Huisvestingsverordening Texel 2026

De raad van de gemeente Texel;

Gelezen de voorstellen van burgemeester en wethouders van Texel van [PM];
Gehoord de raadscommissie van [PM];

Gelet op o.a. artikel 17 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit
Vast te stellen de volgende verordening:
Huisvestingsverordening Texel 2026.

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. bedrijfswoning: een gebouw dat op grond van het omgevingsplan voor het gebruik als bedrijfswoning bestemd is en dat geheel of gedeeltelijk is ingericht ten behoeve van het wonen op een terrein behorende bij een op hetzelfde bouwperceel aanwezig bedrijf, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, die een redelijk belang heeft om bij het bedrijf te wonen in verband met de bedrijfsvoering. De eigenaar van het bedrijf wordt geacht een redelijk belang te hebben;
b. economische binding:
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 van minimaal 24 uur per week en van ten minste een jaar bij een bedrijf/werkgever op Texel of vanuit een bedrijf/werkgever tewerkgesteld is op Texel,
Of
de woningzoekende die kan aantonen dat hij voor het voorzien in zijn bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van ZZP arbeid binnen de gemeente Texel en kan aantonen dat hij ten minste 24 uur per week en ten minste één jaar, waarvan minimaal 3 maanden voor en minimaal 3 maanden na het aanvragen van de huisvestingvergunning, werkt op Texel
c. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
d. huisvestingsvergunning: de vergunning, als bedoeld in artikel 8 van de wet;
e. maatschappelijke binding: de situatie dat de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de gemeente Texel te vestigen. Hieronder wordt in deze verordening in ieder geval verstaan:
    - gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van Texel is geweest;
    - (terugkerende) scholieren en /of studenten tot een leeftijd van 45 jaar oud die, zich na beëindiging van de middelbare school uit hebben laten schrijven (in de Basisregistratie Personen) bij de gemeente Texel, waarbij de woningzoekende direct

voordat hij van Texel vertrok ten minste zes jaar onafgebroken op Texel ingeschreven heeft gestaan (in de Basisregistratie Personen);
- de woningzoekende die gedurende de voorafgaande drie jaar onafgebroken op Texel ingeschreven heeft gestaan (in de Basisregistratie Personen).
- 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 mantelzorgerontvanger, 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.

f. mantelzorg: zorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, waarbij sprake is van een duurzame mantelzorgrelatie waarin de mantelzorger minimaal 10 uur per week besteedt aan het bieden van mantelzorg, verdeeld over minimaal vier dagen per week, waarbij de verwachting is dat de mantelzorgrelatie minimaal twee jaar in stand blijft en waarbij de huisvesting op Texel een wezenlijke bijdrage aan de taakverlichting van de mantelzorger levert;
g. middeldure huurwoningen: woonruimten met een aanvangshuurprijs vanaf de huurliberalisatiegrens volgens de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten, zoals deze jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld, tot een maximale huurprijs gelijk aan het puntenstelsel voor middenhuur (tot 187 punten) conform het Woningwaarderingsstelsel in de Wet betaalbare huur;
h. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
i. permanente bewoning: het permanent wonen en hoofdverblijf houden in een woonruimte, als bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen, hetgeen blijkt uit zowel de inschrijving in de Basisregistratie Personen als uit het daadwerkelijke gebruik van de woonruimte;
j. wet: de Huisvestingswet 2014;
k. woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder j van de wet;
l. woningcorporatie: toegelaten instelling ex artikel 19, eerste lid van de Woningwet;
m. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
n. WOZ- waarde: is de waarde van een onroerende zaak conform de 'Wet waardering onroerende zaken';
o. puntenstelsel voor huur: is het Woningwaarderingsstelsel zoals opgenomen in de Wet betaalbare huur. Het woningwaarderingsstelsel bepaalt hoeveel punten een huurwoning heeft. Afhankelijk van het aantal punten valt de woning in de sociale huur (tot en met 143 punten), middenhuur (van 144 tot en met 186 punten) of vrije sector (187 of hoger). In de sectoren sociale huur en middenhuur bepaalt het puntenaantal de maximale huurprijs. Voor woningen in de vrije sector (187 of hoger) geldt geen maximale huurprijs;
p. essentiële beroepen: uitvoerende functies bij de politie, in het onderwijs en in de zorg op Texel.

Artikel 2 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Texel.

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën goedkope en middeldure woonruimte mogen enkel voor bewoning door een huishouden in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
    a. Huurwoningen gelegen in de gemeente Texel in eigendom bij een woningcorporatie;
    b. Particuliere huurwoningen gelegen in de gemeente Texel met een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens (tot 187 punten);
    c. Woonruimte gelegen in de gemeente Texel met een WOZ-waarde beneden de € 600.000,- (prijspeil 2025)
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
    a. Woonruimte die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, bedoeld zijn voor de huisvesting van werknemers met een tijdelijk dienstverband;
    b. Onzelfstandige woonruimten;
    c. Bedrijfswoningen;
    d. Campuswoningen (woonruimte die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, speciaal bedoeld zijn voor studenten van een opleiding op Texel, mbo of hoger onderwijs);
    e. Woonruimte waarbij sprake is van permanente bewoning door (pleeg-) kinderen, huwelijkspartner of geregistreerd partner, die deze woning in eigendom hebben verkregen via vererving. Hierbij geldt dat het (pleeg-)kind, de huwelijks- of geregistreerd partner binnen 12 maanden na erven van dit recht gebruik moet maken; daarna vervalt deze uitzonderingsgrond.

Artikel 4 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, en artikel 14 van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:
    a. meerderjarige woningzoekenden met een maatschappelijke en/of economische binding aan het eiland Texel;
    b. vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Vreemdelingenwet 2000, die op basis van de landelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders, gehuisvest dienen te worden en die door het COA aan Texel zijn gekoppeld.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien er voor de woonruimte geen andere gegadigde is, die op grond van artikelen 8, 9 en 10 ten opzichte van de aanvrager van de vergunning een voorrangspositie heeft.

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Personen met een leeftijd van ten minste 18 jaar kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via het inschrijfsysteem van woonruimte in eigendom bij een woningcorporatie.
2. De inschrijfduur is gelijk aan de periode die men als woningzoekende ingeschreven staat.
3. Een inschrijving eindigt nadat een woningzoekende (als huurder) een woonruimte in gebruik heeft genomen in de gemeente Texel.
4. Burgemeester en wethouders dragen in samenwerking met de woningcorporatie zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden voor de woonruimte genoemd in artikel 3 lid 1 sub a van deze verordening.
5. Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor het inschrijfsysteem kunnen voorwaarden aan de inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen op de website van de woningcorporatie.

Artikel 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag om een huisvestingsvergunning. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten de aanvraag niet te behandelen indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning krijgt voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal (kunnen) nemen voor permanente bewoning.
3. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
    a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
    b. de meest recente inkomensgegevens van de aanvrager, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
    c. bij huurwoningen: adres, naam van de verhuurder en het huurcontract inclusief de bijbehorende puntentelling van de te betrekken woonruimte;
    d. bij koopwoningen: adres en koopprijs en WOZ-waarde op de datum van aanvraag van de te betrekken woonruimte;
    e. gegevens die de maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Texel aantonen;
    f. bij koopwoningen, de koopovereenkomst of koopakte;
    g. indien van toepassing, gegevens die aantonen dat de koopwoning waarvoor vergunning wordt gevraagd gedurende de in artikel 11, lid 1, van deze verordening genoemde termijn vruchteloos is aangeboden aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 van deze verordening;
    h. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;

i. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.
5. In geval van woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen wordt de mantelzorgrelatie aangetoond met een verklaring van een (medisch) deskundige, dat wil zeggen een huisarts, wijkverpleegkundige of een andere door de gemeente aangewezen (sociaal)-medisch adviseur, waaruit de noodzaak, de mate en de duur van de zorg blijkt.
6. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
    a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
    b. de naam van de persoon aan wie de huisvestingsvergunning is verleend;
    c. de mededeling dat binnen de, in de vergunning genoemde termijn, de woonruimte in gebruik dient te worden genomen.

Artikel 7. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 3 lid 1 aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een voor iedere woningzoekende kosteloos toegankelijk digitaal huizenplatform. De taal van de bekendmaking is het Nederlands.
2. Het aanbod van de in artikel 3 lid 1 b. en c. aangewezen woonruimte wordt ook bekendgemaakt door een advertentie in een huis-aan-huisblad dat op geheel Texel wordt verspreid. De taal van de bekendmaking is het Nederlands.
3. De bekendmaking bevat in ieder geval:
    a. het adres en de huur- of koopprijs van de woonruimte;
    b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
    c. een verwijzing naar de website van de gemeente Texel voor verdere uitleg over de huisvestingsverordening en -vergunning.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

De in artikel 3 lid 1 aangewezen categorieën woonruimte worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Texel.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wordt de rangorde door bemiddeling als volgt bepaald:

1. aan de woningzoekende met een uitvoerende functie in essentiële beroepen zal voorrang worden verleend om voor een woonruimte in aanmerking te komen, behoudens een eventuele wettelijke voorrangspositie;
2. aan de woningzoekende, wiens inschrijving voor een woning van eerdere datum is, zal voorrang worden verleend om voor een woonruimte in aanmerking te komen, behoudens een eventuele wettelijke voorrangspositie;

3. bij woonruimte met specifieke voorzieningen of kenmerken (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk of grote eengezinswoning) kan worden afgeweken van de sub 1 en 2 genoemde volgorde.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

1. Woonruimte kan door de woningcorporatie aangemerkt worden als:
    a. woonruimte met een huurprijs voor sociale huur volgens het Woningwaarderingsstelsel in de Wet betaalbare huur (tot 144 punten).
    b. woonruimte die is aangepast/ingericht voor woningzoekenden met een specifieke zorg- of woonbegeleidingsbehoefte.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte geldt het volgende:
    a. woonruimte die vallen onder lid 1, sub a worden verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen dat voldoet aan de inkomensgrens voor sociale huur;
    b. woonruimte die vallen onder lid 1, sub b worden verhuurd aan woningzoekenden met een zorgindicatie.

Artikel 11. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 8 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de hierna in het tweede en derde lid van dit artikel weergegeven procedure gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 8 voor die woonruimte in aanmerking komen, tegen een reële prijs:
    a. Voor huurwoningen wordt hierbij een relatie gelegd met de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel, of;
    b. als dit stelsel niet van toepassing is op de betreffende huurwoning, met de redelijke huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimte wordt overeengekomen, door verhuurder aan te tonen middels een verklaring van een ter zake kundig makelaar;
    c. voor koopwoningen mag de koopprijs niet hoger zijn dan 110% van de WOZ waarde.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn overeenkomstig artikel 7 hebben aangeboden, gedurende 13 weken op een kosteloos toegankelijk digitaal huizenplatform. De aanbieding moet continu op dit digitale huizenplatform vindbaar blijven zolang de woning niet is verkocht. Gedurende de 13 weken termijn moet de woning ook minimaal éénmaal geadverteerd zijn in een huis-aan-huisblad overeenkomstig artikel 7.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie op het kosteloos toegankelijk digitale huizenplatform overeenkomstig artikel 7.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde.
5. Als voor een nieuwbouwwoning nog geen WOZ waarde is vastgesteld, kan bij de gemeente een voorlopige WOZ waarde worden aangevraagd op prijspeil 1 januari van het lopende jaar. De

opslag van 10%, normaal berekend over de definitieve WOZ waarde van het voorgaand jaar, is in dat geval dus niet van toepassing. Het betreft hier een voorlopige WOZ waarde en deze is uitsluitend voor de toets van de vruchteloze aanbieding. Voor de vaststelling van de voorlopige WOZ waarde dienen adres, kavelgrootte en een tekening (definitief ontwerp) op basis waarvan een omgevingsvergunning voor de bouw is verleend te worden aangeleverd.

HOOFDSTUK 2A Toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 11a Vormen van toeristische verhuur

1. Het verbod, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet is van toepassing op alle woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Texel voor alle vormen van toeristische verhuur. Dit hoofdstuk is van toepassing op alle vormen van toeristische verhuur.
2. Het vorige lid is niet van toepassing op als zodanig in het ter plaatse geldende omgevingsplan bestemde recreatiewoningen (zomerhuizen) en recreatie-/vakantieappartementen en evenmin op woningruil en huisbewaring.

Artikel 11b. Verbod aanbieden zonder registratienummer

1. Het is verboden woonruimte, of een deel daarvan, aan te bieden voor toeristische verhuur van woonruimte als bedoeld in artikel 11a lid 1 van deze verordening, zonder daarbij het registratienummer van de woonruimte te vermelden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.
2. Voor elk van de te verhuren woonruimten wordt een registratienummer aangevraagd door middel van de website toeristischeverhuur.nl.
3. Een registratienummer als bedoeld in het tweede lid, wordt aangevraagd door degene die een woonruimte of deel daarvan aanbiedt voor toeristische verhuur.

Artikel 11c Dienstverlener informeert aanbieder over verbod

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, dient degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur te informeren over het verbod, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.

Artikel 11d. Jaarverbod toeristische verhuur

1. Als een toezichthouder een overtreding van artikel 11b van deze verordening constateert en aan de betrokken aanbieder binnen het tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering tweemaal of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouders de aanbieder een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur gedurende hoogstens een jaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval tevens een aanwijzing geven aan iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, om aanbiedingen voor toeristische verhuur van de betrokken aanbieder te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod van het eerste lid geldt.

Artikel 11e. Zorgplicht aanbieder

De aanbieder die een woonruimte toeristisch heeft verhuurd, zorgt ervoor dat door gedragingen in of vanuit de verhuurde woonruimte, het bijbehorende erf of de onmiddellijke nabijheid van de woonruimte geen ernstige of herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt door toedoen van de huurders of hun bezoekers.

HOOFDSTUK 3. Slotbepalingen

Artikel 12. Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de verboden van artikelen 8, 23a en 23d van de wet, alsmede handelen in strijd met artikel 11e van deze verordening, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. De bestuurlijke boete voor overtreding van het verbod als bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, van de wet, wordt verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in de bijlage I bij deze verordening is bepaald, indien de overtreding is begaan bij een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte.
3. Bij toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders hoogstens de boetes als vermeld in bijlage 1 van deze verordening.
4. Voor overtreding van artikel 8, tweede lid, van de wet wordt, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding van hetzelfde verbod, in geval van overtreding door een rechtspersoon een boete van ten hoogste € 90.000,- opgelegd en in geval van overtreding door een natuurlijk persoon een boete van ten hoogste € 45.000,-.

Artikel 13. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in gevallen waarin het toepassen van deze verordening tot een naar hun oordeel bijzondere hardheid leidt, af te wijken van deze verordening.

Artikel 14. Intrekken oude verordening en overgangsregeling

1. De Huisvestingsverordening Texel 2020 wordt ingetrokken op de datum dat deze verordening in werking treedt.
2. Huisvestingsvergunningen die zijn verleend op grond van de verordening zoals deze gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, gelden als van kracht als gedaan onder deze verordening.
3. Deze verordening is niet van toepassing op de situatie dat voor de datum van inwerkingtreding van de onderhavige verordening reeds een koopovereenkomst voor een koopwoning is gesloten, maar de betreffende koopwoning nog niet in gebruik is genomen voor permanente bewoning als bedoeld in deze verordening. Op deze aanvragen blijven de regels van de voorgaande Huisvestingsverordening 2020 van toepassing.
4. Bezwaar- en beroepschriften die zijn ingediend tegen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening 2020 worden afgedaan volgens die verordening.

5. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
6. Deze verordening is niet van toepassing op de woningbouwontwikkeling ‘Knooperf De Tuunen’, in die zin dat de eerste bewoners van deze woningen geen huisvestingsvergunning nodig hebben.

Artikel 15. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking en vervalt vier jaar daarna.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Texel 2026.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op [PM].

De voorzitter, [PM].

De griffier, [PM].

Bijlage I: bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 12 van deze verordening

Overtreding	**1e keer**	**Recidive***
Artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014: (woonruimte in gebruik nemen zonder vergunning) (artikel 3:1 van deze verordening)	€ 450	€ 450
Artikel 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014: (woonruimte in gebruik geven zonder vergunning) (artikel 3:1 van deze verordening)		
niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 22.500	€ 45.000
bedrijfsmatige exploitatie	€ 45.000	€ 90.000
Artikel 11e van deze verordening (hinder door toeristische verhuur) (artikel 151d van de Gemeentewet)	€ 515 voor een natuurlijk persoon en €2.250 voor een rechtspersoon	€ 515 voor een natuurlijk persoon en €2.250 voor een rechtspersoon
Artikel 23a, eerste of derde lid, van de Huisvestingswet 2014 (toeristische verhuur zonder registratienummer) (artikel 11b van deze verordening)	€ 9.000	€ 9.000
Artikel 23d van de Huisvestingswet 2014 (niet voldoen aan informatieplicht toeristische verhuur door platform) (artikel 11c van deze verordening)	€ 9.000	€ 9.000

*) Recidive

Van recidive is sprake indien binnen vijf jaar na beëindiging van een overtreding van een bepaald artikel opnieuw dezelfde overtreding van hetzelfde artikel wordt begaan.

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.

Toelichting

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het instrumentarium om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruik maken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelings-regels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Uitsluitend op de Waddeneilanden geldt een uitzondering voor een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen. Hier geldt dat de gemeente(raad) zelf de schaarse, goedkope voorraad aanwijst. Als motivatie heeft de wetgever hierover het volgende aangegeven: ‘Gezien echter het insulaire karakter van de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland, en de daarmee bijzondere situatie van de woningmarkt op deze eilanden, kan het noodzakelijk zijn dat koopwoningen wel onder de maatregelen inzake woonruimteverdeling kunnen vallen.

Daarmee kan voorkomen worden dat de beschikbare betaalbare koopwoningen op de Waddeneilanden, niet in die mate worden opgekocht door personen van elders, dat de mogelijkheid voor de bewoners van deze eilanden tot het verwerven van een eigen woning ingrijpend wordt beperkt. De situatie van de Waddeneilanden is uniek, ook ten opzichte van andere gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, gezien de afhankelijkheid van de bewoners van de eilanden van bootverbindingen met het vasteland. In andere gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, kunnen woningzoekenden zich nog steeds vestigen in aangrenzende gemeenten, waar minder schaarste is. Daarom wordt voorgesteld de mogelijkheid tot het reguleren van koopwoningen inzake woonruimteverdeling alleen van toepassing te laten zijn op de Waddeneilanden’. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

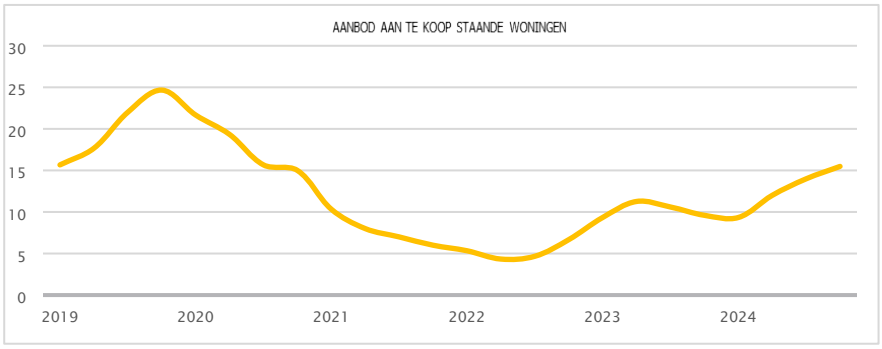
Dat sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat het noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte tegen te gaan blijkt uit ook de navolgende schaarste analyse.

Schaarste-analyse

Steeds meer krapte op de woningmarkt

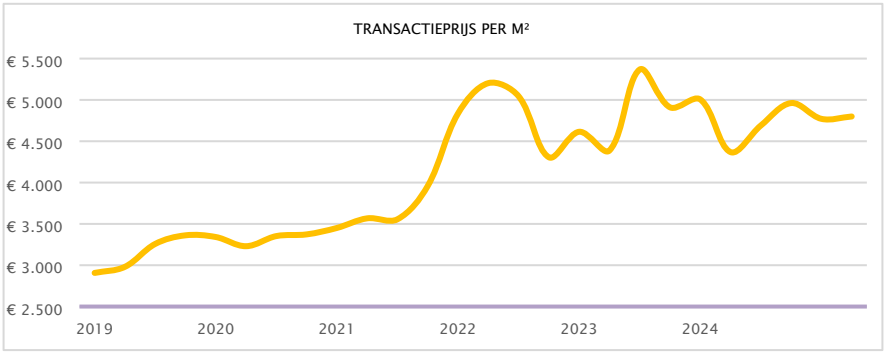
Uit de marktdrukcijfers van het NVM zijn signalen te herleiden die iets zeggen over de krapte op de koopmarkt op Texel. Onderstaande tabellen laten de ontwikkeling van het aantal koopwoningen dat op de markt werd aangeboden en de transactieprijs per m² zien. De cijfers gaan over de periode tussen 2019 en 2024.

De trendbreuk is in de loop van 2020 ontstaan: door de snellere verkooptijd nam het aanbod af met als gevolg dat de m² sinds 2019 met de helft toenam naar bijna € 5.000. Toch zien we ook signaleren dat de markt zich lichtelijk aan het ontspannen is. Sinds 2023 neemt de verkooptijd toe en neemt het aantal transacties af waardoor het aanbod toeneemt en kopers meer hebben te kiezen. Dit zijn dan wel vooral vrijstaande woningen. Ander woningtypen worden amper aangeboden terwijl de vraag hoog is. De transactieprijs per m² blijft schommelen rond de € 5.000.



WONINGTYPE	2019	2024	VERSCHIL
tussenwoning	2	2	0%
hoekwoning	2	2	4%
2-onder-1-kap	7	4	-43%
vrijstaand	66	38	-42%
appartement	5	6	18%
TOTAAL	**82**	**52**	**-37%**

▲ Ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen op Texel, over de periode 2019-2024. Bron: NVM (2024)



WONINGTYPE	2019	2024	VERSCHIL
tussenwoning	€ 2.940	€ 4.120	40%
hoekwoning	€ 3.140	€ 4.580	46%
2-onder-1-kap	€ 2.840	€ 4.320	52%
vrijstaand	€ 3.710	€ 6.460	74%
appartement	€ 2.500	€ 5.490	120%
TOTAAL	**€ 3.290**	**€ 4.930**	**50%**

▲ Ontwikkeling van de transactieprijzen per m² op Texel, over de periode 2019-2024. Bron: NVM (2024)

Steeds minder woningen bereikbaar

Onderstaande tabellen laten de verdeling van de WOZ-waarde en de ontwikkeling hiervan zien op Texel in 2025. De waardepeildatum voor de WOZ-waarde van 2025 is 1 januari 2024. Ook is het aantal te koop aangeboden woningen op Funda opgenomen.

We zien dat sinds 2019 de verdeling naar prijsklassen is omgeslagen. In 2019 viel twee derde van de koopvoorraad nog in de prijsklasse tot € 350.000. Zes jaar later heeft nog slechts 20% van koopwoningen een WOZ-waarde onder deze prijsgrens. Ook het aandeel dure woningen boven € 600.000 is in deze periode verdrievoudigd. De gemiddelde WOZ-waarde op Texel ligt met € 555.000 dan ook ver boven het gemiddelde van Nederland met € 398.000 (CBS, 2025).

Als we kijken naar de verdeling van de vraagprijs van woningen op Funda zien we een nog sterkere nadruk op woningen in het duurdere segment: meer dan de helft van de aangeboden woningen heeft een vraagprijs boven de € 600.000. Woningen boven deze prijsgrens lijken minder schaars en is er voor kopers relatief veel keuze.

	WOZ-waarde			Te koop op Funda	
CLUSTER	2019	2023	2025	Aantal	%
< € 200.000	11%	4%	3%	0	0%
€ 200. - € 250.000	18%	4%	3%	3	3%
€ 250. - € 300.000	19%	8%	5%	4	4%
€ 300. - € 350.000	18%	14%	10%	8	9%
€ 350. - € 400.000	11%	15%	13%	10	11%
€ 400. - € 450.000	7%	14%	14%	9	10%
€ 450. - € 500.000	5%	10%	12%	3	3%
€ 500. - € 600.000	6%	13%	17%	7	8%
€ 600. - € 750.000	3%	10%	13%	10	11%
> € 750.000	2%	7%	11%	37	41%

▲ Ontwikkeling van de verdeling van de WOZ-waarde voor koopwoningen naar prijsklasse op Texel en het aanbod op Funda. Bron: WOZ gemeente Texel 2025 (peildatum 2018, 2022 en 2024) & Funda (peildatum: 3-7-2025)

CLUSTER	2019	2023	2025	**Δ 19-25**	**Δ 23-25**
< € 350.000	66%	31%	20%	**-69%**	**-33%**
€ 350. - € 600.000	29%	52%	56%	**94%**	**7%**
> € 600.000	6%	17%	24%	**312%**	**36%**

▲ Ontwikkeling van de verdeling van de WOZ-waarde voor koopwoningen naar prijsklasse op Texel. Bron: WOZ gemeente Texel (2025)

Starters in de knel

Onderstaand tabel laat voor verschillende inkomensgroepen de bereikbaarheid van koopwoningen zien op basis van de WOZ-waarde van 2025 en de aangeboden woningen op Funda het afgelopen jaar. Inkomensgroepen tot de DAEB-grens zijn aangewezen op de sociale huur, maar hadden überhaupt geen mogelijkheid om in te stromen op de koopmarkt vanwege ontbrekend aanbod. Ter referentie: op Texel ligt een gemiddeld inkomen beneden modaal. Een groot deel van de bevolking is werkzaam in de toeristische sector. De inkomens zijn hier relatief laag, waardoor zij zijn aangewezen op de goedkope woningvoorraad.

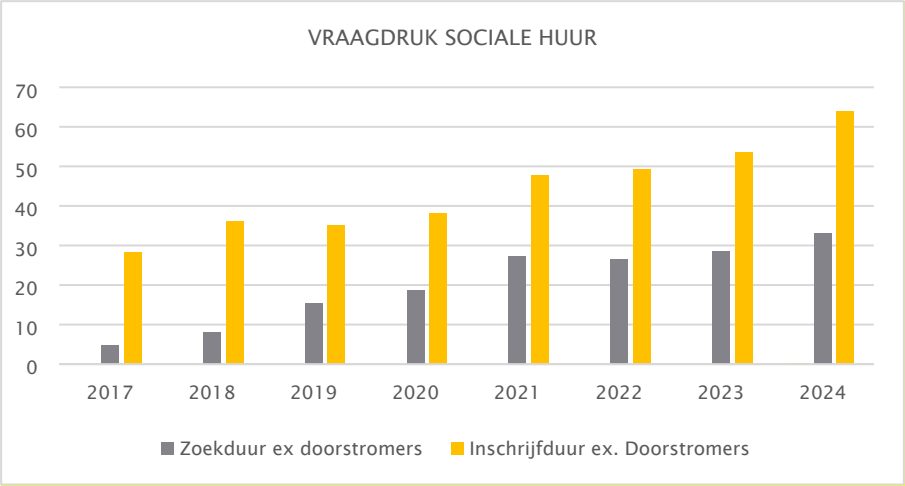
Je moet minimaal met zijn tweeën werken om een beetje keuzevrijheid te hebben. Pas bij twee keer modaal is er substantieel aanbod om uit te kiezen.

		BRUTO INKOMEN	LEENCAPACITEIT	WOZ	FUNDA
Sociale huur	Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Texel (CBS, 2023)	€ 34.500	€ 170.000	2%	0%
	Inkomen per huishouden (CBS, 2023)	€ 37.300	€ 180.000	3%	0%
	Modaal inkomen (2025)	€ 46.500	€ 220.000	4%	0%
	Eenpersoonshuishoudens DAEB-grens (2025)	€ 49.669	€ 235.000	5%	0%
Koopsector	Twee keer het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Texel (CBS, 2023)	€ 69.000	€ 325.000	15%	11%
	Twee keer modaal inkomen (2025)	€ 93.000	€ 450.000	47%	37%
	Tweeënhalf keer modaal inkomen (2025)	€ 116.250	€ 580.000	74%	46%

▲ 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 € 325.000 past bij een modaal bruto jaarinkomen tot € 93.000. LET OP: dit is een moment opname (peildatum: juli 2025) Bron: WOZ-registratie Texel (2025), Funda (2025), CBS (2025)

Huurmarkt onder druk

Als gevolg van toenemende krapte op de koopmarkt zien we de vraagdruk in de sociale huur toenemen. Door toenemende prijzen in de koopmarkt zijn koopwoningen voor starters minder bereikbaar. Hierdoor zijn ze aangewezen op de sociale huur. Ook is er minder uitstroom vanuit de sociale huur naar de koopmarkt. Hierdoor zien we wachttijden toenemen. Zo is de gemiddelde inschrijfduur opgelopen van 3 jaar in 2019 naar 5 jaar in 2024.



▲ Zoek- en inschrijfduur in maanden voor sociale huurwoningen. Bron: Woontij (2025)

Indexatie prijsgrens; WOZ-waarde van € 600.000 als prijsgrens voor koopwoningen

Sinds 2019 geldt er een huisvestingsvergunning op Texel met een koopprijsgrens van € 600.000. We zien dat sinds de invoering er nauwelijks woningen vruchteloos zijn aangeboden (zie onderstaand tabel). Dat betekent dat de meeste woningen tot € 600.000 binnen 13 weken worden verkocht aan iemand met een binding met Texel. De vraag naar woningen tot deze prijsgrens is dus hoog. De verdeling naar prijsklassen voor aangeboden woningen op Funda bevestigt dit beeld waar een groot deel van de te koop staande woningen een vraagprijs heeft boven € 600.000. Boven deze prijsgrens lijkt de markt meer ontspannen.

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

▲ Aantal woningen per jaar dat vruchteloos is aangeboden. Dat wil zeggen voor 13 weken te koop is gezet voor max 110% van de WOZ-waarde en dan niet verkocht is. Bron: gemeente Texel (2025)

Bij een prijsgrens van € 600.000 WOZ is 75% van de koopvoorraad op het eiland beschermd voor mensen met een binding. Deze prijsgrens werkt in elk dorp anders door afhankelijk van de samenstelling van de woningvoorraad. Zo zien we een lagere beschermingsgraad in het buitengebied, waar de woningen vooral groter zijn en hierdoor vaak duurder.

	2025				
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%**

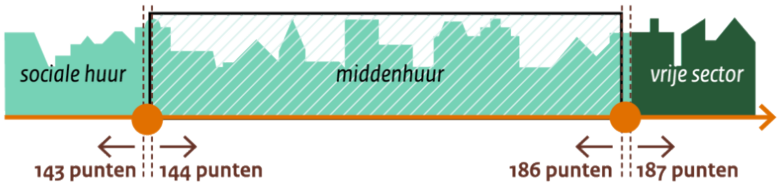
▲ Beschermingsgraad van koopwoningen per cluster op basis van verschillende prijsgrenzen. Bron: WOZ gemeente Texel (2025)

Indexatie prijsgrens voor huurwoningen gelijk aan puntenstelsel voor middenhuur (tot 187 punten: € 1.184,82)

De prijsgrens voor huurwoningen ligt in de 'Huisvestingsverordening Texel 2020' op een huurprijs van € 1.250 per maand. Voor sociale huurwoningen van Woontij geldt dat er sinds 2019 geen enkele huurwoning naar iemand zonder binding met Texel is gegaan. Ook zien we sinds 2019 de vraagdruk op sociale huurwoningen toenemen.

Ook blijkt vanuit het woonbehoefteonderzoek een grote vraag naar middenhuur woningen terwijl er weinig aanbod beschikbaar is. Tot 2034 bestaat daarom 10% van het bouwprogramma uit middenhuur, daarvan is reeds 100% gerealiseerd en ook meteen verhuurd.

Om huurwoningen beschikbaar te houden voor mensen met een binding aan het eiland wordt de prijsgrens voor huurwoningen gelijk gesteld aan het aantal punten voor middenhuur vanuit het Woningwaarderingsstelsel (WWS). Dit komt neer op 186 punten, waar in 2025 de maximale huurprijs van € 1.184,82 bij hoort.



▲ Maximale huurprijs volgens het puntensysteem van het WWS. Bron: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025).

De situatie op de woningmarkt is daarnaast beschreven in diverse rapporten en beleidsstukken:

1. *Woonbehoefteonderzoek Texel (april 2024)*

Het woonbehoefteonderzoek brengt de belangrijkst trends en ontwikkelingen van wonen op Texel in kaart. Het rapport gaat in op demografische ontwikkelingen, de bestaande woningvoorraad en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar wonen op Texel. Ook komen de thema's wonen en zorg en duurzaamheid terug. Tot slot wordt de huisvestingsvergunning geëvalueerd. Naar aanleiding van de gesignaleerde uitdagingen komt het rapport met aanbevelingen en adviezen. De belangrijkste boodschap is dat overal op Texel er vraag is naar extra woningen. Het gaat om 500 tot 775 woningen tot 2035. Deze bandbreedte gaat er van uit dat de huisvestingsverordening met voorrang voor mensen met een maatschappelijke of economische binding met Texel wordt voortgezet, anders zijn er meer woningen nodig.

Uit het onderzoek blijkt dat vooral jongeren en ouderen in de knel zitten. Er zijn twee sporen om dynamiek in de woningmarkt te brengen en de woningmarkt uit het slop te trekken. De eerste is direct bouwen voor starters, dat houdt in betaalbare koop en sociale huur. Het tweede spoor is het stimuleren van doorstroming door een geschikt product voor senioren te bouwen. Naast de vraag naar reguliere bewoning is er ook een sterke (kwalitatieve) behoefte naar tijdelijke huisvesting voor seizoenspersoneel.

2. *Woonvisie Texel "Een eiland in balans" (december 2024)*

De Woonvisie beschrijft hoe de gemeente toe wil werken naar een eiland in balans. Om dit te bereiken ligt de focus op het toevoegen van kwaliteit om zo te zorgen voor voldoende passende woningen voor

Texelaars. Naast nieuwbouw noemt de visie flankerende maatregelen om extra woonruimte te creëren, zoals het verbieden van leegstand, handhaven op illegaal gebruik van woningen en het ondersteunen van woningsplitsing.

De Woonvisie constateert dat de prijzen van koopwoningen hoog zijn en koopwoningen onbereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens. Dit legt ook extra druk op de sociale huur. Betaalbaar wonen is daarom een speerpunt. Hier moet het bouwprogramma van 775 woningen bij helpen door 80% betaalbare nieuwbouw toe te voegen, bestaande uit minimaal 30% sociale huur, 10% middenhuur en 40% betaalbare koop tot € 355.000. Ook wordt er ingezet op diverse maatregelen en regelingen om woningen betaalbaar te maken en te houden.

Een belangrijke voorwaarde om voor voldoende woningen voor Texelaars te zorgen is het belonen van maatschappelijke of economische binding met Texel. De Woonvisie noemt daarom uitgangspunten en kaders bij het opstellen van de nieuwe huisvestingsverordening.

3. *Memo uitgangspunten Huisvestingsverordening Texel Evaluatie en Advies (juli 2025)*

In deze memo zijn de resultaten opgenomen van de verdiepende evaluatie van de huisvestingsverordening. Vanuit deze evaluatie en analyse zijn adviezen en uitgangspunten geformuleerd voor de nieuwe huisvestingsverordening. Deze keuzes zijn grondig onderbouwd aan de hand van gesprekken en cijfermatige analyses.

<u>Conclusie</u>

Het vorenstaande toont aan dat er sprake is van schaarste in het huursegment tot niet alleen de huurtoeslaggrens, maar ook in de middenhuur, en in de middeldure koopsector. We zien in deze segmenten veel vraag en weinig aanbod.

Om te zorgen dat de schaarse woningen met voorrang toegewezen worden aan maatschappelijk gebonden personen en aan de lokale beroepsbevolking is een huisvestingsvergunning dan ook noodzakelijk.

Hiermee beperken we de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte op het eiland.

Inzet Huisvestingswet 2014

De huisvestingsverordening maakt op Texel onderdeel uit van een bredere aanpak die ertoe moet leiden dat de schaarste wordt opgelost. De Woonvisie Texel 2024 (met uitvoeringsprogramma) is vastgesteld op 17 december 2024. Daarin zijn concrete maatregelen opgenomen wat er voor 2034 moet gebeuren om de schaarste op te lossen. Het aantal en type benodigde nieuw te bouwen woningen is onderbouw, evenals de benodigde ingrepen en herzieningen van beleid en afspraken. Denk hierbij onder andere aan nieuwe Prestatieafspraken met de woningbouwvereniging, het instellen van een Leegstandsverordening, aanpassen beleid voor tijdelijke huisvesting voor personeel (werknemerscampus), stimuleren van doorstroming op de woonmarkt. Daarnaast is de Woonvisie aangeven dat de maatregelingen in de huisvestingsverordening nog nodig blijft en aangepast dient te worden. De huisvestingsverordening maakt deel uit van die brede aanpak om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte tegen te gaan.

In de Huisvestingswet 2014 zijn vijf verschillende instrumenten beschikbaar. In de Woonvisie Texel 2024 zijn, op basis van data en analyses, per instrument keuzes gemaakt welke instrumenten voor Texel effectief zijn. We lichten de inzet per instrument kort toe:

1 De huisvestingsvergunning

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening categorieën woonruimte aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. De Huisvestingswet noemt 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

Categorieën van woonruimte waarbij door schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden kunne worden aangewezen als vergunningplichtig in de huisvestingsverordening. De schaarste aan woningen op Texel is onderbouwd in de algemene toelichting onder het kopje ‘schaarste onderbouwing’.

Voor de huurwoningen zijn de huurwoningen van een woningcorporatie, Woontij onder de regeling vervat, omdat het hier in beginsel gaat om sociale huurwoningen. Voor de particuliere huurwoningen is een keuze gemaakt voor huurwoningen met het maximum aantal punten dat geld voor middenhuur conform het woningwaarderingsstelstel (WWS) in de Wet betaalbare huur. In 2025 bedraagt de maximale huurprijs bij 186 punten voor middenhuur € 1.184,82. De prijsgrens wordt automatisch landelijk geïndexeerd.

Door de prijsgrens voor koopwoningen op € 600.000,- WOZ-waarde (prijspeil 2025) te leggen wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet. Door de prijsgrens te koppelen aan de WOZ-waarde wordt een prijsopdrijvend dat uitgaat van het vergunningenstelsel zoveel mogelijk beperkt. Om dezelfde beschermingsgraad te waarborgen wordt jaarlijks de prijsgrens geïndexeerd.

Woonruimten met een huurprijs boven de categorie middeldure huurwoning of woonruimten met een koopprijs boven de € 600.000,- WOZ-waarde (prijspeil 2025) kunnen zonder huisvestingsvergunning worden betrokken. In dat geval is er geen huisvestingsvergunning vereist, wel dienen zij -uiteraard- permanent bewoont te worden.

In een huisvestingsverordening kan de gemeenteraad voor het afgeven van een huisvestingsvergunning regels opnemen rondom maatschappelijke en/of economische binding. 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.

Texel maakt gebruik van de wettelijke maatschappelijke en de economische bindingseisen en heeft aanvullende regels.

De woningzoekende die gedurende de voorafgaande drie jaar onafgebroken ingezetene is van Texel 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 na beëindiging van de middelbare school het eiland hebben verlaten. Zij mogen tot hun 45e terugkeren naar het eiland.

Iemand heeft een economische binding als diegene een arbeidscontract heeft van minimaal 24 uur per week en van ten minste een jaar bij een bedrijf/werkgever op Texel of vanuit een bedrijf/werkgever tewerkgesteld is op Texel. Vanwege de krimpende beroepsbevolking zijn kunnen mensen die als ZZP'er werken nu ook aanspraak maken op een huisvestingsvergunning. Wel moeten zij hun arbeid duurzaam verrichten op Texel waarbij het noodzakelijk is om op Texel te wonen. De binding geldt voor woningzoekende die kan aantonen dat hij voor het voorzien in zijn bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van ZZP arbeid binnen de gemeente Texel en kan aantonen dat hij ten minste 24 uur per week en ten minste een jaar, waarvan minimaal 3 maanden voor en minimaal 3 maanden na het aanvragen van de huisvestingvergunning, werkt op Texel.

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders zoals de woningbouwcoöperatie (Woontij).

Het huisvestingsvergunningsstelsel is op Texel het belangrijkste instrument om de negatieve effecten van schaarste aan woonruimte het hoofd te bieden.

2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunning plichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Zo kan een concentratie van kamergewijze verhuur nadelig zijn voor de leefbaarheid vanwege bijvoorbeeld geluidsoverlast.

Deze negatieve effecten zijn niet of nauwelijks zichtbaar op Texel. Wijzigingen in de woningvoorraad worden, conform de Woonvisie Texel 2024, niet gereguleerd via de huisvestingverordening.

3 Urgentieverordening

Gemeenten mogen zelf urgente groepen opnemen. Met een urgentieverordening kunnen gemeente 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. De landelijk verplichte urgente doelgroepen worden op een later

moment in een regionale huisvestingsverordening vastgelegd, of opgenomen in een herziening van deze verordening.

In deze verordening is voor essentiële beroepen een voorrangregeling opgenomen. Het opnemen van een voorrang voor essentiële beroepen is onderdeel van het uitvoeringsprogramma en als opdracht meegenomen in de Woonvisie Texel 2024. Het gaat om politie, onderwijs en zorg. Binnen deze beroepen zijn veel verschillende functies. We maken onderscheid in het type werk dat mensen in deze sectoren uitvoeren. Het gaat uitdrukkelijk om uitvoerend personeel en niet om ondersteunde (administratief) personeel. De woningbouwcorporatie heeft in de huidige prestatieafspraken nog wel lopende afspraken voor voorrang voor diverse doelgroepen, waaronder ook de essentiële beroepen. Deze komen in 2026 te vervallen. Bij de nieuwe prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie worden de voorrangsregels uit deze huisvestingsverordening opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken. De mensen die beroep willen doen op de voorrangsregeling voor essentiële beroepen dienen te voldoen aan de eisen voor de sociale huurgrens, sociale huurwoningen worden alleen passend toegewezen. Het maximum aantal woningen dat met voorrang beschikbaar is voor de essentiële beroepen is vijf per jaar.

4 Wet toeristische verhuur van woonruimte

De wet biedt sinds 1 januari 2021 een aantal instrumenten voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte die in de Huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen. Hiervoor zijn verschillende instrumenten beschikbaar zoals een registratieplicht, een meldplicht per overnachting, een maximaal aantal nachten per jaar en een vergunningstelsel voor toeristische verhuur. De wetgever geeft een brede definitie van toeristische verhuur. Het gaat om alle vormen van het tegen betaling bieden van verblijf in een woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven. Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen vakantieverhuur van woningen (het toeristisch verhuren van woonruimte tijdens de afwezigheid van de hoofdbewoner, bijvoorbeeld vanwege vakantie), maar ook Logies met Ontbijt (waarbij een deel van de woning verhuurd wordt en de hoofdbewoner tijdens de verhuur aanwezig is) alsook andere vormen van tijdelijke verhuur van woningen aan personen die niet ingeschreven staan in de basisregistratie.

In de Huisvestingsverordening Texel 2020 is een registratieplicht voor het toeristische mogen verhuren van woonruimte opgenomen. Daarnaast zijn er in het omgevingsplan van Texel regels opgenomen over het verhuren van woningen aan toeristen.

De toeristische verhuur van woonruimte in de gemeente Texel biedt kansen voor onder meer de gastvrijheidseconomie. De laatste jaren beginnen echter ook de negatieve aspecten zich te manifesteren. Op Texel is sprake van een unieke woonsituatie, samenhangend met het zijn van een (toeristisch) eiland. Het gevolg van het toeristisch verhuren van woonruimte is dat het woongebruik niet langer overheersend is en dat er sprake kan zijn van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad. Dit is onwenselijk omdat er schaarste aan woonruimte is.

Van oudsher gebeurde toeristische verhuur van woonruimte als een bijverdienste in het hoogseizoen. In veel situaties hebben Logies met Ontbijt zich nu ontwikkeld tot een grootschalige logiesvorm jaarrond, en dus niet langer alleen beperkt tot het hoogseizoen. Wanneer woonruimte toeristisch wordt verhuurd, is zij niet beschikbaar voor de woonfunctie wat ten koste kan gaan van de doorstroming en mogelijk effect heeft op de koop- en huurprijzen. Toeristische verhuur van woonruimte tast de leefbaarheid in de woonomgeving aan. Dit is voornamelijk het geval in gebieden waar een concentratie van toeristische verhuur plaatsvindt. Toeristische verhuur van woonruimte kan tot overlast leiden. In sommige gevallen kan het zelfs invloed hebben op de openbare orde en veiligheid in de buurt. Voorts

heeft het veelvuldig gebruik van meerdere woonruimten voor toeristische verhuur in dezelfde buurt negatieve invloed op het karakter en de sociale cohesie van de buurt.

De regels voor het reguleren van de toeristische verhuur voorzien erin dat negatieve effecten van toeristische verhuur worden voorkomen of beperkt. Negatieve effecten zijn bijvoorbeeld afname van de beschikbaarheid van woningen door woningonttrekking en leefbaarheidsproblemen zoals overlast voor omwonenden en afnemende sociale cohesie in een buurt.

In het Toeristisch Toekomstplan is aangegeven dat er een belangrijke keerzijde zit aan (een toename van) toerisme. Uit een door het Bureau Stedelijke Planning en de Universiteit Utrecht uitgevoerd onderzoek naar Airbnb in de provincie Noord-Holland (gebundeld in Airbnb Monitor Noord-Holland 2021, d.d. 1 oktober 2021) blijkt dat de leefbaarheid op Texel, zowel in de kernen als in het buitengebied, onder druk.

De uitkomsten van de onderzoeken die ten grondslag liggen aan het Toeristisch Toekomstplan vormen aanleiding tot het invoeren van deze registratieplicht. Het invoeren van de registratieplicht, en het vervolgens handhaven hiervan, is één van de conclusies en aanbevelingen in het Toeristisch Toekomstplan. Door de registratieplicht wordt de informatiepositie verbeterd, waardoor gericht en effectief kan worden gehandhaafd. De registratieplicht is bedoeld om beter inzicht te krijgen in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur en dus de omvang van toeristische verhuur van woonruimte op Texel. Zonder de registratieplicht beschikt de gemeente immers niet over de adressen waar woonruimte voor toeristische verhuur wordt aangeboden omdat verschillende online platforms deze informatie niet bij de advertentie vermelden.

5 Opkoopbescherming:

Met een opkoopbescherming kun je voorkomen dat goedkope en middeldure koopwoningen worden opgekocht om te verhuren (vaak als belegging). Zo bescherm je onttrekking van woningen aan de koopvoorraad. Uit het onderzoek naar de effectiviteit van de opkoopbescherming op Texel (2022) bleek geen aanleiding voor het invoeren van dit instrument, omdat opkoop door beleggers op Texel amper plaatsvindt.

Bijkomend zijn huurwoningen via de huisvestingsverordening beschermd voor Texelaars met een maatschappelijke of economische binding. Ook als een koopwoning in de verhuur komt, is een huisvestingsvergunning verplicht waardoor bij opkoop woningen nog steeds beschikbaar blijven voor Texelaars. Zo komt de woning, ongeacht de eigendom, altijd bij iemand met een binding terecht.

De wet betaalbare huur reguleert de maximale verhuurprijs, daardoor worden de woningen voor een reëel prijs aangeboden.

Bestuurlijke boete.

Het college heeft op grond van artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 de bevoegdheid om overtredingen van de verordening te sanctioneren met een bestuurlijke boete. In de verordening zijn de maximale hoogten van de boetes opgenomen, met inachtneming van de in de Huisvestingswet 2014 opgenomen kaders. Met het betalen van de boete wordt de strijdigheid niet opgeheven.

Met het uitbreiden van de artikelen in de verordening vanwege de Wet Toeristische verhuur, wordt het ook voor het overtreden van deze nieuwe voorschriften mogelijk deze met een bestuurlijke boete te sanctioneren. Het gaat dan om het overtreden van de registratieplicht, de zorgplicht van de aanbieder in het kader van overlast en overtredingen door online platforms. In de wet is een verbod opgenomen op publiceren zonder registratienummer en een verplichting om aanbieders te informeren over de geldende wet -en regelgeving voor het legaal aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur.

De maximumhoogtes van de boetes die kunnen worden opgelegd bij het overtreden van de voorschriften in verband met toeristische verhuur, staan vermeld in de tabel in bijlage 1 bij de verordening.

Dit alles laat onverlet dat indien men met toeristische verhuur handelt in strijd met het omgevingsplan, de Woningwet of de Wabo, op grond van deze wet- en regelgeving (ook) handhavend kan worden opgetreden. Bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang.

Duur van het stelsel en aanpassingen.

Voor de Huisvestingsverordening zegt artikel 4 van de Huisvestingswet dat die voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk.

De Huisvestingsverordening 2020 vervalt op 25 februari 2026

In de Huisvestingswet 2014 is vastgelegd dat de gemeenteraad een verordening kan vaststellen voor een maximale periode van vier jaar. Deze termijn is door de wetgever gekozen omdat deze samenhangt met de zittingstermijn van de gemeenteraad. De reden voor de tijdelijkheid van de huisvestingsverordening is ook gelegen in het feit dat woonruimteverdeling alleen de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste mitigeert, maar niet de schaarste zelf wegwerkt. De inzet van een huisvestingsverordening moet ingebed zijn in een bredere beleidsvisie, waarin gestreefd wordt naar een structurele oplossing.

In de raadvergadering van 2 december 2020 is de Huisvestingsverordening 2020 vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 25 februari 2021. Per 1 april 2022 is een wijziging van de Huisvestingsverordening Texel 2020 in werking getreden. De wijziging betrof een registratieplicht voor het toeristische mogen verhuren. Op 18 december 2024 is de Huisvestingsverordening 2020 ongewijzigd vastgesteld voor nog een jaar, de verordening vervalt op uiterlijk 25 feb 2026. Deze nieuwe huisvestingsverordening sluit daarop aan. Uit bovenstaande toelichting blijkt dat er nog steeds dat de negatieve effecten van schaarste aan woonruimte nog steeds aanwezig zijn.

Evaluatie Huisvestingsverordening Texel 2020.

De evaluatie van de Huisvestingsverordening Texel 2020 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. 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. 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.

Met het Woonbehoefteonderzoek Texel 2024 en een concrete opdracht vanuit de Woonvisie Texel 2024 zijn we overgegaan tot een verdiepende evaluatie om zo tot adviezen te komen voor de nieuwe huisvestingsverordening. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de notitie Schaarste-onderbouwing huisvestingsverordening Texel 2025. Voor de cijfermatige analyse van de evaluatie voerden we gesprekken met betrokkenen waaronder de Woningbouwcorporatie (Woontij) en maakten we gebruik van bestaande bronnen, data zoals:

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

Op basis van bovenstaande zijn kaders opgesteld voor aanpassing van de huisvestingsverordening. Die kaders zijn negen juli 2025 de Gemeenteraad van Texel vastgesteld. Op basis daarvan is de Concept huisvestingsverordening Texel 2026 opgemaakt.

Consultatie 'Ontwerp Huisvestingsverordening Texel 2026'.

De 'ontwerp Huisvestingsverordening Texel 2026' is op 19 augustus 2025 vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders van Texel en is voor consultatie aangeboden aan de wettelijk aangewezen instellingen.

Dat betekent dat de ontwerp huisvestingsverordening is afgestemd met de besturen van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen, zijn gemeentes Schagen, Hollands Kroon en Den Helder. Ook is overleg gepleegd met de in de gemeente werkzame Woningbouwcorporatie (Woontij) en de Bewonersvereniging Texel. Door een wijziging in de Huisvestingswet 2014 moet de gemeente vanaf 1 januari 2024 bij vaststelling of wijziging van de huisvestingsverordening een advies vragen aan gedeputeerde staten van de Provincie Noord-Holland. Dit advies moet betrokken worden bij de besluitvorming, waarbij er gemotiveerd afgeweken kan worden van dit advies.

De reactie uit de consultatie zijn als volgt verwerkt in de 'Huisvestingsverordening Texel 2026':

- de Bewonersvereniging Texel,

  Akkoord: geen aanpassing van de verordening,

- de woningbouwcorporatie (Woontij),

  Akkoord met verzoek tot aanpassing van omissie:

  - In artikel 7 staat dat het aanbod van woningen in-aan-huisblad bekend moeten worden gemaakt. Voor de woningen van Woontij is dat is al heel lang niet meer zo.
  - De Huisvestingsverordening is op dit punt aangepast op de daadwerkelijke wijze van publiceren van (huurwoningen) van Woontij. Namelijk via hun openbaar toegankelijke website.

- de drie gemeenten uit de Kop van Noord-Holland,

  Akkoord: geen aanpassing van de verordening,

- de Gedeputeerde staten van de Provincie Noord-Holland.

  Akkoord* mits de regionale urgentieregeling vanuit de 'wet versterking regie volkshuisvesting' en de regionaal afgestemde woonzorgvisie te zijner tijd ook in wordt opgenomen: geen aanpassing van de verordening,

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Begripsbepalingen

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid is een aantal belangrijke wettelijke definities hieronder weergegeven:

Extra toelichting op de definitie van bedrijfswoning: De bedrijfswoning moet op grond van het omgevingsplan expliciet zijn toegestaan. Het inschrijven van een bedrijf (bij de KvK) op een woonadres, maakt van de woning geen bedrijfswoning. Het omgevingsplan biedt het planologische kader ter zake en is daarvoor leidend.

Artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Met ingang van 1 juli 2019 (Stb. 2019, 331) is de reikwijdte van de huisvestingsverordening uitgebreid met de categoriemiddeldure woonruimte. In de artikelen 2, 4 en 7 van de Huisvestingswet 2014 zoals die hiervoor van kracht was, is het begrip ‘goedkoop’ komen te vervallen. Daardoor blijft als criterium alleen over: schaarste die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Elke categorie van woonruimte waarbij door schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden kan derhalve worden aangewezen als vergunningplichtig in de huisvestingsverordening.

Op Texel is sprake van een unieke woonsituatie, samenhangend met het zijn van een eiland:

- Er is een schaarste aan goedkope en middeldure huur- en koopwoningen op Texel;
- Deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten;
- De druk op de woningmarkt wordt mede veroorzaakt door het feit dat degenen die werken op Texel hier ook moeten wonen. Door de reistijd, de afvaarttijden en -frequentie van de boten is het praktisch niet mogelijk aan de wal te wonen en op Texel te werken;
- De gemeente heeft maar zeer beperkt ruimte om nieuwe woningen te bouwen;
- Veel mensen willen op Texel wonen, al dan niet permanent, waardoor het risico bestaat dat permanente woningen als tweede woning worden gebruikt;
- De vraagprijs van de koopwoningen is hoog, evenals de WOZ waarden;
- Er zijn, in verhouding tot de rest van Nederland, weinig huurwoningen;
- Een groot deel van de bevolking is werkzaam in aan het toerisme gerelateerde sectoren. Het inkomen dat daarin verdiend wordt is relatief laag, waardoor zij aangewezen zijn op de goedkopere woningvoorraad.
- De vraagprijs van de koopwoningen is hoog en daardoor voor veel starters, (jonge) gezinnen en middeninkomens, onbereikbaar.

In het eerste lid is onder b en d aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en onder c tot welke koopprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is. Voor alle categorieën is dit van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Texel.

Voor de huurwoningen zijn de huurwoningen van een woningcorporatie, Woontij onder de regeling vervat, omdat het hier in beginsel gaat om sociale huurwoningen. Voor de particuliere huurwoningen is een keuze gemaakt voor huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens. In het

Woningwaarderingsstelsel in de Wet betaalbare huur hebben sociale huurwoningen maximaal tot 144. Middenhuurwoning zijn woningen van 144 tot met 186 punten. De huurliberalisatiegrens oftewel de vrijesectorhuur begint vanaf 187. Momenteel ligt de huurliberalisatiegrens op € 1.184,82 (prijspeil 2025).

Door de prijsgrens op € 600.000,- van de WOZ-waarde te leggen wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet en wordt een eventueel prijsopdrijvend effect dat uitgaat van het vergunningenstelsel zoveel mogelijk beperkt.

Woonruimten boven een puntenaantal van 187 of woonruimten met een koopprijs boven een WOZ-waarde van 600.000,- (prijspeil 2025, wordt jaarlijks geïndexeerd) kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd, gekocht of verkocht.

In het tweede lid zijn de gevallen opgenomen waarin geen huisvestingsvergunning is vereist.

Daarnaast is geen huisvestingsvergunning nodig voor woningen die worden verhuurd aan studenten met een campuscontract, want:

- De woningmarkt voor studenten is wezenlijk anders dan de reguliere woningmarkt. De woonruimte is tijdelijk, want zodra een huurder niet meer ingeschreven staat aan de onderwijsinstelling, moet hij het huurcontract opzeggen. Dit wordt jaarlijks gecontroleerd.
- Bij deze vorm van studentenhuisvesting is er geen sprake van een normale woningmarkt. Het is meer gekoppeld aan het specifieke onderwijs op Texel via de onderwijsinstelling.
- Het aanwijzen van complexen waar het campuscontract van toepassing is, kan alleen met instemming van de gemeente. Dit kan bv. in het omgevingsplan opgenomen worden, of via een planologische afwijking. Bijvoorbeeld met gebruikmaking van artikel 4 bijlage II Bor.

Voor nu vallen in ieder geval de volgende complexen hieronder: De Potvis op 't Horntje (voor zolang en voor zover als Woontij deze woningen verhuurt aan studenten/medewerkers van het NIOZ) en de campusunits van Woontij aan de Slingerweg te Den Burg.

Artikel 4 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Woningzoekenden die niet aan deze criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Woningcorporatie Woontij is verantwoordelijk voor het inschrijfsysteem voor sociale huurwoningen. Iedereen kan zich inschrijven. De corporatie legt bepaalde gegevens vast en verstrekt een inschrijfbewijs. Verder is bepaald dat het woningaanbod kosteloos digitaal moet worden bekend gemaakt, dat gebeurt op www.woontij.nl. De corporatie maakt voor inschrijving en bekendmaking gebruik van haar eigen systeem: “Mijn Woontij”.

Artikel 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 3.

In artikel 18 van de wet zijn intrekkingsgronden voor de huisvestingvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het derde lid) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekkingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 7. Bekendmaking aanbod van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

De bekendmaking moet overal op Texel te lezen kunnen zijn. Dit gebeurt door publicatie op een voor iedere woningzoekende kosteloos toegankelijk digitaal huizenplatform en in een advertentie in een huis-aan-huisblad dat op geheel Texel wordt verspreid. Dat laatste geldt niet voor de huurwoningen van Woontij, die hoeven niet in een huis-aan-huisblad te worden aangeboden. Vanwege de hoge verspreidingsdichtheid wordt de Texelse Courant als huis-aan-huisblad beschouwd.

In de bekendmaking moet ten minsten staan: het adres, de huur- of koopprijs, de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend met een verwijzing over de regels naar de website van de gemeente Texel.

De bekendmaking gebeurt in het Nederlands, in algemeen begrijpelijk taalgebruik. Ook moet in de bekendmaking zijn opgenomen dat op de website van de gemeente Texel informatie is te vinden over de huisvestingsverordening en huisvestingsvergunning, met een duidelijke verwijzing naar de exacte locatie op de gemeentewebsite.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang

wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte.

De huisvestingsvergunning is bedoeld als maatregel om te zorgen dat Texelse jongeren, terugkerende Texelse studenten en mensen in de Texelse beroepsbevolking sneller in aanmerking komen voor een passende en betaalbare woning.

Ook mensen die op Texel werken en hier (nog) geen woning hebben kunnen vinden komen in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor deze woningen.

Wanneer is er sprake van een economische of maatschappelijke binding?

In de Huisvestingswet staat dat een woningzoekende economisch gebonden is aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Mantelzorgers en Vreemdelingen met recht op verblijf

Personen die mantelzorg ontvangen/verlenen van/aan iemand die al langere tijd op Texel woont en vreemdelingen die recht hebben op verblijf in Nederland als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000 vallen eveneens onder de maatschappelijke binding.

Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen, mits aan artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wordt voldaan, worden beschouwd als maatschappelijk gebonden aan Texel. Landelijk en gemeentelijk (sociaal) beleid gaan ervan uit dat hulpbehoevenden zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en daarvoor een beroep doen op mantelzorg. (Rijks) bouwregelgeving maakt vergunningvrij bouwen van een mantelzorgwoning mogelijk. Personen die op Texel komen wonen om mantelzorg te geven of te ontvangen zullen niet altijd kunnen voldoen aan de bindingseisen. Om te voorkomen dat de huisvestingsregelgeving het langer zelfstandig wonen met hulp van mantelzorgers belemmerd is in de toelichting opgenomen dat zij die mantelzorg verlenen of ontvangen maatschappelijk gebonden zijn.

Een mantelzorger of degene die mantelzorg nodig heeft, wordt beschouwd als maatschappelijk gebonden als voldaan wordt aan de definitie uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, het verkrijgen van zorg of het verlenen van zorg langdurig en onbetaald plaatsvindt, er sprake is van intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiende uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een arts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. Van mantelzorg is sprake als het gaat om mantelzorg gedurende minimaal 10 uur per week verdeeld over minimaal vier dagen per week. De zorgrelatie is duurzaam van aard in die zin dat hiervan – naar verwachting – nog ten minste twee jaar sprake zal zijn. Daarnaast levert de huisvesting op Texel een wezenlijke bijdrage aan de taakverlichting van de mantelzorger.

Vreemdelingen met recht op verblijf dienen volgens de landelijk bepaalde taakstelling in elke gemeente een plek te krijgen. Ook zij worden geacht maatschappelijke binding te hebben, zodra zij door het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) zijn geplaatst op de lijst voor Texel.

Maatschappelijke binding op Texel:

Als een woningzoekende al enige tijd woont op Texel heeft hij in ieder geval een maatschappelijke binding in die zin dat het dan logisch is dat hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich hier te vestigen. Omdat bij de 6-uit-10 jaar in incidentele gevallen de eis van “onafgebroken ingezetene” onrechtvaardig uitpakt, wordt maatschappelijke binding aangenomen ingeval de betrokkene gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene is geweest. Daarnaast wordt maatschappelijke binding met Texel aanwezig geacht als de woningzoekende ten minste drie jaar op Texel woont. Deze laatste maatschappelijke bindingseis was in de Huisvestingverordening Texel 2020 wel opgenomen in artikelsgewijze beschrijving van de maatschappelijke binding maar was per abuis niet in de regels bij de begripsbepalingen opgenomen.

Voor terugkerende studenten geldt het volgende.

Op Texel geldt ook expliciet dat personen die voor het volgen van een opleiding na het middelbaar onderwijs in het verleden van Texel zijn verhuisd en nu wensen terug te keren, ook een maatschappelijke binding hebben. Onder maatschappelijke binding wordt daarmee ook verstaan de situatie dat scholieren en /of studenten tot een leeftijd van 45 jaar oud die zich, na beëindiging van de middelbare school uit hebben laten schrijven bij de gemeente Texel, waarbij de woningzoekende direct voordat hij van Texel vertrok, ten minste zes jaar onafgebroken op Texel ingeschreven heeft gestaan. De duur van de middelbare schoolopleiding kan per persoon variëren, bijvoorbeeld vanwege de soort opleiding en/of iemand een keer is blijven zitten. Er kan dus geen exacte leeftijd aan de uitstroom worden gekoppeld, in de praktijk gaat het over jongeren die tussen hun 16e en 21e het eiland verlaten.

Economische binding op Texel:

Een economische binding wordt aanwezig geacht als de woningzoekende 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.

Of
de woningzoekende die kan aantonen dat hij voor het voorzien in zijn bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van ZZP arbeid binnen de gemeente Texel en kan aantonen dat hij ten minste 24 uur per week en ten minste een jaar, waarvan minimaal 3 maanden voor en minimaal 3 maanden na het aanvragen van de huisvestingvergunning, werkt op Texel

Om aan te tonen dat de aanvrager in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning kan 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.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening een rangorde voor bemiddeling van woonruimte gegeven.

In het eerste lid is bepaald dat uitvoerende personeel in essentiële beroepen zijnde: zorg, het onderwijs en de politie, onder voorwaarden van een passende inkomenstoets met voorrang in aanmerking te komen een woonruimte. Dit wordt ook vastgelegd in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie. Het aantal toe te wijzen woningen is in eerste instantie maximaal 5 per jaar.

In het derde lid is bepaald dat in geval de woning specifieke kenmerken of voorzieningen heeft, afgeweken kan worden van deze volgorde. Dit kan gaan over bijvoorbeeld een grote eengezinswoning. Die zijn er niet veel. Als er daar een van vrijkomt, dan is het belangrijk dat deze woning toegewezen wordt aan een huishouden met een groot gezin. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor rolstoeltoegankelijke woningen. Woontij wijst deze woningen toe via bemiddeling. Daardoor zijn andere criteria belangrijker dan de wachttijd.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 4 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

In het eerste lid onder a. zijn alle sociale huurwoningen benoemd die Stichting Woontij aanbiedt. Dit zijn woonruimte tot 144 punten conform het Woningwaarderingsstelsel in de Wet betaalbare huur. In het tweede lid onder a. is bepaald dat deze worden verhuurd aan woningzoekende met een inkomen dat voldoet aan de maximale inkomensgrens voor sociale huur. Als de berekende huurprijs voor een specifieke sociale huurwoning niet passend is op het inkomen van de toekomstige bewoner, dan kan de huurprijs worden aangepast (twee-hurenbeleid).

Ook de bijzondere woonvormen met zorg zoals bijvoorbeeld voor ‘Novalis’ en ‘Tante Jans’ vallen onder het vereiste van een huisvestingsvergunning, waarbij derhalve ook de maatschappelijke en/of economische bindingseis geldt. Dit is gedaan om te zorgen dat Texelaars die deze zorgvraag hebben met voorrang in aanmerking komen voor deze woningen. Pas als er geen Texelse zorgbehoevenden zijn voor een vrijgekomen woonruimte, kan deze worden bewoond door een persoon met de specifieke zorgbehoefte van de woonvorm, die geen economische of maatschappelijke binding heeft met Texel.

Artikel 11. Vruchteloze aanbieding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet, waarin wordt bepaald dat als er geen belangstelling is voor een bepaalde woning vanuit woningzoekenden met economische of

maatschappelijke binding, deze woning ook bewoond mag worden door een huishouden zonder deze binding. In het eerste lid is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden. In artikel 17 van de wet is vastgelegd wanneer sprake is van een realistische huur- of koopprijs. Voor huurwoningen wordt hierbij een relatie gelegd met de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel, of, als dit stelsel niet van toepassing is op de betreffende woning, met de redelijke huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimte wordt overeengekomen (door verhuurder aan te tonen via een verklaring van een ter zake kundig makelaar). Voor koopwoningen geldt een marktconforme waarde die getoetst kan worden aan de gemeentelijke WOZ waarde. Voor koopwoningen mag de koopprijs hiermee niet hoger zijn dan 110% van de WOZ waarde. Als voor een nieuwbouwwoning nog geen WOZ waarde is vastgesteld, kan bij de gemeente een voorlopige WOZ-waarde worden aangevraagd op prijspeil 1 januari van het lopende jaar. De opslag van 10%, normaal berekend over de definitieve WOZ waarde van het voorgaand jaar, is in dat geval dus niet van toepassing. Het betreft hier een voorlopige WOZ waarde en deze is uitsluitend voor de toets van de vruchteloze aanbieding. Voor de vaststelling van de voorlopige WOZ waarde dienen adres, kavelgrootte en een tekening (definitief ontwerp) op basis waarvan een omgevingsvergunning voor de bouw is verleend te worden aangeleverd.

Artikel 11a Vormen van toeristische verhuur

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat alle vormen van toeristische verhuur van woonruimte worden gereguleerd met een registratieplicht. Op Texel betreft dit voornamelijk het aanbieden van logies, al dan niet met ontbijt (Logies met Ontbijt), en toeristische verhuur van woningen die bestemd dan wel aangeduid zijn als tweede woning in het omgevingsplan (‘Wonen – tweede woning’).

In het tweede lid is opgenomen dat het eerste lid niet van toepassing is op als zodanig in het ter plaatse geldende omgevingsplan bestemde recreatiewoningen (zomerhuizen) en recreatie-/vakantieappartementen en evenmin op woningruil en huisbewaring. In de memorie van toelichting bij de Wet toeristische verhuur van woonruimte is toegelicht: ‘dat met toeristische verhuur van woonruimte wordt bedoeld het tegen betaling in een woonruimte verblijf bieden aan personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de Basis Registratie Personen (BRP) zijn ingeschreven. Woningruil, anders dan voor vakantie en/of recreatie, en huisbewaring vallen hier niet onder omdat bij woningruil en huisbewaring de bewoners zich moeten inschrijven in de BRP en er derhalve geen sprake is van toeristische verhuur. Ook recreatiewoningen (zomerhuizen) vallen niet onder de reikwijdte van deze bepaling. De memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014 stelt immers dat met «bewoning» als genoemd in de begripsbepaling van «woonruimte» bedoeld wordt dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, geschikt zijn voor tijdelijk recreatief verblijf, zoals vakantiewoningen zijn geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014.’ (Kamerstukken II 35 353, nr. 3, blz. 36).

Artikel 11b Verbod aanbieden zonder registratienummer

Op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 wordt het registratienummer eenmalig aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier. De eenmalige registratie is digitaal, laagdrempelig en kosteloos. Wie zich registreert, ontvangt een registratienummer. U krijgt het nummer direct per mail toegestuurd. Dit nummer moet u vervolgens in uw advertenties vermelden. Platforms zoals Airbnb hebben een speciaal veld waar u het nummer moet invullen. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van het registratienummer, dat elektronisch en direct wordt

verstrekt. Het verstrekken van een registratienummer is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De registratieplicht geldt voor elke afzonderlijke woonruimte die apart kan worden verhuurd, ook al bevindt die zich in hetzelfde gebouw of dezelfde woning als andere toeristisch te verhuren woonruimte van dezelfde verhuurder. Voor elk van die woonruimten moet dus een eigen registratienummer worden aangevraagd.

Artikel 11c Dienstverlener informeert aanbieder over verbod

Dit artikel is opgenomen in artikel 23d van de wet en voorziet erin dat degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur dient te informeren over het verbod, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.

Artikel 11d Jaarverbod toeristische verhuur

Three strikes and you are out: wie binnen vijf jaar voor tweemaal of vaker wordt betrapt op een overtreding van hoofdstuk 3A, riskeert een verbod van toeristische verhuur voor de tijd van maximaal een jaar (eerste lid). Als burgemeester en wethouders dat doorgeven aan een ‘tussenpersoon’, mag die voor de duur van het verbod niet adverteren voor deze aanbieder (tweede lid). Deze bepaling berust op artikel 33a van de wet.

Artikel 11e Zorgplicht aanbieder

Deze bepaling berust op artikel 151d van de Gemeentewet. Ze vormt een aanvulling op de medebewindsregeling van de wet. De zorgplicht voor de leefbaarheid van de omgeving geldt voor iedereen die aan toeristische verhuur doet. Op grond van artikel 12 van de verordening kan bij overtreding hiervan een boete worden opgelegd conform de tabel in bijlage 1 bij de verordening.

Artikel 12. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, 23a, eerste of derde lid, 23b, eerste en tweede lid, 23c, eerste lid, 23d of 23e,, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Het college is bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

In de verordening zijn bestuurlijke boetes opgenomen voor overtreding van artikel 8, 23a en 23d van de wet, alsmede voor handelen in strijd met artikel 11e van deze verordening, De (maximum) hoogte van de op te leggen boete per overtreding is opgenomen in bijlage 1 bij de verordening.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

Artikel 13. Hardheidsclausule

Dit artikel maakt afwijking in specifieke situaties, te beoordelen door burgemeester en wethouders, mogelijk. Er wordt terughoudend omgegaan met toepassing van de hardheidsclausule gezien de woningnood op Texel.

Artikel 14. Intrekken oude verordening en overgangsregeling

Dit artikel geeft uitzonderingen aan voor situaties die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening hier anders door benadeeld zouden worden. Huisvestingsvergunningen die zijn verleend op grond van de verordening zoals deze gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, gelden als van kracht als gedaan onder deze verordening.

De overgangsregeling gaat over woningen die die onder de voorgaande verordening al een huur of koopcontract hadden, daarop blijven de oude regels van toepassing voor het verlenen van de huisvestingsvergunning.

Daarnaast worden lopende bezwaarschriften afgedaan volgens de oude regelgeving. Verder worden bestaande inschrijvingen beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Deze verordening is niet van toepassing op de situatie dat voor de datum van inwerkingtreding van de onderhavige verordening reeds een huurovereenkomst voor middeldure woonruimten is gesloten, maar de betreffende middeldure woonruimte nog niet in gebruik is genomen voor permanente bewoning als bedoeld in deze verordening.

Artikel 15. Inwerkingtreding en citeertitel

De verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking van het besluit en vervalt na 4 jaar. Op grond van de wet kan een Huisvestingsverordening geen langere werkingsduur hebben dan 4 jaar.