locatie Centrumplan (afronde Oude Raaksje) wordt in 2026 opgepakt.

In de eerste helft van 2026 maken wij nieuwe prestatieafspraken met Woontij (denk aan afspraken over doorstroming en verduurzaming). Het maken van deze afspraken is een collegebevoegdheid, waarbij de raad in de gelegenheid wordt gesteld om wensen en bedenkingen aan te geven.

Perspectief

De komende jaren blijven we de woningmarkt scherp monitoren. Zodat we zorgvuldig op de invulling van woningbouwlocaties in lijn met de Woonvisie (december 2024) en de Regionale Woonzorgvisie (vast te stellen in 2026) kunnen sturen. Dit biedt kansen voor betaalbare koop (starters), sociale huur (waaronder geclusterde seniorenwoningen) en (duurdere) seniorenkoopwoningen (zolang zij bijdragen aan doorstroming).

De Omgevingsvisie (vast te stellen Q4-2026) biedt kansen om (ruimtelijke) kaders op hoofdlijnen vast te stellen. Hierbij maken wij duidelijke afwegingen en keuzes zodat het college deze praktisch kan uitwerken in het Omgevingsplan Texel en de bij de Omgevingsvisie horende programma's.

Wat gaat het kosten?

Bedragen x €1.000

Exploitatie		Primaire begroting 2026	Primaire begroting 2027	Primaire begroting 2028	Primaire begroting 2029
Lasten					
PROGRAMMA 8	Goed wonen				
TV_8.1	Ruimte en leefomgeving	702	698	698	698
TV_8.2	Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	320	0	0	0
TV_8.3	Wonen en bouwen	3.535	2.885	2.883	2.882
Totaal Goed wonen		4.557	3.584	3.581	3.580
Baten					
PROGRAMMA 8	Goed wonen				
TV_8.3	Wonen en bouwen	2.120	2.120	2.120	2.120
Gerealiseerd saldo van baten en lasten		-2.438	-1.464	-1.462	-1.460
Gerealiseerd resultaat		-2.438	-1.464	-1.462	-1.460

