

Regeling vervalt per 25-02-2025

Huisvestingsverordening 2020 gemeente Texel

Geldend van 01-04-2022 t/m 24-02-2025

Intitulé

Huisvestingsverordening 2020 gemeente Texel

De raad van de gemeente Texel:

Gelezen de voorstellen van burgemeester en wethouders van Texel van 10 november 2020;

Gehoord de raadscommissie van 2 december 2020;

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

Besluit

Vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Texel 2020.

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. bedrijfswoning: een gebouw dat op grond van het bestemmingsplan 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 op ten minste bijstandsniveau van ten minste een jaar bij een bedrijf/werkgever op Texel of vanuit een bedrijf/werkgever tewerkgesteld is 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, in verband met een vervolgopleiding of studie, zich gedurende deze vervolgopleiding uit hebben laten schrijven (in de BRP) bij de gemeente Texel, waarbij de woningzoekende direct voordat hij van Texel vertrok ten behoeve van de vervolgopleiding, ten minste zes jaar onafgebroken op Texel ingeschreven heeft gestaan;
 - de mantelzorger, de woningzoekende die niet in de gemeente Texel woont en die geen binding aan de gemeente Texel heeft, maar die conform de definitie uit deze verordening, mantelzorg verleent aan een inwoner van de gemeente Texel;
 - de woningzoekende die niet op Texel woont en die geen binding aan de gemeente Texel heeft maar is aangewezen op mantelzorg conform de definitie uit deze verordening van een ingezetene van de gemeente Texel.
- 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 van € 1.250,-;
- 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 zijn of haar hoofdverblijf hebben in de woning, als bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen, hetgeen blijkt uit zowel een inschrijving in het bevolkingsregister als uit het daadwerkelijk gebruik van de woning. Als permanente bewoning wordt tevens gezien het gebruiken van een pand voor bewoning door personeel, niet zijnde binnen een tijdelijk dienstverband;
- 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.

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;
 - c. Woningen gelegen in de gemeente Texel met een koopprijs beneden de € 600.000,-
 - d. Particuliere huurwoningen gelegen in de gemeente Texel die behoren tot de categorie middeldure huurwoningen.
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);
 - e. Woningen 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 voorrangpositie 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 woningen 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 woningen 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 huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - d. bij koopwoningen: adres en koopprijs 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 en een advertentie in een huis-aan-huisblad dat op geheel Texel wordt verspreid. De taal van de bekendmaking is het Nederlands.
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. 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 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, behoudens een eventuele wettelijke voorrangspositie;
2. bij woningen met specifieke voorzieningen of kenmerken (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk) kan worden afgeweken van de sub 1 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 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 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 woningwaarderingssysteem, 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 lid 1.
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 lid 1.
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 bestemmingsplan 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 2019 wordt ingetrokken.
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 kopers van een woning die valt onder artikel 3 lid 1 sub c van deze verordening, die op het moment van inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2019 (5 oktober 2019) al beschikten over een getekende koopovereenkomst, danwel een bij de notaris gepasseerde leveringsakte.
4. Deze verordening is niet van toepassing op huurders van een woning die valt onder artikel 3 lid 1 sub a en b van deze verordening, die op het moment van inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2019 (5 oktober 2019) al beschikten over een getekende huurovereenkomst.
5. Lopende bezwaarschriften worden afgedaan volgens de oude regelgeving.
6. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

7. Deze verordening is niet van toepassing op de situatie dat voor de datum van inwerkingtreding van de onderhavige verordening reeds een huurovereenkomst voor een middeldure huurwoning is gesloten, maar de betreffende middeldure huurwoning nog niet in gebruik is genomen voor permanente bewoning als bedoeld in deze verordening.
8. Deze verordening is niet van toepassing op de woningbouwontwikkelingen 'Voor mekaar in Strend', 'Knooperf De Tuunen', 'De Korf III aan de Nikadel' en 'De Jelleboog aan de Kantoorstraat' 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 eerste dag na bekendmaking en vervalt vier jaar daarna.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Texel 2020.

Ondertekening

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 20 januari 2021.

De voorzitter, de heer M.C. Uitdehaag

De griffier, mevrouw M. de Porto

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

Overtreding	1e keer	Recidive*
Artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014: (artikel 3:1 van deze verordening)	€ 450	€ 450
Artikel 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014: (artikel 3:1 van deze verordening)		
niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 22.500	€ 45.000
bedrijfsmatige exploitatie	€ 45.000	€ 90.000
Artikel 11 e van deze verordening (artikel 151d van de Gemeentewet)	€ 410 voor een natuurlijk persoon en €2.250 voor een rechtspersoon	€ 410 voor een natuurlijk persoon en €2.250 voor een rechtspersoon
Artikel 23a, eerste of derde lid, van de Huisvestingswet 2014 (artikel 11 b van deze verordening)	€ 9.000	€ 9.000
Artikel 23d van de Huisvestingswet 2014 (artikel 11 c 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.

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 en middeldure woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope en middeldure 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'. Bemoediging 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.

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. 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 Bed & Breakfasts (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.

Het gevolg van het toeristisch verhuren van woonruimte is dat de 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. Op Texel is sprake van een unieke woonsituatie, samenhangend met het zijn van een eiland (zie ook de toelichting hierna bij artikel 3). 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. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan het houden van feesten in de woonruimte, luide muziek op nachtelijke uren, rollende koffers, extra verkeer en parkeerdruk en andere vormen van overlast. 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 invloed op het karakter en de sociale cohesie van de buurt, hetgeen de demografie minder stabiel maakt. Bovendien is niet iedere woonruimte geschikt voor toeristische verhuur. Zo gelden er bijvoorbeeld in de bouwregelgeving extra eisen in verband met brandveiligheid indien een gebouw wordt gebruikt voor het bieden van recreatief verblijf (logiesfunctie)

De toeristische verhuur van woonruimte in de gemeente Texel biedt kansen voor onder meer de gastvrijheidseconomie. Het aanbieden van logies, al dan niet met ontbijt, ook wel 'Bed&Breakfast' genoemd, wordt sinds lange tijd aangeboden op diverse woonadressen op Texel. Van oudsher gebeurde dit als een bijverdienste in het hoogseizoen. Het is een kleinschalige logiesvorm die past bij het eiland en zeker een aantal positieve aspecten kent. Het biedt de Texelaar de mogelijkheid om te profiteren van toerisme, het biedt de bezoeker de gelegenheid om in contact te komen met de 'locals' en het vindt plaats in bestaande bebouwing.

De laatste jaren beginnen echter ook de negatieve aspecten zich te manifesteren. In het coalitieakkoord 'Balans brengen' (mei 2018) is al opgenomen dat de gemeente de komende jaren een evenwichtige balans wenst te behouden, en waar nodig te verbeteren, tussen bezoekers (toerisme) en bewoners (leefbaarheid) op Texel. Op 22 september 2021 heeft de gemeenteraad van Texel het Toeristisch Toekomstplan 'Texel in balans' vastgesteld. Voor de vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan is onderzoek gedaan. Er zijn cijfers verzameld, er heeft overleg plaatsgevonden en de slaappleatsenregistratie is tegen het licht gehouden. Verder is een klankbordgroep samengesteld met daarin naast twee dorpscommissies onder andere TOP, VVV Texel, TESO, LTO Noord, Staatsbosbeheer, Kamperen bij de Boer en een afvaardiging van Koninklijke Horeca Nederland (afd. Texel) en Hiswa-Recon. De visie is naar aanleiding hiervan tot stand gekomen. Uit de visie blijkt dat het belangrijk is een goede balans tussen bezoekers en inwoners te bewaken.

In veel situaties hebben Bed&Breakfasts zich nu ontwikkeld tot een grootschalige logiesvorm jaarrond, en dus niet langer alleen beperkt tot het hoogseizoen. Dit blijkt ook uit de cijfers van TESO, waarin over de periode van 2009-2019 een sterke toename is gesignaleerd van het aantal personenauto's in de maanden juni (+39%), november (+38%), december en maart (beide +34%).

Personenauto's van Den Helder naar Texel (x 1000)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	% stijging in 2019 t.o.v. 2009
Jan	27	24	28	29	27	29	30	32	35	35	35	30%
Febr	32	31	31	32	32	33	37	40	38	40	41	28%
Mrt	38	38	38	42	42	41	44	50	48	51	51	34%
April	53	50	54	50	46	54	55	56	64	59	68	28%

Mei	59	57	51	56	58	58	66	65	65	73	67	14%
Juni	51	51	57	51	50	55	58	61	68	67	71	39%
Juli	61	63	60	60	64	63	70	72	71	76	75	23%
Aug	64	61	60	65	69	67	74	78	77	80	82	28%
Sept	50	49	52	51	52	57	57	67	66	64	64	28%
Okt	51	50	48	49	49	55	59	60	61	64	63	24%
Nov	34	34	33	34	36	37	38	40	42	45	47	38%
Dec	35	32	34	33	36	38	42	43	42	44	47	34%
											gem. per maand	29%

Bron: TESO – december 2021

De aanwezigheid van gasten geeft meer drukte in woonwijken, er is een grotere parkeerdruk omdat veel toeristen met de auto komen en er is meer (geluids)overlast. Temeer nu dit gedurende het hele jaar gebeurt en niet langer beperkt is tot het hoogseizoen of de vakantieperiodes. De parkeernorm voor logies met ontbijt is opgenomen in de Nota Parkeernormen Texel 2015, maar in de kernen wordt veelal niet voldaan aan deze norm. Door de opkomst van digitale platforms als Airbnb en Booking.com is de toeristische verhuur van woonruimte ook op Texel toegenomen. In mei 2020 zijn bij een inventarisatie 306 unieke logiesaccommodaties geïdentificeerd waarvan 95 een specifieke recreatieve functie aanduiding (recreatief opstal/tweede woning/appartementencomplex of verblijfsrecreatieve gebouwen) hebben. Bij de overige 211 accommodaties was dit niet het geval, daar werd een vorm van logies met ontbijt aangeboden. Deze regels voor het reguleren van de toeristische verhuur voorzien erin dat negatieve effecten van toeristische verhuur worden voorkomen of beperkt. Mogelijke 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.

Ook 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 vrijwel over het gehele eiland meer dan 20 accommodaties per 1.000 inwoners (de hoogste dekkingsgraad) zijn gevestigd. Toerisme en toeristische verhuur beperkt zich op Texel dus niet tot enkel de kernen, maar is verspreid over het hele eiland. Dit uit zich op Texel door toenemende drukte in de woonwijken en in natuurgebieden onder meer vanwege parkeerproblemen (vooral in de kernen) en veel bezoekers die op gezette tijden bepaalde locaties bezoeken. De Texelaar voelt zich soms wat verdrongen in eigen dorp. Dit speelt vooral in De Koog en Den Burg, maar ook de kleinere dorpen hebben soms last van bepaalde gedragingen van gasten. Bovendien brengt de toename van het aantal toeristen in het buitengebied meer druk op de natuur en de rust en stilte in het kwetsbare buitengebied, ook vanwege de toename van verkeersbewegingen bij verblijf of recreatie in het buitengebied. Als gevolg daarvan staat de leefbaarheid op Texel, zowel in de kernen als in het buitengebied, onder druk.

De gemeente Texel maakt gebruik van de mogelijkheid tot het invoeren van een registratieplicht, maar niet van de melding- of vergunningplicht. Dit is ook nadrukkelijk in het Toeristisch Toekomstplan opgenomen (p. 19). 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. Vooralsnog volstaat het krijgen van inzicht in welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur.

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 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 om 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 bestemmingsplan, 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.

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 een bestemmingsplan expliciet zijn toegestaan. Het inschrijven van een bedrijf (bij de KvK) op een woonadres, maakt van de woning geen bedrijfswoning. Het bestemmingsplan 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.

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 en huurwoningen die behoren tot de middeldure huurwoningen. Momenteel ligt de huurliberalisatiegrens op €737,14 (prijspeil 2020).

Het zwaartepunt van de woningmarkt op Texel lag het afgelopen jaar rond het segment van de € 300.000,- tot € 450.000,-. Afgelopen jaar heeft zich daarnaast een zeer sterke prijsstijging voorgedaan (circa 22% ten opzichte van een jaar geleden in het 2e kwartaal), wat op een woning van circa € 450.000,- een prijsstijging betekent van € 90.000,-. Dan is een vraagprijsoverslag om boven de prijsgrens van € 600.000,- uit te komen niet onwaarschijnlijk. Indien de prijsstijgingen doorzetten, dan zal het zwaartepunt van de Texelse woningmarkt al snel niet meer onder de huisvestingsvergunning vallen.

Door de prijsgrens op € 600.000,- 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 vergunningstelsel zoveel mogelijk beperkt.

Woonruimten met een huurprijs boven de categorie middeldure huurwoning of woonruimten met een koopprijs boven de koopprijsgrens van 600.000,- 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 studentenhuishouding 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 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 I, 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.

In het derde lid is bepaald dat de huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte tot gevolg heeft. In het vierde lid is hierop een uitzondering geformuleerd. Het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing ten aanzien van degene die vanwege verkoop van een woonruimte tijdelijk twee woonruimten in gebruik heeft, wanneer ten genoegen van burgemeester en wethouders kan worden aangetoond, dat slechts één woonruimte feitelijk wordt bewoond.

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Wonincorporatie 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 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 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 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 een advertentie in een huis-aan-huisblad dat op geheel Texel wordt verspreid. Vanwege de hoge verspreidingsdichtheid wordt de Texelse Courant als huis-aan-huisblad beschouwd.

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 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. 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.

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, in verband met een vervolgopleiding of studie, zich gedurende deze vervolgopleiding uit hebben laten schrijven bij de gemeente Texel, waarbij de woningzoekende direct voordat hij van Texel vertrok ten behoeve van de vervolgopleiding, ten minste zes jaar onafgebroken op Texel ingeschreven heeft gestaan.

Voor deze groep scholieren en/of studenten wordt een tijdelijke inschrijving gedurende of vlak na de studiekeerperiode bij bijvoorbeeld hun ouders die op Texel wonen niet meegenomen bij de beoordeling voor een huisvestingsvergunning.

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.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangsregels 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 dat 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 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 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 voorrangsregel uit het tweede lid.

Het eerste label is 'woonruimte met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens'. Dat is € 619,01 (prijspeil 2020).

Het tweede label is 'woonruimte met een maximale huurprijs tot de maximale huurprijsgrens voor huurtoeslag'. Dat is € 663,40 (prijspeil 2020).

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 zorgbehoeven 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 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 woningwaarderingstelsel, 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 aanbidding. 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 (Bed&Breakfast), en toeristische verhuur van woningen die bestemd dan wel aangeduid zijn als tweede woning in het bestemmingsplan ('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 bestemmingsplan 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 hoofdbverblijf. Ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, geschikt zijn voor tijdelijk recreatief verblijf, zoals vakantieappartementen 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 verstreken 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.

Op grond van artikel 51, eerste lid, van de wet, geldt ingeval toepassing is gegeven aan artikel 23a van de wet zoals in deze verordening is gedaan, voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van het verbod aanboden voor toeristische verhuur het verbod bedoeld in dat artikel niet eerder dan zes maanden na de inwerkingtreding ervan.

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 en behoeft geen verdere toelichting.

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 situatie van de genoemde huurders en kopers/eigenaren die al voor de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2019 (5 oktober 2019) huurder/koper/eigenaar waren van een woning zoals in dit artikel bedoeld blijft gelijk aan de situatie onder het overgangsrecht onder de Huisvestingsverordening 2019. 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.

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl