Gemeente Texel

.txl

Advies

Zaaknummer 3573962

‘Huisvestingsverordening Texel 2026’ vaststellen

Programma

8	Goed wonen
8.3	Wonen en bouwen

Advies

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. De ‘Huisvestingsverordening Texel 2026’ vast te stellen:
2. De ‘Huisvestingsverordening Texel 2026’ per 1 januari 2026 in werking te laten treden.

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening Texel 2026’: was-wordt versie.
2. Huisvestingsverordening Texel 2026’: zoals die na vaststelling door de gemeenteraad zal worden gepubliceerd.

Consequenties

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

‘Huisvestingsverordening Texel 2026’ vaststellen

Samenvatting

Op negen juli 2025 zijn de kaders voor wijziging van de nieuwe huisvestingsverordening door de Gemeenteraad van Texel vastgesteld. De wijzigingen komen voort uit de nieuwe ‘Woonvisie Texel 2024’ en de evaluatie van de huidige verordening (mei 2025).

De wijzingen zijn verwerkt in de ‘ontwerp Huisvestingsverordening Texel 2026’. Die is op 19 augustus 2025 vastgesteld en ter consultatie aangeboden aan de wettelijk aangewezen instellingen zijnde:

- de Bewonersvereniging Texel,
- de woningbouwcorporatie (Woontij),
- de drie gemeenten uit de Kop van Noord-Holland,
- de Gedeputeerde staten van de Provincie Noord-Holland.

Alle partijen zijn akkoord met de nieuw huisvestingsverordening.

Het verzoek van Woontij is om een omissie omtrent publicatie van de huurwoningen van Woontij aan te passen. Dat gebeurt namelijk niet in huis-aan huis bladen maar op de website van Woontij, dit is nu verwerkt in de huisvestingsverordening.

De consultatie reacties zijn verwerkt in de ‘Huisvestingsverordening Texel 2026’. De ‘Huisvestingsverordening Texel 2026’ wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De nieuwe huisvestingsverordening zal per 1 januari 2026 in werking treden.

‘Huisvestingsverordening Texel 2026’ vaststellen

Argumenten tot advies

De huisvestingsverordening draagt op Texel bij aan de leefbaarheid op het eiland. In de Woonvisie 2024 (december 2024) is het belang van een huisvestingsverordening voor Texel beschreven en is er een aanzet gegeven voor verbetering van de huisvestingsverordening. In de notitie ‘Huisvestingsverordening Texel: evaluatie advies’ (mei 2025) is de actuele stand van zaken met betrekking tot schaarste aan betaalbare woningen in kaart gebracht en zijn kaders voor wijzigingen van de nieuwe huisvestingsverordening verder uitgewerkt. Deze kaders zijn op 9 juli 2025 vastgesteld door de Gemeenteraad.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige Huisvestingsverordening zijn:

a. de prijsgrens voor huurwoningen die onder de huisvestingsvergunning vallen is gekoppeld aan het puntensysteem van de ‘Wet betaalbare huur’. Er is gekozen voor een grens van middeldure huurwoningen tot 187 punten;
b. de prijsgrens voor koopwoningen die onder de huisvestingsvergunning vallen is gekoppeld aan de WOZ-waarde. Er is gekozen voor een grens van €600.000,--.
c. ZZP’ers kunnen ook onder de economische binding vallen;
d. uitvoerende personen in essentiële beroepen zijnde onderwijs, politie en zorg, kunnen met voorrang recht krijgen op een sociale huurwoning;

De wijzigingen zijn verwerkt in de ‘ontwerp Huisvestingsverordening Texel 2026’ die wij op 19 augustus 2025 hebben vastgesteld en ter consultatie hebben aangeboden aan de wettelijk aangewezen instellingen.

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 alle 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 een kosteloos 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 wordt opgenomen: geen aanpassing van de verordening,

Bovenstaande is ook opgenomen in de toelichting van de nieuwe huisvestingsverordening, op pagina 26 onder het kopje ‘Consultatie Ontwerp Huisvestingsverordening Texel 2026’.

* De informatie komt vanuit de ambtelijk organisatie die dit met de gedeputeerde heeft besproken en is vooruitlopend op de door Gedeputeerde staten van de Provincie Noord-Holland getekenden document waarin dit bevestigd wordt. Dit document wordt verwacht voor behandeling in de raadscommissie.
** Het is nog onbekend wanneer deze wet in werking treedt.

Alternatieven

Het proces om tot een nieuwe huisvestingsverordening te komen heeft een aantal stappen doorlopen, daarin zijn de keuzes gemaakt. De inhoudelijke besluiten die zijn genomen zijn verwerkt in de 'Huisvestingsverordening Texel 2026'. De consultatieronde heeft geen aanleiding geven tot grote aanpassingen van de ontwerp Huisvestingsverordening Texel 2026. Derhalve worden er in dit stadium van het proces geen inhoudelijke alternatieven voorgelegd.
Als de huisvestingsverordening in november wordt vastgesteld door de raad kan deze per 1 januari in werking treden. Inwerkingtreden per 25 februari 2026 is dan ook mogelijk, echter is het advies om de nieuwe regels zo snel mogelijk in te laten gaan, maar dat is een keuze.

Consequenties van het advies

De nu vigerende huisvestingsverordening vervalt automatisch per 25 feb 2026, of zoveel eerder als dat de nieuw huisvestingsverordening in werking treedt. Door de 'Huisvestings-verordening Texel 2026' in november ter vaststelling aan gemeenteraadsvergadering voor te leggen wordt gestreefd naar een inwerkingtreding van de nieuwe huisvestingsverordening per 1 januari 2026. De maximale werkingsduur is in de wettelijk bepaald op 4 jaar.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

Risico's met betrekking tot het vervolgproces:
De huidige huisvestingsverordening vervalt automatisch per 25 februari 2026. Het belang van het hebben van een huisvestingsverordening op Texel is groot. Om de risico's te beperken is het streven om de nieuwe huisvestingsverordening vast te laten stellen in de gemeenteraad vergadering van november 2025. De gemeenteraad kan tijdens de vaststelling van de nieuwe huisvestingsverordening nog aanvullingen hebben die verwerkt moeten worden. Of een eventuele aangepaste huisvestingsverordening gereed is voor de vervaldatum van de huidige huisvestingsverordening is afhankelijk van de omvang van eventuele wijzing en/of aanvullingen (ook in relatie tot de consultatie). Hoe later de vaststelling door de gemeenteraad (bijvoorbeeld op 17 december 2025 of 18 februari 2026) hoe groter de kans dat eventuele aanpassingen niet op tijd kunnen worden verwerkt en Texel een periode zonder Texel huisvestingsverordening zit.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

Gemeente Texel voerde in 2019 opnieuw de huisvestingsverordening in met daarin een huisvestingsvergunning. De evaluatie van de Huisvestingsverordening Texel 2020 is in meerdere stappen uitgevoerd. In het woonbehoefteonderzoek Texel (april 2024 vastgesteld) is 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. In dit woonbehoefteonderzoek is ook een QuickScan evaluatie opgenomen over de werking van de Huisvestingsverordening Texel 2020. Op basis van het woonbehoefteonderzoek is de Woonvisie Texel 2024 opgesteld, deze is in december 2024 vastgesteld.

Met de informatie uit het woonbehoefteonderzoek en op basis van de opdrachten uit de woonvisie is een verdiepende evaluatie en een schaarste onderzoek uitgevoerd om zo tot adviezen te komen voor de nieuwe huisvestingsverordening. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de notitie ‘Huisvestingsverordening Texel: evaluatie en advies’. Op basis van de notitie zijn kaders opgesteld voor aanpassing van de huisvestingsverordening, die kaders zijn negen juli 2025 door de Gemeenteraad van Texel vastgesteld. Op basis daarvan is de ‘ontwerp Huisvestingsverordening Texel 2026’ opgemaakt, door het college vastgesteld en ter consultatie aangeboden aan de wettelijk aangewezen instellingen. De consulatie reacties zijn positief. Vanuit Woontij is er een omissie aangekaart met betrekking tot de publicatie van huurwoningen van Woontij. Dit is in de voorliggende ‘Huisvestingsverordening Texel 2026’ aangepast.

Gemeente Texel

.txl

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3573962

‘Huisvestingsverordening Texel 2026’ vaststellen

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, de Woonvisie 2024 en de vastgestelde kaders voor de huisvestingsverordening
- De schaarste en de druk op de woningmarkt op Texel
- De mogelijkheden in de huisvestingswet

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
- De schaarse woningen beschikbaar te houden voor maatschappelijk of economisch gebonden Texelaars door het houden van een huisvestingsverordening

Besluit

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. De ‘Huisvestingsverordening Texel 2026’ vast te stellen:
2. De ‘Huisvestingsverordening Texel 2026’ per 1 januari 2026 in werking te laten treden.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 05-11-2025,

De griffier, De voorzitter,