

Nota Inspraak en Overleg

Concept Huisvestingsverordening Terschelling 2019

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
2	Inspraakreacties	4
3.	Overlegreacties	5
4	Ambtshalve aanpassingen	11

Bijlagen

1. Verslag overleg met Huurdersvereniging de Brandaris en WoonFriesland
2. Aanvullende reactie WoonFriesland
3. Verslag overleg met eilander makelaars.

1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 23 april 2019 besloten schriftelijk en mondeling inspraak te verlenen op de concept Huisvestingsverordening Terschelling 2019.

De concept Huisvestingsverordening Terschelling 2019 met toelichting heeft met ingang van 26 april tot en met 23 mei 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente Terschelling en anderen die belanghebbende zijn in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht, een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie indienen over de concept Huisvestingsverordening Terschelling 2019

De mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie is aangekondigd door middel van een publicatie in "de Terschellinger" en een bekendmaking op de website van de gemeente Terschelling.

De concept verordening en de toelichting bij de verordening waren in te zien in de informatieruimte van het gemeentehuis (Burgemeester van Heusdenweg 10A te West-Terschelling). De concept verordening en de toelichting waren verder digitaal raadpleegbaar in pdf formaat via de gemeentelijke website onder actueel/bekendmakingen.

Daarnaast hebben de wettelijk voorgeschreven overleggen plaatsgevonden. Overleg is gevoerd met het Sociaalverhuurbedrijf WoonFriesland, Huurdersvereniging de Brandaris en de lokale makelaars. Voorafgaande aan de overleggen zijn de concept Huisvestingsverordening Terschelling 2019 en de toelichting op de verordening aan hen toegestuurd. Verslagen van deze overleggen en een aanvullende reactie van WoonFriesland zijn als bijlage toegevoegd aan deze Nota.

Hoofdstuk 2 bevat de ontvangen inspraakreacties. Er zijn echter geen zienswijzen ontvangen. Hoofdstuk 2 van deze nota bevat dan ook geen reacties en voorstellen tot aanpassing van de verordening.

In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de overlegreacties opgenomen. In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de ontvangen overlegreacties.

Als deze reacties leiden tot aanpassing van de concept Huisvestingsverordening 2019, dan worden de wijzigingen aangegeven en wordt voorgesteld de Huisvestingsverordening 2019 overeenkomstig gewijzigd vast te stellen.

In hoofdstuk 4 van deze nota zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

2 Inspraakreacties

2.1 Inspraakreacties

Er zijn geen schriftelijke of mondelinge inspraakreacties ontvangen.

3. Overlegreacties

3.1 Overleggen

Artikel 6 van de Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij de vaststelling van een huisvestingsverordening overleg plegen met de in de gemeente werkzame toegelaten instelling, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties. Ter voldoening aan deze wettelijke bepaling is overleg gevoerd met het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland, Huurdersvereniging de Brandaris en de twee lokale makelaars. Verslagen van deze overleggen en aanvullend ontvangen reacties zijn als bijlage aan deze nota toegevoegd.

3.2 Beantwoording overlegreacties

De overleggen zijn gebruikt voor het geven van een toelichting, het beantwoorden van vragen en het ontvangen van reacties op de concept verordening. Uit de overleggen zijn punten naar voren gekomen waarbij afgewogen moet worden of deze aanleiding geven tot wijziging van de Huisvestingsverordening. Op deze punten wordt in het navolgende ingegaan. Zij worden hieronder samengevat en puntsgewijs van een beantwoording voorzien. Per punt is een conclusie geformuleerd.

1. **Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland, Postbus 91, 9000 AB Grou**

a. **Begrippen en definities uniformeren**

WoonFriesland adviseert om begrippen en definities te uniformeren. Genoemd zijn:

1. Het verschil tussen sociale huur, geliberaliseerde huur en middenhuur. WoonFriesland doet de suggestie om de grens tussen sociale huur en middenhuur te leggen op € 720,42 (prijspeil 2019). Dit sluit aan bij landelijk gehanteerde begrippen en grenzen.
2. De term "ouder dan 55" en "55 jaar en ouder".
3. Campus wordt aangeduid als "onzelfstandige woonruimte" en als "woonruimte voor studenten van het MIWB". Beide zijn vrijgesteld van de vergunningplicht en is daarmee dubbelop.

Beantwoording

1. In de verordening is als definitie voor middenhuur opgenomen: huurwoningen met een huurprijs tussen € 610 en € 915 per maand (prijspeil 1/1/2019). Dit komt overeen met de grenzen die gehanteerd worden in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie. In de Wet maatregelen middenhuur zijn middenhuur woningen inderdaad woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van €720,42 tot circa € 1.000. Het is eenduidiger om aan te sluiten bij de wettelijke definities en grens tussen geliberaliseerde en middenhuur. Aanpassing van de definitie heeft tot gevolg dat in de Huisvestingsverordening en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie verschillende definities gehanteerd worden. Dit is niet wenselijk en zal, na de monitoring en evaluatie van het Programma +135+, aanleiding zijn tot aanpassing van de huurgrenzen in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie.
2. Deze termen worden inderdaad niet eenduidig gebruikt. Om aan te sluiten bij de door WoonFriesland gehanteerde termen wordt dit gewijzigd in "55 jaar en ouder".
3. Onder onzelfstandige woonruimte valt meer dan alleen de campus en studenten van het MIWB bewonen ook zelfstandige woonruimte. Beide categorieën zijn daarom apart opgenomen.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van de verordening en de toelichting.

1. In artikel 1. Begripsbepalingen wordt de definitie van middenhuur aangepast:
 - *Middenhuur*: huurwoningen met een huurprijs tussen € 720,42 en € 915 (prijspeil 1/1/2019).
2. In artikel 7.2.e wordt "ouder is dan 55 jaar" vervangen door "55 jaar en ouder"

In de toelichting op artikel 7 wordt in de laatste zin "ouder is dan 55 jaar" vervangen door "55 jaar en ouder".

b. Kosteloze inzage in aanbod van huurwoningen

WoonFriesland bekijkt of er, samen met andere verhuurorganisaties in Friesland, een gezamenlijk inschrijf-/woninginformatiesysteem ingericht kan worden. Dit systeem maakt het mogelijk om het woningaanbod van alle aangesloten organisaties te raadplegen en er op te reageren. Mogelijk wordt daarvoor inschrijfgeld gevraagd. Met het oog hierop heeft WoonFriesland bedenkingen tegen artikel 6 lid 1 waarin is opgenomen dat het aanbod van woonruimte in ieder geval bekend gemaakt wordt op een voor iedere woningzoekende kosteloos toegankelijke internetpagina. Kosteloos frustreert de uniformering van de systemen. Ook kan een financiële drempel er aan bijdragen dat wenszoekers ontmoedigd worden en er een selectie plaatsvindt tussen actief en niet actief woningzoekenden.

Beantwoording

Artikel 6 van de verordening regelt dat het aanbod van woonruimte in ieder geval bekendgemaakt wordt door publicatie op een voor iedere woningzoekende kosteloos toegankelijke internetpagina. Inschrijven als woningzoekende en reageren op woningaanbod is mogelijk via de internetpagina van WoonFriesland. Op dit moment kan dat kosteloos. De Huurdersvereniging heeft aangegeven een éénmalig gering bedrag bij inschrijving bespreekbaar te vinden. Uniformering van systemen is daarvoor echter geen argument. De Huurdersvereniging en de gemeente zijn van mening dat er een aparte inschrijfpagina voor Terschelling moet zijn, zoals dit ook bij de Veste het geval was. Een eenmalige geringe vergoeding bij inschrijving wordt acceptabel geacht.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van de verordening en de toelichting. In artikel 6 lid wordt het woord "kosteloos" vervangen door ",eventueel tegen een eenmalige geringe inschrijfvergoeding". De toelichting wordt overeenkomstig aangepast.

c. Actief woningzoekende

WoonFriesland onderschrijft de waarde van het opnemen van een definitie van woningzoekende. WoonFriesland, en ook de Huurdersvereniging, adviseren echter om het woord *actief* woningzoekende te laten vervallen. De Veste heeft geen systeem overgedragen waaruit blijkt dat een woningzoekende actief gereageerd heeft. Daarnaast is het administratief veel werk voor zowel woningzoekenden als de corporatie (55+ moet al vanaf de leeftijd van 52 jaar gaan reageren om vanaf 55 jaar in aanmerking te kunnen komen, maar worden vanwege hun leeftijd de eerste 3 jaar afgewezen), levert het reacties op niet gewenste woningen op en wenszoeken (bijvoorbeeld alleen reageren op een woning in Hoorn) wordt er onmogelijk door gemaakt.

Het woord actief komt, buiten de definitie, in de verordening niet terug.

Het vereiste van een huisvestingsvergunning voorkomt dat woningen worden toegewezen aan huurders zonder maatschappelijke of economische binding.

Ook de Huurdersvereniging kan zich vinden in de argumenten van WoonFriesland en is van mening dat het woord actief geschrapt mag worden.

Beantwoording

In de begripsbepalingen is opgenomen dat een actief woningzoekende in de 3 kalenderjaren voorafgaande aan de woningtoewijzing in elk kalenderjaar op minimaal 3 woningen heeft moeten reageren. Het begrip actief woningzoekende is opgenomen in artikel 12 Rangorde van woningzoekenden: actief woningzoekenden hebben voorrang op niet actief woningzoekenden.

Gebleken is dat er geen registratie is bijgehouden van actief woningzoekenden. Dit maakt dat het niet toegepast kan worden. Het kan tot juridisch lastige situaties leiden als een

woningzoekende een beroep doet op de bepaling, met mogelijk ongewenste leegstand van woonruimte totdat het juridisch conflict is beslecht. Ook kan de gemeente zich vinden in de overige argumenten van WoonFriesland om het begrip actief woningzoekende niet toe te passen. Overweging daarbij is tevens dat de Huurdersvereniging dit standpunt deelt.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van de verordening en de toelichting. In artikel 1 Begripsbepalingen vervalt het begrip "actief woningzoekenden". In artikel 12 lid 1.a en 1.b vervalt het woord "actief". De toelichting wordt overeenkomstig aangepast.

d. Hardheidsclausule

WoonFriesland heeft geen problemen met het niet opnemen van een urgentieregeling in de verordening. Volstaan kan worden met het toepassen van de hardheidsclausule. Hoewel de hardheidsclausule slechts zeer sporadisch wordt toegepast wil WoonFriesland werkbare afspraken maken over de toepassing. WoonFriesland werkt momenteel aan een werkwijze voor crisissituaties waarbij in zeer hoge uitzondering buiten het reguliere proces toegewezen kan worden.

Beantwoording

De gemeente wil met WoonFriesland en de Huurdersvereniging afspraken maken over de situaties die in aanmerking komen voor toepassing van de hardheidsclausule door het college. Daarbij moet het in ieder geval gaan over zeer urgente noodsituaties van maatschappelijk of economisch aan Terschelling gebonden woningzoekenden en moet er een advies van een ter zake deskundige aan het besluit ten grondslag liggen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de verordening.

e. Volgorde van handelen bij toewijzing van een huurwoning.

WoonFriesland wil weten wat de vervolgstappen zijn als WoonFriesland een woning heeft toegewezen aan een woningzoekende die geen huisvestingsvergunning kan krijgen.

Beantwoording

Dit betreft uitvoering van de verordening. De reactie wordt besproken met WoonFriesland. Gemeentelijk uitgangspunt daarbij is om de werkprocessen zodanig op elkaar af te stemmen dat een dergelijke situatie zich niet voordoet.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de verordening.

f. Samenvoegen lijst van woningzoekenden van de Veste en WoonFriesland

WoonFriesland geeft aan dat, bij de overdracht van de Veste naar WoonFriesland, in overleg met de Huurdersvereniging is afgesproken dat alle ingeschrevenen bij de Veste zich konden inschrijven bij WoonFriesland. De inschrijfdatum bij de Veste wordt overgenomen door WoonFriesland, tenzij dezelfde persoon al langer ingeschreven stond bij WoonFriesland. In dat geval geldt de vroegste datum van beide. Er is geen voorrang boven reeds ingeschreven huurders bij WoonFriesland afgesproken.

Sommige inschrijvingen bij WoonFriesland zijn nog uit de tijd van de Pierre Louis. Ook kunnen woningzoekenden op zoek zijn geweest naar woonruimte in Harlingen, omdat de wachttijden daar korter zijn (als second best in plaats van woonruimte op Terschelling). Als deze werkwijze niet toegepast kan worden, dan is het de vraag of het omgekeerde ook moet gelden: wonend op Terschelling, zoekend naar woonruimte in het werkgebied van WoonFriesland en dan achtergesteld worden bij woningzoekenden ingeschreven op de vaste wal.

Beantwoording

De situatie waarbij een woning wordt toegewezen aan een woningzoekende die voor de overdracht al ingeschreven stond bij WoonFriesland en niet of minder lang bij de Veste is aangekaart door de gemeenteraad. De situatie is besproken met WoonFriesland en de Huurdersvereniging. Naar de mening van zowel WoonFriesland als de Huurdersvereniging zal het slechts sporadisch voor komen dat een woningzoekende langer ingeschreven staat bij WoonFriesland dan bij de Veste. De mening is dat op incidentele gevallen en uitstervende situaties geen verordening ingericht of beleid gemaakt moet worden. De huisvestingsvergunning borgt dat de woning bewoond gaat worden door een maatschappelijk of economisch aan Terschelling gebonden woningzoekende. Ook een aparte inschrijf- en reactiepagina voor zoekenden naar woonruimte op Terschelling kan daaraan bijdragen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de verordening.

2. Huurdersvereniging de Brandaris.

a. Labelen van woningen

De Huurdersvereniging wil, met het oog op het bevorderen van doorstroming, alle woningen labelen zoals dat vroeger door Pierre Louis werd gedaan. Ook zijn zij van mening dat een kleine gezinswoning minimaal 3 slaapkamers moet hebben.

WoonFriesland vraagt zich af of het labelen van alle woningen wenselijk is; het overgrote deel van de woningzoekenden is alleenstaand. WoonFriesland kent alleen de labels 55 jaar en ouder, studentenwoningen en rolstoeltoegankelijke woningen en adviseert de labeling zo simpel mogelijk te houden

Beantwoording

Het bevorderen van doorstroming is voor de gemeente een belangrijke doelstelling van het woonbeleid. Samen met de Huurdersvereniging en WoonFriesland wil de gemeente onderzoeken of en in welke mate het labelen van woningen daaraan bijdraagt. De verordening biedt de mogelijkheid tot labelen van woningen. Labelen is niet verplicht en niet alle woningen hoeven gelabeld te worden. Dit biedt flexibiliteit en mogelijkheden tot bijsturen waar nodig of gewenst.

Met de Huurdersvereniging en WoonFriesland wordt besproken welke woningen gelabeld gaan worden. Vooralsnog is het gemeentelijk uitgangspunt daarbij dat, met name gelet op het grote aantal alleenstaande woningzoekenden en het relatief beperkte aantal beschikbare woningen dat volgens de definitie gelabeld kan worden voor 1 en 2 persoonshuishoudens, het niet wenselijk is om alle woningen te labelen. Niet gelabelde woningen worden toegewezen op inschrijvingsduur, waardoor ook 1 en 2 persoonshuishoudens in aanmerking komen voor toewijzing van de niet gelabelde woningen. Hiermee wordt voorkomen dat voor deze groep woningzoekenden de wachttijd onredelijk langer wordt.

Er bestaat geen bezwaar tegen het wijzigen van de definitie van kleine gezinswoning. Daardoor ontstaat een heldere labeling:

- woning voor 1 of 2 persoonshuishoudens: woning met een gecombineerde woon-slaapkamer, of 1 of 2 volwaardige slaapkamers
- kleine gezinswoning: woning met 3 volwaardige slaapkamers
- grote gezinswoning: woning met 4 of meer volwaardige slaapkamers

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verordening en de toelichting.

In artikel 1 Begripsbepalingen wordt de definitie van kleine gezinswoning als volgt:

- *kleine gezinswoning*: woning met 3 volwaardige slaapkamers

De toelichting wordt overeenkomstig aangepast.

c. *Aparte site voor Terschellinger woningzoekenden*

De Huurdersvereniging benadrukt dat WoonFriesland zich gecommitteerd heeft aan het 1-op-1 overnemen van het beleid van de Veste. Dit betekent onder andere een eigen inschrijfsysteem en internetpagina voor Terschelling. De Huurdersvereniging is van mening dat er een aparte inschrijfpagina voor Terschelling moet zijn, zoals dit ook bij de Veste het geval was. Daarop wordt uitsluitend woonruimte op Terschelling aangeboden en alleen woningzoekenden die woonruimte zoeken op Terschelling kunnen zich daarop registreren en reageren op het aanbod.

Beantwoording

De gemeente onderschrijft het standpunt van de Huurdersvereniging. Om dit te bereiken wordt het instellen van een Terschellinger site opgenomen in de verordening.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verordening en de toelichting.

Artikel 6 lid 1 Bekendmaking aanbod van woonruimte wordt aangevuld.

Artikel 6 lid 1 wordt:

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een voor woningzoekenden, eventueel tegen een eenmalige geringe inschrijfvergoeding, toegankelijke en daarvoor beoogde internetpagina of door middel van een advertentie in het plaatselijk meest gelezen nieuwsblad.

Artikel 6 lid 2 wordt:

2. De woningcorporatie richt een aparte internetpagina in waarop uitsluitend hun woonruimte op Terschelling aangeboden wordt en waarop alleen gereageerd kan worden door woningzoekenden die bij de corporatie ingeschreven staan voor woonruimte op Terschelling.

Artikel 6 lid 2 wordt vernummerd naar artikel 6 lid 3.

De toelichting wordt overeenkomstig aangepast.

d. *Actief woningzoekende*

Het woord actief mag geschrapt worden van de Huurdersvereniging. De Huurdersvereniging kan zich vinden in de door WoonFriesland genoemde argumenten.

Beantwoording en conclusie

Zie onder 1.c.

d. *Toezicht en handhaving van de verordening*

De Huurdersvereniging vraagt aandacht voor toezicht op en handhaving van de verordening. Dit betreft bijvoorbeeld schijn(arbeids)contracten, daadwerkelijk verblijf op een adres, onderverhuur of herleidbare maatschappelijke binding.

Beantwoording

Deze zaken hebben zeker de aandacht van de gemeente. Of er sprake is van onderverhuur van huurwoningen en het niet daadwerkelijk verblijven op het adres van de huurwoning willen we in samenwerking met WoonFriesland onderzoeken. Of voldaan wordt aan de economische binding wordt getoetst aan de hand van het arbeidscontract en zo nodig een verklaring van de werkgever op het moment van betrekken van de woonruimte. Mocht later sprake zijn van andere omstandigheden, zoals het bijvoorbeeld het niet verlengen van een arbeidsovereenkomst, dan kan dit achteraf niet leiden tot intrekken van de huisvestingsvergunning. De criteria voor maatschappelijke binding zijn helder en herleidbaar; de inschrijving in de BRP is daarvoor maatgevend.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de verordening.

3. Lokale makelaars

1. WOZ waarde bij vruchteloze aanbidding

De Terschellinger makelaars geven aan dat er weinig gewijzigd is in de verordening en ook weinig op te merken valt. Wel geven zij aan dat het jammer is dat de 10% regeling van de WOZ-waarde bij vruchteloze aanbidding niet meer mag. De makelaars vragen of de gemeente op haar website kan vermelden dat de WOZ waarde bepalend is bij vruchteloze aanbidding.

Beantwoording

De Huisvestingswet geeft geen mogelijkheid voor een andere interpretatie. Bij vruchteloze aanbidding moet namelijk uitgegaan worden van de Huisvestingswet. De wettelijke prijs is de WOZ waarde. Daarom wordt dit sinds 2015 zo toegepast.

De gemeente gaat hier op haar website aandacht aan besteden.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de verordening.

3 Ambtshalve aanpassingen

1. Definities en ordening van definities

Vanuit de raad is het verzoek gekomen om in de begripsbepalingen de definities van de verschillende typen woonruimten van een bepaalde aard of grootte te clusteren. Dit komt de vindbaarheid ten goede.

Conclusie

Het verzoek van de raad leidt tot aanpassing van de verordening.

In artikel 1 Begripsbepalingen worden de begrippen grote gezinswoning, kleine gezinswoning, seniorenwoning en woning voor 1 of 2 persoonshuishoudens geclusterd onder het begrip – woonruimte van een bepaalde aard of grootte.

2. Definitie volwaardige slaapkamer

Een volwaardige slaapkamer is gedefinieerd als: een volwaardige slaapkamer heeft minimaal een oppervlakte van 5 m², een breedte van 1,8 m en een hoogte van 2,1 m. Naar aanleiding van vragen wordt er voor gekozen dit te wijzigen in: een slaapkamer die voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Conclusie

De vragen leiden tot aanpassing van de verordening.

Artikel 1 Begripsbepalingen wordt als volgt aangepast

De definitie van volwaardige slaapkamer wordt gewijzigd

- *volwaardige slaapkamer* ; een slaapkamer die voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

3. Artikel 12 lid 1.b

In artikel 12 Rangorde woningzoekenden staat in lid 1.b ten onrechte het woord “en” aan het eind van de zin.

Conclusie

Dit leidt tot aanpassing van de verordening.

In artikel 12 lid 1.b wordt het woord “en” aan het eind van de zin vervangen door een punt.

Bijlage

Ontvangen overlegreacties

1. Verslag overleg met Huurdersvereniging de Brandaris en WoonFriesland

Verslag

Onderwerp: Gespreksverslag concept Huisvestingsverordening Terschelling 2019

Datum: 8 mei 2019

Aanwezig: Gemeente: [REDACTED]

WoonFriesland (WF): [REDACTED]

Huurdersvereniging de Brandaris (HV): [REDACTED]

[REDACTED]

Afwezig:

Verslag door: [REDACTED]

1. Opening

[REDACTED] heet iedereen welkom. Er wordt een voorstelrondje gedaan, zodat alle aanwezigen elkaars functie kennen.

2. Toelichting door gemeente

[REDACTED] geeft aan wat de reden voor de bijeenkomst is en licht de conceptverordening toe.

3. Vragen, opmerkingen, aanbevelingen vanuit HV Brandaris en WF

Er wordt vanuit HV en WF gevraagd naar een zeker uniformiteit in de begrippen en een goede definiëring, zoals:

- a. Het verschil tussen sociale huur, midden huur en geliberaliseerde huur;
- b. De term "ouder dan 55" en "55 jaar en ouder"

Vanuit de HV wordt geopperd dat er meer aandacht moet zijn voor een doorstroomregeling. Daarbij is het volgens hen nodig om alle woningen te labelen. De vraag is wel hoe een doorstroomregeling gehandhaafd kan worden.

[REDACTED] geeft aan dat de raad complimenten verdiend, omdat ze de huisvestingsverordening nog voor 1 juli willen vaststellen.

WF geeft aan dat er nog enkele verwarrende begrippen worden gebruikt in de huisvestingsverordening. Zo wordt de campus aangeduid als "onzelfstandige woonruimte" en als "bewoning van studenten".

WFvraagt of de kosteloze inzage in het aanbod voor huurwoningen ook ter discussie komt. WF is bezig met een nieuw systeem samen met andere verhuurorganisaties in Friesland. Dit heeft tot gevolg dat er mogelijk tien euro per jaar wordt gevraagd voor "herinschrijving". Dit is ook een ondervanging voor het "actief" woningzoekende begrip, omdat met de betaling ook het bewijs komt dat men het ervoor over heeft om ingeschreven te blijven staan.

Een andere vraag die naar voren komt is de urgentie en hoe dit is geregeld. [REDACTED] geeft aan dat de verordening geen urgentieregeling kent en licht toe waarom dit is. In zeer nijpende en uitzonderlijke situaties kan voor maatschappelijk of economisch gebonden woningzoekenden de hardheidsclausule toegepast worden. WF attendeert op de beschikbaarheid van zogenaamde Joker woningen als vangnet.

4. Bespreken vragen en opmerkingen vanuit de raad

a. *Woningtoewijzing aan ingeschreven personen bij WF*

I.

WF ligt de toewijzing toe. De wachtlijst van woningzoekenden van de Veste en WF zijn samengevoegd. De persoon die het langst staat ingeschreven heeft het eerste recht op een woning. Staat iemand al 10 jaar ingeschreven bij WF, maar niet (of korter) bij de Veste, dan maakt de langere inschrijfduur dat de bij WF geregistreerde woningzoekende een woning op Terschelling toegewezen kan krijgen. Reden voor deze werkwijze is ook dat het motief van inschrijving niet bekend is. WF stelt dat de betrokkene nog steeds een huisvestingsvergunning nodig heeft, deze waarschijnlijk niet krijgt en dus de woning niet kan bewonen. Volgens WF gaat het om enkele gevallen. Het is niet gewenst of nodig om voor deze incidentele gevallen regels in de verordening op te nemen. De HV vindt de werkwijze niet juist, maar onderschrijft dat er geen noodzaak is tot opname van regels in de verordening om deze incidentele situaties te voorkomen.

II.

De HV vraagt of er weer een aparte Terschelling "site" of applicatie kan komen. WF begrijpt dat het nu anders gaat, maar wil de werkwijze vooreerst niet wijzigen. Zij gebruiken dezelfde site in alle gemeenten en ook is deze afgestemd met andere woningcorporaties, omdat zij in de toekomst gaan samenwerken.

III.

WF geeft aan dat in de verordening een regeling is opgenomen die ervoor zorgt dat de juiste personen een woning krijgen. Dat zijn namelijk mensen die een huisvestingsvergunning kunnen krijgen.

b. *Labelen van woningen*

De HV wil een goede doorstroomregeling. Dit willen zij bewerkstelligen met een beter aanwijssysteem/labeling voor de typen woningen. Die labeling dient dan vergelijkbaar te zijn met de labeling die door de Pierre Louis werd gehandhaafd. Zij willen het liefst alle woningen gelabeld hebben.

█ geeft aan dat de verordening het labelen van woningen mogelijk maakt. De verordening regelt op welke wijze dit kan. De huisvestingverordening spreekt van een "kan" bepaling: woningen kunnen gelabeld worden, het moet niet. Het daadwerkelijk labelen van woningen gebeurt door WF.

WF vraagt zich af in hoeverre zij moeten labelen. Reden: het overgrote deel van de woningzoekenden is alleenstaand. In de rest van hun werkgebied gebruiken zij de volgende labels: 55 jaar en ouder, studentenwoningen en woningen die rolstoeltoegankelijk zijn. Deze labeling komt niet overeen met wat de HV wil. Het idee lijkt WF sympathiek, echter vraagt zij zich af of de uitwerking die de HV beoogd, wel wordt bereikt met het labelen van iedere woning op Terschelling. Het advies van WF is om het zo simpel mogelijk te houden.

Wanneer een woning bijvoorbeeld als starterswoning wordt aangeduid en iemand komt in een dergelijke woning te wonen, dan kan deze persoon (alleenstaand) niet doorstromen naar een gezinswoning. Hij/zij blijft namelijk een éénpersoonshuishouding voeren. En hoe om te gaan met de vele wisselingen in huishoudenssamenstelling, zoals bij scheiding en samengestelde gezinnen? Het labelen van woningen brengt met zich mee dat je de aanwijzing ook moet naleven.

De HV vindt dat kleine gezinswoningen minimaal 3 slaapkamers moeten hebben.

WF geeft aan dat 55 als leeftijdsgrens een wenselijke is. Mensen kunnen daardoor tijdig naar een kleinere, geschiktere woning doorstromen. Ze hoeven niet te wachten tot het noodzakelijk is. Wooncomplexen kennen daardoor een gemengde bewoning, waar bewoners elkaar kunnen helpen. Dit houdt het complex vitaal.

Afgesproken wordt om, na vaststelling van de verordening, verder met elkaar in gesprek te gaan over dit onderwerp.

c. De "actief woningzoekenden"

Er is consensus tussen de HV en WF over de term "actief woningzoekende". Het is lastig te bewijzen. WF heeft namelijk niet een systeem dat controleert of er actief naar woningen wordt gezocht en de Veste heeft dat systeem nooit ingevoerd. Ook is het administratief veel werk en het levert reacties op niet gewenste woningen op om aan de eisen van actief woningzoekend te voldoen. 55+ moeten bijvoorbeeld al vanaf 52 gaan reageren. Ook "wenszoeken" (alleen reageren op bijvoorbeeld woningen in Hoorn) wordt er onmogelijk door gemaakt. Om de toewijzing simpel te houden stellen HV en WF voor om het begrip "actief woningzoekend" te laten vervallen.

WF heeft een systeem waarin geldt: three strikes and you're out. Dit houdt in dat wanneer je voor de derde maal een toegewezen woning afwijst, je de opgebouwde inschrijvingsjaren verliest.

d. Maatschappelijke en economische binding

De termen maatschappelijke en economische binding kunnen zeker in de begripsbepaling worden opgenomen. Het is nu niet altijd duidelijk wat beide begrippen inhouden, daarvoor moet nu naar de toelichting worden gekeken. Het is daarom een goed voorstel om de bepalingen te definiëren.

5. Vervolg

HV en WF krijgen een verslag van dit overleg toegezonden.

Het verslag wordt onderdeel van de Nota Inspraak en Overleg. In deze nota geeft de gemeente een reactie op de ontvangen inspraak- en overlegreacties.

De behandeling in de raad staat gepland op 25 juni.

2. Aanvullende reactie WoonFriesland

Dank voor het verslag. Naar aanleiding van- en in aanvulling op het verslag het volgende:

- Er is gevraagd naar uniformering van begrippen en definities. Er is ook een concrete suggestie gedaan. Nl. om de grens tussen sociale huur en middenhuur te leggen op € 720,42 (prijspeil 2019). In feite dus de maximale huurgrens/liberalisatiegrens. Daarmee sluit je aan bij landelijk gehanteerde begrippen en grenzen, de woningwet (Memorie van toelichting), onze kerntaak etc.
- Een praktisch punt wat start met de verordening is de volgorde van handelen. WoonFriesland verstrekt nu een verklaring dat een woning (in beginsel) is toegewezen aan een aspirant-huurder. Vervolgens krijgt deze bij de gemeente in de huidige praktijk snel (uitsluitel over) een vergunning. Bij een positief besluit is dat een kwestie van fine-tunen en vlot op elkaar inspelen. Dat gaat momenteel snel en adequaat. WoonFriesland weegt bij het toewijzen al mee/af of er een huisvestingsvergunning kan worden verstrekt. Als een aanvrager onverhoopt geen vergunning krijgt wat zijn dan de formele en praktische vervolgstappen? Met name wanneer dat besluit door de aspirant-huurder wordt aangevochten. Wij willen -evenals jullie ongetwijfeld- met name ongewenste leegstand in verband met een eventuele procedure voorkomen.
- Er worden specifieke mededelingen gedaan over woonruimten bedoeld voor studenten van het MIWB. Onder meer in art. 2, lid 2 sub b en op pagina 17 van de toelichting. Omdat het onzelfstandige woonruimten betreft denken wij dat een nadere toelichting op de Campus overbodig(/dubbelop) is. Onzelfstandige woonruimten zijn als categorie namelijk al uitgesloten van een huisvestingsvergunning.
- Redactie/zinsopbouw artikel 7, lid 2. De aanloop is grammaticaal niet correct/onvolledig.
- Hardheidsclausule. Er zijn nu geen urgentie-categorieën en beschreven situaties die zich daar voor lenen. Wij kunnen daar mee uit de voeten, gegeven het feit dat er in de afgelopen jaren één concreet voorbeeld speelde. Wij maken graag werkbare afspraken over casuïstiek die voor de hardheidsclausule in aanmerking komt en rekenen er op dat dit (eventuele) maatwerk altijd in (voor)overleg met ons plaats vindt. Wij ontwikkelen momenteel een werkwijze voor crisissituaties waarin wij bij (zeer hoge) uitzondering en onder voorwaarden - zo nodig- willen toewijzen buiten het formele/reguliere proces.
- Het kosteloos toegankelijk maken van het aanbod van woningen. Op dit moment is inschrijven en vervolgens reageren op aangeboden huurwoningen bij WF kosteloos. Wij studeren momenteel op de combinatiemogelijkheden in het aanbieden van sociale huurwoningen met andere corporaties. Die ontwikkeling of andere inzichten in het renderen van een woninginformatiesysteem kan er voor zorgen dat dat we een (bescheiden) bijdrage gaan vragen voor het inschrijven. Het raadplegen van het woningaanbod is vervolgens bij collega-corporaties ook kosteloos. Dat blijven we laagdrempelig en zeer betaalbaar/bereikbaar voor iedereen organiseren. Helemaal kosteloos in de verordening opnemen, kan uniformering en doorontwikkeling frustreren en is volgens ons onwenselijk. Een eventuele lage (administratieve en/of financiële) drempel kan er ook aan bijdragen dat gemak-/wenszoekers die weinig tot geen moeite willen te doen ontmoedigd worden. Dat kan helpen bij het selecteren van actief en passief ingeschrevenen.
- Actief woningzoekende. Het omschrijven van het begrip *woningzoekende* heeft meerwaarde. We pleiten er echter voor om de in de concept-verordening opgenomen omschrijving van *actief woningzoekende* niet op te nemen in de verordening. Het is zo laagdrempelig dat het beoogde effect -te weten onderscheid tussen actief en passief- niet of onvoldoende wordt bevorderd, het levert ook woningzoekenden overbodige alertheid en administratief gedoe op (je moet drie jaar voor de huurwens uit al veelvuldig en gericht reageren), het is het administratief bewerkelijk, het is eerder (vigerende HV-verordening) kennelijk geïntroduceerd maar nooit geëffectueerd, etc.. Het begrip actief woningzoekende komt bovendien in de rest van de verordening niet meer terug!

- Over woningtoewijzing en inschrijving (n.a.v. pagina 2 van de verordening). Bij de taakoverdracht van de Veste naar WF is in overleg met HV afgesproken is dat alle woningzoekenden voor Terschelling ingeschreven bij de Veste zich konden overschrijven naar WoonFriesland. Een andere toezegging is dat de inschrijfdatum bij De Veste zou worden overgenomen door WoonFriesland, tenzij dezelfde persoon reeds langer stond ingeschreven bij WF dan geldt de vroegste datum van beiden. Deze afspraken zijn nagevolgd. Er is geen voorrang boven reeds ingeschreven huurders bij WF afgesproken. Ik meen dat dit in het overleg op 8 mei is beaamd door alle aanwezigen. Dat de werkwijze dus niet juist zou zijn, aldus de HV, lijkt me dan niet kloppen. Ook heb ik onder meer aangegeven dat sommige inschrijvingen nog uit de tijd van Pierre Louis kunnen stammen (toen had WF ook administratieve taken), woningzoekenden op zoek zij geweest naar de best next solution, bijv. huisvesting in Harlingen, en of het omgekeerde dan ook zou moeten gelden (wonend op Terschelling, zoekend naar woonruimte op de vaste wal [waar dan ook] en dan ook opnieuw inschrijven of achtergesteld worden bij ingeschreven op de vaste wal reeds woningzoekenden).
- Met name door de HV is geïnformeerd naar- en gepleit voor toezicht op- en handhaving van de verordening. Dat betrof bijvoorbeeld verleende (schijn)arbeidscontracten, daadwerkelijk verblijf op een adres, onderverhuur of herleidbare maatschappelijke binding. In het verslag lees ik dat niet meer terug.

De thema's die de HV-verordening raakt, zijn niet nieuw, zeker relevant en zullen na het vaststellen inderdaad een vervolg krijgen bij de implementatie of het (al dan niet) invullen van de kaders die de verordening biedt. In het verslag lopen die twee aspecten/momenten en de eerste reacties uit de raad deels door elkaar.

We gaan er van uit dat het verslag en deze reactie daarop onderdeel uitmaken van de inspraak.

Met vriendelijke groet,



Telefoon

+31889952151

Postadres

Postbus 91
9000 AB Grou

3. Verslag overleg met eilander makelaars.

Verslag

Onderwerp: Overleg Concept Huisvestingsverordening Terschelling 2019 met de Eilander makelaars

Datum: 21 mei 2019

Aanwezig: Gemeente: ██████████

Makelaardij Terschelling: ██████████

Jan Doeksen makelaardij: ██████████

Afwezig:

Verslag door: ██████████

Opening

██████████ opent de vergadering en vraagt hoe de voorgestelde verordening wordt ontvangen.

De huisvestingsverordening

De Terschellinger makelaars geven aan dat er weinig gewijzigd is in de verordening en ook weinig op te merken valt. Wel geven zij aan dat het jammer is dat de 10% regeling van de WOZ-waarde bij vruchteloze aanbidding niet meer mag.

██████████ geeft aan dat de Huisvestingswet geen mogelijkheid geeft voor een andere interpretatie. Bij vruchteloze aanbidding moet namelijk uitgegaan worden van de Huisvestingswet. De wettelijke prijs is de WOZ waarde.

De makelaars geven daarop aan dat in veel gevallen de WOZ te laag is en geen reëel beeld geeft van de werkelijke waarde. De makelaars raden veel verkopers aan om voortijdig in ieder geval de WOZ vlot te trekken met de werkelijke waarde, zodat de verkoopprijs en de opbrengst na vruchteloze aanbidding nagenoeg gelijk is.

De makelaars vragen of de gemeente op haar website kan vermelden dat de WOZ waarde bepalend is bij vruchteloze aanbidding. De gemeente gaat hier aandacht aan besteden.

De makelaars vragen zich af in hoeverre de WOZ na het verloop van de bezwaartermijn nog kan worden gewijzigd. De heer Hoekstra geeft hierop aan dat bij bezwaar wijzigingen kunnen worden aangebracht. Na verloop van deze termijn is het wachten op een nieuwe vaststelling. Of dit ook tussentijds kan wordt nagevraagd bij de ambtenaren die de WOZ behandelen.

Sluiting

██████████ doet een rondvraag en beantwoord enkele vragen over de woonvisie. Daarna bedankt ze de makelaars voor hun komst en het gesprek.