Gemeente Texel

.txl

Advies

Zaaknummer 3573962

Advies huisvestingsverordening

Programma

8	Goed wonen
8.3	Wonen en bouwen

Advies

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Als concept kaders voor de nieuwe 'Huisvestingsverordening Texel 2025' vast te stellen:
   a. *de schaarse woningen beschikbaar te houden voor maatschappelijk of economisch gebonden Texelaars*
   b. *de huidige regeling in de huisvestingsverordening voor toeristische verhuur van woonruimte nu niet aan te passen*
   c. *de huidige regeling voor maatschappelijke binding niet te wijzigen, behalve besluitpunt d.*
   d. *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'*
   e. *bij afgiften van de huisvestingvergunning bijhouden waarom de huisvestingvergunning is verleend*
   f. *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*
   g. *de regels voor minimumomvang voor loondienst gelijk te stellen aan de regels voor zzp zijnde 24 uur werk per week (in plaats van minimaal bijstandsniveau)*
   h. *een urgentieregeling op te nemen voor het geven van voorrang (op een sociale huurwoning) aan de huisvesting van uitvoerende personen met essentiële beroepen: onderwijs, politie en zorg*
   i. *bij toepassing van de urgentieregeling te toetsen op inkomen (sociale huurgrens) en maximaal 5 woningen per jaar toe te wijzen.*
   j. *de (aankomende) verplichte urgentiecategorieën uit de Wet Versterking regie volkshuisvesting niet in de Texels huisvestingsverordening te regelen maar die op te nemen in een nog op te stellen regionale urgentieverordening*
   k. *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 van €1.182,82*
   l. *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.*
   m. *de koopprijsgrens jaarlijks te indexeren zodat de beschermingsgraad 75% van de woningvoorraad blijft*

2. de gemeenteraad voor te stellen de kaders voor de nieuwe 'Huisvestingsverordening Texel 2025' vast te stellen.

Toelichting

De huisvestingsverordening loopt tot 25 februari 2026. Daarom is het belangrijk om op tijd te starten met het opstellen van een nieuwe huisvestingsverordening.

Het doel van dit besluit is om, voor het opstellen van de nieuwe huisvestingverordening, zo concreet mogelijke kaders mee te krijgen voor de nieuwe huisvestingverordening, zodat die in een kan worden vastgesteld.

Bijlagen

1. Bijlage bij Huisvestingverordening Texel: evaluatie en advies

Consequenties

Financieel	☐	Inkoop/Aanbesteding	☐	Belanghebbenden	☐
Personeel/Organisatie	☐	Deregulering	☐	Structuurvisie	☐
Juridisch	☐	Majeure risico's	☐		
Beleid	☐	Beheer	☐		

Advies huisvestingsverordening

Samenvatting

Vanwege de leefbaarheid op het eiland is het noodzakelijk om voldoende woningen te hebben voor mensen die vanwege werk of hun sociale netwerk op het eiland moeten wonen. De huisvestingverordening draagt daaraan bij door te regelen dat de betaalbare woningen in eerste instantie beschikbaar zijn voor mensen met een maatschappelijke of economische binding.

De huidige huisvestingsverordening is geldig tot 25 februari 2026. Om inwoners met binding voorrang te blijven geven wordt een nieuwe huisvestingsverordening opgesteld. Vooraf aan het opstellen worden in dit advies de keuzes gemaakt over de gewenste wijzigen en aanpassingen van huisvestingverordening.

Advies huisvestingsverordening

Argumenten tot advies

De huisvesting verordening draagt op Texel bij aan de leefbaarheid op het eiland door te regelen dat de betaalbare woningen in eerste instantie beschikbaar zijn voor mensen met een maatschappelijke en/of economische binding.

Wonen en werken is op het eiland sterk aan elkaar gekoppeld. Het is voor het eiland dus noodzakelijk om voldoende woningen te hebben voor mensen die vanwege werk en/of hun sociale netwerk op het eiland moeten wonen. Dit wordt in de wetgeving (Huisvestingswet 2014) ook onderschreven. De Waddeneilanden hebben een uitzonderingspositie en mogen boven op de algemene regels aanvullend regels stellen om middeldure koop-, en huurwoningen lokaal toe te wijzen.

Er is een schaarste van betaalbare woningen op het eiland. Er wordt gewerkt om dat op te lossen door veel woningen bij te bouwen. In de woonvisie (december 2024) is een woningbouwprogramma van 750 woningen opgenomen om de schaarste terug te dringen. Voorwaarde hierbij is voortzetting van bescherming van de woningmarkt met een huisvestingsvergunning. De vraagdruk blijft hoog. Als er geen huisvestingsverordening is dan is dat ‘dweilen met de kraan open’. Dit zou leiden tot verdringing.

Woonbehoefteonderzoek als startpunt voor het opstellen van de nieuwe huisvestingsverordening

In het woonbehoefteonderzoek Texel (april 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 van de werking van de huidige huisvestingsverordening. Vanuit de QuickScan volgen vijf adviezen voor de aanpassing van de nieuwe huisvestingsverordening. Deze adviezen namen we op in de nieuwe woonvisie Texel (december 2024).

In de evaluatie en advies voor aanpassing van de huisvestingsverordening is gekeken naar de actuele stand van zaken met betrekking tot schaarste aan betaalbare woningen. Schaarste is de voorwaarde waaronder we een huisvestingvergunning mogen instellen. De verbeterpunten voor de nieuwe huisvestingsverordening uit de woonvisie zijn uitgewerkt tot besluitpunten.

Besluitpunten

De beslispunten zijn hieronder kort toegelicht, een uitgebreide onderbouwing is in de bijlage uitgeschreven.

a. *de schaarse woningen beschikbaar te houden voor maatschappelijk of economisch gebonden Texelaars*

We constateren dat er nog sprake is van schaarste aan betaalbare woningen. Handhaven van de bescherming van de woningmarkt is noodzakelijk om verdringing te voorkomen.

b. *de huidige regeling in de huisvestingsverordening voor toeristische verhuur van woonruimte nu niet aan te passen*

Het inhoudelijk aanpassen van de regels met betrekking tot het reguleren van toeristische verhuur van reguliere woonruimte wordt in een apart project de 'meldplicht/ nachtregistratie' dat voortkomt uit de Uitvoeringsagenda 2024-2027 uit het Toeristisch Toekomstplan Texel verder uitgewerkt.

c. *de huidige regeling voor maatschappelijke binding niet te wijzigen, behalve besluitpunt d.*

We zien geen aanleiding voor aanpassing van de huidige regels. Gezien de landelijke ontwikkeling met betrekking tot vergunningsvrij bouwen van familiewoningen willen we die verruiming vanuit die nieuwe wetgeving eerst afwachten voordat we eventueel zelf aanpassingen maken.

d. *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'*

De maatschappelijk binding is op het moment van uitschrijven aanwezig, de reden waarvoor men naar de vast wal gaat is daarom niet relevant.

e. *bij afgiften van de huisvestingvergunning bijhouden waarom de huisvestingvergunning is verleend*

Door te registreren op welke basis de binding door instromers is aangevraagd krijgen we beter zicht op het effect van de werking van maatschappelijke en de soorten economische binding.

f. *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*

Door ook nieuwe Texelaars die als ZZP ér op het eiland komen werken een huisvestingsvergunning te verlenen kan dat een extra bijdragen leveren aan het invullen van de gaten in de arbeidsmarkt die ontstaan door de grote vergrijzing op het eiland.

g. *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)*

Door de regels tussen loondienst en *ZZP'ers* gelijk te trekken wordt het beter uitvoerbaar. Met het '24 uur criterium' wordt een bijstandsniveau gehaald en wordt een substantiële bijdrage aan de arbeidsmarkt geleverd.

h. *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*

Deze beroepsgroepen zijn essentieel voor de Texelse maatschappij. Voor deze beroepsgroepen is een binding met het eiland en de bewoners en/ of beschikbaarheid een belangrijk onderdeel van de functie.

i. bij toepassing van de urgentieregeling te toetsen op inkomen (sociale huurgrens) en maximaal 5 woningen per jaar toe te wijzen.

De urgentieregeling is alleen van toepassing voor medewerkers met een passend inkomen voor sociale huurwoningen. Voor medewerkers die meer verdienen zijn er alternatieven, urgentie mag niet leiden tot verdringing.

j. 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

De wet regie versterking volkshuisvesting wordt apart uitgewerkt in een regionale urgentieverordening, inclusief de toewijzing. Deze verordening kan naast de lokale huisvestingverordening bestaan. Dit heeft de voorkeur omdat het flexibeler en duidelijker is.

k. 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 van €1.182,82

Door de koppeling worden de woningenprijzen beoordeeld op basis van de puntentelling en het bedrag automatisch jaarlijks geïndexeerd.

l. 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.

Koppeling van de koopprijsgrens aan de WOZ dempen we het prijsopdrijvend effect. Met een koopprijsgrens van *€600.000,--* beschermen we 75% van de woningen op het eiland

m. de koopprijsgrens jaarlijks te indexeren zodat de beschermingsgraad 75% van de woningvoorraad blijft

Door de jaarlijks indexatie van de WOZ blijft 75% van de woningmarkt beschermd.

Alternatieven

De wijze waarop de besluitpunten zijn opgesteld maakt het mogelijk om per punt een alternatief besluit nemen.

Consequenties van het advies

Juridische consequenties:

Dit advies heeft geen juridische consequenties.

Financiële consequenties:

Vooralsnog zijn er geen financiële consequenties. Als na vernieuwing en aanpassing van de huisvestingsverordening blijkt dat de behandeling van de aanvragen voor een huisvestingsvergunning meer tijd kost zal er een apart voorstel komen om de leges voor het afgeven van huisvestingsvergunning aan te passen.

Consequenties vervolg proces:
Na het vaststellen van deze besluitpunten (1a tot en met 1m) worden deze opgenomen in een nieuwe concept huisvestingsverordening. De conceptverordening zal ter vaststelling aan het college worden aangeboden en daarna, volgens de wettelijk verplichte consultatieronde, voorgelegd aan de Bewonersvereniging, Woningbouwcorporatie, Regio Gemeenten en de Provincie Noord-Holland. Na de consultatieronde wordt de definitieve huisvestingsverordening opgesteld en eind 2025 ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Risico's met betrekking tot het vervolgproces:
Bij de totstandkoming van de huisvestingverordening geldt verplichte consultatie. Als tijdens de vaststelling van de nieuwe huisvestingverordening wijzingen komen die de inhoud van de verordening wezenlijk anders maken moet de consulatie opnieuw. Het risico is dat bij een tweede consultatieronde de nieuwe verordening niet gereed is voordat de huidige afloopt (einddatum 25 februari 2026). Om dit risico te voorkomen is het belangrijk om vooraf aan het opstellen van de huisvestingverordening duidelijkheid te krijgen over de kaders voor de wijzigen en aanpassingen.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

In Europese en landelijke wetgeving is het uitgangspunt dat iedereen die wettig in Nederland verblijft het recht heeft om zich vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen. Het doel van de huisvestingswet 2014 is een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte.

Op basis van de Huisvestingswet (artikel 2) mag de gemeente een huisvestingsverordening opstellen waarin regels voor vestiging worden opgenomen (met onder andere een huisvestingsvergunning als instrument). De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik als dat 'noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte'.

Kortom een inbreuk op de vrijheid van vestiging mag alleen als schaarste aan betaalbare woonruimte leidt tot onrechtvaardige effecten op Texel. Daarom is het van belang om de ruimte in de wet- en regelgeving zorgvuldig in te zetten. Het is dus niet mogelijk om alle woningen onder de huisvestingsvergunning te laten vallen of een langere periode van vruchteloze aanbiedingen te regelen.

Voorgeschiedenis

Gemeente Texel voerde in 2019 opnieuw de huisvestingsverordening in met daarin een huisvestingsvergunning. Hiermee beschermen we koopwoningen met een koopprijs tot € 600.000 en middeldure huurwoningen met een huurprijs tot € 1250 voor mensen met een maatschappelijke en/of economische binding met Texel. In 2022 werd er bijkomend een registratieplicht ingevoerd voor het toeristisch verhuren van reguliere woonruimten.

De huisvestingsverordening had een geldigheid tot 25 februari 2025. Om inwoners met binding voorrang te blijven geven, is de huidige huisvestingsverordening ongewijzigd opnieuw vastgesteld en is geldig tot 25 februari 2026.

Vanuit de Wet Versterking regie volkshuisvesting is de gemeente verplicht om een regionaal afgestemde urgentieregeling te hebben voor bepaalde doelgroepen. Deze wet ligt momenteel voor bij de Tweede Kamer. Als de wet wordt aangenomen, moeten gemeenten binnen twee jaar een urgentieverordening hebben vastgesteld. De regionale urgentieverordening zal, los van de Texelse huisvestingverordening, naar verwachting medio 2026 ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3573962

Advies huisvestingsverordening

Doelenboom

Programma

8	Goed wonen
8.3	Wonen en bouwen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Het woonbehoefteonderzoek 2023 en de Woonvisie 2024
- De schaarste en de druk op de woningmarkt op Texel
- De mogelijkheden in de huisvestingswet
- De uitkomst van de evaluatie van actuele stand van zaken op de woningmarkt en de verdiepende evaluatie van de huisvestingsverordening

Overwegende

- Dat er in Europa recht op vrije vestiging geldt
- Dat het voor Texelaars met een binding van belang is om op het eiland te kunnen wonen
- Dat er gezien de eilandpositie geen alternatieve woningmarkt is
- Dat het daarom belangrijk is de schaarse woningen op Texel voor deze doelgroep beschikbaar te houden
- Dat het daarom noodzakelijk is een huisvestingsverordening te hebben met daarin een huisvestingsvergunningsstelsel
- Dat de huidige huisvestingsverordening afloopt op 25 feb 2026
- Dat een nieuwe huisvestingsverordening in voorbereiding is
- Dat het wenselijk is om voorafgaand aan het opstellen van de huisvestingsverordening duidelijkheid te hebben over de aanpassingen die moeten worden doorgevoerd in de nieuwe huisvestingsverordening

Besluit

Voorgesteld wordt te besluiten:

Als kaders voor de nieuwe ‘Huisvestingsverordening Texel 2025’ vast te stellen:

a. *de schaarse woningen beschikbaar te houden voor maatschappelijk of economisch gebonden Texelaars*

b. *de huidige regeling in de huisvestingsverordening voor toeristische verhuur van woonruimte nu niet aan te passen*
c. *de huidige regeling voor maatschappelijke binding niet te wijzigen, behalve besluitpunt d.*
d. *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'*
e. *bij afgiften van de huisvestingvergunning bijhouden waarom de huisvestingvergunning is verleend*
f. *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*
g. *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)*
h. *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*
i. *bij toepassing van de urgentieregeling te toetsen op inkomen (sociale huurgrens) en maximaal 5 woningen per jaar toe te wijzen.*
j. *de (aankomende) verplichte urgentie categorieën uit de Wet Versterking regie volkshuisvesting niet in de Texels huisvestingsverordening te regelen maar die op te nemen in een nog op te stellen regionale urgentieverordening*
k. *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 van €1.182,82*
l. *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.*
m. *de koopprijsgrens jaarlijks te indexeren zodat de beschermingsgraad 75% van de woningvoorraad blijft*

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 09-07-2025,

De griffier, De voorzitter,

Bijlagen

1. Bijlage bij Huisvestingverordening Texel: evaluatie en advies