

Vastgoedreportage: Hoe is het gesteld met het vastgoed op Texel?

14-08-2015 16:25

In de rubriek Vastgoedreportage is het deze keer tijd voor Texel. In de vastgoedreportages belichten we met regelmaat de lokale vastgoedmarkt van een plaats in Nederland. Aan de hand van gesprekken met betrokkenen ter plaatse brengt VJ de kansen en uitdagingen in kaart. Texel is niet vaak in het nieuws en er zijn geen grote vastgoedprojecten of ontwikkelingen gaande. Toch wilde Vastgoedjournaal eens meer weten over het onroerend goed op dit Nederlandse eiland en sprak hierover met twee lokale partijen.

Het Oudste NVM-makelaarskantoor van Texel is De Texelse Makelaars. VJ sprak met de eigenaar Paul van Heerwaarden. Hij vertelt: "Wij richten ons op 4 pijlers: de woningmarkt, recreatief vastgoed, landelijk vastgoed en BOG. Ondanks de crisis is het altijd goed gegaan op Texel. Ja, ook wij hebben te maken met een prijsval van bijvoorbeeld woningen - we horen ook gewoon bij Nederland-, maar het gaat weer de goede kant op."

Woningmarkt

Texel heeft zo'n 4000 woningen in totaal, daarvan staat ruim 10% te koop, inclusief recreatiewoningen. Leegstand in de huurwoningmarkt is volgens Van Heerwaarden nul. "Het tij is gekeerd. De woningmarkt trekt echt weer aan, maar er is wel een deuk gekomen in de prijs."

"Texel heeft echt een eigen economie, dus vind ik het belangrijk om ook het taxeren van vastgoed in eigen beheer te hebben. Ons kantoor heeft zich hierin gespecialiseerd, zo kunnen we al het vastgoed zelf taxeren. Dat willen we niet overlaten aan een collega van het vaste land die bijvoorbeeld ook de Zuidas taxeert, want het werkt hier anders."

Recreatief vastgoed

Volgens Van Heerwaarden doet vooral de recreatieve vastgoedtak het goed. "Het recreatieve vastgoed heeft ons door de koude winter heen geholpen. De rente is op dit moment zo ontzettend laag dat je beter een recreatiebungalow kunt kopen dan het geld op de bank laten staan. We merken onmiskenbaar dat steeds meer mensen weer 'vluchten in vastgoed'. Ook investeren Duitsers weer meer in een recreatiewoning op Texel. We hebben hier – gelukkig – geen grote institutionele beleggers, we hebben echt te maken met particuliere beleggers die voor één of meerdere tonnen een huisje aankopen."

Dat men weer gewillig is om te beleggen in vastgoed blijkt wel uit het volgende. "Op een stuk grond naast een hotel was nog ontwikkeling mogelijk. Hier gaan we 38 hotelsuites bouwen. Deze waren binnen 5 maanden allemaal verkocht!", zegt Van Heerwaarden.

Kantorenmarkt

"De kantorenmarkt is op Texel natuurlijk niet zoals op de Zuidas", begint Van Heerwaarden. "Wij hebben te maken met een hele lokale kantorenmarkt. Er is wel wat leegstand, maar dat wordt vaak weer subtiel ingevuld. Op Texel is altijd gebouwd naar behoefte. Eventuele leegstand wordt altijd lokaal ingevuld, er komen nooit mensen van buiten Texel om zich hier te vestigen."

Winkelmarkt

Op Texel zijn 7 dorpen. Over het algemeen gezien is 75-80% van de winkelpanden in eigendom van de ondernemers, de overige winkels worden gehuurd. Van Heerwaarden: "In de winkelpanden die verhuurd worden zijn ook vaak alleen 'familietransacties', waarbij de winkel van generatie op generatie gaat. We merken dat het winkelbestand in de randdorpen wel afneemt door schaalvergroting. Vroeger had 1 dorp bijvoorbeeld

meerdere bakkers, slagers en kruideniers, maar dat aanbod is nu flink gekrompen door de uitbreiding van Albert Heijn en Jumbo in Den Burg. Mensen zijn veel mobieler dus kunnen ook even daarheen rijden. Dat gaat ten koste van de kleine lokale dorpswinkeltjes. De meer toeristische dorpen hebben het iets minder zwaar. Daar blijft het winkelbestand aardig op peil, vooral de horeca tiert hier welig."

Hij vervolgt: "Er is her en der wel wat verkapte leegstand. De huurprijs van de weinige winkelpanden die in de verhuur staan staat wel onder druk, mede door het online winkelen. Texel is een merk; als het bij de ene regent, druppelt het bij de ander ook. Dat betekent dat ook retailers elkaar helpen. Laatst is er bijvoorbeeld een kantoorvakhandel gesloten, zijn winkel stond leeg en toen heeft een overbuurman meubels in de etalage gezet zodat er toch reuring in en om het pand is."

Landelijk vastgoed

Ook op het gebied van landelijk vastgoed gebeurt veel op Texel. "De prijs per hectare is toegenomen, de top van de markt lijkt bereikt. Er is her en der wel wat leeggekomen, maar vaak wordt een stuk grond overgenomen door een buurman die gaat uitbreiden. De boerderij blijft dan meestal wel leegstaan, maar we hebben hier een goed bestemmingsplan voor, zodat we een alternatief kunnen creëren", zegt Van Heerwaarden tot besluit.

Andere partij

Siebe Waaijer van Waaijer Advies heeft ook zo zijn ideeën over de vastgoedsector op Texel en vertelt aan VJ: "Ons kantoor koopt gemiddeld veel huizen aan. We maken combideals voor mensen met het afsluiten van hypotheek, want die doen wij ook. Daarnaast verhuren we regelmatig huizen die bij ons te koop staan. Dat doen we met overtuiging en we hebben geen angst dat het eventueel mis zou gaan, omdat we het zeer goed regelen met een scherpe selectieprocedure."

Hij vervolgt: "Van de te koop staande woningen hebben de meeste een vraagprijs boven de €300.000,-. De huizen zijn hier, zeker in verhouding tot wat men op Texel verdient, al jaren te hoog. Hierdoor kan de jeugd vaak geen huis kopen/financieren."

Verkoop huurwoningen

Volgens Waaijer verkoopt woningbouwvereniging Woontij al een aantal jaren per jaar zo'n 30 oudere huurwoningen voor starters. De koopsom ligt hiervoor rond de €180.000,- vrij op naam. "Hier is wel achterstallig onderhoud", zegt Waaijer. "Hiermee holt de woningbouwvereniging langzaam maar zeker zijn functie van verhuurder van sociale woningbouw uit en dat vind ik persoonlijk een slechte zaak. Temeer omdat de huizenprijzen voor starters/jongeren onbetaalbaar zijn en de wachttijd voor een huurwoning 3,7 jaar bedraagt."

Beschermingsregel

Waaijer vertelt over een nieuwe regel voor het kopen van een huis op Texel voor niet-Textelaars: "Veel pensioengerechtigden van het vaste land kopen nu huizen op Texel. Sinds 2012 kan dat omdat de beschermingsregel is vervallen. Tientallen jaren geleden is deze ingesteld door de gemeente Texel en dit hield in dat een niet-economisch gebonden persoon, dus mensen die niet op Texel werken, geen woning mocht kopen onder de €272.500,-. De regel was bedoeld om ervoor te zorgen dat jongeren makkelijker een huis konden kopen, maar deze regel is nu helaas vervallen."

Charlotte Bijenveld