gemeente Terschelling

Raadsbesluit

Onderwerp: **Ontwerp huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Friese Wadden (urgentieverordening) en ontwerp wijziging Huisvestingsverordening Terschelling 2023**

Jaar/nummer: **2025/**

De raad van de gemeente Terschelling;

gelezen het raadsvoorstel van het college van 4 februari 2025;
gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;
gezien het advies van de raadscommissie van 12 maart 2025

Besluit
in te stemmen met het ontwerp van de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Friese Wadden (urgentieverordening) gemeente Terschelling 2025 en met het ontwerp van de wijziging van de Huisvestingsverordening Terschelling 2023 en beide ontwerpen voor inspraak ter inzage te leggen:

Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Friese Wadden (urgentieverordening) Terschelling 2025

Artikel 1 Definities
1. *college: college van burgemeester en wethouders van Terschelling;*
2. *corporatie: wettelijk toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;*
3. *RVRV: Regeling versterking regie volkshuisvesting*
4. *sociale huurwoning: (on)zelfstandige woonruimte met aanvangshuur die niet hoger is dan de rekenhuur, genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a. of b. van de Wet op huurtoeslag; sociale huurwoningen te realiseren of gerealiseerd door ondernemers voor hun personeel vallen hier niet onder;*
5. *Omklapconstructie: Constructie bestaande uit twee overeenkomsten. Een gemengde huur- en begeleidingsovereenkomst tussen urgent woningzoekende/huurder en zorgaanbieder waarbij het zorgelement bovenliggend is ten opzichte van het woonelement en een huurovereenkomst tussen zorgaanbieder en corporatie. Op het moment dat het zorgelement niet meer bovenliggend is, wordt een huurovereenkomst gesloten tussen de huurder (voormalig urgent woningzoekende) en de corporatie.*
6. *Urgent woningzoekende: woningzoekende als bedoeld in artikel 2 van de RVRV.*
7. *Urgentieverklaring: de urgentieverklaring als bedoeld in artikel 3 zijnde een besluit waarmee de woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2 van de RVRV.*
8. Woningmarktregio: de door gedeputeerde staten van Fryslân aangewezen woningmarktregio, die alle Friese gemeenten omvat.

Artikel 2 Meldingsplicht vrijkomende sociale huurwoningen; quotum voor houders urgentieverklaring; invulling 'fair share'
1. *Elke in de gemeente vrijkomende sociale huurwoning die bij een corporatie in beheer is, wordt door de corporatie gemeld bij het college*

2. *Bij 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een urgentieverklaring bij het verlenen van huisvestingsvergunningen door het college.*
3. *Het college gaat in beginsel eens per zes maanden na of aan het tweede lid wordt voldaan. Peildata zijn 1 januari en 1 juli, waarbij er een beoordeling plaatsvindt over de voorgaande zes maanden*

Artikel 3 Urgentieverklaring: de aanvrager, indieningsvereisten, voorwaarden aan de verklaring, beslistermijn, weigerings- en intrekkingsgronden en vervallen van rechtswege

1. *Door of namens een urgent woningzoekende kan een urgentieverklaring worden aangevraagd bij het college. Wordt de verklaring door een gemachtigde aangevraagd, dan dient deze een afschrift van de machtiging bij de aanvraag te voegen.*

2. *Om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen, moet de woningzoekende aan de volgende vereisten voldoen:*

a. *minstens achttien jaren oud zijn of meerderjarig zijn verklaard met toepassing van artikel 235 of 235ha van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;*
b. *woningzoekende zijn, ingeschreven bij een woningcorporatie in Fryslân, voor wie voorziening in de behoefte aan woonruimte in de woningmarktregio Fryslân dringend noodzakelijk is, en*
c. *behoren tot woningzoekenden als genoemd in artikel 2 van de RVRV, of woningzoekenden als genoemd in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 en met inachtneming van artikel 4, artikel 5, eerste lid, artikel 7, eerste lid, en artikel 8, eerste lid, RVRV.*

3. *Het college kan van een aanvrager nadere gegevens verlangen die nodig zijn om te bepalen of de aanvrager voor een urgentieverklaring in aanmerking komt.*

4. *Op de aanvraag wordt, met inachtneming van lid 3, uiterlijk vier weken na ontvangst van een volledige aanvraag beschikt. In bijzondere gevallen kan deze termijn met nog eens vier weken worden verlengd. Het besluit tot verlenging moet binnen de termijn, als bedoeld in de eerste volzin, zijn genomen.*

5. *De aanvraag kan uitsluitend worden afgewezen in de gevallen, genoemd in artikel 3 RVRV.*

6. *In de urgentieverklaring kan het college opnemen waar een passende woning of woonruimte voor de woningzoekende aan moet voldoen.*

7. *Aan een urgentieverklaring kunnen voorwaarden worden verbonden als bedoeld in artikel 6, 7, tweede lid, of 8, tweede lid, RVRV.*

8. *De urgentieverklaring vervalt zodra de woningzoekende een huisvestingsvergunning is verleend. Bij mantelzorgurgenties vervalt de urgentieverklaring ook bij het beëindigen van de mantelzorgsituatie.*

9. *De urgentieverklaring kan worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 9 RVRV.*

10. *Het college verstrekt elke in de gemeente werkzame corporatie minimaal eens*

per maand een opgave van de houders van een urgentieverklaring die zij heeft aangewezen om in aanmerking te komen voor de toewijzing van een sociale huurwoning.

Artikel 4 Toekenning van gemelde woningen; aanvaarding

1. *Bij het aanbieden van een sociale huurwoning aan een woningzoekende hebben woningzoekenden die beschikken over een urgentieverklaring voorrang op andere woningzoekenden. Bij meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring is de volgorde van verlening van de urgentieverklaringen aan woningzoekenden in beginsel leidend. Vervolgens geldt de volgordebepaling zoals vastgesteld in de Huisvestingsverordening Terschelling 2023. Onder het aanbieden van een sociale huurwoning wordt tevens verstaan het aanbieden van een huurovereenkomst aan een zorgaanbieder in het kader van de omklapconstructie.*

2. *De corporatie bepaalt welke sociale huurwoning aan welke urgent woningzoekende wordt aangeboden. Daarbij wordt rekening gehouden met de eisen van passendheid die blijken uit de urgentieverklaring.*

3. *De woningzoekende kan de aangeboden woning alleen weigeren als deze niet passend is. De corporatie meldt een weigering van een aangeboden sociale huurwoning direct aan het college.*

4. *Bij aanvaarding van het aanbod wordt er een huurovereenkomst gesloten tussen de corporatie en woningzoekende. In het geval van een omklapconstructie worden er na aanvaarding van het aanbod twee overeenkomsten gesloten, namelijk een huur- en begeleidingsovereenkomst tussen de woningzoekende en zorgaanbieder en een huurovereenkomst tussen zorgaanbieder en corporatie.*

5. *De corporatie doet van het sluiten van een huurovereenkomst of omklapconstructie direct mededeling aan het college. Daarop verstrekt het college de woningzoekende per ommegaande een huisvestingsvergunning voor die woonruimte.*

6. *De voorwaarden die conform artikel 3, lid 7 zijn opgenomen in de urgentieverklaring worden opgenomen in de huisvestingsvergunning.*

Artikel 5 Bestuurlijke boete

In geval van overtreding van artikel 2, tweede lid, door het in gebruik geven van een sociale huurwoning zonder huisvestingsvergunning, kan het college de overtreder een bestuurlijke boete opleggen tot hoogstens het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 6 Inwerkingtreding en vervallen verordening

1. *Deze verordening treedt in werking per 1 januari 2026.*

2. *De verordening vervalt vier jaren na de dag van haar inwerkingtreding.*

Artikel 7 Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Friese Wadden (urgentieverordening) gemeente Terschelling 2025

Toelichting

Algemeen
Met de wijziging van de Huisvestingswet 2014 via de Wet versterking regie volkshuisvesting, is de raad verplicht een huisvestingsverordening voor urgent woningzoekenden vast te stellen.

Deze verordening borgt dat bij woningtoewijzing wettelijk aandachtsgroepen voorrang krijgen boven regulier woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen. De verordening is een juridisch bindende regeling voor de beoordeling van aan te vragen urgentieverklaring en huisvestingsvergunning door een urgent woningzoekende. Daarmee moet worden bereikt dat de kwetsbare groepen nergens tussen wal en schip vallen. Bovendien regelt de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden dat alle gemeenten een eerlijke bijdrage leveren aan het de huisvesting van deze mensen, de zogenoemde “fair share”. Alle Friese gemeenten stellen de huisvestingsverordening urgent woningzoekenden vast. Daarbij werken de Friese gemeenten samen, vanuit het vertrekpunt dat mensen in Fryslân er voor elkaar zijn: de mienskip.

Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Definities
De begrippen spreken voor zich.

Artikel 2 Quotum voor houders urgentieverklaring; “fair share”
In deze verordening is de huisvestingsvergunning als instrument opgenomen. Dit instrument is vanuit de Huisvestingswet verplicht om in te zetten bij het hanteren van een huisvestingsverordening voor urgent woningzoekenden [1]. Daarmee beoogt de wetgever af te bakenen welke woningen of woonruimte vallen onder de werking van de verordening en enkel met een huisvestingsvergunning door urgent woningzoekenden in gebruik mogen worden genomen.

In de wet is vastgelegd dat gemeenten in de regio samen invulling geven aan de huisvestingsopgave voor urgent woningzoekenden. Zij maken hierover fair share afspraken. Deze fair share afspraken moeten volgens de wet (art. 6 lid 7 Huisvestingswet) verankerd zijn in de verordening.

De Friese gemeenten hebben hierbij de volgende afspraken gemaakt:

1) *De huisvestingsopgave van urgent woningzoekenden gaat uit van een **gelijkmatige verdeling** over de verschillende gemeenten, naar rato van het aantal inwoners. Alleen voor de Waddeneilanden is gelet op hun karakter afgesproken dat zij een lager aandeel huisvesten.*
2) *Aanvullend op deze ‘naar rato’ verdeling is afgesproken dat eerst toegewezen wordt op basis van de **geschikte woonplek**, te definiëren als het principe*

[1] Op basis van artikel 12, gewijzigd lid 1 Huisvestingswet 2014 is de raad verplicht een huisvestingsverordening voor urgent woningzoekenden vast te stellen met daarin opgenomen een huisvestingsvergunningplicht.

“instroom=uitstroom” conform het convenant Weer Thuis. Voor een aantal urgent woningzoekenden bepalen nabijheid van zorg, voorzieningen of (openbaar) vervoer deze plek.

3) *Niet voor alle urgent woningzoekenden is die geschikte plek eenduidig, bijvoorbeeld omdat het principe “instroom=uitstroom” niet van toepassing of gewenst is. In die situaties wordt gekeken naar een toedeling richting gemeenten die nog een te beperkt aandeel huisvesten.*
4) *In een aantal gemeenten met zeer weinig sociale huurwoningen zal door een te beperkt aanbod van sociale huurwoningen relatief veel vrijkomende woningen naar urgent woningzoekenden gaan. Dat zet het maatschappelijk draagvlak onder druk. Om recht te doen aan de positie van andere woningzoekenden en voor behoud van maatschappelijk draagvlak geldt dat in een gemeente niet meer dan 1/3 deel van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen wordt aan deze urgent woningzoekenden (de zogenaamde ‘cap’). Bij gemeenten met een laag aandeel sociale huur ligt nadrukkelijk een opgave voor de gemeente en corporaties om meer sociale huur toe te voegen.*
5) *Bij de Waddeneilanden hanteren we als maximumnorm 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen. Dit percentage ligt op het minimale wettelijk niveau. Hiermee geven we uitdrukking aan de specifieke positie van de Waddeneilanden. De overige Friese gemeenten zijn zo solidair met de opgave op de eilanden. Immers in de Huisvestingswet is vastgesteld dat door de geografische ligging de woon-werksituatie op de Waddeneilanden zo met elkaar verweven is, dat een strikte sturing op bindingseisen gerechtvaardigd is. Daarbij is het realiseren van meer sociale huurbouw op de eilanden een nog grotere uitdaging dan op de vaste wal; door de ligging in Natura2000-gebied, de stikstofproblematiek en netcongestie. Daarom zijn vrijkomende sociale huurwoningen op de Waddeneilanden specifiek bedoeld voor mensen met een sterke binding aan de eilanden. Dit geldt ook voor urgent woningzoekenden. Het percentage van 15% is gelijk aan het minimale wettelijke niveau. Voor de Waddeneilanden geldt als norm dat 15% van de vrijkomende woningen met voorrang worden toegewezen aan urgent woningzoekenden. Dit percentage is gelijk aan het minimale wettelijke niveau. Tevens wordt de specifieke woningmarktsituatie op de Waddeneilanden gerespecteerd, waarbij vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan mensen met een sterke binding met het eiland. Immers in de Huisvestingswet is reeds vastgesteld dat door de geografische ligging de woon-werksituatie op de Waddeneilanden zo met elkaar verweven is, dat een strikte sturing op bindingseisen gerechtvaardigd is. Deze economische-maatschappelijke binding geldt derhalve ook voor urgent woningzoekenden.*

De verhouding van één op de drie woningen is bepaald op basis van de analyse dat gemiddeld in Fryslân ruim 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen naar een urgente kandidaat zou moeten gaan. Die één op de drie lijkt daarmee gemiddeld ruim voldoende om te voorzien in de huisvestingsopgave.

Deze werkwijze is uitgewerkt in art. 2 lid 2 van de verordening. In lid 2 is de genoemde cap bepaald.

Er is sprake van schaarste. De Urgentieverordening en fairshare-afspraken voorzien in een evenwichtige verdeling van de schaarste. Soms kunnen meerdere opgaven samenkomen. Naast de huisvesting van de urgent woningzoekenden uit deze verordening, bijvoorbeeld mensen die vanwege herstructurering hun woning

moeten verlaten en daarom snel een woning nodig hebben. De noodzaak van de huisvesting bij herstructurering wordt breed gedeeld. Beide groepen kunnen elkaar een bepaalde periode in de weg zitten. Doet dit zich voor, dan overleggen gemeente en corporaties over mogelijke maatregelen. Te denken is aan een jaarlijkse forecast waardoor gemeente en corporaties planningen goed op elkaar kunnen laten aansluiten, de herhuisvesting spreiden over meerdere corporaties of gemeenten, of tijdelijk ruimte vinden in fairshare afspraken.

Werken met een verordening en introductie huisvestingsvergunning: melding, bemiddeling en huisvestingsvergunning
In de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden is de huisvestingsvergunning als instrument opgenomen (art. 2 van de verordening). Dit instrument is vanuit de Huisvestingswet verplicht om in te zetten bij het hanteren van een huisvestingsverordening voor urgent woningzoekenden. Daarmee beoogt de wetgever af te bakenen welke woningen of woonruimte vallen onder de regulering van de verordening en enkel met een vergunning in gebruik mogen worden genomen.

De huisvestingsverordening voorziet in de regulering van een deel van de sociale huurvoorraad, namelijk het deel dat aan urgent woningzoekenden wordt toegewezen. Het gaat hierbij om woningen van woningcorporaties die bij verhuur onder de wettelijke huurprijsgrens worden aangeboden. Deze woningen mogen alleen in gebruik worden genomen met een huisvestingsvergunning. Het deel van de sociale huurvoorraad dat aan urgent woningzoekenden wordt toegewezen is volgens de vastgestelde uitgangspunten maximaal één op de drie vrijkomende sociale huurwoningen; aangeduid als een 'cap'. De woningen die huisvestingsvergunningplichtig zijn moeten in de verordening zijn benoemd. Vandaar dat één op de drie woningen is aangewezen als vergunningplichtig. Die woningen moeten bekend gemaakt worden bij de gemeente, dan wel de gemandateerde urgentieorganisatie. Een (regionale) urgentieorganisatie is de instantie die namens het college de uitvoering van de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden doet. De gemeente Leeuwarden is die (regionale) urgentieorganisatie.

Tegelijkertijd is op voorhand niet bekend welke één derde van de vrijkomende sociale huurwoningen passend is voor urgent woningzoekenden. Vooraf afbakenen welke woningen vergunningplichtig zijn en welke niet, past niet bij het zoeken naar die passende woning. Daarom is ervoor gekozen om alle vrijkomende sociale huurwoningen te melden bij de gemeente (de urgentieorganisatie). Daarmee wordt concreet duidelijk hoe groot het derde deel is. De adressen van het derde deel worden bepaald op basis van bemiddeling van urgent woningzoekenden naar een passende woning.

Bij toewijzing krijgt de urgent woningzoekende dan van de gemeente (de urgentieorganisatie) de huisvestingsvergunning.

Hoe gaat dat in de praktijk werken? Belangrijk bij de werking is dat we bij de afbakening van taken in het urgentieproces hebben vastgesteld dat de gemeente (de urgentieorganisatie) bepaalt wie urgent is en hiervoor de urgentieverklaring afgeeft. De kandidaten met een urgentieverklaring worden vervolgens door de urgentieorganisatie doorgegeven aan de corporatie waaraan deze is gekoppeld, op basis van onder andere het woonplaatsbeginsel en het uitgangspunt fair-share. Onder woonplaatsbeginsel wordt verstaan dat indien de urgent woningzoekenden als bedoeld in artikel 12 lid 3 sub c, e, f, g en h Huisvestingswet tijdelijk verblijft in een andere gemeente bij het afgeven van de urgentieverklaring in beginsel wordt

gekoppeld aan een corporatie binnen de gemeente waar hij of zij gehuisvest was voor dit tijdelijke verblijf. De corporatie is vervolgens verantwoordelijk voor de bemiddeling van de kandidaat naar een geschikte woning.

Deze werkwijze en de formele regeling van melding en verstrekken van de huisvestingsvergunning passen als volgt in elkaar:

- *Elke corporatie meldt richting de urgentieorganisatie een overzicht van de vrijgekomen sociale huurwoningen per gemeente.*
- *De urgentieorganisatie geeft de urgentieverklaring af en meldt de kandidaat bij de corporatie, met daarbij een overzicht van wat in het kader van de urgentie een passende woning is.*
- *De corporatie bemiddelt de kandidaten op basis van de voorwaarden in de urgentieverklaring. De corporatie houdt hierbij ook rekening met wat zij als een geschikte woning ziet, op basis van eigen professionele overwegingen rond bijvoorbeeld leefbaarheid in een complex.*
- *Na bemiddeling meldt de corporatie de bemiddelde woning aan de urgentieorganisatie. Het aantal bemiddelde woningen in een periode van zes maanden moet daarbij gelijk zijn aan een derde deel van de vrijgekomen gemelde woningen in die periode (zie onder fair share).*
- *De urgentieorganisatie verstrekt op basis van de bemiddeling op grond van de urgentiestatus (per ommegaande) de huisvestingsvergunning voor het betreffende adres.*

Definitie passende woonruimte Huisvestingswet versus Woningwet
Naast de koppeling naar de gemeente, kan de gemeente ook bepalen welke woningen passend zijn voor de urgent woningzoekenden. Te denken is aan een bepaald type woonruimte (grootte, aantal kamers, toegankelijkheid) in een bepaald type omgeving (in verband met rust, veiligheid). Het begrip passend in de verordening verwijst naar het begrip in de Huisvestingswet en gaat over wat in het kader van de urgentie een passende woonruimte is. Dat is een ander begrip van passendheid dan die de corporaties hanteren op basis van de Woningwet. Ook daar spreekt de wet over passend toewijzen, maar dan op basis van inkomen. Dat komt verwarrend over. Daarom hierbij de nadrukkelijke toevoeging dat het begrip passend rond urgenties enkel gaat over dat wat een passende woonruimte en -plek is in het kader van de achtergrond van de urgentie.

Artikel 3 Urgentieverklaring: de aanvrager, indieningsvereisten, voorwaarden aan de verklaring, beslistermijn, weigerings- en intrekkingsgronden en vervallen van rechtswege

<u>Lid 1</u>
Een urgent woningzoekende kan zelf een urgentieverklaring aanvragen maar kan ook iemand machtigen dit voor hem of haar te doen. Deze persoon vertegenwoordigd dan de aanvrager. Het college kan van deze persoon dan een schriftelijke machtiging verlangen (artikel 2:1 Algemene wet bestuursrecht). Een ondertekende machtiging kan ook elektronisch worden ingediend.

<u>Lid 2</u>
Alleen meerderjarigen kunnen een urgentieverklaring aanvragen.
De algemene, overkoepelende eis is: men moet dringend om woonruimte in de regio Fryslân verlegen zitten. De categorie die voor een urgentieverklaring in

aanmerking kan komen is die genoemd is in artikel 2 RVRV en artikel 12, lid 3 Huisvestingswet 2014.
Lid 3
Indien de aanvraag niet die gegevens bevat om goed te kunnen beoordelen of de aanvrager voor een urgentieverklaring in aanmerking komt, kan het college nadere gegevens vragen. Worden aanvullende gegevens gevraagd, dan wordt de beslistermijn opgeschort totdat die gegevens zijn ontvangen of de gestelde hersteltermijn ongebruikt is verstreken (artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht). Worden de gevraagde gegevens niet verstrekt of niet volledig verstrekt, dan dient het besluit te zijn dat de aanvraag niet-ontvankelijk is. Dat wil zeggen dat de aanvraag niet inhoudelijk wordt beoordeeld. Is de aanvraag compleet maar komt de aanvrager niet in aanmerking voor een urgentieverklaring, dan wordt de aanvraag geweigerd. In beide gevallen kan daartegen bezwaar worden gemaakt.

Lid 4
Als niet binnen 4 weken op de aanvraag kan worden beslist, moet vóór het einde van die termijn, de beslissing genomen zijn tot verlenging van de beslistermijn. In de meeste gevallen is een verlengingsbeslissing een procedurele voorbereidingsbeslissing en niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Tenzij deze verlengingsbeslissing de aanvrager los van het voor te bereiden besluit op de aanvraag rechtstreeks in zijn of haar belang treft (artikel 6:3 Algemene wet bestuursrecht).

Lid 5
De redenen om de huisvestingsvergunning te mogen weigeren staan in artikel 3 RVRV. Daar staat gebiedend in welke gevallen de vergunning mag worden geweigerd. Enkel op basis van één van die redenen mag de vergunning worden geweigerd. Er is geen ruimte voor het college om de vergunning op één of meer andere gronden te weigeren die niet in artikel 3 RVRV zijn genoemd. Als zich een situatie voordoet die is genoemd in artikel 3 RVRV dan mag het college de vergunning gemotiveerd weigeren. Maar ze kan ook besluiten om de vergunning te verlenen. Bijvoorbeeld als weigering in het specifieke geval onevenredig is in verhouding tot de met de verordening en de RVRV te dienen doel. Zie ook artikel 3:4, lid 2 Algemene wet bestuursrecht: nadelige gevolgen van een besluit voor een belanghebbende mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Artikel 3 RVRV luidt als volgt:
Het college kan een aanvraag van een woningzoekende als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdelen a tot en met i, van de wet voor indeling in een urgentiecategorie, uitsluitend afwijzen indien:
***a.** het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van huisuitzetting in de twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag door overlast, fraude of criminele activiteiten die zijn veroorzaakt door de aanvrager of een lid van diens huishouden;*
***b.** de positie op de woningmarkt van de aanvrager zodanig is dat deze zelf binnen een redelijke termijn een woonruimte via de reguliere weg binnen de regio kan vinden;*
***c.** de woningzoekende de mogelijkheid heeft om binnen een redelijke termijn het woonprobleem op te lossen door het al dan niet tijdelijk bewonen van onzelfstandige woonruimte;*
***d.** het huisvestingsprobleem is ontstaan of bestaat doordat de aanvrager of een lid van het huishouden een woningaanpassing als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 niet heeft uitgevoerd;*

e. *de woningzoekende niet in staat is om langdurig zelfstandig te wonen;*
f. *de woningzoekende niet in het eigen bestaan of in de kosten voor de woning kan voorzien of de schulden niet geregeld zijn; of*
g. *de woningzoekende al is ingedeeld door een college van een andere gemeente binnen de woningmarktregio in de urgentiecategorie waarvoor de woningzoekende een aanvraag heeft ingediend.*

Lid 6
Het begrip 'passend' moet niet verward worden met de term 'passend' volgens de Woningwet (passend toewijzen). Het gaat hier om passend in de zin van de Huisvestingswet. Dus naar welk type woning (en waar) moet worden gezocht.

Lid 7
Het college kan voorwaarden verbinden aan een urgentieverklaring die gaan over begeleiding voor een bepaalde duur, in gebruik neming van woonruimte van een zorginstelling en woonruimte in een gebied waarbinnen de woningzoekende aan de maatschappij kan deelnemen.

Lid 8
De urgentieverklaring vervalt van rechtswege zodra een huisvestingsvergunning is verleend of de mantelzorg is beëindigd. Een huisvestingsvergunning betekent feitelijk dat de aanvrager een passende woning toegekend heeft gekregen. Daarmee is hij of zij dus niet langer een urgent woningzoekende. Ingeval van beëindiging van mantelzorg is er voor de mantelzorger geen urgentie meer voor passende woonruimte in de nabijheid van degene die tot voor kort mantelzorg nodig had.

De gemeente kan bepalen welke woningen passend zijn voor de urgent woningzoekenden. Te denken is aan een bepaald type woning (grootte) in een bepaald type omgeving (in verband met rust, veiligheid). Het begrip passend in de Huisvestingverordening urgent woningzoekenden verwijst naar het begrip in de Huisvestingswet en gaat over wat in het kader van de urgentie een passende woonplek is. Dat is een ander begrip van passendheid dan die de corporaties hanteren op basis van de Woningwet. Ook daar spreekt de wet over passend toewijzen, maar dan op basis van inkomen. Dat komt verwarrend over. Daarom hierbij de nadrukkelijke toevoeging dat het begrip passend rond urgenties enkel gaat over dat wat een passende woonplek is in het kader van de achtergrond van de urgentie.

Lid 9
Dit lid bepaalt wanneer een urgentieverklaring kan worden ingetrokken.
De intrekkingsgronden staan in artikel 9 RVRV:
Het college kan een indeling in een urgentiecategorie uitsluitend intrekken indien:
a. niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden, bedoeld in artikel 2;
b. er sprake is van een afwijzingsgrond als bedoeld in artikel 3 nadat de indeling in een urgentiecategorie heeft plaatsgevonden;
c. de woningzoekende niet meer in aanmerking komt voor toedeling in een urgentiecategorie op grond van de artikelen 4 tot en met 8;
d. de woningzoekende bij het verzoek om indeling in een urgentiecategorie onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt; of
e. de woningzoekende een of meerdere malen een geschikte woning heeft geweigerd.

Artikel 5
Wordt één op de drie woningen van de gemelde vrijkomende sociale Huurwoningen in gebruik gegeven of bewoond zonder huisvestingsvergunning van het college, dan kan het college de overtreder een bestuurlijke boete opleggen tot maximaal het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23 Wet boek van Strafrecht. De geldboete van de vierde categorie bedraagt per 1 januari 2024 maximaal, € 25.750,00.Het nemen van een boetebesluit is een bevoegdheid. Het college kan in bijzondere situaties besluiten om geen bestuurlijke boete op te leggen, zie ook artikel 3:4, lid 2 Algemene wet bestuursrecht: de nadelige gevolgen van een besluit voor een belanghebbende mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Bij de afweging van belangen neemt het college bijvoorbeeld mee dat in een specifieke periode door omstandigheden als bijvoorbeeld herstructurering of calamiteiten, naar redelijkheid het niet mogelijk was om aan de verordening te voldoen.

II. vast te stellen het ontwerp van de wijziging van de Huisvestingsverordening Terschelling 2023:

Artikel A
Artikel 1, ‘’maatschappelijke binding’’ wordt als volgt aangevuld:
De term “mantelzorger” als hier omschreven is niet van toepassing in het geval de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Friese Wadden gemeente Terschelling 2025 (urgentieverordening) van toepassing is.

Artikel B
Artikel 9 komt als volgt te luiden:
“De in artikel 2, lid 1 onder a aangewezen categorieën woonruimte van corporaties met een aanvangshuur die niet hoger is dan de rekenhuur, genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a of b van de Wet op de huurtoeslag, worden met voorrang toegewezen volgens de “Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden gemeente Terschelling 2025”.

Artikel C
Lid 1 van artikel 12 wordt vervangen door een nieuw lid 1:
“1. Als op grond van de wet, deze verordening of de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden gemeente Terschelling 2025 meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
a. als eerste komen in aanmerken woningzoekenden met een urgentieverklaring volgens de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden gemeente Terschelling 2025;

b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 of artikel 7a voorrang verleend wordt, waarbij binnen de categorie uit artikel 8 en 7 voorrang verleend wordt aan de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur en binnen de categorie uit artikel 8 en 7a,voorrang verleend wordt aan woningzoekenden met de langste woonduur;

c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 8 voorrang verleend wordt, waarbij binnen deze categorie voorrang verleend wordt aan de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur.”

Toelichting

Artikel A
De mantelzorger wordt als urgent woningzoekende in de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden gemeente Terschelling 2025 opgenomen.

Artikel B
De gedachte hierbij is dat bij de vrijkomende sociale huurwoningen de volgorde deels gaat wijzigen. Dat geldt alleen voor de huurwoningen met een sociale huurprijs. Hiermee wordt vastgelegd dat juist die woningen eerst aan de wettelijk urgent woningzoekenden en vervolgens aan anderen worden toegewezen.

Artikel C
De gemeenten zijn verplicht om een huisvestingsverordening voor urgent woningzoekenden vast te stellen (Memorie van Toelichting, TK 2023-2024, 36512, nr. 3, blz. 47). In deze verordening moeten categorieën urgent woningzoekenden worden opgenomen als bedoeld in artikel 12, lid 3 Huisvestingswet en artikel 2 Regeling versterking regie volkshuisvesting. Deze woningzoekenden krijgen bij voorrang woonruimte. Met het verlenen van deze voorrang wordt beoogd dat deze groepen urgent woningzoekenden sneller in aanmerking komen voor passende woonruimte dan regulier woningzoekenden (Memorie van Toelichting, TK 2023-2024, 36512, nr. 3, blz. 46). Niet urgent woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding met de gemeente komen dus pas na toewijzing van een woning aan een urgent woningzoekende aan de beurt voor een woningtoewijzing. Met een huisvestingsverordening voor urgent woning zoekenden wordt beoogd meer kansengelijkheid te scheppen in de huisvesting van de urgent woningzoekenden (Memorie van Toelichting, TK 2023-2024, 36512, nr. 3, blz. 13).

Terschelling, 26 maart 2025
De raad van de gemeente Terschelling voornoemd,

T. D. de Jong,
griffier

mr. R.S. Cazemier,
voorzitter