

Datum : 4 juni 2019
Ons kenmerk : 18.279/EL/SB
Onderwerp : Notitie belang huisvestingsverordening

1 Inleiding

Gemeente Texel denkt na over het opstellen van een huisvestingsverordening, omdat de druk op de woningmarkt op Texel sterk toeneemt. Zo merkt u dat vanwege het ontbreken van een huisvestingsverordening de markt groter is, wat leidt tot een grotere marktvaart en sterker gestegen woningprijzen. Normale eengezinswoningen zijn zo niet meer betaalbaar voor een 'gewoon Texels gezin'. U vroeg ons te verkennen wat dit instrument hier eventueel in kan betekenen. Daarbij wilt u graag ook de mogelijkheden om schaarste binnen goedkope en middeldure segmenten te beschermen binnen de koopwoningmarkt in beeld hebben.

In deze notitie komen de volgende onderdelen aan bod:

- Conclusies en aanbevelingen
- Mogelijkheden huisvestingsverordening
- Analyse doelgroepen en marktdynamiek

MOGELIJKHEDEN HUISVESTINGSVERORDENING

De Huisvestingswet 2014 maakt het voor gemeenten mogelijk een huisvestingsverordening op te stellen met daarin regels over woonruimteverdeling. Regels voor woonruimteverdeling gelden in principe alleen voor **huurwoningen**, maar mogen op de Waddeneilanden (waaronder Texel) ook betrekking hebben op **koopwoningen**. De verordening geldt voor 4 jaar en gemeenten moeten goed onderbouwen waarom de regels nodig zijn: er moet aantoonbaar schaarste zijn die zonder sturing leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden. Gemeenten bepalen zelf voor welk deel van de woningvoorraad zij toewijzingsregels stellen.

Binnen de huisvestingsverordening kunnen bovendien **urgentiecategorieën** worden opgenomen: groepen die voorrang krijgen bij het toewijzen van woningen. De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van heldere regels rondom toetsing, verdeling en volgordebepaling. De gemeente is vrij om urgentiegroepen aan te wijzen, maar als er voor wordt gekozen om urgentie-groepen te benoemen in de verordening, dan moeten twee groepen daar sowieso in worden opgenomen: mensen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen (uitstromers uit blijf-van-mijn-lijfhuizen) en mantelzorgers- en ontvangers.

Bron: Rijksoverheid.nl (Huisvestingswet 2014), Overheid.nl (Wijziging van de Huisvestingswet 2014, 4 juli 2018).

2 Conclusies en aanbevelingen

Hierna vatten we de belangrijkste conclusies uit paragraaf 3 samen en vertalen deze naar aanbevelingen voor een huisvestingsverordening.

Conclusies

- 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 dalen de komende jaren en de groep hoge inkomens juist licht groeit.
- Voor lage inkomens zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een VON-prijs tot circa € 165.000 en een huurwoning tot circa € 770 betaalbaar. Voor middeninkomens zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een VON-prijs van circa € 165.000 tot € 210.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden en een huurwoning met een huurprijs van € 770 tot € 980 per maand. Rekening houdend met eigen middelen kan het segment tot circa € 250.000 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 inkomensverdeling op Texel.
- Het deel van de bestaande woningvoorraad dat bereikbaar is voor lage inkomens (sociale huur en koopwoningen tot € 165.000) is relatief klein op Texel. Voor middeninkomens sluit de omvang van de theoretisch bereikbare voorraad beter aan op de omvang van de inkomensgroep.
- Vooral voor starters zonder eigen vermogen zijn koopwoningen moeilijk bereikbaar. De geconstateerde marktdynamiek op Funda onderschrijft dit. Ook koopwoningen in het segment voor middeninkomens en een deel van de hoge inkomens worden bovengemiddeld snel verkocht. De hoge dynamiek geldt voor het segment tot zo'n € 450.000. Daarboven zien we een relatief lagere marktdynamiek. Dit betekent dat kopers in het segment vanaf € 450.000 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). Daarnaast zien we vooral instroom vanuit Amsterdam en Den Helder en in mindere mate vanuit andere grote gemeenten in Noord-Nederland.
- We zien relatief vooral een bovengemiddelde instroom van buiten Texel in de segmenten € 165.000 tot € 180.000 en € 300.000 +. Daarnaast valt op dat in het betaalbare segment (tot € 165.000) een bovengemiddeld aandeel van de appartementen door huishoudens van buitenaf is betrokken en juist een beneden gemiddeld aandeel van de grondgebonden woningen.
- Een deel van de instroom betreft mogelijk 'terugkeerders' naar Texel. Daarnaast zijn mutaties vanzelfsprekend mede afhankelijk van het aanbod op de markt.

Aanbevelingen

Bovenstaande conclusies leiden tot de volgende aanbevelingen:

- **Stel een huisvestingsverordening op.** De geconstateerde marktdruk in het lage- en middensegment in combinatie met het relatief kleine aandeel van de woningvoorraad dat theoretisch bereikbaar is voor lage- en middeninkomens en de instroom van buiten Texel geven hier voldoende aanleiding toe.
- **Zet hierbij in ieder geval in op sturing in het sociale huursegment en het koopsegment tot circa € 250.000.** Dit is het segment waarin lage- en middeninkomens actief zijn op de woningmarkt en waarbinnen het risico het grootst is dat verdringing door instroom van buitenaf leidt tot het niet goed kunnen vervullen van de woonwensen van huishoudens op Texel zelf. De hoge marktdynamiek in dit segmenten onderschrijft dit.
- **Overweeg (hogere) prijsgrens in het koopsegment van circa € 450.000, ter voorkoming van prijsopdrijvend effect door huisvestingvergunningstelsel.** Doel van de huisvestingsverordening is het evenwichtig en rechtvaardig toedelen van de woningvoorraad. Wanneer de prijsgrens te laag ligt wordt dit effect mogelijk niet bereikt: potentiële kopers van buiten Texel stellen hun betalingsbereidheid naar boven bij en kunnen zo alsnog een woning kopen die niet onder het vergunningstelsel valt. De nu toch al relatief hoge marktdynamiek in het segment tussen circa € 250.000 en € 450.000 zou hierdoor verder stijgen. Een dergelijk prijsopdrijvend effect is gesignaleerd op Terschelling en is daar aanleiding geweest om voor een relatief omvangrijk deel van de koopmarkt het huisvestingvergunningstelsel te hanteren¹.
- **Verken woningbehoefte nader (samen met woningcorporatie Woontij) om te bepalen of toevoeging betaalbare woningen nodig is.** De hoge marktdynamiek in de betaalbare segmenten is een indicatie dat vergroting van de betaalbare voorraad mogelijk wenselijk is. Vergroting van de betaalbare segmenten kan een permanentere oplossing bieden voor verdringing op de markt dan een huisvestingsverordening. Houd er hierbij wel rekening mee dat:
 - Betaalbare nieuwbouw koopwoningen doorgaans relatief snel in marktwaarde stijgen. Vergroting van het betaalbare koopsegment door middel van nieuwbouw heeft hierdoor vaak (deels) maar een tijdelijk effect.
 - Nieuwbouw in het betaalbare segment in een situatie zónder huisvestingsvergunning mogelijk leidt tot het extra aantrekken van huishoudens van buiten Texel. In dat geval leidt nieuwbouw maar beperkt tot het vergroten van kansen voor Texelse huishoudens op de woningmarkt.

¹ Bron: Notitie verhoging koopprijsgrens – gemeente Terschelling (2012).

3 Analyse doelgroepen en marktdynamiek

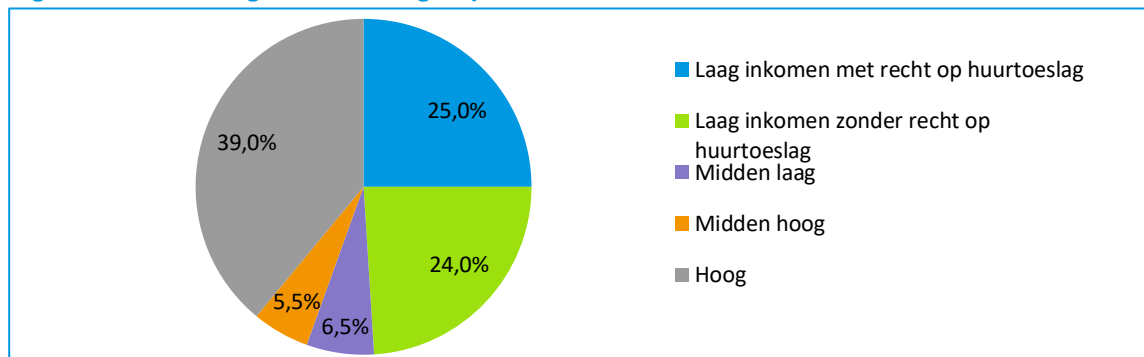
Hierna gaan we in op (de samenstelling van) inkomensgroepen, op de huur- en koopmogelijkheden van deze doelgroepen, op de dynamiek in de markt en op de gesignaleerde verhuisbewegingen. Op basis hiervan stellen we vast voor welke doelgroepen en segmenten een huisvestingsverordening het meest van belang is.

Verhoudingen inkomensgroepen op Texel: circa 49% huishoudens behoort tot lage inkomens doelgroep

In onderstaande figuur is de indicatieve verdeling van huishoudens naar inkomensgroepen weergegeven voor de gemeente Texel. We baseren ons op inkomensgegevens van Waarstaatjegemeente, CBS en WoON2015.

Het aandeel lage inkomens met recht op huurtoeslag² ligt op circa 25%, zo'n 1.580 huishoudens. Het aandeel lage inkomens zonder recht op huurtoeslag is met 24% (circa 1.515 huishoudens) iets kleiner. Het aandeel lage inkomens (49% samen) is hiermee op Texel licht hoger dan het landelijk gemiddelde (48%). De middeninkomens vormen de kleinste groep met een aandeel van ongeveer 12%. Het aandeel hoge inkomens ligt op 39%³, het gaat om ongeveer 2.465 huishoudens. Zie onderstaand figuur.

Figuur 1: verhoudingen inkomensgroepen 2019 Texel



Bron: WoON2015, Waarstaatjegemeente 2017 (gegevens uit 2016), Primos2018, bewerking Stec Groep (2018).

WAAROM DEZE INKOMENSGRENZEN?

Onder **lage inkomens** verstaan we de inkomensgroep met een **bruto jaarinkomen tot € 38.035** (prijsspeil 2019). Corporaties moeten ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen (woningen met een huurprijs tot circa € 720) toewijzen aan deze groep. Onder **middeninkomens** verstaan we huishoudens met een inkomen **tussen de € 38.035 en € 48.655 per jaar**. Hierbinnen onderscheiden we 'lage' (€ 38.035 - € 42.436) en 'hoge' (€ 42.436 - € 48.655) middeninkomens. Tot 2021 mogen corporaties 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (lage middeninkomens). De resterende 10% mogen zij vrij toewijzen.

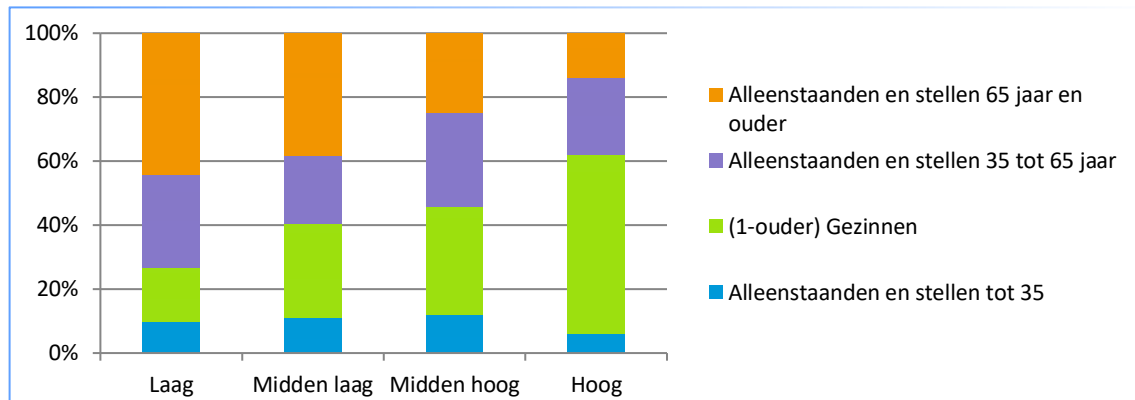
² Gebaseerd op inkomen, niet op de huidige woonsituatie of daadwerkelijk ook huurtoeslag aangevraagd kan worden.

³ Ter vergelijking: het aandeel van de groepen 'midden hoog' en 'hoge inkomens' is op Texel circa 44,5%, tegenover 47% landelijk.

Inkomensgroepen naar huishoudenstypen: veel 65-plussers in lage inkomensgroep

De indicatieve samenstelling van de inkomensgroepen naar leeftijd en huishoudenssamenstelling op basis van WoON2015 laat duidelijke verschillen tussen de inkomensgroepen zien. De groep lage inkomens bestaat voor een relatief groot deel uit 65-plushuishoudens. 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.

Figuur 2: samenstelling inkomensgroepen Texel



Bron: WoON2015, Waarstaatjegemeente 2017 (gegevens uit 2016), Primos2018, bewerking Stec Groep (2018).

Ontwikkeling inkomensgroepen tot en met 2019: lichte groei hoge inkomensgroep

Hierna brengen we de potentiële ontwikkeling van de inkomensgroepen tussen 2019 en 2029 in beeld. Hiervoor koppelen we de huidige verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van de Primos2018. 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 dalen de komende jaren, terwijl de groep hoge inkomens juist licht groeit. Dit komt doordat het aantal alleenstaanden en stellen licht krimpt de komende tien jaar. Zij zijn relatief sterk vertegenwoordigd in de lage en midden-inkomensgroepen. Het aantal gezinnen groeit naar verwachting juist relatief sterk, waarmee naar verwachting ook het aandeel hoge inkomens groeit.

Tabel 1: ontwikkeling inkomensgroepen 2019-2029 Texel (prijsspeil 2019)

| Groep | Inkomensgrenzen | Toewijzing corporaties | 2019 | 2029 |
|--|---|------------------------|---------------------|---------------------|
| Laag inkomen met recht op huurtoeslag | tot € 22.675 / € 22.700 / € 30.800 / € 30.825 | min. 80% | 1.580 (25%) | 1.500 (23,7%) |
| Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag | tot € 38.035 | | 1.515 (24%) | 1.440 (22,7%) |
| Middeninkomen laag | € 38.035 - € 42.436 | max. 10% | 410 (6,5%) | 400 (6,3%) |
| Middeninkomen hoog | € 42.436 - € 48.655 | max. 10% | 345 (5,5%) | 345 (5,4%) |
| Hoog inkomen | € 48.655 + | | 2.465 (39%) | 2.650 (41,9%) |
| Totaal | | 100% | 6.315 (100%) | 6.335 (100%) |

Bron: WoON2015, Waarstaatjegemeente 2017 (gegevens uit 2016), Primos 2018, bewerking Stec Groep (2018). Aandeel per doelgroep basisjaar 2019 afgerond op 0,5%, aantallen op vijftallen.

ONTWIKKELING INKOMENSGROEPEN OP BASIS VAN DEMOGRAFIE

Indicatief rekenen we de inkomensgroepen door voor de periode 2019 - 2029. Hierbij koppelen we de huidige verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van de Primos 2018-prognose. Het relatief sterk groeiend aantal gezinnen op Texel en hun relatief sterke vertegenwoordiging in de hoge inkomensklasse zorgen er voor dat het aantal huishoudens met een hoog inkomen relatief en absoluut licht groeit in de periode tot 2029. De groep lage- en middeninkomens daalt dan licht⁴.

Voor middeninkomens huur tot € 980 per maand of koop tot € 210.000 betaalbaar

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 betaalbaar 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 € 165.000 en een huurwoning tot circa € 770 betaalbaar (uitgaande van een huurquote van 25% conform gebruikelijke verhuurderseis). 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 € 720 per maand, prijspeil 2019).

Voor **middeninkomens** zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een VON-prijs van circa € 165.000 tot € 210.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden, zie onderstaande tabel.

Rekening houdend met eigen middelen kan het segment tot circa

€ 250.000 worden bereikt. Voor huurwoningen loopt de betaalbare prijsrange voor middeninkomens van circa € 770 tot € 980 per maand.

Tabel 2: haalbare huur- en kooprijzen voor lage- en hoge middeninkomens (prijspeil 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.

NB: De markttoets voor woningcorporaties wordt binnenkort versoepeld (zie 3.2.2 hier:

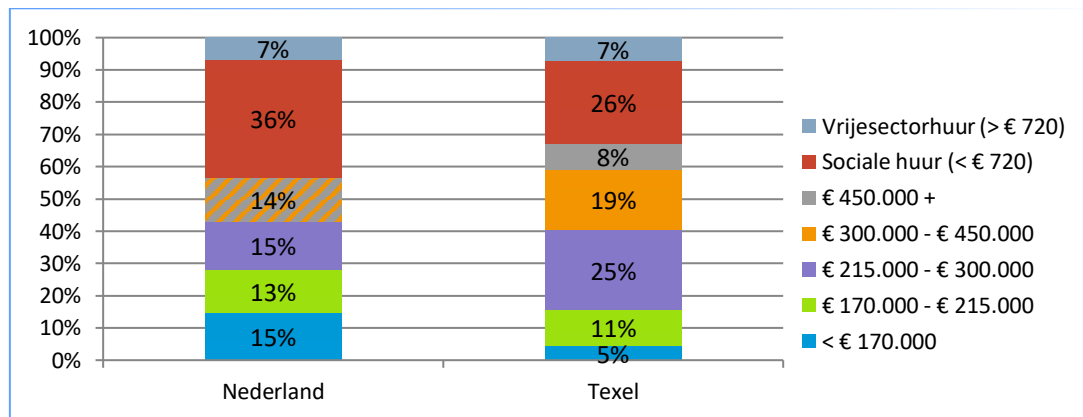
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-35036-3.html>).

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

Voorraad Texel relatief duur ten opzichte van Nederland en ten opzichte van inkomensverdeling op Texel

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 betaalbare koopwoningen (tot € 170.000 en € 215.000, op basis van beschikbare informatie) is op Texel aanzienlijk kleiner dan gemiddeld landelijk. Dit geldt ook voor het aandeel sociale huurwoningen (26% tegenover 36% landelijk gemiddeld). Hier staat tegenover dat het aandeel lage inkomens (49%) op Texel juist iets groter is dan landelijk gemiddeld (48%).

Figuur 3: opbouw woningvoorraad Texel en Nederland totaal*



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 betaalbaarheids grenzen lage- en middeninkomens maar figuur geeft wel relatief beeld betaalbaarheid woningvoorraad Texel.

Voorraad versus omvang doelgroepen: voorraad voor lage inkomens relatief klein

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 3.100 huishoudens) staat een voorraad van zo'n 1.700 sociale huurwoningen en zo'n 360 koopwoningen met een waarde tot € 165.000.

Voor middeninkomens sluit de omvang van de theoretisch bereikbare voorraad beter aan op de omvang van de inkomensgroep. Het gaat om zo'n 755 huishoudens tegenover 215 middenhuurwoningen en zo'n 495 koopwoningen met een waarde van € 165.000 tot € 210.000. Zie onderstaande tabel.

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

Tabel 3: Aantal huishoudens per inkomensgroep ten opzichte van betaalbare bestaande voorraad

| Inkomensgroepen | Aantal huishoudens | Betaalbare klasse | Passende huurwoning* | Koopwoning (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 (middenhuur € 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.

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 1.550) dan het aantal koopwoningen met een theoretisch betaalbare waarde (360 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 betaalbare koopvoorraad in voorgaande tabel.

Tegelijkertijd neemt dit niet weg dat de betaalbare voorraad 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 4: woonsituatie inkomensgroepen Texel (prijsspeil 2019)

| | Lage inkomens (tot € 38.035) | Midden inkomen laag (€ 38.035 - € 42.436) | Geen doelgroep toewijzing (€ 42.436+) | Totaal* |
|-------------------------|------------------------------|---|---------------------------------------|--------------|
| Koopwoning | 1.550 (50%) | 295 (72%) | 2.445 (87%) | 4.295 |
| Corporatiewoning | 1.060 (34%) | 70 (17%) | 200 (7%) | 1.330 |
| Particuliere huurwoning | 485 (16%) | 45 (11%) | 165 (6%) | 690 |
| Totaal | 3.095 (100%) | 410 (100%) | 2.810 (100%) | 6.315 |

Bron: Waarstaatjegemeente.nl (2018, data 2016), CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018). 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

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 € 165.000), dan zien we dat het aandeel te koop staande en verkochte woningen in de voor lage inkomens betaalbare categorie zeer beperkt is op Texel.

De dynamiek is bovendien hoog. **Dit duidt erop dat koopwoningen in het betaalbare segment beperkt op de markt komen en relatief snel worden verkocht. Lage inkomens vissen dus mogelijk relatief vaak achter het net.**

Kijken we naar het segment dat betaalbaar is voor de **lage- en hoge middeninkomens** (€ 165.000 - € 210.000), dan zien we wederom een relatief beperkt aandeel in het totale aanbod/aantal transacties. Het gaat om respectievelijk 3 en 9% voor lage- en hoge middeninkomens. De dynamiek is bovendien zeer hoog: de verhouding tussen te koop staande en verkochte woningen ligt in de segmenten € 165.000 - € 180.000 (17%) en € 180.000 - € 210.000 (9%) aanzienlijk lager dan het gemiddelde op Texel (49%). **Dit duidt erop dat koopwoningen in het segment voor middeninkomens bovengemiddeld snel worden verkocht en middeninkomens dus mogelijk relatief vaak achter het net vissen.**

Ook in de segmenten hierboven is de marktdynamiek - en daarmee de mogelijke concurrentie tussen potentiële kopers - nog relatief hoog. Alleen in het duurdere segment, vanaf zo'n € 450.000, zien we relatief veel woningen te koop staan in verhouding tot het aantal verkochte woningen in het afgelopen jaar.

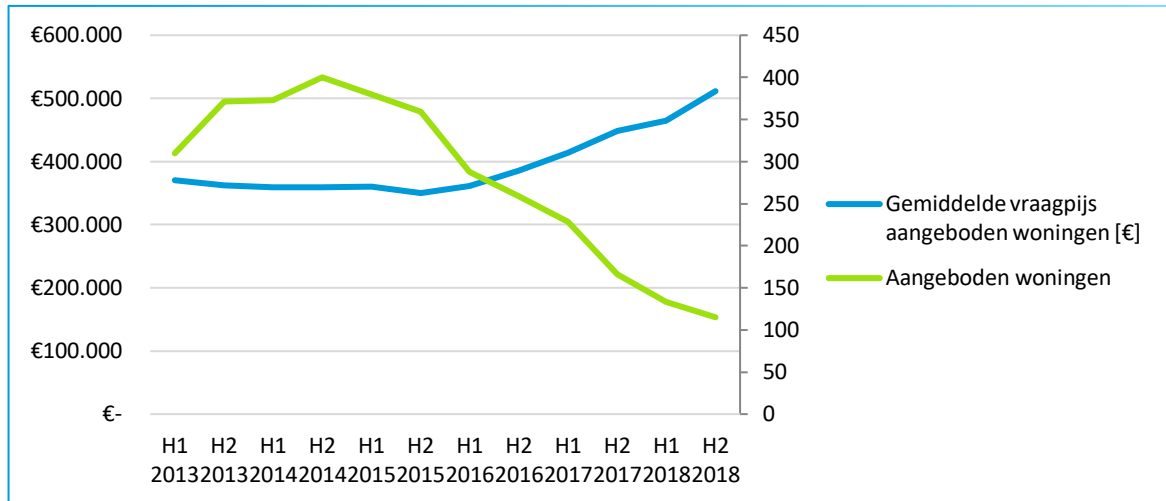
Tabel 5: Aantal te koop staande en verkochte woningen op Texel

| Prijsklassen (€) | Te koop april 2019 (#) | Te koop april 2019 (%) | Verkocht afgelopen jaar (#) | Verkocht afgelopen jaar (%) | Totaal te koop/verkocht | Totaal aandeel | Dynamiek* |
|------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------|-----------|
| tot € 165K | 2 | 2% | 4 | 2% | 6 | 2% | 50% |
| € 165K - € 180K | 1 | 1% | 6 | 3% | 7 | 3% | 17% |
| € 180K - € 210K | 2 | 2% | 22 | 13% | 24 | 9% | 9% |
| € 210K - € 250K | 11 | 13% | 21 | 12% | 32 | 12% | 52% |
| € 250K - € 300K | 11 | 13% | 34 | 20% | 45 | 18% | 32% |
| € 300K - € 450K | 24 | 28% | 55 | 32% | 79 | 31% | 44% |
| € 450K+ | 34 | 40% | 30 | 17% | 64 | 25% | 113% |
| Totaal | 85 | 100% | 172 | 100% | 257 | 100% | 49% |

Bron: Funda.nl (april 2019). Bewerking Stec Groep (2019). Verkocht afgelopen jaar. *Verhouding te koop staande en verkochte woningen. Lager percentage betekent hogere dynamiek.

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 gegroeid, 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 duidelijke stijgende lijn laat zien.

Figuur 4: gemiddelde vraagprijs en aangeboden woningen



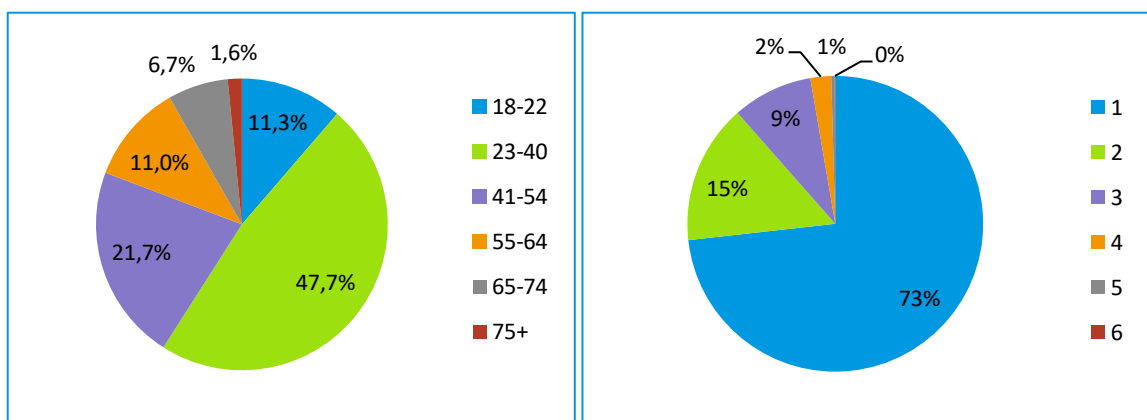
Bron: JBT 2019.

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

Op Funda worden geen woningen in de huur aangeboden/verhuurd. 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 de volgende figuur is de verhouding van het aantal reacties op corporatiehuurwoningen in 2018 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).

Figuur 5: reacties van woningzoekenden Texel Woontij, naar leeftijdsklasse en huishoudensgrootte

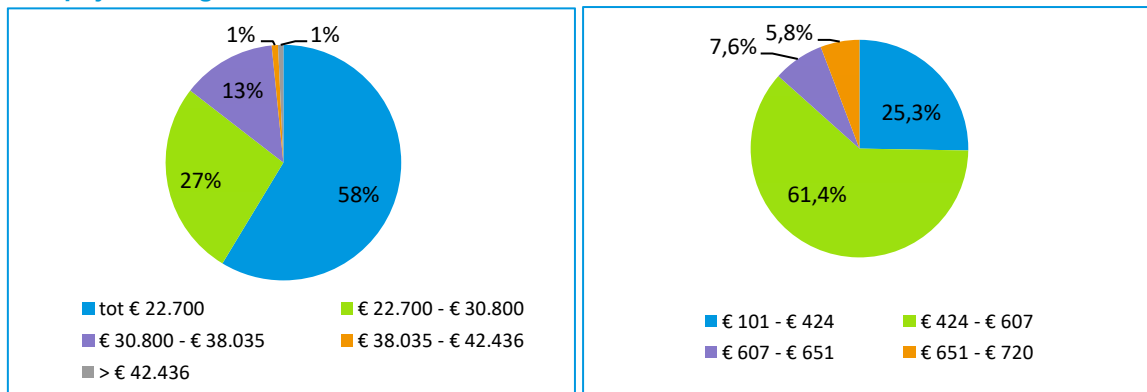


Bron: Woontij (december 2018), bewerking Stec Groep (2018).

Zoomen we in op de inkomensgroepen dan gaat het vooral om reacties vanuit huishoudens met een inkomen waarbij men recht heeft op huurtoeslag (tot € 22.700 / € 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). We merken hierbij op dat dit uiteraard mede samenhangt met wat voor aanbod er beschikbaar komt.

Figuur 6: reacties van woningzoekenden Texel Woontij, naar bruto huishoudensinkomen en huurprijs woning



Bron: Woontij (december 2018), inkomens en huurprijzen prijspeil 2019, bewerking Stec Groep (2018).

Verhuizingen: relatief sterke interne dynamiek, instroom vooral vanuit grote gemeenten Noord-Nederland en G4

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 en Den Helder** en in mindere mate vanuit andere grote gemeenten in Noord-Nederland (Alkmaar, Leeuwarden, Groningen) en de overige G4 (Utrecht, 's-Gravenhage). Voor de uitstroom zien we een relatief vergelijkbaar beeld: Amsterdam en Den Helder zijn ook de belangrijkste vestigingsgemeenten voor personen die vertrekken van Texel.

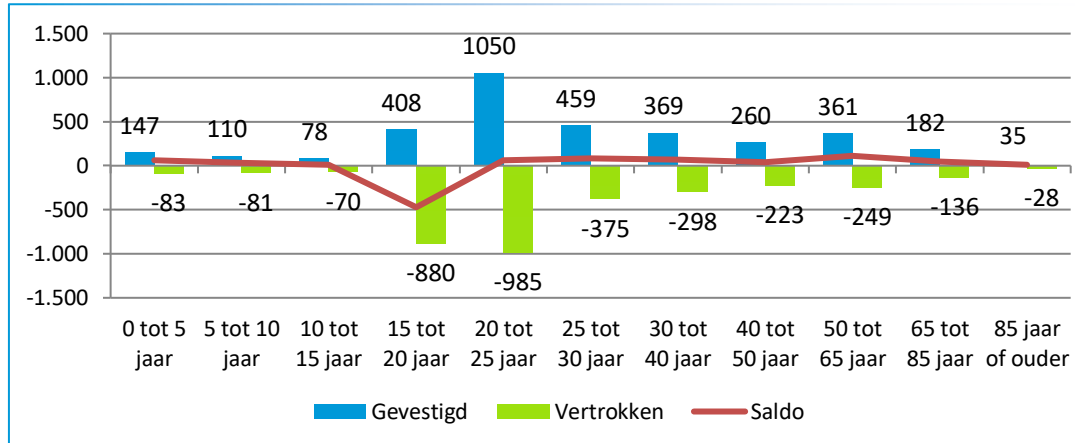
Tabel 6: aandeel verhuisde personen van/naar Texel (top 10 gemeenten) in 2011-2016

| Vanuit gemeente (top 10) naar Texel | Aandeel | Naar gemeente (top 10) vanaf Texel | Aandeel |
|---|-------------|---|-------------|
| Texel | 65,1%* | Texel | 64,9%* |
| Amsterdam | 3,0% | Amsterdam | 3,4% |
| Den Helder | 2,1% | Den Helder | 2,9% |
| Alkmaar | 1,4% | Leeuwarden | 1,6% |
| Leeuwarden | 1,4% | Alkmaar | 1,4% |
| Utrecht | 1,2% | Haarlem | 1,3% |
| Groningen | 1,1% | Groningen | 1,1% |
| Haarlem | 0,9% | Utrecht | 1,1% |
| Hollands Kroon | 0,7% | Hollands Kroon | 0,9% |
| 's-Gravenhage | 0,6% | 's-Gravenhage | 0,6% |
| Overig | 22,5% | Overig | 20,8% |
| Totaal (incl binnenverhuizingen) | 100% | Totaal (incl binnenverhuizingen) | 100% |

Bron: CBS (2018, gegevens periode 2011-2016), bewerking Stec Groep (2018). *relatieve aandeel interne verhuizingen verschilt licht door verschil in totaal aantal inkomende (8.170) en uitgaande (8.192) personen in periode 2011-2016.

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.

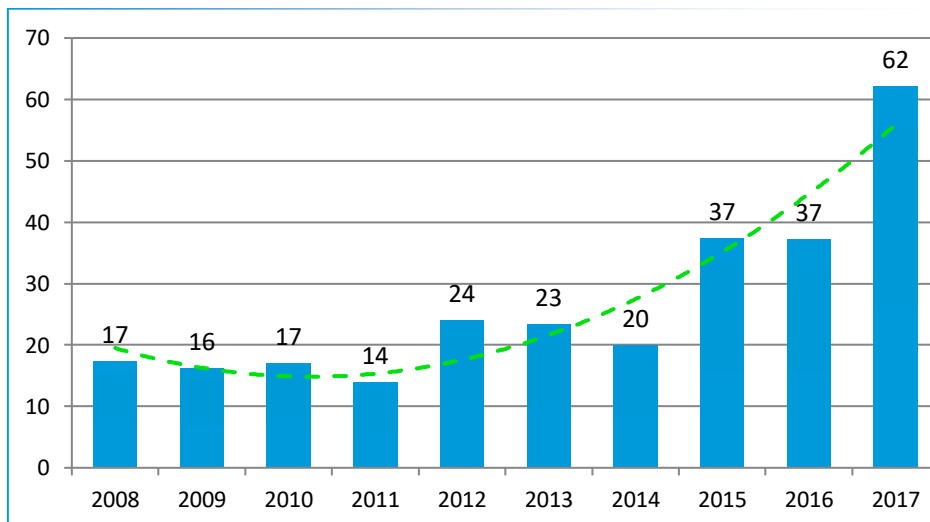
Figuur 7: migratiesaldo naar leeftijdscategoriën



Bron: CBS (2018, gegevens periode 2011-2016), bewerking Stec Groep (2018).

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 8: vestigers 65-plus vanuit Nederland op Texel



Bron: JBT 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 € 165.000 tot € 180.000 en € 300.000 +. Daarnaast valt op dat in het betaalbare segment (tot € 165.000) in een klein deel van de grondgebonden woningen 1 of meer personen van buiten Texel zijn gaan wonen, terwijl juist bijna 18% van de appartementen in dit prijssegment wel is bewoond door personen van buiten Texel.

We plaatsen twee kanttekeningen bij onze bevindingen:

stec groep

- 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 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. Tegelijkertijd kunnen terugkeerders als voorrangsgroep (via de maatschappelijke binding) in een huisvestingsverordening worden opgenomen doordat zij een connectie hebben met Texel.
- Het in tabel 7 opgenomen aandeel is ten opzichte van de totale Texelse koopwoningvoorraad, dus niet alleen de transacties (verkochte woningen).

Tabel 7: aandeel betrokken koopwoningen van de totale koopwoningvoorraad per segment door 1 of meer personen van buiten Texel (periode 2016 t/m 2018)*

| Prijsklasse woning | % alle koopwoningen* per segment betrokken door huishouden van buitenaf | % koopappartementen per segment betrokken door huishouden van buitenaf | % grondgebonden koopwoningen per segment betrokken door huishouden van buitenaf |
|-------------------------|---|--|---|
| tot € 165.000 | 7,4% | 17,9% | 4,4% |
| € 165.000 tot € 180.000 | 12,0% | 9,1% | 14,9% |
| € 180.000 tot € 210.000 | 10,4% | 3,6% | 13,0% |
| € 210.000 tot € 250.000 | 9,6% | 18,5% | 9,8% |
| € 250.000 tot € 300.000 | 11,4% | 6,3% | 11,6% |
| € 300.000 + | 12,4% | 11,7% | 12,5% |
| Totaal | 11,2% | 12,0% | 11,7% |

Bron: gemeente Texel (maart 2019, gegevens over 2016, 2017 en 2018).

*inclusief de woningen waarvan het type onbekend is.