

NOTA INSPRAAK EN OVERLEG

Wijzigingen Huisvestingsverordening Terschelling 2019

Gemeente Terschelling
Juni 2021
Versie 1, anoniem

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
2	Inspraakreacties	5
3	Overleg.....	7
4	Ambtelijke aanpassingen	9

Bijlagen

1. Ontvangen inspraakreacties (zienswijzen)
2. Verslag overleg met Huurdersvereniging de Brandaris en het Sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland met bijlage

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft besloten inspraak te verlenen op een aantal wijzigingen van de Huisvestingsverordening Terschelling 2019 en de toelichting bij de verordening.

De wijzigingen zijn bedoeld om de effectiviteit van de verordening te vergroten en de werking te verduidelijken. De wijzigingen hebben betrekking op de volgende onderdelen:

- *De hoogte van de kooprijsgrens.*
Beneden deze grens is voor het bewonen van de woning een huisvestingsvergunning nodig. De kooprijsgrens wordt geïndexeerd op basis van recentere CBS gegevens. De kooprijsgrens wijzigt daardoor in € 511.000.
- *Bekendmaking aanbod van woonruimte.*
Verduidelijkt wordt dat alleen de woningcorporatie en marktpartijen beroepsmatig werkzaam in de volkshuisvesting aanbod van woonruimte bekend moeten maken.
- *Het onttrekken, splitsen of samenvoegen van woonruimte of wijzigen in onzelfstandige woonruimte.*
Hier is al een vergunning voor nodig. Om ook te kunnen handhaven bij woningen die al lange tijd niet meer in gebruik zijn als permanente woonruimte wordt ook het onttrokken houden, samengevoegd houden, omgezet houden en in verbouwde staat tot twee of meer woonruimten houden vergunningplichtig.
- *Voorwaarden verbonden aan de onttrekkingvergunning.*

In de huidige verordening mist de mogelijkheid om een onttrekkingvergunning te verlenen met als voorwaarde het elders realiseren van vervangende gelijkwaardige woonruimte. Om de mogelijkheid tot vergunningverlening te vergroten wordt deze mogelijkheid toegevoegd. De toelichting bij de verordening wordt hierop aangepast.

De wijzigingen hebben met ingang van 23 april tot en met 3 juni 2021 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 over de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening Terschelling 2019 bij het college indienen.

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.

Ter voorbereiding van de wijzigingen heeft op 20 januari 2021 overleg plaatsgevonden met de lokale makelaars.

Op 11 mei 2021 heeft overleg plaatsgevonden met het Sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland en Huurdersvereniging de Brandaris. Voorafgaande aan het overleg zijn de wijzigingen aan hen toegestuurd. De wijzigingen zijn tevens aan de lokale makelaars gezonden. Zij hebben geen aanleiding gezien tot overleg.

Het verslag van het overleg met WoonFriesland en de Brandaris is als bijlage toegevoegd aan deze Nota.

De wijzigingen van de Huisvestingsverordening Terschelling 2019 en de toelichting waren in te zien in de informatieruimte van het gemeentehuis (Burgemeester van Heusdenweg 10A te West-Terschelling). De wijzigingen waren verder digitaal raadpleegbaar in pdf formaat via de gemeentelijke website.

In hoofdstuk 2 van deze nota wordt inhoudelijk ingegaan op de ontvangen inspraakreacties.

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

In hoofdstuk 3 van deze nota wordt inhoudelijk ingegaan op de overlegreacties.

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

In hoofdstuk 4 zijn de ambtelijke aanpassingen opgenomen.

2. Inspraakreacties

2.1 Inspraakreacties

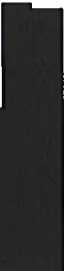
Er zijn 2 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ontvangen.

De inspraakreacties zijn ingediend en ontvangen binnen de daarvoor opengestelde termijn en ingediend door ingezetenen of belanghebbenden volgens de gemeentelijke Inspraakverordening.

2.2 Beantwoording inspraakreacties

De inspraakreacties worden hieronder samengevat en puntsgewijs van een beantwoording voorzien. Per punt is een conclusie geformuleerd.

Indiener	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
1. 	Indiener pleit er voor om woningen met een WOZ waarde tot € 500.000 vergunningplichtig te maken.	Het is niet mogelijk om de vergunningplicht te koppelen aan de WOZ waarde van een woning. De Huisvestingswet staat dit niet toe. Voor de vergunningplicht moet de koopprijs gehanteerd worden. Volgens artikel 1 lid 2 van de Huisvestingswet wordt met de koopprijs bedoeld: de prijs die voor de enkele koop van de woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de voorgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening.
	Indiener vindt de verhoging naar € 511.000 nog steeds aan de lage kant als het om de koopprijsgrens gaat. Hiermee worden de huizenprijzen alleen maar opgevoerd, zoals ook de afgelopen jaren te zien was. (Naast het feit dat de huizenprijzen landelijk natuurlijk ook omhoog gingen). Het gevolg zal zijn dat het gros van de huizen op Terschelling te koop worden aangeboden boven de € 511.000	Elke grens leidt tot enige prijsopdrijving voor de woningen rondom de nieuwe grens. Uit het verrichte onderzoek blijkt niet dat dit ook het geval is voor andere woningen. Het zal er niet toe leiden dat het merendeel van de woningen boven € 511.000 worden verkocht.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de voorgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening.

2.DAS, namens 	Cliënten van indiener gebruiken de woning  sinds 1970 recreatief. Het onttrokken houden van woonruimte wordt nu vergunningplichtig gemaakt met als doel om ook te kunnen handhaven bij woningen die al lange tijd niet meer in gebruik zijn als permanente woning. In de verordening lijkt geen overgangrecht te zijn opgenomen voor situaties zoals die van client. Voor beleidswijzigingen zoals deze dient er, in het kader van de rechtszekerheid, overgangrecht opgenomen te worden waaruit blijkt dat in gevallen waarbij de situatie zich geruime tijd voordoet geen vergunning vereist is. Vaststellen van een verordening zonder overgangrecht tast de bestaande rechten van client onevenredig nadelig aan. In het kader van de rechtszekerheid wordt gezocht overgangrecht op te nemen of een andere bepaling die recht doet aan gevallen die reeds zeer lang bestaan.	Uit jurisprudentie van de Raad van State is gebleken dat er alleen gehandhaafd kan worden vanaf het moment van inwerkingtreding van de vergunningplicht voor het onttrokken houden van woonruimte. Dit maakt het opnemen van overgangrecht niet noodzakelijk. (handhaving van onrechtmatige bewoning is mogelijk op basis van het bestemmingsplan)	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de voorgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de voorgestelde wijziging van de toelichting. Aan de toelichting van artikel 14 wordt toegevoegd: Uit jurisprudentie van de Raad van State (zaaknummer 2019087871/A3) is gebleken dat handhaving van onrechtmatige bewoning op basis van het niet hebben van een onttrekkingsvergunning niet mogelijk is bij gevallen waar de onttrekking aan de woonruimtevoorraad al enige tijd geleden heeft plaatsgevonden. Door ook het onttrokken houden vergunningplichtig te maken kunnen gevallen van woningonttrekking die ontstaan na inwerkingtreding van deze wijziging van de verordening gehandhaafd worden. Hetzelfde geldt voor de samenvoegings- omzettings- en splitsingsvergunning. Artikel 21 Huisvestingswet 2014 maakt deze toevoeging mogelijk. Omdat de vergunningplicht pas geldt na inwerkingtreding van deze wijziging is geen overgangrecht opgenomen.
--	---	--	---

3. Overleg

3.1 Overlegreacties

Er is overleg gevoerd met de Huurdersvereniging de Brandaris en het Sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland.

3.2 Beantwoording overlegreacties

De overlegreacties worden hieronder samengevat en puntsgewijs van een beantwoording voorzien. Per punt is een conclusie geformuleerd.

Indiener	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
Huurdersvereniging de Brandaris	De Huurdersvereniging vindt jaarlijkse indexatie van de koop- en huurprijsgrens van belang.	Dit onderdeel van de verordening (jaarlijkse indexatie) wordt niet gewijzigd. Er is geen inspraak en overleg op van toepassing.	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening.
Huurdersvereniging de Brandaris	De Huurdersvereniging wil de in artikel 7 geregelde voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte voor de woningen van WoonFriesland alleen toepassen als dit tot doorstroming binnen de woningvoorraad van WoonFriesland leidt.	Artikel 7 van de verordening wordt niet gewijzigd. Er is geen inspraak en overleg op van toepassing. (De reactie wordt betrokken bij het nader uitwerken van de bepalingen in de verordening over het met voorrang toewijzen en labelen van woningen.)	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening.
Het Sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	WoonFriesland geeft aan dat momenteel niet voldaan wordt aan de in de verordening voorgeschreven wijze van bekendmaking van aanbod. In artikel 6 lid 2 is hierover opgenomen dat de woningcorporatie een aparte internetpagina inricht 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. WoonFriesland wil zich hiervoor maximaal inspannen. Mocht het niet	Artikel 6.2 van de verordening wordt niet gewijzigd. Er is geen inspraak en overleg op van toepassing. (Er moet in 2021 door WoonFriesland uitvoering worden gegeven aan de Prestatieafspraken 2021).	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening.

	kunnen dan wil WoonFriesland samen met de Brandaris en de gemeente bepalen wat wel mogelijk is. WF verwijst hiervoor naar de in de Prestatieafspraken 2021 opgenomen afspraken.			
Huurdersvereniging de Brandaris	Huurdersvereniging de Brandaris vindt dat er op het moment van overname een duidelijke afspraak is gemaakt tussen WoonFriesland en de Brandaris en de gemeente dat Terschelling een aparte site krijgt voor het zoeken van een woning. Ook de gemeente heeft dit duidelijk gemaakt aan WoonFriesland. Voor de Brandaris is het dus niet "als het kan", het is vaststaand. Eind 2021 zou de aparte pagina in de lucht gaan.	Artikel 6.2 van de verordening wordt niet gewijzigd. Er is geen inspraak en overleg op van toepassing.	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening.	
Het Sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	WoonFriesland attendeert er op dat in de toelichting nog uiteenlopende prijzen voor middenhuur vermeld staan.	De opmerking is correct. Aangezien op dit punt geen inspraak en overleg van toepassing is wordt dit meegenomen bij de ambtshalve aanpassingen.	Zie hoofdstuk 4 van deze Nota	
Het Sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	WoonFriesland heeft behoefte aan een werkproces voor gevallen waarbij de hardheidsclausule wordt toegepast.	De reactie heeft geen betrekking op een te wijzigen onderdeel van de verordening. Er is geen inspraak en overleg op van toepassing. (Dit wordt gezamenlijk opgepakt).	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening.	

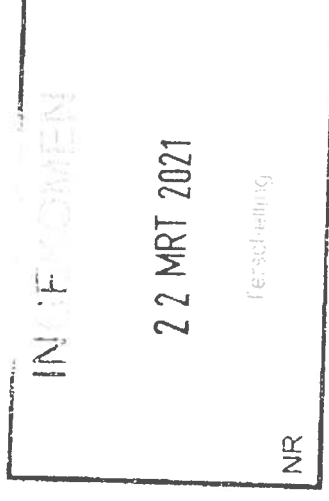
4. Ambtelijke aanpassingen

Indiener	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
Het Sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	WoonFriesland attendeert er op dat in de toelichting nog uiteenlopende prijzen voor middenhuur vermeld staan.	De opmerking is correct. Deels komt dit doordat in de toelichting geciteerd wordt uit beleidsdocumenten waarin de destijds geldende prijs voor middenhuur is opgenomen. In andere gevallen is de datum van het prijspeil toegevoegd. Om duidelijk te maken dat de prijs voor de middenhuur jaarlijks aangepast wordt, wordt dit toegevoegd	Aan de toelichting wordt op blz 14 onder "conclusie" en onder "huur- en kooprijsgrenzen" toegevoegd: door indexatie wordt deze huurprijsgrens jaarlijks aangepast.

Bijlage**1. Inspraakreacties****Indiener 1:** 

Midsland, Terschelling. 17 maart 2021

Var:



Aan de Burgemeester van Terschelling
C.M. (Caroline) van de Pol
Burgermeester van Heusdenweg 10a
8881 EB West-Terschelling

Betreft: Het is vijf voor twaalf.

Geachte mevrouw van de Pol,

Welkom op het mooie eiland Terschelling. Ik hoop dat u een mooie tijd tegemoet gaat als Burgemeester en inwoner van Terschelling, maar er is ook werk aan de winkel! Nederland kampt met een oververhitte woningmarkt, de huizenprijzen zijn exorbitant hoog en daar bovenop wordt er ook nog eens overmatig verboden op huizen. Vooral op de gewilde plekken zoals in het centrum van de grote steden en op de Waddeneilanden zijn de huizenprijzen de afgelopen jaren excessief gestegen. Daardoor is het kopen van een huis, op zo'n prachtige plek, voor de meeste mensen en dan vooral voor de jongeren onmogelijk geworden. Voor de jongeren in de steden is er gelukkig een mogelijkheid om een goedkoop alternatief buiten het centrum of buiten de stad te kopen, voor de eilander jongeren is deze mogelijkheid er helaas niet.

Gelukkig heb je om op Terschelling een huis te kunnen kopen een huisvestingsvergunning nodig, per 1 januari 2021 heb je voor een koopwoning met een reële koopprijs beneden de 471.000 euro een huisvestingsvergunning nodig. Deze huisvestingsvergunning werd ingevoerd om de Terschellinger jongeren toch een kans te geven op de woningmarkt op het eiland. Helaas heeft deze maatregel een tegenovergesteld effect; de huizenprijzen worden opgedreven om boven deze koopgrens van 471.000 euro uit te komen en een groter publiek te trekken. Huizen met een WOZ-waarde van 340.000 euro worden nu voor 500.000 euro te koop aangeboden en verkocht, helaas niet aan eilander jongeren, maar aan welgestelde echtparen of gezinnen die hun geluk op Terschelling komen beproeven. Door deze acties wordt het woonprobleem voor de eilander jongeren alleen maar groter!

Ik richt mij nu direct tot u, met de vraag om snel iets aan deze huisvestingsverordening te doen, voordat het te laat is. Zodat ik, en met mij heel veel anderen jongeren, een toekomst kan creëren op ons prachtige eiland. Wanneer de toekomst voor de eilander jongeren er zo uitzichtloos uit blijft zien, zullen we vertrekken en wordt Terschelling een eiland voor rijke yuppen en gepensioneerde stellen. Wijzig de huisvestingsverordening per direct en zorg er bijvoorbeeld voor dat een huisvestingsvergunning nodig is voor koopwoningen met een WOZ-waarde beneden de 500.000 euro.

Ik hoop dat u dit probleem serieus neemt.

Met vriendelijke groet,



Indiener 2: DAS, namens





Kantoor Zoetermeer / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam
Bezoekadres Houtsingel 19, 2719 EA Zoetermeer Telefoon via Amsterdam

AANTEKENEN

College van B&W
Gemeente Terschelling
Postbus 14
8880 AA TERSCHELLING WEST

Per e-mail evenema@terschelling.nl

Dossiernummer:
WEK 8.21.049967

Telefoon: 020-6518778

Datum: 28 mei 2021

Behandeld door:
Mr. C. Lubben, Advocaat

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Fax: 020-6914737

Betreft: Inspraak reactie huisvestingsverordening

Geacht College,

Namens

dit schrijven bijgaand een inspraak reactie toekomen inzake de tot en met 3 juni a.s. ter inzage liggende huisvestingsverordening Terschelling 2019.

doe ik u door middel van

In deze verordening heeft u door middel van artikel 14 een aanwijzing opgenomen voor vergunningplichtige woonruimte. Het gaat hier om onttrekken, splitsen of samenvoegen van woonruimte of wijzigen in onzelfstandige woonruimte. U geeft hierbij aan dat een dergelijke bepaling nodig is om ook te kunnen handhaven bij woningen die al lange tijd niet meer in gebruik zijn als permanente woonruimte. Het onttrekken houden, samengevoegd houden, omgezet houden en in verbouwde staat tot twee of meer woonruimten houden wordt vergunningplichtig.

[redacted] heeft de recreatiewoning [redacted] door middel van een legaat aan haar nagelaten. [redacted] ging met haar zus en ouders zolang zij zich kan herinneren op vakantie naar Terschelling en gebruikten deze recreatiewoning als gezin voor recreatiefgebruik. Ook tijdens haar schooltijd, studententijd en ook met haar gezin bestaande uit haar man en twee kinderen vierde men altijd vakantie in de recreatie woning [redacted]

Vanaf 1970 wordt de woning recreatief gebruikt door de familie [redacted]. Het is cliënte opgevallen dat u in uw verordening geen overgangsrecht lijkt te hebben opgenomen voor situaties als deze die in het geval van de familie [redacted] al meer dan een halve eeuw bestaat. Voor beleidswijzigen zoals deze dient u naar mening van cliënten in het kader van de rechtszekerheid overgangsrecht op te nemen waaruit blijkt dat in gevallen waarbij de situatie zich geruime tijd

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A

KvK 33110754

330-G14



Pagina 2
Dossiernr WEK 8 21 049967

voordoeet dergelijke vergunningen niet noodzakelijk zijn. Er is immers sprake van bestaande rechten die ook beschermd dienen te worden.

Wanneer u de verordening zou vaststellen zonder overgangsrecht worden de bestaande rechten, zoals die van de familie [redacted] onevenredig nadelig aangetast.

Cliënten verzoeken u dan ook in het kader van de rechtszekerheid overgangsrecht op te nemen dan wel een andere bepaling die recht doet aan gevallen die reeds zeer lang bestaan.

In afwachting van uw reactie, teken ik,

Met vriendelijke groet,

DAS

dhr. mr. C. Lubben, advocaat

2. Overleg

Verslag overleg met Huurdersvereniging de Brandaris en het Sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland

Overlegreactie Sociaal Verhuurbedrijf WoonFriesland en Huurdersvereniging de Brandaris

11 mei 2020

Door de Huurdersvereniging en WoonFriesland worden de volgende opmerkingen gemaakt:

1. De Huurdersvereniging vindt jaarlijkse indexatie van de koop- en huurprijsgrens van belang.
2. De Huurdersvereniging wil de in artikel 7 geregelde voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte voor de woningen van WoonFriesland alleen toepassen als dit tot doorstroming binnen de woningvoorraad van WoonFriesland leidt.
3. A. WoonFriesland geeft aan dat momenteel niet voldaan wordt aan de in de verordening voorgeschreven wijze van bekendmaking van aanbod. In artikel 6 lid 2 is hierover opgenomen dat de woningcorporatie een aparte internetpagina inrichtt 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. WoonFriesland wil zich hiervoor maximaal inspannen. Mocht het niet kunnen dan wil WoonFriesland samen met de Brandaris en de gemeente bepalen wat wel mogelijk is. WF verwijst hiervoor naar de in de Prestatieafspraken 2021 opgenomen afspraken (zie bijlage).
- B. Huurdersvereniging de Brandaris vindt dat er op het moment van overname een duidelijke afspraak gemaakt is tussen WoonFriesland en de Brandaris en de gemeente dat Terschelling een aparte site krijgt voor het zoeken van een woning. Ook de gemeente heeft dit duidelijk gemaakt aan WoonFriesland. Voor de Brandaris is het dus niet als het kan, het is vaststaand. Eind 2021 zou de aparte pagina in de lucht gaan.
4. WoonFriesland attendeert er op dat in de toelichting nog uiteenlopende prijzen voor middenhuur vermeld staan.
5. WoonFriesland heeft behoefte aan een werkproces voor gevallen waarbij de hardheidsclausule wordt toegepast.

Bijlage bij 3.A. van het verslag overleg met Huurdersvereniging de Brandaris en het Sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland:

Prestatieafspraken 2021

Website

In de Huisvestingsverordening is opgenomen dat WF op haar website een aparte inschrijfpagina voor Terschelling in moet richten. Op deze pagina worden alleen de Terschellingse woningen te huur aangeboden en kan alleen gereageerd worden door

woningzoekenden die ingeschreven staan voor een woning op Terschelling. WF zal zich maximaal inspannen om dit te realiseren (zie ook onder woningtoewijzing).

WF onderzoekt daarvoor in 2021 de mogelijkheden tot het alsnog separaat inschrijven voor woningzoekenden op Terschelling en legt de uitkomsten voor aan de gemeente en de HV. Vervolgens bespreken partijen of dit voldoet aan het bepaalde in de Huisvestingsverordening, zo niet, hoe op andere wijze uitvoering gegeven kan worden aan de verordening.

Ter verantwoording van de woningtoewijzing zal WF borgen dat huurders duidelijk is op welke plek zij bij reageren op aanbod zijn geëindigd en hoeveel inschrijfduur de gematchte huurder had. WF spant zich in om deze verantwoording bij voorkeur op de website te plaatsen.

Woningtoewijzing

Naast de digitale kanalen zal WF met De Brandaris en de gemeente onderzoeken of het zinvol is, en zo ja hoe, om aanvullende (structurele) media en kanalen te benutten om inschrijven, aanbod van huurwoningen en woningtoewijzing op Terschelling voldoende bekend te maken. De HV ziet meerwaarde in een geactualiseerde versie van de folder die in voorgaande jaren beschikbaar was. Doel, middelen, inhoud en duur van die communicatie worden in overleg vastgesteld. Woningzoekenden kunnen in 2021 per mail actief worden geattendeerd op beschikbare huurwoningen. WF zal die mogelijkheid actief promoten. Via de (push)mail zal dan ook de verantwoording over verhueringen (inschrijfduur van de gematchte huurder) worden afgelegd. In tweede instantie volgt een huurdersportaal (2022) wat waarschijnlijk meer mogelijkheden biedt. NB In verband met virusveilig werken digitaliseert WF alle werkprocessen en ook zo veel mogelijk de communicatie. Nadat de afspraken zijn geactualiseerd maken WF en De Brandaris afspraken over de communicatie, bij voorkeur in combinatie met o.a.. huurbehoud senioren en woningruil, daarvan.