HUISVESTINGS-VERORDENING TEXEL

EVALUATIE EN ADVIES

in opdracht van
Gemeente Texel

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING EN ADVIEZEN	3
1 INLEIDING	5
2 DE HUISVESTINGSVERORDENING	8
3 BESCHIKBARE INSTRUMENTEN	12
4 BINDINGSEISEN	15
5 URGENTIEVERORDENING	26
6 PRIJSGRENS EN WERKINGSGEBIED	29
7 REGISTREREN EN INDEXEREN	39
BIJLAGE	42

S SAMENVATTING EN ADVIEZEN

SAMENVATTING

Adviezen voor de huisvestingsverordening
Op deze pagina zijn alle adviezen uit dit rapport per hoofdstuk opgesomd.

Hoofdstuk II:

- de schaarse woningen beschikbaar te houden voor maatschappelijk of economisch gebonden texelaars

Hoofdstuk III:

- de huidige regeling in de huisvestingsverordening voor toeristische verhuur van woonruimte nu niet aan te passen

Hoofdstuk IV:

- de huidige regeling voor maatschappelijke binding niet te wijzigen, behalve het volgende punt
- in de huidige regeling voor terugkeerders de voorwaarde te schrappen dat: 'iemand in verband met studie of opleiding zich heeft laten uitschrijven bij de gemeente Texel'
- bij afgiften van de huisvestingvergunning bijhouden waarom de huisvestingvergunning is verleend
- een regeling toe te voegen waarbij ook ZZP'ers onder de economische binding vallen en de minimale arbeidsomvang op 24 uur per week te stellen
- de regels voor minimum omvang voor loondienst gelijk te stellen aan de regels voor zzp zijnde 24 uur werk per week (in plaats van minimaal bijstandsniveau)

Hoofdstuk V:

- een urgentieregeling op te nemen voor het geven van voorrang (op een sociale huurwoning) aan de huisvesting van uitvoerend personen met essentiële beroepen: onderwijs, politie en zorg
- bij toepassing van de urgentieregeling te toetsen op inkomen (sociale huurgrens) en maximaal 5 woningen per jaar toe te wijzen.
- de (aankomende) verplichte urgentie categorieën uit de Wet Versterking regie volkshuisvesting niet in deze de Texels huisvestingsverordening te regelen maar die op te nemen in een nog op te stellen regionale urgentieverordening

Hoofdstuk VI:

- de prijsgrens voor huurwoningen te koppelen aan het puntensysteem van de 'Wet betaalbare huur' voor berekening van de maximale huur en hierbij te kiezen voor een grens van middenhuur tot 187 punten. In 2025 betekent dit een huurprijs tot €1.184,82
- de koopprijsgrens te koppelen aan de WOZ waarde en hierbij te kiezen voor een grens van €600.000,-- voor heel Texel. Hiermee valt 75% van de woningvoorraad onder het vergunningsstelstel.

I INLEIDING

AANLEIDING EN WERKWIJZE

Terugblik: Huisvestingsverordening Texel
Op aanbeveling van een evaluatie (Stec Groep) besloot Texel om in 2019 opnieuw een huisvestingsverordening in te stellen met daarin een huisvestingsvergunning. Deze huisvestingsverordening heeft de citeertitel 'Huisvestingsverordening 2020 gemeente Texel' en wordt in dit stuk aangeduid als HV 2020. Door toenemende druk op de woningmarkt werd het voor Texelaars moeilijker om aan een woning te komen. Om verdringing tegen te gaan werden woningen met voorrang toegewezen aan inwoners met een maatschappelijke en/of economische binding met Texel. De huisvestingsvergunning werd ingesteld voor huurwoningen met een huurprijs tot € 1.250 per maand en koopwoningen met een vraagprijs tot € 600.000. In 2023 is er een registratieplicht voor toeristische verhuur van woonruimte opgenomen in de huisvestingsverordening. Deze huisvestingsverordening liep af op 25 februari 2025 en is ongewijzigd met een jaar verlengd.

Een nieuwe huisvestingsverordening
De huidige verlenging van de huisvestingsverordening geeft ruimte om de aanbevelingen vanuit de woonvisie (dec 2024) en landelijke ontwikkelingen n.a.v. de regionaal afgestemde woonzorgvisie te integreren. Tegelijkertijd blijven woningen beschermd voor mensen met een binding aan Texel.

Daarbij is het goed om te beseffen dat een huisvestingsverordening geen panacee is voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen, maar onderdeel van het systeem van de woningmarkt.

Woonbehoefteonderzoek als startpunt
De evaluatie van de huisvestingsverordening is in meerdere stappen uitgevoerd. In het woonbehoefteonderzoek Texel (2024) wordt een uitgebreid beeld geschetst van de stand van zaken van de woningmarkt op Texel. Hierin is alle informatie rondom demografie, verhuisbewegingen, de woningvoorraad, marktdrukcijfers en woningbehoefte terug te vinden. Ook voerden we in dit woonbehoefteonderzoek een QuickScan evaluatie uit over de werking van de huidige huisvestingsverordening. Deze cijfers fungeren als basis en onderlegger voor de richting van de huisvestingsverordening.

Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat de druk op de woningmarkt op Texel groot is waardoor huizenprijzen toenamen met schaarste aan betaalbare woningen als gevolg. Bijkomend zorgt de sterke vergrijzing op Texel dat het lastiger wordt om de arbeidsmarkt in te vullen. Instroom van buiten het eiland is nodig om de lokale economie draaiende te houden. Om voor voldoende woningen te zorgen is het nodig om 750 woningen te bouwen tot 2034. Voorwaarde van dit aantal is dat betaalbare woningen met de huisvestingsvergunning worden beschermd aan mensen met een binding met het eiland.

AANLEIDING EN WERKWIJZE

Opdracht vanuit de woonvisie

Naar aanleiding van de QuickScan evaluatie kwamen we in de woonvisie tot aanbevelingen voor aanpassing van de huisvestingsverordening. Concreet zijn onderstaande punten opgenomen om verder uit te werken in de nieuwe huisvestingsverordening:

- We houden de eisen voor terugkeerders onder de loep
- We kijken welke zzp-beroepen we opnemen
- We onderzoeken welke essentiële beroepen we willen opnemen
- We koppelen de huurprijs aan het puntensysteem 'Wet betaalbare huur'
- We koppelen de koopprijsgrens aan de WOZ-waarde

Methode: verdiepende evaluatie

Met het woonbehoefteonderzoek en de QuickScan evaluatie als startpunt en een concrete opdracht vanuit de woonvisie zijn we overgegaan tot een verdiepende evaluatie om zo tot adviezen te komen voor de nieuwe huisvestingsverordening. De resultaten hiervan zijn opgenomen in deze notitie. Voor de evaluatie maakten we gebruik van bestaande bronnen, data en voerden we gesprekken met betrokkenen.

Achterliggende documenten:

- Woonbehoefteonderzoek Texel 2023
- Woonvisie Texel 2024
- Schaarste-onderbouwing huisvestingsverordening Texel 2025

Voor de cijfermatige analyse maakten we gebruik van:

- WOZ-gegevens (peildatum 1-1-2024)
- Basis Administratie Gemeente (BAG)
- Drukcijfers koopmarkt NVM
- Drukcijfers sociale huur Woontij
- Interne gegevens over vruchteloze aanbiedingen
- Kenmerken aanvragen bindingseisen

Ook voerden we gesprekken:

- Kennisdeling Waddeneilanden
- Woontij
- Interne betrokken ambtenaren

Leeswijzer

Op basis van korte opsommingen worden in alle hoofdstukken de conclusies uit de analyse verwerkt in een advies per onderdeel.

In deze notitie nemen we de uitgangspunten op voor de nieuwe huisvestingsverordening. We behandelen thematisch de verschillende keuzes die in een huisvestingsverordening gemaakt moeten worden. Per onderdeel komen we met een toelichting, bespreken we verschillende mogelijkheden, de voor- en nadelen en komen we tot slot met een aanbeveling.

II

DE HUISVESTINGS-VERORDENING

DE HUISVESTINGSVERORDENING - GRONDSLAG

Het recht van vrije vesting

Artikel 49 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) verankert het recht van zelfstandigen en ondernemingen om zich in een andere lidstaat te vestigen. Dit recht van vrije vestiging is ook het uitgangspunt en opgenomen in de Huisvestingswet 2014. Hierin staat dat iedereen die wettig in Nederland verblijft het recht heeft om zich vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats kan kiezen.

De op Texel geldende HV 2020 grijpt in op het grondrecht van mensen, het recht van vrije vestiging. Vanwege de ingrijpende maatregel is het belangrijk om een weloverwogen keuze te maken. We stellen daarom de volgende vragen:

- Willen we ingrijpen door middel van een HV?
- Mogen we ingrijpen met een HV?
- Waarop willen we (bij)sturen?

De Huisvestingswet als grondslag

De Huisvestingswet biedt gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het doel van de Huisvestingswet 2014 is een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. De gemeenteraad maakt slechts gebruik van deze bevoegdheid als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en zij niet op korte termijn schaarste kunnen oplossen met nieuwbouw.

Kortom een inbreuk op de vrijheid van vestiging mag alleen als schaarste aan betaalbare woonruimte leidt tot onrechtvaardige effecten op Texel. Elk instrument die je wilt opnemen in een huisvestingsverordening moet worden onderbouwd en moet effectief, nuttig en noodzakelijk zijn om in te grijpen.

Uitzonderingspositie voor de Waddeneilanden

De Huisvestingswet 2014 kent op het gebied van woonruimteverdeling een uitzonderingspositie voor de Waddeneilanden. Hierdoor is het voor Texel mogelijk om ook voor bestaande koopwoningen te regelen dat deze alleen bewoond mogen worden met een huisvestingsvergunning. Zo kunnen de Waddeneilanden bestaande koopwoningen lokaal toewijzen aan mensen met een binding met het eiland.

Deze uitzonderingspositie is gerechtvaardigd omdat de Waddeneilanden minder toegankelijk zijn en hierdoor te maken hebben met een bijzondere woningmarkt. Deze kenmerkt zich allereerst door schaarste aan goedkope en middeldure huur- en koopwoningen. Door schaarste is het voor de groep mensen die afkomstig is van Texel of hier wil werken lastig om zich te vestigen op het eiland. Verdringing van deze groepen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten.

DE HUISVESTINGSVERORDENING - SCHAARSTE

Onderbouwing van schaarste

Het doel van een HV is het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Om opnieuw een huisvestingsverordening vast te stellen, moeten we vatstellen of er sprake is van schaarste en welke woningen schaars zijn. Deze prijsgrens werken we in hoofdstuk 5 verder uit.

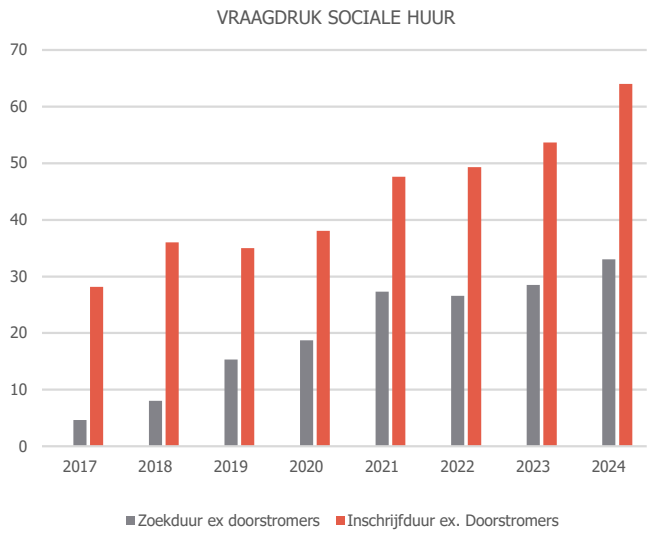
Schaarste aan middeldure huurwoningen

De grafiek rechts laat de zoek- en inschrijfduur zien voor sociale huurwoningen. We zien dat sinds 2017 zowel de zoekduur als inschrijfduur is toegenomen. Gemiddeld genomen staat iemand vijf jaar ingeschreven bij Woontij, voordat deze een woning betreedt. Actief woningzoekenden hebben binnen drie jaar een sociale huurwoning. We zien dus de vraagdrukcijfers in de sociale huur op Texel de laatste jaren oplopen.

Een andere indicator voor schaarste aan sociale huurwoningen voor mensen met een binding met Texel is dat er geen sociale huurwoningen zijn gegaan naar mensen zonder binding met Texel. Dat betekent dat er meer maatschappelijke en/of economische gebonden actief woningzoekende Texelaars een woning nodig hebben dan het aantal woningen dat beschikbaar is.

Schaarste aan middeldure koopwoningen

Ook in de koopmarkt zijn tekenen van schaarste: woningprijzen stijgen en de verkooptijd neemt af. Verder zien we dat sinds eind 2019 er slechts 17 vruchteloze aanbiedingen van koopwoningen zijn geweest. In 2020 en 2021 waren de meeste vruchteloze aanbiedingen (zie bijlage). Dit betekent dat vrijwel alle woningen onder de huidige koopprijsgrens van €600.000 naar iemand met een binding met Texel is gegaan.



▲ Ontwikkeling van de zoek- en inschrijfduur in maanden exclusief doorstromers. Bron: Woontij (2025)

2020	2021	2022	2023	2024	2025
4	7	1	1	2	2

▲ Aantal vruchteloze aanbiedingen voor koopwoningen per jaar. Bron: gemeente Texel. Peildatum februari 2025.

DE HUISVESTINGSVERORDENING - ADVIES

Onevenredige effecten van schaarste
Sinds de invoering van de huisvestingsvergunning in 2019 zijn er 17 vruchteloze aanbiedingen geweest in de koopsector. Voor de sociale huur geldt dat alle woningen naar iemand met een binding met Texel zijn gegaan. Op basis van deze gegevens kun je stellen dat er schaarste is aan woningen die nu onder de huisvestingsvergunning vallen.
De huisvestingsvergunning vormt een drempel voor iedereen die zonder binding naar Texel wil verhuizen. Hoeveel mensen zonder binding al bij voorbaat niet proberen een woning te bemachtigen is niet te achterhalen. We weten wel dat desondanks de huisvestingvergunning er wekelijks aanvragen binnen komen van mensen die onterecht proberen een huisvestingsvergunning te krijgen. De wens om op Texel te wonen is er dus degelijk. We kunnen met zekerheid stellen dat zonder huisvestingsvergunning de instroom zal toenemen van mensen zonder binding en de schaarste zal toenemen. Dit zal gevolgen hebben op de leefbaarheid en het draaiende houden van de lokale economie op het eiland.

Schaarste niet zomaar opgelost
Het oplossen van de huidige schaarste aan betaalbare woningen op Texel lukt niet van vandaag op morgen. Het bouwen van voldoende woningen kost eenmaal tijd, maar is op de goede weg. Ook de komende tijd worden er veel woningen toegevoegd. Een huisvestingsverordening helpt om de negatieve effecten van schaarste tegen te gaan en om de woningmarkt te beschermen. Het loslaten van de huisvestingsverordening zou direct impact hebben op de woningmarkt.

In de nieuwe woonvisie gaan we uit van +750 woningen tot 2034. Hier hebben we als voorwaarde gesteld dat er een huisvestingsverordening is die er voor zorgt dat we de betaalbare woningen eerst aan mensen met een binding worden aangeboden. Als de beschermende maatregelen uit de HV zou vervallen zal er meer druk ontstaan en schaarste toenemen. De instroom zou toenemen en we meer woningen moeten bouwen.

Uitgangspunt: weinig aanpassingen
Om effecten (als trendlijn) te kunnen monitoren is het verstandig om het aantal aanpassingen in onze HV te beperken. Bijkomend voordeel is dat mensen bekend zijn met de huidige vorm van de huisvestings-verordening. Het uitgangspunt is daarom om het aantal aanpassingen van de HV te beperken.

Advies
Door schaarste aan betaalbare woningen en blijvende druk blijft het nodig de woningmarkt op Texel beschermen voor mensen met een binding.

III

BESCHIKBARE INSTRUMENTEN

BESCHIKBARE INSTRUMENTEN

Beschikbare instrumenten in Huisvestingswet
Het doel van een Huisvestingswet 2014 is het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Daarvoor zijn verschillende instrumenten beschikbaar. Hierover hebben we per instrument in de woonvisie al een keuze gemaakt. We lichten de inzet per instrument kort toe:

1. Een huisvestingsvergunning: Regels stellen over het afgeven van een huisvestingsvergunning
2. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad: Een vergunning invoeren om woningen te wijzigen: bijvoorbeeld het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte.
3. Urgentieverordening: Lokale regels stellen voor de urgentievolgorde voor toewijzing woningzoekenden van huurwoningen. Landelijk: verplichte urgente doelgroepen aangewezen
4. Wet toeristische verhuur van woonruimte: Maatregelen om toeristische verhuur van reguliere woonruimten te reguleren.
5. Opkoopbescherming: De bescherming van goedkope koopwoningen tegen opkoop van beleggers om deze woningen te verhuren.

Hieronder lichten we deze instrumenten kort toe.

1 Een huisvestingsvergunning
Een huisvestingsvergunning is een vergunning die nodig is om in bepaalde aangewezen categorieën woonruimte te mogen wonen. De Huisvestingswet noemt de volgende categorieën van woningen die onder de huisvestingsvergunning mogen vallen:

- Sociale- en middeldure huurwoningen
- Nieuwbouw koopwoningen tot € 405.000
- Speciaal voor de Waddeneilanden: middeldure koopwoningen in de bestaande voorraad

In een huisvestingsvergunning kunnen onderstaande voorwaarden worden opgenomen en soms gekoppeld worden aan eigenschappen van een woning:

- Maatschappelijke of economische binding
- Maximum inkomen <-> prijs van de woning
- Grootte huishouden <-> aantal slaapkamers

2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Zij kunnen een vergunningstelsel invoeren om een woningen te mogen verkameren, splitsen of samenvoegen.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad kunnen impact hebben op de leefbaarheid. Zo kan een concentratie van kamergewijze verhuur nadelig zijn voor de leefbaarheid vanwege bijvoorbeeld geluidsoverlast. Ook kunnen door wijzigingen woningen schaarser worden. Deze negatieve effecten zijn niet zichtbaar op Texel. We gaan daarom wijzigingen in de woningvoorraad niet reguleren via de huisvestingverordening, conform de woonvisie.

BESCHIKBARE INSTRUMENTEN

3 Urgentieverordening
Met een urgentieverordening kunnen gemeenten woningen met voorrang toewijzen aan urgente doelgroepen. In de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting is een lijst opgenomen met urgente doelgroepen die gemeenten verplicht moeten opnemen in een urgentieverordening. Gemeenten mogen zelf andere urgente groepen opnemen. Vaak gaat het om essentiële beroepsgroepen die met voorrang een woning kunnen krijgen.

4 Wet toeristische verhuur van woonruimte
Sinds 2021 hebben gemeenten de mogelijkheid om vakantieverhuur van reguliere woonruimte te reguleren. Hiervoor zijn verschillende instrumenten beschikbaar zoals een registratieplicht, een meldplicht per overnachting, een maximaal aantal nachten per jaar en een vergunningstelsel voor toeristische verhuur.
In de huidige HV Texel 2020 is een registratieplicht voor het toeristische mogen verhuren van woonruimte opgenomen. Daarnaast zijn er in het bestemmingsplan van Texel regels opgenomen over het verhuren van woningen aan toeristen.

5 Opkoopbescherming
Met een opkoopbescherming kun je voorkomen dat middeldure koopwoningen worden opgekocht om te verhuren. Zo beschermd je onttrekking van woningen aan de koopvoorraad. Op Texel zien we geen problematische opkoop door beleggers. Ook als een koopwoning in de verhuur komt, is een huisvestingsvergunning verplicht. Zo komt de woning, ongeacht de eigendom, altijd bij iemand met een binding terecht.

Advies
In de nieuwe huisvestingsverordening ligt de focus op de huisvestingsvergunning met aanvullende urgente doelgroepen.

Het inhoudelijk aanpassen van de regels met betrekking tot toeristische verhuur van reguliere woonruimte wordt in een project dat voortkomt uit de uitvoeringsagenda van het Toeristisch Toekomstplan Texel verder uitgewerkt.

Voor de overige instrumenten hebben we in de woonvisie al kortgesloten welke we willen inzetten en welke niet.

IV BINDINGSEISEN HUISVESTINGS-VERGUNNING

WAT VOOR EILAND WIL JE ZIJN EN VOOR WIE?

De huisvestingsvergunning om te sturen
In een huisvestingsvergunning kan de gemeenteraad regels rondom maatschappelijke en/of economische binding opnemen. Inwoners met een binding aan Texel kunnen dan met voorrang een woning krijgen. De Huisvestingswet laat gemeenten vrij om zelf bindingseisen te formuleren, maar deze wet geeft ook aan wanneer iemand in ieder geval een maatschappelijke binding heeft.

Iemand is in de wet maatschappelijk gebonden, indien hij

- ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente.
- met de plaatselijk samenleving verband houdend belang heeft zich te vestigen. (zie volgend hoofdstuk IV A)

Iemand is in de wet economisch gebonden indien hij,

- met het oog op de voorzieningen in het bestaan een redelijk belang heeft zich te vestigen. (zie volgend hoofdstuk IV B)

Huidige bindingseisen Texel
Texel maakt gebruik van de wettelijke maatschappelijke als de economische bindingseisen en heeft aanvullende regels. Een woningzoekende die al ten minste drie jaar op Texel woont heeft ook maatschappelijke binding met Texel. Inwoners zijn ook maatschappelijk gebonden wanneer zij mantelzorg verlenen of nodig hebben van iemand die woonachtig is op Texel.

Daarnaast heeft Texel ook een terugkeerders regeling voor studenten en scholieren die vanwege studie het eiland hebben verlaten. Zij mogen tot hun 45e terugkeren naar het eiland. Iemand heeft een economische binding als diegene een arbeidscontract heeft voor minimaal één jaar op bijstandsniveau bij een bedrijf op Texel.

In totaal zijn er in de periode 2019-2024 voor woningen onder het vergunningstelsel (uitgezonderd de sociale huurwoningen) 879 huisvestings-vergunningen afgegeven. Het betreft zowel vergunningen voor mensen die op Texel verhuizen als mensen die naar Texel verhuizen. Veruit het grootste deel (ca ¾) van de vergunningen is afgegeven op basis van maatschappelijk binding. Maatschappelijke binding is veelal makkelijker aan te tonen dan economische binding. De huisvestingvergunningen die op basis van maatschappelijk binding zijn afgegeven aan mensen die naar Texel verhuizen zeggen nog niets over de vraag of ze naar Texel zijn gekomen om te wonen, of om te wonen en te werken.

WAT VOOR EILAND WIL JE ZIJN EN VOOR WIE?

Om in toekomstige evaluaties onderscheid te kunnen maken in de reden waarom mensen naar Texel verhuizen is aanvullende informatie en registratie nodig. Het systeem waarin de huisvestingvergunning worden geregisterd heeft nu geen mogelijkheden om de dossiers uitgebreid te labelen. Bij het vaststellen van een nieuwe huisvestingsvergunning is het doel om een verdiepingsslag te maken in de informatie en registratie. De afgegeven huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen (is gemandateerd aan Woontij) willen we hier ook in betrekken.

Opdracht aanpassingen vanuit de Woonvisie
In de woonvisie (dec 2024) hebben we onszelf de opdracht gegeven om de huisvestingsverordening opnieuw vast te stellen. Concreet moeten we hierbij onderstaande punten verder uitwerken:

- We houden de eisen voor terugkeerders onder de loep
- We kijken welke zzp-beroepen we opnemen
- We onderzoeken welke essentiële beroepen we willen opnemen

Wat voor eiland wil je zijn en voor wie?
Met een huisvestingsvergunning is het mogelijk om te sturen op wie er (eerder) kans maakt op een woning op Texel. Hiermee kun je sturen op wat voor eiland je wilt zijn. Hierbij zijn verschillende smaken en mogelijkheden. Elke keuze heeft gevolgen en bepaalt welke richting je op gaat met het eiland. Uiteindelijk is de keuze een politieke keuze.

Wat doen de andere Waddeneilanden?
De andere Waddeneilanden stelden onlangs hun nieuwe huisvestingsverordening vast. We zien onderling veel overeenkomsten. Zo maken alle Waddeneilanden gebruik van een terugkeerdersregeling voor scholieren en studenten die gelijk voor en gelijk na hun studie ingezetene zijn geweest op het eiland. De andere Waddeneilanden hanteren dus een strengere terugkeerdersregeling.

Verder zijn er ook belangrijke verschillen tussen de eilanden. Ameland maakt boven op de wettelijke maatschappelijke binding onderscheid tussen langdurige en standaard maatschappelijke binding. Iemand heeft een langdurige binding als iemand de afgelopen 20 jaar ten minste 15 jaar ingezetene is geweest, waarbij de jaren van studietijd meetellen als ingezetene. Iemand is volgens Ameland standaard maatschappelijk gebonden als diegene tweedegraads familie heeft die zes jaar ingezetene is op Ameland. De gemeente geeft eerst voorrang aan woningzoekenden met een langdurige maatschappelijke binding en vervolgens aan iemand die familie heeft wonen op Ameland. Zij hanteren hierbij dus een tweetrapsracket.

Vlieland is daarentegen meer gericht op het trekken van inwoners die iets bijdragen aan de lokale economie. Zij hanteren alleen de standaard terugkeerdersregeling en economische bindingseisen en maken geen gebruik van de wettelijke maatschappelijke bindingseisen.

WAT VOOR EILAND WIL JE ZIJN EN VOOR WIE?

Texel: een eiland met dynamiek
Met de bindingseisen bepalen we aan wie we woningen willen toewijzen en wat voor eiland we willen zijn. We willen op Texel voldoende woningen beschikbaar houden voor inwoners die langdurig op het eiland hebben gewoond en staan open voor instroom die hier economisch iets bijdragen en zo het eiland 'dragen'. We vinden het hierbij niet erg dat er enige dynamiek is mits dit niet ten koste gaat van de kans op een woning voor mensen met een binding.

Bovenstaande tekst geldt als uitgangspunt en gebruiken we als bril hoe we tegen de bindingseisen aankijken.

IV A

MAATSCHAPPELIJKE BINDINGSEISEN

MAATSCHAPPELIJKE BINDING

Huidige maatschappelijke bindingeisen Texel
Iemand heeft een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang zich in de gemeente Texel te vestigen:

- *als de woningzoekende ten minste drie jaar op Texel woont;*
- *gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van Texel is geweest;*
- *de mantelzorger, de woningzoekende die niet in de gemeente Texel woont en die geen binding aan de gemeente Texel heeft, maar die conform de definitie uit deze verordening, mantelzorg verleent aan een inwoner van de gemeente Texel;*
- *de woningzoekende die niet op Texel woont en die geen binding aan de gemeente Texel heeft maar is aangewezen op mantelzorg conform de definitie uit deze verordening van een ingezetene van de gemeente Texel.*

Naast de wettelijk genoemde maatschappelijke bindingseisen krijgen inwoners die mantelzorg verlenen of nodig hebben een huisvestingsvergunning. Er moet sprake zijn van een duurzame mantelzorgrelatie voor minimaal 10 uur per week met de verwachting dat dit voor minimaal twee jaar in stand blijft. Hiermee hopen we de druk op de zorg te ontlasten en het gemeenschapsgevoel te versterken. We hebben verder geen signalen dat bepaalde groepen nu buiten de boot vallen.

Familiewoning op erf mogelijk vergunningsvrij
Landelijke wet- en regelgeving is continu in beweging. Zo is er op 13 februari 2025 een wetsvoorstel ingediend om familiehuizen (eerste graad) vergunningsvrij op eigen erf toe te staan. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zijn van dit wetsvoorstel en of dit de maatschappelijke bindingseisen oprekt.

Hardheidsclausule als escape
In de huisvestingsverordening is een hardheidsclausule opgenomen. Hiermee is het mogelijk om maatwerk te leveren en kan B&W afwijken van de geldende regels. B&W maakt hiervan gebruik als regels onrechtvaardig zijn of voorbij gaan aan het uiteindelijke doel van de huisvestingsverordening.

Advies
We zien geen redenen om de huidige maatschappelijke bindingseisen aan te passen en op te rekken. We stellen daarom voor om deze bindingseisen onveranderd op te nemen. We wachten de werking en de impact op de maatschappelijke bindingseisen van het nieuwe wetsvoorstel van familiewoningen op het eigen erf af.

TERUGKEERDERSREGELING

Huidige terugkeerdersregeling

Voor onderstaande groep geldt dat zij mogen terugkeren naar Texel:

- *(terugkerende) scholieren en /of studenten tot een leeftijd van 45 jaar oud die, in verband met een vervolgopleiding of studie, zich gedurende deze vervolgopleiding uit hebben laten schrijven (in de BRP) bij de gemeente Texel, waarbij de woningzoekende direct voordat hij van Texel vertrok ten behoeve van de vervolgopleiding, ten minste zes jaar onafgebroken op Texel ingeschreven heeft gestaan.*

Ruime mogelijkheden om terug te keren

De huidige terugkeerdersregeling biedt de mogelijkheid voor oud Texelaars om tot hun 45e terug te keren nadat ze het eiland vanwege studie hebben verlaten. De leeftijdgrens van 45 jaar is bewust gekozen en is gebaseerd op de leeftijd waarop iemand kinderen heeft die naar de middelbare school moet. Zij kunnen dan terug naar Texel verhuizen en hun kinderen daar naar de basisschool laten gaan. Bijkomend voordeel van deze leeftijdsgrens is dat terugkeerders in de beroepsgeschikte leeftijdsgroep vallen en waarschijnlijk (economisch) een bijdrage zullen leveren.

Welvarende 45-plussers met binding kunnen altijd terugkeren

Met de huidige terugkeerdersregeling is het voor oud Texelaars die ouder zijn dan 45 jaar niet mogelijk om een huisvestingsvergunning te krijgen voor middeldure huurwoningen of koopwoningen met een prijs tot € 600.000. Vermogende oud Texelaars van 45 jaar en ouder hebben altijd de mogelijkheid om boven de koopgrens een woning te kopen en hiermee de huisvestingsvergunning te ontlopen. Oud Texelaars van 45 jaar en ouder met een kleine portemonnee hebben deze mogelijkheid niet en sluiten we nu uit. Wel zouden oud Texelaars (45+) aanspraak kunnen maken op een economische binding als ze hier aan voldoen.

Advies

Voor de nieuwe terugkeerdersregeling halen we de voorwaarde dat iemand in verband met studie of opleiding zich hebben laten uitschrijven bij de gemeente Texel eruit. Dit valt namelijk niet te controleren en als iemand vanwege een andere reden het eiland tijdelijk verlaat is diegene ook weer welkom. Formeel verruimen we hiermee de regeling, maar in de praktijk blijft de uitvoering hetzelfde.

We breiden het registreren m.b.t. bindingseisen uit.

IV B

ECONOMISCHE BINDINGSEISEN

ECONOMISCHE BINDING

Huidige economische binding Texel

- *de woningzoekende die kan aantonen dat hij voor het voorzien in zijn bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen de gemeente Texel en kan aantonen dat hij beschikt over een arbeidscontract op ten minste bijstandsniveau van ten minste een jaar bij een bedrijf/werkgever op Texel of vanuit een bedrijf/werkgever tewerkgesteld is op Texel;*

Instroom om economie draaiende te houden

Met de huidige economische bindingseisen is het mogelijk om een huisvestingsvergunning te krijgen als de aanvrager een arbeidscontract heeft voor minimaal 1 jaar bij een bedrijf/werkgever op Texel, in elke branche. Deze instroom van mensen die meedoen in het arbeidsproces is nodig om de Texelse economie draaiende te houden, omdat door sterke vergrijzing de beroepsgeschikte bevolking afneemt.

ZZP'ers uitgesloten

De huidige regeling gaat echter alleen uit van arbeidskracht die in loondienst zijn. Mensen die als ZZP'er werken zijn uitgesloten en kunnen geen aanspraak maken op een huisvestingsvergunning en dus ook niet op een woning op Texel binnen de prijsgrens. Vanwege de krimpende beroepsbevolking hebben we ZZP'ers nodig. Wel moeten zij hun arbeid duurzaam verrichten op Texel waarbij het noodzakelijk is om op Texel te wonen.

Kip-en-eiverhaal

Het ingewikkelde van het werken en wonen op Texel is dat iemand een huis nodig heeft om te kunnen werken en werk nodig heeft om een huis te hebben. Dit geldt zowel voor mensen met een arbeidscontract, maar des te meer voor ZZP'ers: hoe kunnen zij opdrachten binnen halen als ze nog niet woonachtig zijn op het eiland?

Wat doen de andere Waddeneilanden?

Andere Waddeneilanden werken met een urencriterium van minimaal 18 of 20 uren voor zowel loondienst of ZZP-opdrachten (zie bijlage pagina 43). Bij ZZP-opdrachten moet iemand minimaal 3 maanden voor en na het aanvragen van een huisvestingsvergunning dit aantal uren werkzaam zijn op het eiland. Om aanspraak te maken op een vergunning is het dus eerst nodig om voor 3 maanden te forenzen of tijdelijk onderdak te regelen. Dit vraagt dus om enige toewijding en inspanning en hiermee wordt het kaf van het koren gescheiden.

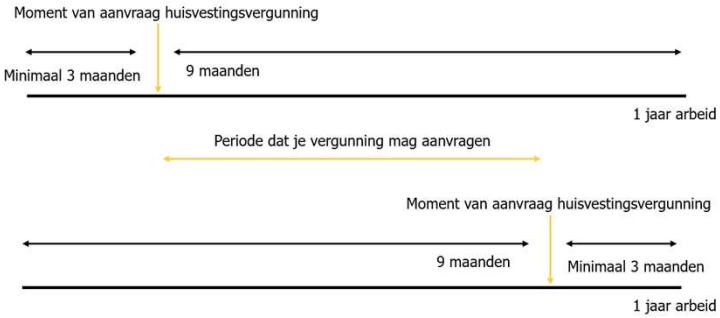
ECONOMISCHE BINDING

Opnemen economische binding ZZP
Vanwege eenduidigheid willen we de eisen voor ZZP-ers en loondienst zoveel mogelijk gelijkstellen. Dat betekent dat ook een ZZP-er een minimale arbeidsduur van een jaar moet aantonen. Het betreft ZZP'er die voor de uitvoering van de werkzaamheden fysiek op Texel moeten zijn. Dit sluit ook aan bij de regels voor economische binding voor mensen met een jaarcontract, daarvoor geldt: 'bij een bedrijf/werkgever op Texel of vanuit een bedrijf/werkgever tewerkgesteld is op Texel'.

Voor de arbeidsomvang eisen we bij loondienst een inkomen op minimaal bijstandsniveau. Bij ZZP'ers is dat lastig te toetsen. Toetsen op een urencriterium, zoals ook de andere Waddeneilanden doen, is voor zowel loondienstcontracten als ZZP-ers wel mogelijk. Als we het bijstandsniveau vertalen naar een aantal werkuren met het minimumloon komen we uit op ca 22 uren. We verhogen het aantal uren naar 24 uur, omdat wij vinden dat iemand pas vanaf drie werkdagen bestaanszekerheid heeft op Texel en substantieel iets bijdraagt aan de Texelse economie.

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning moet een ZZP'er bijvoorbeeld opdrachtomschrijvingen, overeenkomst van opdracht, accountantsverklaring, of soortgelijke bewijzen van werk op Texel overleggen. Aan de hand van de documenten moet de gemeente in ieder geval de omvang van het werk kunnen beoordelen en of de werkzaamheden daadwerkelijk fysiek op Texel worden uitgevoerd.

Voor het moment van aanvragen van de huisvestingsvergunning door een ZZP-er sluiten we ook aan bij de werkwijze van de andere Waddeneilanden. Daarom moet iemand minimaal 3 maanden voor en na het aanvragen van een huisvestingsvergunning dit aantal uren werkzaam zijn op het eiland. Dit vraagt dus om enige inspanning en toewijding.



ECONOMISCHE BINDING

Advies
Ook ZZP'ers kunnen beroep doen op de economische binding.

Vanwege eenduidigheid willen we de eisen voor ZZP en loondienst gelijkstellen. Dat betekent een arbeidsduur van minimaal 1 jaar. Bij loondienst eisen we een inkomen op minimaal bijstandsniveau. Dit willen we niet verlagen. Het lastig is om rechtsbijstandsniveau te toetsen bij ZZP'ers. Als we het bijstandsniveau vertalen naar een aantal werkuren met het minimumloon komen we uit op ca 22 uren. We verhogen het aantal uren naar 24 uur, omdat wij vinden dat iemand pas vanaf drie werkdagen bestaanszekerheid heeft op Texel en substantieel iets bijdraagt aan de Texelse economie. Een ZZP-er moet minimaal 3 maanden voor en na het aanvragen van een huisvestingsvergunning werkzaam zijn op Texel.

V

URGENTIE-VERORDENING

URGENTIEVERORDENING VOOR ESSENTIËLE BEROEPEN

Voorrang voor essentiële beroepen
De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat huurwoningen met urgentie kunnen worden toegewezen aan vitale/essentiële beroepsgroepen. Zij krijgen dan met voorrang een sociale huurwoning toegewezen, mits zij voldoen aan de geldende bindingseisen. Het opnemen van een urgentieregeling is onderdeel van het uitvoeringsprogramma en als opdracht meegenomen in de woonvisie.

Huidige mogelijkheden
In de HV Texel 2020 is geen urgentieregeling opgenomen. Woontij heeft nog lopende afspraken met Omring en de OSG voor huisvesting van personeel in de huidige prestatieafspraken. Deze komen begin 2026 te vervallen. Bij de nieuwe prestatieafspraken met Woontij kunnen nieuwe afspraken rondom urgentie worden opgenomen. Op projectniveau zijn met RABO Smartbuilds (midden-huur) afspraken gemaakt over voorrang voor essentiële beroepen. Bij De Rietdijk (Marsweg noord) zijn toewijzingsregels vastgelegd voor de huurwoningen met daarin voorrang voor diverse doelgroepen, waaronder de essentiële beroepen.

Toevoegen Texelse urgentie
Onder vitale beroepsgroepen verstaan we beroepen die vanwege beschikbaarheid in de directe omgeving van hun werk moeten wonen. Maar ook beroepen waarvoor het vanwege de aard van het werk belangrijk is om ook een sociale binding met het eiland en de eilanders te hebben. Het gaat dus niet alleen om het oplossen van schaarste in deze beroepsgroepen maar ook om de noodzaak om op Texel te wonen om de functie goed te kunnen uitvoeren. Het gaat om politie, onderwijs en zorg. Binnen deze beroepsgroepen zijn veel verschillende functies. We willen een onderscheid maken in het type werk dat mensen in deze sectoren uitvoeren. Het gaat uitdrukkelijk om uitvoerend personeel en niet om ondersteunde (administratief) personeel. Beroepen en functies moeten duidelijk afgebakend zijn.

Overwegingen
De mensen die beroep willen doen op de urgentieregeling dienen te voldoen aan de economische bindingeisen. Mogelijk verdienen de mensen in essentiële beroepen teveel om in aanmerking te komen voor sociale huurwoning. Woontij mag een deel van de woningen toewijzen aan mensen boven de inkomensgrens. Dat gaat wel ten koste van mensen die geen alternatief kunnen betalen. Mensen is essentiële beroepen die boven de sociale huurgrens verdienen hebben wel andere opties voor woonruimte, zoals de midden-huur. Daarom kiezen we ervoor om de sociale huurwoningen alleen toe te wijzen aan mensen met een passend inkomen.

Advies
We nemen urgentie regeling op voor uitvoerende essentiële beroepsgroepen op in de zorg, het onderwijs en de politie. Onder voorwaarden van een passende inkomenstoets wijzen we met voorrang in eerste instantie maximaal 5 woningen per jaar toe.

URGENTIEVERORDENING VANUIT DE WET

Toevoeging vanuit wet Versterking regie volkshuisvesting

De huisvestingswet 2014 geeft aan dat de gemeente een huisvestingsverordening 'kan' instellen, en dan een vergunningstelsel hanteert. De aanpassingen in de aangekondigde Wet versterking regie verandert dit. De kan-bepaling wordt een 'moeten' voor het onderdeel urgenties. De wet wijst een aantal verplichte urgentie categorieën aan die gemeenten verplicht moeten opnemen.

De wet is echter nog niet ingevoerd en is nog niet helemaal duidelijk. Een aantal gemeenten hebben al een urgentieverordening opgesteld die voldoet aan de verplichtingen vanuit de wet. Hieruit lijkt het mogelijk om deze regionale urgentieverordening in een losstaande verordening te landen naast de gemeentelijke huisvestingsverordening. Dit heeft op Texel de voorkeur. Zo ben je als gemeente namelijk flexibeler in het aanpassen van de bindings- en urgentie-eisen die in de eigen gemeente gelden. Deze kun je dan zonder afstemming met de regio aanpassen. Een bijkomend voordeel is dat twee aparte verordeningen voor meer duidelijkheid zorgt wat betreft de bindingseisen: In de regionale verordening gelden namelijk de landelijk vastgelegde definities van (economische en maatschappelijke) bindingseisen, terwijl op Texel (bij uitzondering in de wet) andere definities gelden. Om verschillende definities voor bindingseisen in één verordening te stoppen is onhandig.

Op basis van voortschrijdend inzicht is het advies om beide urgentieregelingen dus apart in eigen verordeningen te regelen. Inhoudelijk maar ook qua planning maakt dat de Texelse huisvestingsverordening (met daarin de urgentieregeling) veel flexibeler.

In de Wet versterking regie volkshuisvesting zijn 9 aandachtsgroepen gedefinieerd. Een aantal van de aandachtsgroepen zijn aangeduid als verplichte urgentiecategorieën, deze zijn hieronder dikgedrukt:

- Arbeidsmigranten
- **Dak- en thuislozen**
- Ouderen
- **Sociaal urgenten en dreigend daklozen**
- **Medisch urgenten en rolstoefafhankelijken**
- Statushouders
- Studenten
- **Uitstroom intramurale situatie**
- Woonwagenbewoners

Advies

We stellen, los van de Texelse huisvestingsverordening, een regionale urgentie verordening op voor de wettelijk verplichte urgentiegroepen.

VI

PRIJSGRENS EN WERKINGSGEBIED

PRIJSGRENS EN WERKINGSGEBIED

Welke woningen bescherm je?
In de voorgaande hoofdstukken beschreven we voor wie we de woningen beschermen. In dit hoofdstuk bespreken we aan welke woningen er schaarste is om die groep te huisvesten.

De hoogte van de prijsgrens en de daarmee gepaarde beschermingsgraad dient te worden onderbouwd. Volgens de Huisvestingswet 2014 mogen alleen middeldure koopwoningen worden beschermd. Het is dus niet mogelijk om alle woningen te beschermen. De hoogte van de prijsgrens van middeldure woningen mogen gemeenten zelf vaststellen omdat prijsverschillen tussen gemeenten in Nederland groot zijn.

De huidige prijsgrens voor huurwoningen is € 1.250 per maand en € 600.000 verkoopprijs voor koopwoningen.

Hoge beschermingsgraad Waddeneilanden
Als we kijken naar de prijsgrens van middeldure woningen in gemeenten op het vasteland, dan zien we dat in de huurmarkt dat gemeenten vaak alleen de sociale huur beschermen. De prijsgrens voor koopwoningen heeft vaak een hoogte waarmee 40% tot 60% van de woningvoorraad wordt beschermd.

Op de Waddeneilanden zien we een hogere beschermingsgraad, vooral in de koopmarkt. Alle Waddeneilanden beschermen minimaal twee derde van hun koopvoorraad en Ameland (85%) en Terschelling (90%) hebben een nog hogere beschermingsgraad. De beschermingsraad voor huurwoningen ligt op de prijsgrens voor middeldure huurwoningen.

Doorstroming en dynamiek behouden
Op Texel willen we een prijsgrens hanteren die niet alleen de woningen beschermt die bereikbaar zijn voor starters, maar ook dat woningen beschikbaar blijven voor doorstromers. Zo ontstaat er aan de onderkant van de markt ruimte voor nieuwe starters. Aan het einde van elk doorstroomtreintje helpen we uiteindelijk een starter met een binding met Texel aan een woning.

Tegelijkertijd willen we niet een te hoge beschermingsgraad hanteren, omdat we enige dynamiek in de woningmarkt willen behouden. Ook willen we voorkomen dat er veel woningen vruchteloos worden aangeboden. We blijven hierdoor jaarlijks de prijsgrens monitoren en indexeren. Zo kunnen we bij negatieve effecten vroegtijdig bijsturen.

Bovenstaande tekst hanteren we als uitgangspunt bij het vaststellen van de prijsgrens voor huur- en koopwoningen. Hier gaan we op de volgende pagina’s verder op in.

VI A

PRIJSGRENS HUUR

PRIJSGRENS HUUR

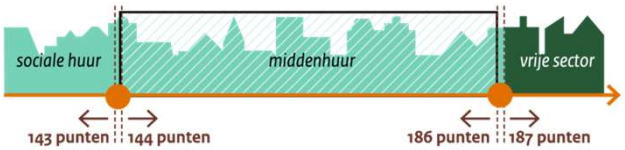
Hoge druk op de huurmarkt

In hoofdstuk 2 lieten we al zien dat de druk op de sociale huur de laatste jaren is toegenomen. De druk op de vrije huursector is lastiger meetbaar. Wel weten we dat door hoge druk in zowel de sociale huur- als koopmarkt zorgt voor een toenemende vraag naar de vrije huursector. De vraag naar particuliere huur op Texel komt van gepensioneerden die van koop naar huur willen, maar te veel verdienen voor sociale huur. Ook starters en andere groepen die tussen wal en schip vallen, is particuliere huur een alternatief. Het is dus belangrijk om ook de particuliere huur te beschermen tegen instroom van mensen zonder binding met Texel. In de huidige HV Texel 2020 ligt de prijsgrens voor huurwoningen op € 1.250 huurprijs per maand.

Wet betaalbare huur en goed verhuurderschap

Landelijk zijn er verschillende wetten ingevoerd om de particuliere huur te reguleren. Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 zijn de huurprijzen van woningen met minder dan 187 WWS-punten gereguleerd. Het woningwaarderingsstelstel (WWS) bepaalt hoeveel punten een huurwoning heeft. In de sociale huur en middenhuur bepaalt het aantal punten de maximale huurprijs die elk jaar opnieuw wordt geïndexeerd. In 2025 bedraagt de maximale huurprijs bij 186 punten voor middenhuur € 1.184,82.

Verder is sinds 1 juli 2023 de Wet goed verhuurderschap van kracht. Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag tegen te gaan. Deze wet verplicht o.a. verhuurders om bij nieuwe huurcontracten het aantal punten volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS) op te nemen.



Advies

We koppelen de prijsgrens aan het puntenstelsel van de 'Wet betaalbare huur' voor middenhuur (tot 187 punten. In 2025 is dit € 1.184,82)

Deze koppeling van de huurprijsgrens dwingt verhuurders om het aantal WWS-punten te berekenen voor een huurwoning. Als gevolg hiervan kunnen meer woningen in de middenhuur belanden en dus betaalbaarder aangeboden worden voor Texelaars.

Door koppeling aan de landelijke grens voor middenhuur wordt de prijsgrens jaarlijks landelijk automatisch geïndexeerd.

VI B

PRIJSGRENS KOOP

PRIJSGRENS KOOP

Betaalbaar koopaanbod ontbreekt op Texel
Door toenemende vraagdruk op de koopmarkt zien we de huizenprijzen stijgen. Dit maakt het voor starters lastiger om een eerste stap op de koopmarkt te zetten. Ter illustratie: Een stel dat beide het gemiddelde inkomen op Texel verdient, heeft een bruto-inkomen van € 69.000 en kan hiermee ongeveer € 320.000 lenen (peildatum: feb 2025). Het afgelopen jaar had slechts 11% van alle koopwoningen op Funda een vraagprijs onder € 320.000 (Zie bijlage pagina 47). In 2023 voerden we dezelfde bereikbaarheidsanalyse uit in het woonbehoefteonderzoek. Hetzelfde huishouden kon toen met 2x het gemiddelde inkomen op Texel € 260.000 lenen en hiermee 5% van de aangeboden woningen op Funda betalen. De bereikbaarheid is dus toegenomen.

Om de schaarse koopwoningen te beschermen voor instroom van mensen zonder binding met Texel is een huisvestingsvergunning nodig voor koopwoningen met een verkoopprijs van € 600.000. Sinds de invoering van de prijsgrens in 2019 is deze niet veranderd. Als een woning na 13 weken voor maximaal 110% van de WOZ-waarde is aangeboden en aan alle voorwaarden is voldaan, mag de woning vruchteloos worden aangeboden, ook aan kopers zonder binding.

Prijsgrens heeft een prijsopdrijvend effect
In de HV 2020 is de prijsgrens voor koopwoningen gekoppeld aan de verkoopwaarde van de woning. Uit gesprekken met makelaars blijkt dat potentiële kopers van buiten Texel zonder binding hun betalingsbereidheid naar boven bijstellen. Zo kunnen zij alsnog een woning kopen die buiten het vergunningstelstel valt, met een prijsopdrijvend effect als gevolg.

Woningen met een waarde rond de prijsgrens van € 600.000 kunnen worden overboden om zo de huisvestingsvergunning te ontlopen. Dit heeft een zuigende werking op de woningen daaronder. Huizenbezitters profiteren van de prijsstijging. Voor koopstarters maakt dit het juist nog lastiger om aan een betaalbare koopwoning te komen. Ook resulteert dit effect in stijgende WOZ-waarden.

Koppelen van de prijsgrens aan de WOZ-waarde
Op de andere Waddeneilanden waarbij de koopprijsgrens gekoppeld was aan de verkoopprijs zagen ze hetzelfde prijsopdrijvend effect voor woningen in alle prijsklasse. Om die reden hebben de andere Waddeneilanden bij het vaststellen van hun nieuwe huisvestingsverordening de prijsgrens gekoppeld aan de WOZ-waarde.

HUIDIGE SITUATIE

Prijsgrens: € 600.000 verkoopprijs

CASUS

WOZ-waarde: € 550.000

- Verkoper kan voor elke prijs de woning te koop zetten
- Mensen zonder binding kunnen deze woning direct kopen zonder huisvestingsvergunning door meer dan € 600.000 te bieden waardoor de woning niet onder de prijsgrens valt.
- Prijsopdrijvend effect

NIEUWE SITUATIE

Prijsgrens: € 600.000 WOZ-waarde

CASUS

WOZ-waarde: € 550.000

- Verkoper kan voor elke prijs de woning te koop zetten
- Mensen zonder binding kunnen niet direct zonder vergunning deze woning kopen omdat de prijsgrens niet valt te omzeilen. De WOZ-waarde van de woning valt namelijk onder de prijsgrens.
- Dempend effect op de woningprijs

* We hebben voor deze casus bewust gekozen voor een woningwaarde rond de huidige prijsgrens om het prijsopdrijvend effect inzichtelijk te maken

PRIJSGRENS KOOP

Prijsgrens werkt per gebied anders door
De tabel rechts laat per cluster zien welk aandeel van de koopwoningen onder de huisvestingsvergunning valt met een prijsgrens van € 600.000 WOZ-waarde.

Bij een koopprijsgrens van € 600.000 is voor 75% van alle koopwoningen een huisvestingsvergunning nodig om deze te bewonen. Deze prijsgrens werkt verschillend per gebied door. Dit komt door een andere verhouding naar prijsklasse in de koopvoorraad veroorzaakt door onder andere verschil in verhouding naar woningtypen, bouwjaar en oppervlakte.
Hierdoor werkt de prijsgrens als een soort deken in elk gebied anders door. Zo is bijvoorbeeld in het buitengebied, waar vooral grote en dus duurdere woningen staan, de beschermingsgraad het laagst.

We kiezen ondanks een andere uitwerking per dorp voor een gemeente brede beschermingsgraad. Dat is geen wijzing t.o.v. de huidige situatie. Vanwege de omvang van Texel is de gemeente te zien als één woningmarkt waar druk van een dorp overgaat naar de ander dorp (waterbedeffect). Woningen boven een bepaalde prijsgrens gaan in het algemeen vaak naar mensen zonder binding ongeacht de locatie. Een hogere prijsgrens per deelgebied, kan zo leiden tot meer vruchteloze aanbiedingen en dat is een ongewenst effect. Differentiëren naar een specifieke prijsgrens per deelgebied zal de regeling ook veel ingewikkelder maken. Het indexeren en bijsturen van een gebied specifieke prijsgrens vraagt om een goed onderbouwde afweging per deelgebied. Door een gemiddelde beschermingspercentage op het eiland te gebruiken kan op basis van de jaarlijks vastgestelde WOZ een zelfde beschermingsgraad op het eiland worden gehandhaafd.

	WOZ-waarde 2025 (peildatum 2024)				
CLUSTER	€ 400.000	€ 500.000	€ 600.000	€ 700.000	€ 800.000
Den Burg	38%	69%	85%	92%	95%
Oudeschild	41%	72%	87%	95%	96%
De Koog	28%	49%	58%	73%	81%
Oosterend	49%	73%	90%	94%	98%
De Cocksdorp	34%	57%	73%	80%	82%
Den Hoorn	19%	35%	66%	83%	93%
De Waal	25%	57%	71%	88%	95%
Buitengebied Noord	16%	31%	50%	64%	77%
Buitengebied Zuid	15%	28%	46%	61%	72%
TEXEL	**33%**	**58%**	**75%**	**84%**	**90%**

▲ Beschermingsgraad koopwoningen met voor verschillende prijsgrenzen. Bron: WOZ gemeente Texel (peildatum 1-1-2024)

PRIJSGRENS KOOP

Vaststellen hoogte prijsgrens koopwoningen
De Waddeneilanden hebben een uitzonderingspositie en kunnen als enige gemeenten ook bestaande koopwoningen met voorrang toewijzen aan mensen met een binding met het eiland. Alleen middeldure koopwoningen die schaars zijn mogen worden beschermd. Alle woningen beschermen is juridisch niet toegestaan.

Texel besloot om in 2019 koopwoningen met een verkoopprijs tot € 600.000 te beschermen. Vanwege stijgende huizenprijzen liep de beschermingsgraad door de jaren heen terug (zie tabel). Een deel van de cijfers valt niet meer te achterhalen.

Prijsgrens	2019	2020	2023	2025
WOZ € 600.000	89%	-	80%	75%
Verkoopprijs € 600.000	-	86%	72%	60%

▲ Beschermingsgraad koopwoningen met prijsgrens € 600.000 bij koppeling aan de WOZ-waarde en aan de verkoopprijs

Aantal vruchteloze aanbiedingen loopt op
In hoofdstuk 2 zagen we dat er sinds de invoering van de huisvestingsvergunning er slechts een aantal keer per jaar woningen vruchteloos werden aangeboden. Dit is een duidelijk teken dat er schaarste is aan koopwoningen met een verkoopprijs tot € 600.000.

Toch zien we in 2025 het aantal vruchteloze aanbiedingen toenemen op Funda. Het gaat hier vooral om kleine appartementen (<50m2) en kluswoningen. Dit kan een teken zijn van een iets meer ontspannen woningmarkt, maar dit is nog te vroeg om vast te stellen.

Om in aanmerking te komen voor vruchteloze aanbieding moet de woning 13 weken voor maximaal 110% van de WOZ waarden worden aangeboden. Het aantal weken is het maximum aantal dat wettelijk is toegestaan. Alle betrokken (oa de makelaars) zijn inmiddels goed bekend met dit systeem.

Gezien het geringe aantal vruchteloze aanbiedingen is het advies om het systeem voor vruchteloze aanbiedingen niet aan te passen.

Nieuwe prijsgrens van € 600.000 WOZ-waarde
Met de huidige prijsgrens van € 600.000 verkoopprijs beschermen we 60% van de koopwoningen op basis van de vraagprijs op Funda. We weten niet welk percentage van de woningen is overboden en hoeveel woningen daadwerkelijk onder de prijsgrens vallen en beschermd zijn tegen kopers zonder binding met Texel.

We stellen voor om een prijsgrens van € 600.000 te hanteren maar dan gekoppeld aan de WOZ-waarde. Hiermee weten we zeker dat we 75% van de totale koopvoorraad beschermen. De beschermingsraad neemt hiermee toe ten opzichte van de huidige prijsgrens, maar we behouden ook dynamiek op het eiland. Om dezelfde beschermingsgraad te waarborgen indexeren we jaarlijks de prijsgrens.

PRIJSGRENS KOOP

Advies

We koppelen de prijsgrens voor koopwoningen aan de WOZ-waarde.

De prijsgrens voor koopwoningen stellen we voor heel Texel gelijk aan de WOZ-waarde van € 600.000.

We indexeren jaarlijks de prijsgrens voor koopwoningen, zodat 75% van de koopvoorraad beschermd blijft.

Het systeem voor vruchteloze aanbiedingen passen we niet aan.

VII

REGISTREREN EN INDEXEREN

REGISTREREN EN INDEXEREN

Continu een vinger aan de pols

Het uiteindelijke doel is om zo snel mogelijk toe te bewegen naar een markt die in balans is. We willen de komende jaren bij gaan houden in hoeverre bepaalde acties leiden tot het behalen van deze ambitie. De huisvestingsverordening helpt om negatieve effecten tegen te gaan van schaarste totdat de markt uiteindelijk in balans is. Hierbij is belangrijk dat de invoering van de huisvestingsverordening zelf ook niet tot negatieve effecten leidt. Daarom is het belangrijk om de woningmarkt en instrumenten blijvend te monitoren. Zo kunnen we vroegtijdig bijsturen als de situatie daar om vraagt. Concreet registreren we:

- Aanvragen type bindingseisen
- Voorrang essentiële beroepsgroepen
- Eigenschappen en aantal vruchteloze aanbiedingen
- Ontwikkeling van de WOZ-waarde

Verdiepende registratieslag bindingseisen

Sinds de invoering van de huisvestingsvergunning is globaal geregistreerd op basis van welke bindingseisen er een huisvestingsvergunning is verleend. Momenteel maken we hierbij slechts onderscheid tussen maatschappelijke en economische binding. We kunnen zo niet herleiden op basis van welke voorwaarde vooral beroep wordt gedaan. Om beter inzichtelijk te krijgen op grond van welke voorwaarde beroep wordt gedaan, maken we een verdiepingsslag in de registratie van de bindingseisen. Concreet maken we bij maatschappelijke binding onderscheid naar mantelzorg verlenen, mantelzorg ontvangen, 3 of 6 jaar ingezetene geweest of terugkeerders. Bij economische binding kijken we naar aanvragen op basis van een arbeidscontract of ZZP.

Voorrang essentiële beroepsgroepen

We registreren per gedefinieerde beroepsgroep hoeveel we jaarlijks met voorrang een woning toewijzen. Zo kunnen we eventueel bijsturen op het aantal woningen dat we beschikbaar stellen.

Kenmerken vruchteloze aanbiedingen

We registreren hoeveel aanvragen voor vruchteloze aanbiedingen er jaarlijks worden gedaan. Hierbij noteren we belangrijke kenmerken, zoals woningtype, woonplaats, WOZ-waarde en woonoppervlakte. Deze kenmerken geven inzicht in of de schaarste toe- of afneemt, waar dit gebeurt en voor welke woningen dit gebeurt. Zien we een toename in het aantal vruchteloze aanbiedingen, dan kunnen we besluiten om de prijsgrens te verlagen of bepaalde gebieden of woningtypen uit te sluiten van de huisvestingsvergunning.

Ontwikkeling van de WOZ-waarde

Om de beschermingsgraad voor koopwoningen van 75% te waarborgen, indexeren we in februari de nieuwe prijsgrens. Jaarlijks in januari worden de nieuwe WOZ-waarden bekend gemaakt en hebben woningeigenaren 6 weken de tijd om bezwaar te maken.

Advies

De adviezen zijn al opgenomen in de eerdere hoofdstukken.

PROJECTNAAM
Memo uitgangspunten evaluatie huisvestingsverordening Texel

OPDRACHTGEVER
Gemeente Texel

AUTEURS
Koöperatieve Architecten Werkplaats (KAW)

STATUS
Concept

DATUM
College van B&W 20 mei 2025
Versie verduidelijking 20-06-2025 nav technische vraag mbt ZZP (pg 23-25)

.txl

.txl

B

BIJLAGE 1

GRAFIEKEN

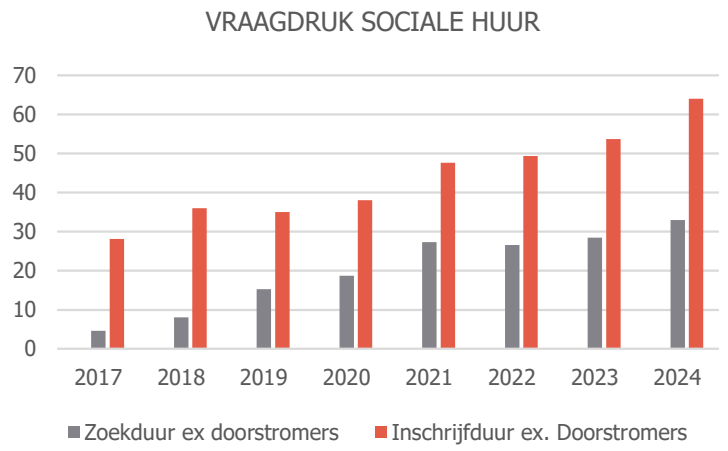
SCHAARSTE ONDERBOUWING

Signalen van schaarste in zowel de koop- als huurmarkt

De linker grafiek laat het aandeel koopwoningen zien per WOZ-prijsklasse. Waar in 2018 een groot deel van de woningen vielen in de laagste prijsklassen, zien we dat in 2024 veel woningen in de hoogste prijsklassen vallen. Het betaalbaar aanbod is schaarser geworden.

CLUSTER	2018	2022	2024
< € 200.000	11%	4%	3%
€ 200. - € 250.000	18%	4%	3%
€ 250. - € 300.000	19%	8%	5%
€ 300. - € 350.000	18%	14%	10%
€ 350. - € 400.000	11%	15%	13%
€ 400. - € 450.000	7%	14%	14%
€ 450. - € 500.000	5%	10%	12%
€ 500. - € 600.000	6%	13%	17%
€ 600. - € 750.000	3%	10%	13%
> € 750.000	2%	7%	11%

De rechter grafiek laat de zoek- en inschrijfduur zien voor sociale huurwoningen van Woontij. Doorstromers zijn hier niet in meegenomen. Sinds 2017 zien we een toename voor zowel de zoek- als inschrijfduur. Het duurt dus langer voordat iemand met een binding met Texel een sociale huurwoning kan bewonen. Dit wordt mede veroorzaakt door de hoge druk in de koopmarkt waardoor mensen aangewezen zijn op de sociale huur en er weinig uitstroom vanuit de sociale huur naar de koop is.



KENNISDELING WADDENEILANDEN

Hierbij een overzicht van de wijze waarop de andere eilanden hun huisvestingverordening hebben ingericht voor woningen die onder de huisvestingsvergunning vallen.

WADDENEILAND	PRIJSGRENS – KOOP	%	PRIJSGRENS – HUUR	INDEXATIE	MAATSCHAPPELIJKE BINDING	ECONOMISCHE BINDING	TERUGKEERDERS	Vitale beroepen	Overige instrumenten
Texel									
Vlieland	€ 450.000,- Koopprijs	83% bij invoering Nu 2/3	huurtoeslaggrens	-	-	- Duurzaam arbeid verrichten van minimaal 20 uren per week voor minimaal één jaar. - ZZP: bedrijf is gevestigd op Vlieland - Zeevarenden - 5 jaar met pensioen zijn - Partners	Scholier en student die direct voor en direct na studie ingezetene zijn		Wijzigingen in de woningvoorraad
Terschelling	€ 631.000,- WOZ	90%	€ 1.440,-	- *Prijsindex bestaande koopwoningen (PKB) voor alle woningen in Nederland* - *Prijsontwikkeling huurtoeslaggrens*	- 6 jaar onafgebroken - Afgelopen 10 jaar, 6 jaar ingezetene - Mantelzorger - Kinderen en ouders van bovenstaande en bijdragen aan lokale gemeenschap	- Duurzaam arbeid verrichten - 18 uur per week op Terschelling arbeid verricht - Bewijs van arbeidsomvang (ZZP)	Scholier en student die direct voor en direct na studie ingezetene zijn		Opkoopbescherming Wijzigingen in de woningvoorraad Toeristische verhuur
Ameland	€ 607.174,- WOZ	85%	€ 1.100,-	Taxatie WOZ: gemiddelde prijsstijging WOZ	- 6 jaar onafgebroken - Afgelopen 10 jaar, 6 jaar ingezeten - 15 jaar onafgebroken ingezetene	- Duurzaam arbeid verrichten - 18 uur per week op Terschelling arbeid verricht -Bewijs van arbeidsomvang (ZZP)	Voorafgaande 20 jaar, 15 jaar ingezetene waarbij studie meetelt Tweede graad familie die 6 jaar ingezetene is		Opkoopbescherming Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
Schiermonnikoog	€ 520.000 WOZ	2/3	tot 187 punten	Taxatie WOZ: gemiddelde prijsstijging WOZ	- 6 jaar onafgebroken - Afgelopen 10 jaar, 6 jaar ingezetene	- 18 uur per week op Terschelling arbeid verricht - 5 jaar met pensioen zijn - Partners	Scholier en student die direct voor en direct na studie ingezetene zijn	Onderwijzers en zorgmedewerkers	Opkoopbescherming Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

EIGENSCHAPPEN VRUCHTELOZE AANBIEDING

Aantal vruchteloze aanbieding loopt op

In hoofdstuk 2 zagen we dat er sinds de invoering van de huisvestingsvergunning slechts een aantal keer per jaar woningen vruchteloos werden aangeboden. Dit is een duidelijk teken dat er schaarste is aan koopwoningen met een verkoopprijs tot € 600.000. Voor de 17 vruchteloos aangeboden woningen is bijgehouden om welk woningtype het gaat en in welk dorp de woning staat. De cijfers van 2025 gelden tot maart 2025 en momenteel zien we relatief veel woningen op Funda die vruchteloos worden aangeboden (zie volgende pagina).

2020	2021	2022	2023	2024	2025
4	7	1	1	2	2

Woningtype	Aantal
2-onder-1-kap	3
Appartement	2
Hoekwoning	2
Tussenwoning	3
Vrijstaand	6
Onbekend	1
TOTAAL	**17**

Dorp	Aantal
De Cocksdorp	2
De Koog	2
De Waal	1
Den Burg	10
Oudeschild	2
TOTAAL	**17**

INZICHTEN VRUCHTELOZE AANBIEDINGEN

Aantal vruchteloze aanbieding loopt op

We zien in 2025 het aantal vruchteloze aanbiedingen toenemen op Funda. Op deze en de volgende pagina staan een aantal voorbeelden van woningen die in maart/april 2025 vruchteloos worden aangeboden op Funda. Het gaat hier vooral om kleine appartementen (<50m2) en kluswoningen. Dit kan een teken zijn van een iets meer ontspannen woningmarkt en een verzadiging van met name kleine woningen, maar dit is nog te vroeg om dat vast te stellen.

Nikadel 28-G
1796BP De Koog
€ 225.000 k.k.
44 m² A+++

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2024	235.000 euro
01-01-2023	226.000 euro
01-01-2022	199.000 euro

Kantoorstraat 11-A
1791CE Den Burg
€ 256.000 k.k.
46 m² 1 A++

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2024	240.000 euro
01-01-2023	233.000 euro
01-01-2022	128.000 euro

Nikadel 28-J
1796BP De Koog
€ 234.500 k.k.
44 m² A+++

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2024	235.000 euro
01-01-2023	226.000 euro
01-01-2022	199.000 euro

Parkstraat 18-B
1791CA Den Burg
€ 247.000 k.k.
54 m² 1 C

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2024	264.000 euro
01-01-2023	258.000 euro
01-01-2022	103.000 euro

INZICHTEN VRUCHTELOZE AANBIEDINGEN

Kogerstraat 65
1791ER Den Burg

€ 463.065 k.k.
91 m² 390 m² 3 D

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2024	436.000 euro
01-01-2023	421.000 euro
01-01-2022	396.000 euro

Beatrixlaan 6
1791GC Den Burg

€ 345.000 k.k.
98 m² 164 m² 4 F

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2024	330.000 euro
01-01-2023	314.000 euro
01-01-2022	318.000 euro

Burdetstraat 9
1791VA Den Burg

€ 459.500 k.k.
95 m² 620 m² 4

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2024	438.000 euro
01-01-2023	426.000 euro
01-01-2022	382.000 euro

BEREIKBAARHEID KOOPWONINGEN INKOMENSGROEPEN

De koopkracht op de woningmarkt is iets toegenomen.

De linker tabel (uit het woonbehoefteonderzoek maart 2024) laat het aandeel woningen zien dat met een inkomen beschikbaar is. Op vergelijkbare wijze is de actuele beschikbaarheid in kaart gebracht. We zien dat er voor bepaalde inkomensgroepen de bereikbaarheid van koopwoningen is toegenomen. Hierin is geen rekening gehouden met eigen vermogen of schulden.

Peildatum: februari 2023		LEENCAPACITEIT	WOZ	FUNDA
INKOMENSGROEP	BRUTO INKOMEN	2023	2022	2023
Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Texel (CBS, 2022)	€ 31.700	€ 128.800	1%	0%
Inkomen per huishouden (CBS, 2022)	€ 34.400	€ 139.800	1%	0%
Modaal inkomen (2023)	€ 40.000	€ 162.500	1%	0%
Eenpersoonshuishoudens DAEB-grens (2023)	€ 44.035	€ 178.900	3%	1%
Twee keer het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Texel (CBS, 2022)	€ 63.400	€ 258.700	9%	5%
Twee keer modaal inkomen (2023)	€ 80.000	€ 378.000	37%	30%
Tweeënhalf keer modaal inkomen (2023)	€ 100.000	€ 478.350	63%	54%

▲ Koopwoningen in de bestaande voorraad die je kunt kopen met bruto jaarinkomen van verschillende inkomensgroepen en verkochte woningen op Funda (inclusief 'in onderhandeling'). Het prijssegment tot € 162.500 past bij een modaal bruto jaarinkomen tot € 40.000. LET OP: dit is een moment opname (peildatum: nov 2023) Bron: WOZ-registratie Texel (2023), Funda (2023).

Peildatum: februari 2025		LEENCAPACITEIT	WOZ	FUNDA
INKOMENSGROEP	BRUTO INKOMEN	2025	2024	2025
Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Texel (CBS, 2023)	€ 34.500	€ 164.700	2%	0%
Inkomen per huishouden (CBS, 2023)	€ 37.300	€ 176.700	2%	0%
Modaal inkomen (2025)	€ 46.500	€ 216.100	4%	0%
Eenpersoonshuishoudens DAEB-grens (2025)	€ 49.669	€ 229.600	5%	0%
Twee keer het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Texel (CBS, 2023)	€ 69.000	€ 318.700	14%	11%
Twee keer modaal inkomen (2025)	€ 93.000	€ 450.000	46%	39%
Tweeënhalf keer modaal inkomen (2025)	€ 116.250	€ 564.900	70%	55%

AANDEEL WONINGEN BESCHERMD O.B.V. WOZ-WAARDE

Bescherming van de woningvoorraad

Onderstaande tabel laat voor verschillende scenario's (verschillende koopprijsgrenzen) zien welk aandeel van de koopwoningen onder een specifieke prijsgrens zou vallen in de jaren 2019, 2023 en 2025, uitgesplitst per dorp. Indien de prijsgrens voor de huisvestingsvergunning wordt vastgesteld op een WOZ-waarde van € 600.000, dan wordt daarmee 75% van de koopwoningen in 2025 beschermd door de huisvestingsvergunning. Het aandeel woningen dat onder de prijsgrens valt is kleiner in het buitengebied, omdat hier meer duurdere woningen staan. In de dorpen vallen meer woningen onder de prijsgrens, omdat de koopvoorraad hier uit goedkopere woningen bestaat. Door de WOZ-waarde jaarlijks vast te stellen, blijft de beschermingsgraad hetzelfde.

	2019 (peildatum 2018)					2023 (peildatum 2022)					2025 (peildatum 2024)				
CLUSTER	€ 400.000	€ 500.000	€ 600.000	€ 700.000	€ 800.000	€ 400.000	€ 500.000	€ 600.000	€ 700.000	€ 800.000	€ 400.000	€ 500.000	€ 600.000	€ 700.000	€ 800.000
Den Burg	82%	90%	93%	93%	93%	53%	79%	89%	93%	95%	38%	69%	85%	92%	95%
Oudeschild	85%	92%	96%	97%	97%	59%	80%	93%	96%	97%	41%	72%	87%	95%	96%
De Koog	58%	75%	84%	90%	92%	33%	52%	65%	77%	86%	28%	49%	58%	73%	81%
Oosterend	83%	88%	91%	92%	93%	55%	79%	87%	91%	93%	49%	73%	90%	94%	98%
De Cocksdorp	73%	79%	82%	84%	84%	41%	63%	74%	81%	83%	34%	57%	73%	80%	82%
Den Hoorn	74%	88%	94%	97%	97%	28%	50%	72%	87%	93%	19%	35%	66%	83%	93%
De Waal	75%	92%	98%	98%	98%	44%	69%	89%	92%	99%	25%	57%	71%	88%	95%
Buitengebied Noord	48%	67%	79%	85%	89%	20%	39%	60%	74%	83%	16%	31%	50%	64%	77%
Buitengebied Zuid	43%	61%	74%	82%	86%	19%	40%	56%	71%	79%	15%	28%	46%	61%	72%
TEXEL	**73%**	**83%**	**89%**	**91%**	**92%**	**44%**	**68%**	**80%**	**87%**	**91%**	**33%**	**58%**	**75%**	**84%**	**90%**