

## Huisvestingsverordening 2019 – gemeente Texel

De raad van de gemeente Texel, bijeen in zijn openbare vergaderingen van 10 juli en 18 september 2019;

Gelezen de voorstellen van burgemeester en wethouders van Texel van 11 juni 2019 en 6 augustus 2019;

Gehoord de raadscommissie van 1 juli 2019 en 3 september 2019

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

Overwegende:

1. Dat er op Texel gesproken kan worden van woningnood, met name voor starters en voor woningzoekenden in het middensegment;
2. Dat daarom opnieuw een huisvestingsvergunningstelsel in het leven geroepen wordt, zodat de beschikbare woningvoorraad bij voorrang terechtkomt bij mensen met een economische en/of maatschappelijke binding aan Texel;
3. Dat de Huisvestingsverordening is vastgesteld op 10 juli 2019;
4. Dat hierbij een amendement is aangenomen, waarbij de periode van vruchteloze aanbidding is verlengd voor koopwoningen, van 13 naar 24 weken;
5. Dat dit bij nader inzien in strijd is met artikel 17 van de Huisvestingswet 2014, de gemeente is wel vrij een periode te kiezen maar niet langer dan 13 weken.

### Besluit

1. De Huisvestingsverordening 2019 gewijzigd vast te stellen, te weten de maximale periode van aanbidding voordat men een beroep kan doen op vruchteloze aanbidding bij koopwoningen, te stellen op 13 weken, in plaats van 24 weken (voor huurwoningen was dit al 13 weken);
2. Dat de woningbouwontwikkelingen 'Voor mekaar in Strend', 'Knooperf De Tuunen', 'De Korf III aan de Nikadel' en 'De Jelleboog aan de Kantoorstraat' geacht worden te vallen onder de overgangsregeling. Zodat de eerste bewoners geen huisvestingsvergunning nodig hebben;
3. De Huisvestingsverordening Texel 2018, vastgesteld op 14 maart 2018, in te trekken.

## Hoofdstuk 1 Algemeen

### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. **bedrijfswoning**: een gebouw geheel of gedeeltelijk 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. **huishouden**: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- c. **huisvestingsvergunning**: de vergunning, als bedoeld in artikel 8 van de wet;
- d. **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;
- e. **wet**: de Huisvestingswet 2014;
- f. **woonruimte**: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- g. **zorgwoning**: woonruimte die deel uitmaakt van een cluster woonruimten die door een woningcorporatie is aangewezen voor woningzoekenden met een CIZ- indicatie, die minder goed in staat zijn om geheel zelfstandig te opereren op de woningmarkt en allerlei vormen van ondersteuning nodig hebben die alleen in en rond de woonruimte op een passende manier gegeven kunnen worden. Voor het leveren van deze benodigde zorg- en/of dienstverlening is sprake van een samenwerkingscontract tussen woningcorporatie en zorgleverancier. De zorgaanbieder beheert bij voorkeur zelf de wachtlijst van klanten en bepaalt de voorrangsregels van toewijzing.

## Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

### Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën goedkope woonruimte mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
  - a. Woningen gelegen in de gemeente Texel in eigendom bij woningcorporatie Woontij;
  - b. Particuliere huurwoningen gelegen in de gemeente Texel met een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens;
  - c. Woningen gelegen in de gemeente Texel met een koopprijs beneden de € 600.000,-.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. Woningen 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 (woningen die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, speciaal bedoeld zijn voor studenten van een opleiding op Texel, mbo of hoger onderwijs).

### Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

1. meerderjarige woningzoekenden met een maatschappelijke en/of economische binding aan het eiland Texel;
2. 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.

### Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Burgemeester en wethouders dragen in samenwerking met de woningcorporatie zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden voor de woningen genoemd in artikel 2 lid 1 sub a.
2. De woningcorporatie stelt regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.

### Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. 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. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
  - c. huishoudinkomen;
  - d. bij huurwoningen: adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
  - e. bij koopwoningen: adres en koopprijs van de te betrekken woonruimte;
  - f. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
  - g. gegevens die de maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Texel aantonen;
  - h. bij koopwoningen, de koopovereenkomst of koopakte;
  - i. indien van toepassing, gegevens die aantonen dat de koopwoning waarvoor vergunning wordt gevraagd gedurende de in artikel 10, lid 1, van deze verordening genoemde termijn vruchteloos is aangeboden aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 7 van deze verordening;
  - j. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
  - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
  - b. aan wie de vergunning is verleend;
  - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;

- d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

#### **Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte**

1. Het aanbod van de in artikel 2 lid 1 aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een voor iedere woningzoekende kosteloos toegankelijk digitaal platform en/of een advertentie in een huis-aan-huisblad.
2. 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. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

#### **Artikel 7. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

De in artikel 2 lid 1 aangewezen categorieën woonruimte worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Texel.

#### **Artikel 8. Rangorde woningzoekenden**

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

1. aan de woningzoekende, wiens inschrijving voor een woning van eerdere datum is, zal voorrang worden verleend om voor een woonruimte in aanmerking te komen;
2. bij woningen met specifieke voorzieningen of kenmerken (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk) kan worden afgeweken van de sub 1 genoemde volgorde.

#### **Artikel 9. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs**

1. Woonruimte kan door de verhuurder aangemerkt worden als:
  - a. woonruimte met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens;
  - b. woonruimte met een maximale huurprijs tot de maximale huurprijsgrens voor huurtoeslag;
  - c. 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. woningen die vallen onder lid 1, sub a en b, worden verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen dat voldoet aan de passendheidsregels;
  - b. Woningen die vallen onder lid 1, sub c worden verhuurd aan woningzoekenden met een zorgindicatie.

#### **Artikel 10. Vruchteloze aanbieding**

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 7 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 7 voor die woonruimte in aanmerking komen, tegen een reële prijs,
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste tweemaal overeenkomstig artikel 6 hebben aangeboden. In afwijking hiervan kan de eigenaar die een koopwoning aanbiedt via een makelaar volstaan met het eenmalig plaatsen van de aanbieding op internet, mits dit geschiedt op een internetpagina die voldoet aan artikel 6. De aanbieding moet continu op deze internetpagina vindbaar blijven zolang de woning niet is verkocht.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.
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 bepaalde.

## HOOFDSTUK 3. Slotbepalingen

### Artikel 11. Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de verboden van artikelen 8, 21 of 22 van de Huisvestingswet 2014, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. De bestuurlijke boete wordt verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in de bijlage bij deze verordening wordt bepaald, indien de overtreding is begaan bij een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte.
3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid kan de bestuurlijke boete, met uitzondering van de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid wederom worden verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in de bijlage bij deze verordening is bepaald, indien binnen een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een andere overtreding van hetzelfde voorschrift is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.
4. Bij toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in een van de bijlagen van deze verordening.

### Artikel 12. 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 13. Overgangsregeling

Deze verordening is niet van toepassing op:

1. Kopers van een woning die valt onder artikel 2 lid 1 sub c van deze verordening, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening al beschikken over een getekende koopovereenkomst, danwel een bij de notaris gepasseerde leveringsakte.
2. Huurders van een woning die valt onder artikel 2 lid 1 sub a en b van deze verordening, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening al beschikken over een getekende huurovereenkomst.

### Artikel 14. 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 2019.

*Aldus besloten in de openbare vergaderingen van de raad, gehouden op 10 juli en 18 september 2019*  
*De griffier,*  
*M. de Porto,*  
*De voorzitter,*  
*M.C. Uitdehaag.*

**Bijlage I : bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 11 van deze verordening.**

<b>Overtreding</b>	<b>1 e keer</b>	<b>Recidive</b>
Artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014: (artikel 2:2, lid 1 van deze verordening)	€ 405	€ 405
Artikel 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014: (artikel 2:2, lid 2 van deze verordening)		
niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.500	€ 20.250
Artikel 21, eerste lid en artikel 22, eerste lid van de Huisvestingswet 2014: (artikel 5.1 en 5.7 van deze verordening)		
niet bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014: (artikel 5.6 en 5.12 van deze verordening)		
niet bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250

**Toelichting****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.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de

rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen. Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Uitsluitend op de Waddeneilanden kan ook een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen gelden. Ook 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.

#### De huisvestingsvergunning

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, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties of een woningbedrijf.

#### 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:

1. huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor "belanghebbende" telkens wordt gelezen "aanvrager";
2. huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid;
3. woningmarktregio: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;
4. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Onder woonruimten vallen in beginsel ook woonschepen en woonwagens. Omdat deze in de regel in eigendom van de bewoners zijn, vallen ze veelal niet onder bereik van de huisvestingsvergunning. Ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens worden in de regel wel verhuurd, maar deze vallen niet onder de definitie van woonruimte.

#### Artikel 2 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. In het eerste lid is onder b 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 alle huurwoningen van 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. Momenteel ligt deze op €720,41 (mei 2019). Voor koopwoningen is een prijs gekozen van € 600.000,- Hiermee 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 vergunningstelsel zoveel mogelijk beperkt. In bijlage III is de onderbouwing voor de keuze van deze segmenten opgenomen (onderzoeksnotitie).



Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens of de kooprijsgrens 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 studentenhuysvesting 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 bestemmingsplan 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 campus units aan de Slingerweg te Den Burg.

#### Artikel 3 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.

Een vergunning wordt alleen verleend aan meerderjarige woningzoekenden met een maatschappelijke of een economische binding aan het eiland. De omvang van de vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen in verhouding tot het relatief geringe aanbod (en de relatief geringe voorraad) van woonruimte vallende onder het vergunningvereiste en de geringe nieuwbouw in de goedkope voorraad rechtvaardigt deze beperking. Om te zorgen dat de schaarse goedkope woonruimte toegewezen kan worden aan de lokale beroepsbevolking en maatschappelijk gebonden personen is het stellen van voorschriften noodzakelijk.

#### Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

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. De corporatie maakt voor inschrijving en bekendmaking gebruik van haar eigen systeem: "Mijn Woontij".

#### Artikel 5. 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 intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning 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 intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

#### Artikel 6. 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.

#### Artikel 7. 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 nieuwe 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 belemmert 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. Bij het verlenen of ontvangen van intensieve zorg of ondersteuning moet het gaan om minimaal 8 uren in de week. Langdurig wil zeggen voor naar verwachting minimaal 1 jaar.

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. Dit wordt geacht in ieder geval zo te zijn als de woningzoekende 3 jaar op Texel woont.

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. Meer concreet:

- De reden van vertrek van Texel was een vervolgopleiding na de middelbare school;
- De woningzoekende is maximaal 30 jaar oud;
- De woningzoekende heeft direct voordat hij/zij van Texel vertrok, ten minste 6 jaar onafgebroken op Texel gewoond.



#### Economische binding op Texel:

Een economische binding wordt aanwezig geacht als een woningzoekende beschikt over een arbeidscontract van ten minste een jaar bij een bedrijf/werkgever op Texel of vanuit een bedrijf/werkgever tewerkgesteld op Texel, waarmee een inkomen wordt verkregen van ten minste bijstandsniveau, zodat het huishouden van deze woningzoekende economisch onafhankelijk is.

#### Welke woningen vallen onder de regeling?

Alle sociale huurwoningen van Woontij, koopwoningen tot de koopprijsgrens en vrije sector huurwoningen tot de huurliberalisatiegrens vallen onder deze regeling. Voor anderen blijven er voldoende mogelijkheden zich te vestigen in de duurdere segmenten op Texel.

#### Artikel 8. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangregels van deze verordening een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

In het tweede 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 at deze woning toegewezen wordt aan een huishouden met een groot gezin. Woontij wijst deze woningen toe via bemiddeling. Daardoor zijn andere criteria belangrijker dan de wachttijd.

#### Artikel 9. 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 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

In het eerste lid zijn 'labels' genoemd die Stichting Woontij bij het aanbieden van woonruimte op deze woonruimte kunnen plakken. Als zij hiervoor kiezen, dan geldt de bij de 'label' behorende voorrangregel uit het tweede lid.

Het eerste label is 'woonruimte met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens'. Dat is € 607,46 (prijspeil 2019).

Het tweede label is 'woonruimte met een maximale huurprijs tot de maximale huurprijsgrens voor huurtoeslag'. Dat is € 651,03 (prijspeil 2019).

Ook de bijzondere woonvormen met zorg zoals bijvoorbeeld voor 'Novalis' en 'Tante Jans' vallen onder het vereiste van een huisvestingsvergunning, waarbij 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 10. Vruchteloze aanbidding

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 woningwaarderingssysteem, of, als dit systeem niet van toepassing is op de betreffende woning, met de redelijke huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimte wordt overeengekomen. 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.

#### Artikel 11. 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, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 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.

Artikel 8 van de wet luidt:

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te nemen zonder vergunning van het college.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

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 12. Hardheidsclausule**

Dit artikel maakt afwijking in specifieke situaties mogelijk en behoeft geen verdere toelichting.

**Artikel 13. Overgangsregeling**

Dit artikel geeft uitzonderingen aan voor huishoudens die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening hier anders door benadeeld zouden worden.

**Artikel 14. Inwerkingtreding en citeertitel**

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

Bijlage: onderzoeksnotitie Stec Groep