

Memo

Onderwerp Inspraak Huisvestingsverordening Texel 2019

Overleg

De concept verordening is toegezonden aan Woontij, de makelaars op Texel en aan de Jonge Bestuurders Texel. Met de vraag om hun opmerkingen door te geven aan de gemeente. Zodat dit bij de besluitvorming meegenomen kan worden. Al eerder was het gegeven dat de gemeente werkt aan een voorstel voor een huisvestingsvergunning, besproken op het periodieke makelaarsoverleg.

Hieronder staan de opmerkingen kort samengevat, met daarbij de manier waarop deze verwerkt zijn in de verordening.

Woontij:

1. Bij artikel 2: in de verordening wordt een uitzondering gegeven op de vergunningplicht voor campuswoningen. Valt de Potvis daar ook onder?
[Ja dit is juist ook bedoeld voor woningen als de Potvis. Dit zal worden toegevoegd aan deze toelichting op de verordening.](#)
2. Bij artikel 6: maximaal 20% van de vrijkomende woningen van Woontij wordt toegewezen via bemiddeling (bijvoorbeeld voor bijzondere doelgroepen zoals vluchtelingen, zorgbehoevenden etc). Met deze woningen wordt niet geadverteerd. Past dit dan wel in de regeling van de verordening?
[Ja dat kan via de criteria van artikel 8 en/of 9.](#)
3. Bij artikel 8: door enkele dorpscommissies is aangegeven dat zij graag zouden zien dat Woontij woningen in hun dorp bij voorkeur toewijst aan mensen met een economische of maatschappelijke binding aan dat specifieke dorp. Kan dat op basis van deze verordening?
[Ja op basis van de criteria van artikel 8. Het specifieke kenmerk van deze woning betreft dan de ligging in een specifiek dorp.](#)
4. Bij artikel 8: soms worden woningen toegewezen op andere kenmerken, bv voorrang voor grote gezinnen in de grote gezinswoningen, woningen speciaal geschikt voor senioren aan ouderen etc. Past dit in de regeling?
[Ja, op basis van artikel 8 kunnen specifieke kenmerken van de woning bepalend zijn voor de toewijzing.](#)
5. Dat zorgwoningen ook onder de huisvestingsvergunning gaan vallen is in principe akkoord, als in sommige gevallen de werkwijze van “bemiddeling” en “mantelzorg” plaats kan vinden.
[Zie ook de eerdere antwoorden hierboven. Mocht er een onredelijke situatie zich voordoen, dan kan altijd nog een beroep gedaan worden op de hardheidsclausule. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat zorgwoningen leeg blijven staan omdat er geen hulpbehoevende met maatschappelijke binding is.](#)
6. Bij de toelichting op artikel 7: als maximale leeftijd voor terugkerende studenten wordt 30 jaar genoemd. Is die leeftijd niet te laag? Als men na de studie eerst gaat reizen bijvoorbeeld en er pas later achter komt dat men terug wil naar Texel? Liever niet teveel drempels opwerpen voor terugkerende jonge woningzoekenden. Ook niet voor zelfstandigen. Als deze hun eigen inkomen genereren maakt het toch niet uit waar hun bedrijf is gevestigd? Het is goed tegen de vergrijzing op Texel.
[Er moet ergens een grens getrokken worden. Immers: als je niemand uitsluit, houd je ook niemand tegen en wordt de slagingskans bij de anderen niet groter. En gaat het vergunningstelsel niet](#)

werken zoals het bedoeld is. De woningzoekende voor wie het *noodzakelijk* is vanwege werk of maatschappelijke binding, komt dan nog steeds niet eerder in aanmerking voor een woning op Texel. Het enkel uitsluiten van bv. 65 + komt neer op - verboden - leeftijdsdiscriminatie. Vandaar dat er een leeftijdsgrens genoemd is. De overwegingen van Woontij volgende past het college de leeftijd aan naar 35.

Makelaar “De Texelse Makelaars”:

Hoe wordt er gekeken naar de prijs van de woning als er bijvoorbeeld ook recreatieve opstallen op het erf staan die meeverkocht zijn? Is het bedrag van de €450.000 dan voor de panden tezamen, of alleen voor de woning?

Er wordt gekeken naar de prijs die voor het woonhuis is betaald (inclusief de bijgebouwen van het woonhuis). Voor de WOZ-waarde worden de panden ook apart gezien, dus informatie daarover is beschikbaar. Anders zou elke woning met een of meer recreatieve opstallen boven de kooprijsgrens uitkomen.

Pepijn Lijklema van de Jonge Bestuurders Texel:

Belangrijkste feedback betreft Stec:

- De conclusies van Stec over de koopgrenswaarde lijken een beetje willekeurig. Met Stec is veel over de kooprijsgrens gesproken. Gekeken is naar de woningvoorraad, de dynamiek in de markt, en de kooprijsgrens op de andere eilanden. Op deze manier zijn ze gekomen tot een advies om de kooprijsgrens op €450.000 te zetten.
- Het is niet altijd duidelijk in hoeverre cijfers van recreatiewoningen (onbedoeld) zijn meegenomen. De recreatiewoningen zijn niet meegenomen in de analyse. Bij het verwerken van de gegevens zijn deze eruit gefilterd.
- Het is niet precies duidelijk hoeveel % van de koopwoningen nu precies boven die € 450.000 uitkomen. Klopt. De prijs van de woningen betreft een dynamisch gegeven, bepaald door vraag en aanbod.
- Twee grafieken van Stec lijken het auteursrecht te schenden. Op verzoek van de gemeente is dit materiaal gebruikt. De juiste bronvermelding wordt erbij gezet.

Belangrijkste feedback betreft Huisvestingsvergunning:

- Overall goed initiatief van de gemeente!
- Jongeren worden wel in de analyse genoemd, maar krijgen niet op basis van hun leeftijd voorrang, terwijl de wet zo'n regel wel toestaat. Zie Amsterdam. De vraag is dan ook of deze maatregel wel het gewenste doel behaalt of misschien wel ongewenste neveneffecten met zich meebrengt.

Het doel van de huisvestingsverordening is dat mensen, voor wie het vanwege hun werk of maatschappelijke binding noodzakelijk is om op Texel te wonen, eerder in aanmerking komen voor een huis. Het gaat zou mooi zijn als daar ook (terugkerende) jongeren tussen zitten, vandaar de specifieke regeling daarvoor binnen de maatschappelijke binding.

- Cruciale maatschappelijke sectoren (zoals onderwijs) worden op Texel wel vaak genoemd als aanleiding, maar krijgen nu geen extra voorrang, terwijl de wet zo'n regel wel toestaat. Zie o.a. Amsterdam.

De huisvestingsverordening van Amsterdam bevat hier inderdaad een regeling voor, voor bepaalde aangewezen woningen. Hun vergunningstelsel is wel veel ingewikkelder en vergt veel meer administratie en beoordeling. Anders dan in Amsterdam vallen hier ook de koopwoningen eronder. Voor Texel is gezocht naar een eenvoudig toepasbaar systeem. Dat veel lijkt op het systeem dat we eerder ook hadden. Ook vinden we dat, zodra je een bepaalde groep extra voorrang geeft, dit weer vragen oproept waarom een andere groep dan niet. Alle andere groepen moeten dan namelijk weer iets langer wachten. Met alle maatregelen die we nu uitvoeren (actieplan Wonen) verwachten we snel op alle vlakken de wachttijd te bekorten.

- Zelfstandige ondernemers zullen in de praktijk in geen enkel geval aan de eisen kunnen voldoen, terwijl ondernemers minstens zoveel bijdragen aan Texel als werknemers en jonge starters steeds vaker zelfstandig ondernemer zijn in plaats van werknemer. (Ironisch genoeg betekent dit dat als de voorliggende regels van kracht waren toen ik naar Texel kwam, ik mij nooit had kunnen vestigen hier als jonge starter en ondernemer: Ik had namelijk op Texel alleen de gemeente Texel als

opdrachtgever en ik had niet eerder een bedrijf op Texel dan toen ik was ingeschreven als burger van Texel en hier een woning had).

Het is niet dat zelfstandige ondernemers niet welkom zijn op Texel, maar voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning moet er wel sprake zijn van een *noodzaak* om zich op Texel te vestigen. Bij zzp'ers is die noodzaak eigenlijk niet aanwezig. Ten opzichte van de conceptverordening, is de regeling aangepast in die zin dat er geen voorrang op de woningmarkt voor zzp'ers in staat. Het gaat dus echt om voorrang voor werknemers en mensen met een maatschappelijke binding.

Makelaarsoverleg d.d. 16-01-2019:

Daar is het volgende besproken (uit het verslag)

“Huisvestingsverordening

De gemeente legt uit dat er een politieke opdracht ligt om een huisvestingsverordening voor economisch en maatschappelijk gebonden inwoners in te voeren. De verordening kan in principe voor huur en koopwoningen gelden. De opdracht is een onderdeel van het coalitie akkoord. Een verordening is maximaal 4 jaar geldig, in de tussentijd kan er gezocht worden naar oplossingen. De verordening wordt geëvalueerd, wellicht is verlenging daarna niet meer nodig.

Bureau STEC werkt aan een concept huisvestingsverordening, hierin wordt onderzocht of een verordening bij kan dragen aan het oplossen van de woningnood op Texel. De provincie dringt ook aan op een verordening. In het verleden was er een huisvestingsverordening, deze bleek toen niet meer nodig. Paul van Heerwaarden en Siebe Waaijer waren toen tegen het afschaffen van de verordening.

Als het concept gereed is, ontvangen de makelaars deze en kunnen hun input geven. De aanwezige makelaars geven aan dat zij graag vooraf bij de verordening betrokken hadden willen worden. De makelaars zijn geen voorstander van een huisvestingsverordening. Zonder verordening kan een huis makkelijker verkocht worden. Hun verwachting is dat het de huizenprijzen opdrijft. Zij zijn er wel voorstander van dat de jeugd in aanmerking kan komen voor een betaalbaar huis op Texel. Er kan beter ingestoken worden op extra betaalbare woningen voor de jeugd. Waar je werkt wil je ook graag wonen. De gemeente deelt mee dat de provinciale prognose aangeeft hoeveel er op Texel gebouwd mag worden. De gemeente heeft bij de provincie aan gegeven dat de cijfers een scheef beeld van de woningnood op Texel geven.

Wordt er in de verordening rekening gehouden met de Texelse jeugd die gaat studeren en na de studie terug wil komen op Texel? Dit wordt in de verordening opgenomen en moet goed gedefinieerd worden.

Afspraken:

- De gemeente stuurt het concept door naar de makelaars.
- De makelaars sturen hun input en door aan de gemeente.
- De reactie van de makelaars gaat mee naar de raad.”