

Advies

B&W	14-02-2018
Raadscommissie	06-03-2018
Gemeenteraad	14-03-2018

Portefeuillehouder	E. Hercules
--------------------	-------------

Huisvestingsverordening Texel 2018 'Buurtskap De Tuunen' vaststellen

De woningnood neemt toe op Texel. Met name in het goedkope huursegment. Veel Texelaars wachten al jaren op een woning. Daarom komen er dit jaar 100 extra sociale huurwoningen in Den Burg, in Buurtskap De Tuunen. Het is belangrijk dat deze woningen ook terecht komen bij de groep wachtende Texelaars. Een huisvestingsverordening regelt dat mensen met een economische of maatschappelijke binding aan Texel, voorrang krijgen bij de toewijzing van de nieuwe woningen.

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.1	Voldoende betaalbare woningen beschikbaar houden

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Zorgen dat de nieuwe sociale huurwoningen in Buurtskap De Tuunen terecht komen bij mensen met een economische en of maatschappelijke binding aan Texel, die bij Woontij op de wachtlijst staan. Hiervoor de Huisvestingsverordening Texel 2018 vaststellen.

Toelichting

De woningnood neemt toe op Texel. Met name in het goedkope huursegment. Veel Texelaars wachten al jaren op een woning. Daarom worden dit jaar 100 extra sociale huurwoningen toegevoegd in Den Burg, in Buurtskap De Tuunen. Het is belangrijk dat deze woningen ook terecht komen bij de groep wachtende Texelaars. Een huisvestingsverordening regelt dat mensen met een economische of maatschappelijke binding aan Texel voorrang krijgen bij de toewijzing van de nieuwe woningen.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☒ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☒ Ja ☐ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Regie	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☒ Ja ☐ Nee
Belanghebbenden	☒ Ja ☐ Nee
Zaaknummer	1493791

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening Texel 2018

Huisvestingsverordening Texel 2018 'Buurtskap De Tuunen' vaststellen

Samenvatting

Waarom een huisvestingsverordening voor Buurtskap De Tuunen?

De woningnood neemt toe op Texel. Met name in het goedkope huursegment. Veel Texelaars wachten al jaren op een woning. Daarom komen er dit jaar 100 extra sociale huurwoningen in Den Burg, in Buurtskap De Tuunen. Het is belangrijk dat deze woningen ook terecht komen bij de groep wachtende Texelaars. Een huisvestingsverordening regelt dat mensen met een economische en of maatschappelijke binding aan Texel, voorrang krijgen bij de toewijzing van deze nieuwe woningen.

Wanneer is er sprake van economische of maatschappelijke binding?

Dat staat in de Huisvestingswet.

Een woningzoekende is *economisch gebonden* aan de gemeente Texel indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in de gemeente Texel te vestigen. Dit wordt zo uitgelegd dat hiervan in ieder geval sprake is als iemand een arbeidscontract van ten minste een jaar heeft met een inkomen van minimaal bijstandsniveau. En zo dus genoeg inkomen heeft voor zijn eigen levensonderhoud.

Een woningzoekende is *maatschappelijk gebonden* aan Texel indien hij een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de gemeente Texel te vestigen, of ten minste 6 jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar tenminste 6 jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Texel.

Dit wordt zo uitgelegd dat van dit 'redelijke belang' in ieder geval sprake is als een woningzoekende ten minste 3 jaar op Texel woont of recent gewoond heeft (denk bijvoorbeeld aan terugkerende studenten).

Huisvestingsverordening Texel 2018 'Buurtskap De Tuunen' vaststellen

Argumenten tot advies

1.1 Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Stichting Woontij loopt op.

Er is dus meer vraag naar sociale huurwoningen. In 2013 waren er 1099 mensen ingeschreven, nu (januari 2018) zijn dat er al 1389. Daarvan zijn er 398 actief op zoek naar een (andere) woning. Dat betekent dat ze reageren op de woningen die te huur komen.

1.2 De Gemiddelde wachttijd loopt ook op.

In 2013 was de gemiddelde wachttijd voor een woning 2,7 jaar. Nu is dat 4,3 jaar. Voor eengezinswoningen ligt de wachttijd nog aanzienlijk hoger: gemiddeld 6,6 jaar. Voor een eengezinswoning in Den Burg moet men zelfs bijna 8 jaar wachten.

1.3 Voor Texel zijn dit onacceptabel lange wachttijden.

Als je op Texel werkt is het erg lastig om ergens anders te wonen in verband met de eilandpositie. Als je bijvoorbeeld in de zorg of in de horeca werkt, matchen de werktijden niet met de vaartijden van de boot.

1.4 Nu wordt een bijzonder project ontwikkeld: Buurtskap De Tuunen.

Om de wachttijd voor de lokale bevolking (met maatschappelijke en/of economische binding) naar beneden te brengen, wordt nu een bijzonder project ontwikkeld: Buurtskap De Tuunen. Hier komen 100 extra, flexibele sociale huurwoningen. In een groen, Texels, landschap. Met een bijzondere sociale structuur. In de nieuwe wijk wordt bijvoorbeeld de buitenruimte gedeeld en samen onderhouden.

1.5 Het is belangrijk dat deze woonwijk ook echt een deel van de woningnood op Texel oplost.

Met name voor de lokale bevolking die al zo lang wacht op een geschikte woning. Voor mensen met een economische en of maatschappelijke binding aan Texel. Dit kan en mag alleen geregeld worden via een huisvestingsverordening.

1.6 Het vaststellen van een huisvestingsverordening is een exclusieve bevoegdheid van de raad.

Het college legt daarom dit voorstel voor aan de raad.

1.7 Alleen de sociale huurwoningen van Stichting Woontij vallen straks onder de vergunningplicht.

Voor de particuliere woningen ligt het stellen van bindingseisen minder voor de hand. Landelijk gezien is het zelfs niet mogelijk voor koopwoningen. Voor de Waddeneilanden geldt een uitzondering. Het naar beneden brengen van de wachtlijst en wachttijd bij Woontij, is nu het voornaamste doel. Daarom is er gekozen om de sociale huurwoningen aan een huisvestingsvergunning te binden.

Voor de particuliere markt zijn geen signalen dat de nood daar vergelijkbaar groot is. Ook is de toevoeging van dit segment woningen, via het project De Tuunen, slechts gering ten opzichte van de totale woningvoorraad in dit segment. (40 tov 4.500)

1.8 De 100 extra woningen pasten eerste niet in de aantallen woningen die Texel mag bouwen van de provincie en de regionale afspraken.

Door de woningen tijdelijk (flexibel) te maken en de behoefte te onderbouwen aan de hand van de oplopende wachttijd in relatie tot de bevolkingsprognose, kwam er toch een akkoord. Daarom is het goed om nu dit besluit toe te sturen aan de provincie en de regio. En te laten zien dat Texel er alles aan doet om de woningnood onder de lokale bevolking op te lossen.

Alternatieven

1. *Alternatief: geen huisvestingsverordening.*

Het stellen van bindingseisen bij de verdeling van woningen, kan en mag enkel via een Huisvestingsverordening geregeld worden. Dit staat in de Huisvestingswet 2014.

Het hebben van een huisvestingsverordening is echter niet verplicht. Op Texel is sinds 1 juli 2015 geen huisvestingsverordening meer. Al eerder was het instrument van de huisvestingsvergunning buiten werking gesteld. Dit heeft niet tot grote problemen geleid.

Als er nu geen huisvestingsverordening komt, kan Woontij de nieuwe woningen verdelen volgens hun normale rangorde systeem, kijkende naar de langste inschrijftijd. Het kan dan echter voorkomen dat mensen die nu nog niet op Texel wonen, en ook verder geen economische of maatschappelijke binding hebben met Texel, ook in aanmerking komen om in De Tuunen te wonen. Er komen dan mogelijk minder Texelaars aan bod.

2. *Alternatief: een huisvestingsverordening voor veel meer gebieden of zelfs heel Texel*

Deze optie is nu niet onderzocht. Als hier een wens voor is, zou nader onderzocht moeten worden wat daar de consequenties van zijn. Dat zou ook eventueel later via een aanvulling kunnen. Zo kunnen er relatief eenvoudig, meerdere gebieden aangewezen worden, door die aan de verordening toe te voegen. De onderbouwing moet dan natuurlijk ook aangevuld.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**

Door het vaststellen van de huisvestingsverordening moeten er voor het in bewoning geven van de sociale huurwoningen in De Tuunen, huisvestingsvergunningen afgegeven worden. Dit wordt gemandateerd aan Stichting Woontij, zodat de woningzoekende maar met 1 instantie te maken krijgt.

Belanghebbenden

- **Externe belanghebbende(n)**

Er is samengewerkt met Stichting Woontij. De verschillende mogelijkheden die de huisvestingswet biedt, zijn doorgesproken. Samen zijn keuzes gemaakt. Woontij staat achter dit voorstel.

Bewoners Vereniging Texel. In het periodieke overleg d.d. 26 september 2017, met gemeente Woontij en de Bewonersvereniging, is besproken om deze huisvestingsverordening te maken. De Bewonersvereniging gaf aan dit een goed idee te vinden omdat de woningen dan terecht komen bij de personen waar ze voor bedoeld zijn: de wachtende Texelaars.

Structuurvisie

Nieuwe woningen (pagina 76 en verder)

'Er is geen woningnood op Texel. Voor de eigen bevolking zijn er voldoende betaalbare woningen bijgebouwd, vooral in de dorpskernen. ...'

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Huisvestingswet 2014