

NOTA INSPRAAK EN OVERLEG

Huisvestingsverordening Terschelling 2023

Gemeente Terschelling
Mei 2023
Versie 1, niet anoniem

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
2	Inspraakreacties	5
3	Overleg.....	6
4	Ambtelijke aanpassingen	13

Bijlagen

- 1.Ontvangen inspraakreacties (zienswijzen)
- 2.Verslag overleg met Huurdersvereniging de Bewonersraad en het Sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland
- 3.Verslag overleg met lokale makelaars

1. Inleiding

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Hiermee kunnen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte bestreden worden. Dit ingrijpen op de woningmarkt kan uitsluitend door middel van een verordening.

Omdat de huidige verordening op 1 juli 2023 vervalt¹ en er nog steeds sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte is het gewenst om een nieuwe verordening vast te stellen. Het biedt tevens de mogelijkheid om nieuwe instrumenten te overwegen en, indien gewenst, toe te voegen, de juridische verbindendheid te vergroten, de werking te verduidelijken, aanbevelingen van de commissie bezwaar- en beroepsschriften af te wegen en uitkomsten van de evaluatie van de Huisvestingsverordening 2019 te betrekken bij het opstellen van een nieuwe verordening.

De concept Huisvestingsverordening Terschelling 2023 is op 5 april 2023 behandeld in de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft besloten inspraak te verlenen op de concept Huisvestingsverordening Terschelling 2023 en de toelichting bij de verordening.

De concept Huisvestingsverordening Terschelling 2023 en de toelichting op de verordening hebben met ingang van 14 april tot en met 11 mei 2023 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 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.

Op 1 mei 2023, tijdens de inspraakperiode, heeft overleg plaatsgevonden met de lokale makelaars, het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland en Huurdersvereniging de Bewonersraad.

Voorafgaande aan de overleggen zijn de concept Huisvestingsverordening Terschelling 2023 en de toelichting op de verordening aan hen toegestuurd. Ook is een link gezonden naar de stukken die in de raadsvergadering van 5 april 2023 zijn behandeld. Daaronder de was-woordt versie waarin de wijzigingen ten opzicht van de laatst vastgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 zijn opgenomen. Het verslag van het overleg met WoonFriesland en de Huurdervereniging de Bewonersraad en het verslag van het overleg met de lokale makelaars is als bijlage toegevoegd aan deze Nota.

De concept Huisvestingsverordening Terschelling 2023 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 via de gemeentelijke website.

¹ Op grond van artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet kan de gemeenteraad voor de duur van ten hoogste vier jaar in een verordening regels geven met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad. De Huisvestingsverordening 2019 is in werking getreden op 1 juli 2019.

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 concept 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 concept Huisvestingsverordening of de toelichting overeenkomstig gewijzigd vast te stellen.

In hoofdstuk 4 zijn de ambtelijke aanpassingen opgenomen.

2. Inspraakreacties

2.1 Inspraakreacties

Er zijn geen mondelinge of schriftelijke inspraakreacties ontvangen.

3. Overleg

3.1 Overlegreacties

Er is overleg gevoerd met de Huurdersvereniging de Bewonersraad en het Sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland. Ook heeft overleg plaatsgevonden met de lokale makelaars.

3.2 Beantwoording overlegreacties

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

Nr	Indiener	Nr	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
1	Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	1	Artikel 4 lid 5 en 6; <i>vervallen inschrijving</i> bij toewijzing van een woning. Dit moet zijn: vervallen inschrijvingsduur bij toewijzing van een woning	De reactie is correct; de inschrijvingsduur vervalt. De inschrijving vervalt niet, maar moet wel weer geactiveerd worden. Dit moet ook aangepast worden in artikel 4 lid 4.	De overlegreactie leidt tot aanpassing van de Huisvestingsverordening; In artikel 4 Inschrijfsysteem van woningzoekenden, wordt in lid 4, 5 en 6 "inschrijving" vervangen door "inschrijvingsduur".
1	Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	2	De <i>definitie</i> van " <i>economische binding</i> " (o.a. blz 28) lijkt zzp-schap uit te sluiten. Is dat zo en is dit de intentie?	Dat is niet de intentie. Ook bij een zzp'er kan sprake zijn van economische binding. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 8. Er zijn diverse manieren om economische binding aan te tonen. Bladzijde 28 gaat in op de vereisten indien er sprake is van een arbeidsovereenkomst. Het begrip "economische binding" wordt op dit punt verduidelijkt.	De overlegreactie leidt tot aanpassing van de Huisvestingsverordening en de toelichting. In Artikel 1. Begripsbepalingen, wordt aan het begrip "economische binding" toegevoegd : "- in situaties zonder arbeidsovereenkomst: kan aantonen dat hij een arbeidsomvang van tenminste gemiddeld 18 uren per week op Terschelling heeft voor

					tenminste 1 jaar in een periode gelegen rond de aanvraag huisvestingsvergunning, waarvan tenminste 3 maanden voor en tenminste 3 maanden na de aanvraag huisvestingsvergunning” De toelichting bij artikel 8 wordt hierop aangepast.
1	Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	3	De vereisten voor de economische binding zijn relatief laag. Moet dit niet omhoog. Moet er niet ingespeeld worden op de nieuwe werkelijkheid, waarin het makkelijker is om werk te vinden dan een woning. Dit om verleiding tot fraude, dwaling of de kans dat arbeidsverhoudingen nog korter duren dan de toch al minimale vereisten van de arbeidsovereenkomst te verkleinen?	De noodzaak wordt onderschreven. De voorgestelde aanpassingen van het begrip “economische binding” voorzien hierin. Dit kan nog aangescherpt worden door de toe te voegen dat aangetoond moet worden dat er ook voorafgaand aan de aanvraag huisvestingsvergunning al 3 maanden op Terschelling gewerkt moet zijn. De aangescherpte eisen voor aanvragers met een arbeidsovereenkomst en zzp-ers zijn niet gelijklopend, omdat het voor zzp-ers mogelijk moet zijn om voldoende arbeidsomvang voorafgaand aan de aanvraag huisvestingsvergunning aan te tonen, maar niet altijd voor de periode van een jaar na de aanvraag.	De overlegreactie leidt tot aanpassing van de Huisvestingsverordening en de toelichting. In artikel 1. Begripsbepalingen wordt het begrip “economische binding” gewijzigd: “-kan aantonen dat hij beschikt over een arbeidscontract van tenminste gemiddeld 18 uren per week voor tenminste een jaar bij een bedrijf/werkgever op Terschelling “ wordt vervangen door “- kan aantonen dat hij beschikt over een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd voor tenminste gemiddeld 18 uren per week bij een bedrijf/werkgever op Terschelling voor de periode van tenminste 3 maanden voorafgaand aan de aanvraag huisvestingsvergunning en

					voor de periode van tenminste 1 jaar na de aanvraag huisvestingsvergunning, of” De toelichting bij artikel 8 wordt hierop aangepast.
1	Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	4	Scherp de <i>eisen aan de arbeidsovereenkomst</i> aan. Zie hiervoor bijvoorbeeld de site van de Rijksoverheid “wat staat er in een arbeidsovereenkomst”.	Dit is reeds doorgevoerd in de concept Huisvestingsverordening. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 5.	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de Huisvestingsverordening of de toelichting.
1	Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	5	Gebruik de <i>prijspeilen 2023</i> . O.a. voor de huurliberalisatiegrens, mogelijk ook de middenhuur.	Omdat deze bedragen periodiek wijzigen wordt in de verordening geen bedragen en prijspeilen aangegeven. In de toelichting is op blz. 26 opgenomen dat, middenhuur woningen volgens het concept van de Wet Regulering Middenhuur, woningen zijn met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot circa € 1.026 (prijspeil 2022) / maximaal 187 punten volgens het woningwaarderingsstelsel. Dit kan aangepast worden naar prijspeil 2023. De naam van de wet is gewijzigd in Wet Betaalbare huur.	De overlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting bij de Huisvestingsverordening. De toelichting van artikel 7.a wordt gewijzigd: De laatste zin wordt gewijzigd in: Middenhuur woningen zijn, volgens het concept van Wet Betaalbare huur, woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot maximaal 187 punten volgens het woningwaarderingsstelsel (circa €1.123 (prijspeil 2023)).
1	Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	6	Moet er <i>in de toelichting niet geanticipeerd worden op verplichte urgentieverordening</i> die volgt uit de Wet versterking regie volkshuisvesting? Onder meer waar het gaat om de toepassing van de hardheidsclausule.	In het gemeenteblad van 4 april 2023 is aangegeven waarom hier nu niet op wordt geanticipeerd.	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de Huisvestingsverordening of de toelichting.
1	Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	7	WoonFriesland wil <i>nieuwe werkafspraken over de volgorde huurovereenkomst/huisvestingsverordening</i>	Deze reactie heeft betrekking op de uitvoering van de verordening.	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de Huisvestingsverordening of de toelichting.

1	Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	8	<i>Toepassing hardheidsclausule.</i> WoonFriesland wil graag actief betrokken, tenminste geconsulteerd, in een voornemen tot toepassing van de hardheidsclausule. Dat komt de inhoudelijke aspecten, de aanloop naar het feitelijk huisvesten en de bemiddeling naar een huurwoning ten goede.	Deze reactie heeft betrekking op de uitvoering van de verordening.	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de Huisvestingsverordening of de toelichting.
1	Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	9	<i>Artikel 6 lid 2 Vereisten bekendmaking aanbod van woonruimte.</i> Een aparte site/pagina voor verhuur en afzonderlijk inschrijfregister met alleen op Terschelling woningzoekenden is er niet en kan met terugwerkende kracht niet gegenereerd worden. Alle woningen worden via de site van WoonFriesland aangeboden, inschrijvers kunnen onder andere Terschelling als zoekgebied aangeven, kunnen actief geïnformeerd worden over vrijkomende woningen en er wordt verwezen naar de eis van een huisvestingsvergunning. WoonFriesland verzoekt de tekst aan te passen naar de huidige praktijk.	Volgens dit lid moet de woningcorporatie een aparte internetpagina inrichten 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. Dit was conform de werkwijze van de Veste. Omdat aan deze werkwijze door de Huurdersvereniging en de gemeente belang werd gehecht is dit in 2019 opgenomen in de Huisvestingsverordening en in de Prestatieafspraken. Gemeente en Huurdersvereniging dringen sindsdien bij WoonFriesland aan op nakoming hiervan. Dit moet met name voorkomen dat woningzoekenden die al bij WoonFriesland inschrijvingsduur opgebouwd hebben voordat WoonFriesland het bezit op Terschelling overnam, daardoor voorrang hebben bij de toewijzing van een woning.	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de Huisvestingsverordening of de toelichting.
1	Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland	10	<i>Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte</i>	Dit geeft inderdaad een logischer opbouw en meer passende toewijzingsmogelijkheden.	De overlegreactie leidt tot aanpassing van de Huisvestingsverordening

			Een kleine gezinswoning is gedefinieerd als een woning met 3 volwaardige slaapkamers. Ook een woning met twee volwaardige slaapkamers is uitermate geschikt voor 3 personen, zeker voor een stel met kind. Voor jongeren tot 23 jaar is de woninggrootte niet gedefinieerd.	Dit is correct.	Aan de begripsbepalingen wordt bij "woonruimte van een bepaalde aard of grootte" aan "kleine gezinswoning" toegevoegd "2 of" Onderaan wordt toegevoegd: "- woning voor jongeren tot 23 jaar: woning met een gecombineerde woon-slaapkamer, of 1 volwaardige slaapkamer."
2	Huurdersvereniging de Bewonersraad	1	<i>Economische binding</i> Om malversaties te voorkomen; als drempel opnemen dat de aanvrager van een huisvestingsvergunning al minimaal 3 maanden op Terschelling moet werken voordat sprake kan zijn van economische binding.	Ook WoonFriesland heeft een reactie op dit punt kenbaar gemaakt. Zie 1.3 voor de beantwoording.	Zie 1.3 voor de aanpassingen in de Huisvestingsverordening en de toelichting.
2	Huurdersvereniging de Bewonersraad	2	<i>Blz 12, derde alinea (was-wordt versie)</i> Prestatieovereenkomst moet zijn Prestatieafspraken.	De reactie is correct.	De overlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting bij de Huisvestingverordening. Onder "Algemeen" wordt in de derde alinea "prestatieovereenkomst" vervangen door "Prestatieafspraken".
2	Huurdersvereniging de Bewonersraad	3	<i>Artikel 6 lid 2 Bekendmaking aanbod van woonruimte</i> Volgens dit lid moet de woningcorporatie een aparte internetpagina inrichten 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. Dit is conform de tussen WoonFriesland en de Huurdersvereniging	Ook WoonFriesland heeft een reactie op dit punt kenbaar gemaakt. Zie 1.9 voor de beantwoording.	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de Huisvestingsverordening of de toelichting.

			gemaakte afspraken, was bekend bij overname van het bezit en ook conform de gemaakte Prestatieafspraken. De Huurdersvereniging ziet dit artikel graag gehandhaafd en toegepast door WoonFriesland.		
		4	<i>Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte</i> De volgende wijze van labelen wordt redelijk geacht; -Woningen met 1 slaapkamer labelen als maximaal 2 personen -Woningen met 2 slaapkamers labelen als 1-3 persoonshuishouden -Woningen met 3 slaapkamers labelen als minimaal 2 inwonende kinderen (leeftijdsbeperking?) Die schikken maar even in voor een logee. -Woningen met 4 slaapkamers labelen als minimaal 3 inwonende kinderen (Leeftijdsbeperking?) Die schikken maar even in voor een logee -Een woning met slaapkamer/badkamer op de begane grond en boven nog een of twee slaapkamers labelen als levensloopbestendige woning. Kan ook een jonger huishouden wonen waarvan een persoon een lichamelijke beperking heeft. Aantal slaapkamers bepalen dan omvang huishouden.	Deze wijze van labelen van woningen gaat uit van een andere opzet dan de concept verordening. Het biedt niet de mogelijkheid om een woning met eventueel een extra slaapkamer toegewezen te krijgen voor een logee of hobbyruimte. De vraag is of dat aansluit bij de wens van woningzoekenden.	Zie 1.10 voor de aanpassingen in de Huisvestingsverordening
3	Lokale makelaars	1	<i>Vererving en koop in het verleden</i> De aanpassing van WOZ naar taxatiewaarde biedt de mogelijkheid om de huisvestingsplicht te omzeilen door een pand te kopen tegen een prijs beneden de koopprijsgrens, te verbouwen waardoor de taxatiewaarde boven de koopprijsgrens komt en vervolgens te bewonen. Is dit de bedoeling?	Dit is inderdaad een mogelijk gevolg. Er zijn diverse opties overwogen. Allen hebben voor- en nadelen. Een andere optie kan bijvoorbeeld zijn; een taxatierapport van de situatie voorafgaand aan de verbouwing. Deze optie heeft echter hetzelfde nadeel als het hanteren van de	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de Huisvestingsverordening of de toelichting.

				WOZ waarde. In beide gevallen is geen sprake van een actuele waarde.	
3	Lokale makelaars	2	<i>Economische binding</i> Voorwaarde is; voor het werk moet het noodzakelijk zijn om op Terschelling te wonen. Er wordt en kan steeds meer "op afstand" gewerkt worden. Hoe wordt deze noodzaak beoordeeld?	In artikel 14 derde lid onder a van de Huisvestingswet is opgenomen dat een woningzoekenden met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang moet hebben zich in de gemeente te vestigen. Bij een aantal beroepen kan op voorhand aangegeven worden dat het voor het werk niet noodzakelijk is om op Terschelling te wonen, bijvoorbeeld bij zeevarenden of het hebben van een internetbedrijf. Overige situaties worden van geval tot geval beoordeeld.	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de Huisvestingsverordening of de toelichting.

4. Ambtelijke aanpassingen

Nr	Onderwerp	Aanpassing	Conclusie
1	Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd	In de definitie van “economische binding” zijn de eisen aan vaste werk met een arbeidsovereenkomst benoemd. Naar aanleiding van overlegreacties zijn hier de eisen voor een zzp-er aan toegevoegd. Er zijn echter ook werknemers met een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd (tijdelijke arbeidsovereenkomst). Deze situatie wordt toegevoegd aan de definitie. Er gaan dezelfde eisen gelden als bij een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd. Aanvullend wordt, conform de huidige praktijk, een verklaring voortzetting dienstverband gevraagd. In de toelichting bij artikel 8 werd al ingegaan op een tijdelijke arbeidsovereenkomst. De tekst wordt aangepast aan de gewijzigde eisen.	De Huisvestingsverordening en de toelichting bij de verordening worden aangepast: Aan artikel 1 Begripsbepalingen wordt bij het begrip “economische binding” toegevoegd: “-kan aantonen dat hij beschikt over een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd voor tenminste gemiddeld 18 uren per week bij een bedrijf/werkgever op Terschelling voor de periode van tenminste 3 maanden voorafgaand aan de aanvraag huisvestingsvergunning en voor de periode van tenminste 9 maanden na de aanvraag huisvestingsvergunning en een verklaring voortzetting dienstverband van dit/deze bedrijf/werkgever, of” De toelichting bij artikel 8 wordt hierop aangepast.
2	Economische binding	In artikel 1 Begripsbepaling is bij “economische binding” zijn eisen voor de periode van de arbeidsovereenkomst voor en na de aanvraag huisvestingsvergunning opgenomen. Tijdelijke arbeidsovereenkomsten en werk zonder arbeidsovereenkomst komen in uiteenlopende vormen voor. Daardoor kunnen zich situaties voordoen waarin de gestelde eisen niet redelijk zijn, omdat er wel sprake is van duurzaam verrichten van arbeid op Terschelling. In die gevallen is het wenselijk om maatwerk te kunnen leveren.	De Huisvestingsverordening en de toelichting bij de verordeningen worden aangepast: In Artikel 1 Begripsbepalingen wordt bij het begrip “economische binding” als laatste zin toegevoegd: “In gevallen waarin de maanden-eis onredelijk blijkt kan op andere wijze het duurzaam verrichten van arbeid op Terschelling aangetoond worden. De wijze waarop is aan de gemeente”. De toelichting bij artikel 8 wordt hierop aangepast.

3	Ontwikkeling WOZ waarden 2022-2023	Voor de behandeling van de concept Huisvestingsverordening in de raadsvergadering van 5 april 2023 heeft de raad gevraagd om een actueel overzicht van woningen met een WOZ waarde onder € 350.000, € 351.000 tot € 600.000, € 601.000 tot € 645.000 en boven € 645.000. Dit overzicht is destijds als onderdeel van de bijlage bij het raadsvoorstel aangeleverd en nu toegevoegd aan de toelichting.	De toelichting bij de Huisvestingsverordening wordt aangepast. Onder "Algemeen" wordt onder '-de WOZ waarden zijn hoog' de tabel "ontwikkeling WOZ waarden 2022-2023" toegevoegd.
---	------------------------------------	--	---

Bijlage 1 Inspraakreacties

Geen

Bijlage 2 Verslag overleg met Huurdersvereniging de Bewonersraad en het Sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland

1 mei 2023

- **Schriftelijke overlegreactie WoonFriesland**

WoonFriesland heeft op 9 februari 2023 en 1 mei 2023 een aantal opmerkingen en vragen gemaild. Deze worden als overlegreactie van WoonFriesland opgenomen in de Nota Inspraak en Overleg.

Het betreft de volgende onderwerpen:

-Artikel 4 lid 5 en 6; vervallen inschrijving bij toewijzing van een woning.

Dit moet zijn: vervallen inschrijvingsduur bij toewijzing van een woning.

-Definitie economische binding

De definitie (o.a. blz.28) lijkt zzp-schap uit te sluiten. Is dat zo en is dit de intentie?

-De vereisten voor de economische binding zijn relatief laag. Moet dit niet omhoog. Moet er niet ingespeeld worden op de nieuwe werkelijkheid, waarin het makkelijker is om werk te vinden dan een woning. Dit om verleiding tot fraude, dwaling of de kans dat arbeidsverhoudingen nog korter duren dan de toch al minimale vereisten van de arbeidsovereenkomst te verkleinen?

- Scherp de vereisten aan de arbeidsovereenkomst aan. Zie hiervoor bijvoorbeeld de site van de Rijksoverheid. "wat staat er in een arbeidsovereenkomst".

-Prijspeilen 2023 gebruiken. O.a. voor liberalisatiegrens, mogelijk ook middenhuur.

-Moet er in de toelichting niet geanticipeerd worden op verplichte urgentieverordening die volgt uit de Wet versterking regie volkshuisvesting? Onder meer waar het gaat om de toepassing van de hardheidsclausule.

-Werkafspraken over de volgorde huurovereenkomst/huisvestingsverordening.

-Toepassing hardheidsclausule. WoonFriesland wil graag actief betrokken, tenminste geconsulteerd, in een voornemen tot toepassing van de hardheidsclausule. Dat komt de inhoudelijke aspecten, de aanloop naar het feitelijk huisvesten en de bemiddeling naar een huurwoning ten goede.

-Artikel 6 lid 2 Vereisten bekendmaking aanbod van woonruimte. Een aparte site/pagina voor verhuur en afzonderlijk inschrijfregister met alleen op Terschelling woningzoekenden is er niet en kan met terugwerkende kracht niet gegenereerd worden. Alle woningen worden via de site van WoonFriesland aangeboden, inschrijvers kunnen onder andere Terschelling als zoekgebied aangeven, kunnen actief geïnformeerd worden

over vrijkomende woningen en er wordt verwezen naar de eis van een huisvestingsvergunning. WoonFriesland verzoekt de tekst aan te passen naar de huidige praktijk.

11 mei 2023

-Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard of grootte

Toch een nabrander op de valreep. Wij vinden een woning met twee volwaardige slaapkamer ook uitermate geschikt voor 3 personen, althans zeker voor een stel met kind.

In de definities gebeurt iets bijzonders. Voor senioren (mogelijk een 2 ph) volstaat 1 slaapkamer. Voor een jonger 1-2 ph zou een woning met combi (huiskamer/slaapkamer), 1 en 2 slaapkamers de maat zijn. Voor grotere huishoudens geldt 3 slaapkamers (klein huishouden) of 4 en meer slaapkamers (groot huishouden). Daar zit een inconsequentie in (seniorstel 1 slaapkamer, andere leeftijden tot 2 slaapkamers...) maar schiet vooral impliciet tekort voor een 3-persoonshuishouden, in het bijzonder een stel met kind. Daarvoor zou een woning met 2 volwaardige slaapkamers in de indeling van de HV-verordening onvoldoende groot zijn. Dat zien wij echt anders en zouden we graag ook in de HV-verordening aangepast zien. Helemaal omdat je theoretisch wel zou kunnen huren als stel, vervolgens een kind krijgt en er prima zou kunnen leven maar volgens de verordening niet de kans krijgt om te starten in een woning met 2 slaapkamers. Wij zijn bovendien van mening dat een strikte hantering van de huidige verordening uitgerekend de doorstroming remt. Wie zou er immers als 1 of 2-persoonshuishouden met 2 prima slaapkamers nog verder zoeken naar woonruimte (althans als de grootte van de woning je drijfveer is)? Het lijkt ook consequenter. Als 1 slaapkamer geschikt is voor 2 personen en 3 slaapkamers voor 4 personen enz. dan ligt het in diezelfde lijn voor de hand om 2 slaapkamers voor 3 personen als maat te gebruiken. Naast het niet stimuleren van doorstroming is het ook een onderbenutting van de zeer schaarse woonruimte indien het gebruik van een slaapkamer als logeer- of hobbyruimte wordt gefaciliteerd en zelfs wordt opgelegd middels de HV-verordening.

1 mei 2023

Mondelinge overlegreacties Huurdersvereniging de Bewonersraad;

- ***Economische binding***

Om malversaties te voorkomen; voor als drempel in dat de aanvrager van een huisvestingsvergunning al minimaal 3 maanden op Terschelling moet werken voordat sprake kan zijn van economische binding.

Wordt opgenomen in de Nota Inspraak en Overleg.

- ***Artikel 7, lid 2.f Woonruimte / voorrang voor jongeren tot 23 jaar***

-Wordt dit aangepast als de huurtoeslaggrens voor jongeren naar 21 jaar gaat?

De Huisvestingsverordening wordt regelmatig geactualiseerd. Als en nadat de grens naar 21 jaar gaat wordt de raad bij een eerstvolgende aanpassing van de verordening voorgesteld om dit te wijzigen in 21 jaar.

- ***Blz 12, derde alinea; Prestatieovereenkomst*** wijzigen in Prestatieafspraken.

Wordt opgenomen in de Nota Inspraak en Overleg.

- ***Artikel 6 lid 2 Bekendmaking aanbod van woonruimte***

Volgens dit lid moet de woningcorporatie een aparte internetpagina inrichten 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. Dit is conform de tussen WoonFriesland en de Huurdersvereniging gemaakte afspraken, was bekend bij overname van het bezit en ook conform de gemaakte Prestatieafspraken. De Huurdersvereniging ziet dit artikel graag gehandhaafd en toegepast door WoonFriesland.

Wordt opgenomen in de Nota Inspraak en Overleg.

11 mei 2023

Reactie op de aanvullende reactie van WoonFriesland van 11 mei 2023

Aan de ene kant wil je de meest optimale match tussen huishoudensamenstelling en woninggrootte (aantal slaapkamers in deze discussie). Daarnaast loopt de discussie of je vanwege de beperkte bereikbaarheid van een eiland standaard de beschikking zou moeten hebben over een logeervoorziening. Zonder je sociale netwerk onnodig te belasten met hoge verblijfskosten.

Als je uitgaat van een huishoudengrootte, waarbij ruimte voor logées het uitgangspunt is, kan dit een kosten opdrijvend effect hebben bij nieuwbouwprojecten. Maar dan moeten we op zoek naar creatieve logeeroplossingen. Niet ieder nieuw te bouwen appartement in een complex een logeerkamer, maar voorzien in de behoefte met een algemene logeervoorziening in een complex. Of een zolderruimte standaard voorzien van een dakraam, zodat je daar een eventuele logee kunt onderbrengen. Zonder de zolder gelijk de definitie van slaapkamer mee te geven. Of de woonkamer een goede afmeting te geven, zodat een opklapbed of comfortabel opblaasbed in de woonkamer een plaats kan krijgen.

En dan zit je nog met de situatie van (eenouder) gezinnen met meerdere kinderen. Ga je er vanuit dat die allemaal een slaapkamer bezet houden bij aanvang huurcontract?

Wat is redelijk?

Woningen met 1 slaapkamer labelen als maximaal 2 personen

Woningen met 2 slaapkamers labelen als 1-3 persoonshuishouden

Woningen met 3 slaapkamers labelen als minimaal 2 inwonende kinderen (leeftijdsbeperking?) Die schikken dan maar even in voor een logee.

Woningen met 4 slaapkamers labelen als minimaal 3 inwonende kinderen (Leeftijdsbeperking?) Die schikken dan maar even in voor een logee

Een woning met slaapkamer/badkamer op de begane grond en boven nog een of twee slaapkamers labelen als levensloopbestendige woning. Kan ook een jonger huishouden wonen waarvan een persoon een lichamelijke beperking heeft. Aantal slaapkamers bepalen dan omvang huishouden.

Bijlage 3. Verslag overleg met lokale makelaars

1 mei 2023

- **Bredere werking huurprijscheck**

De makelaars vinden dit een goede zaak. Geadviseerd wordt om geen grens aan te geven tot welk bedrag de huurprijscheck wordt gevraagd. Dit om mogelijk prijsopdrijvend effect van een grens te voorkomen.

- **Opkoopbescherming**

Een woning als belegging kopen om te verhuren is momenteel nauwelijks rendabel. Er is alleen rendement te behalen bij kamerverhuur.

-Geldt de opkoopbescherming ook bij verhuur aan studenten of personeel?

Op grond van de Huisvestingsverordening is bij kamerverhuur een omzettingsvergunning (van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte) en een verhuurvergunning opkoopbescherming vereist.

-Is aankoop van een woning door ouders om te verhuren aan de eigen kinderen nog wel mogelijk?

Ja, in die gevallen wordt een verhuurvergunning verleend. Wel moet de bewoner in aanmerking kunnen komen voor een huisvestingsvergunning.

-Vraag een huurprijscheck

Deze maakt onderdeel uit van de aanvraag huisvestingsvergunning.

- **Definitie maatschappelijke binding**

Verzoek van de makelaars is om een goede uitleg van het begrip maatschappelijke binding en van mantelzorg op de website te zetten. Dit gebeurt na vaststelling van de verordening.

- **Vererving en koop in het verleden**

De aanpassing van WOZ naar taxatiewaarde biedt de mogelijkheid om de huisvestingsplicht te omzeilen door een pand te kopen tegen een prijs beneden de kooprijsgrens, te verbouwen waardoor de taxatiewaarde boven de kooprijsgrens komt en vervolgens te bewonen. Is dit de bedoeling?

Volgens de makelaars komt dit een enkele keer voor. Is dat erg? Als er een financiering voor de aankoop van de woning nodig is wordt er een taxatierapport opgesteld met een taxatiewaarde voor en na de verbouw. Wellicht kan de taxatiewaarde voor verbouw gebruikt worden.

Wordt opgenomen in de Nota Inspraak en Overleg.

- **Economische binding**

-Voorwaarde is; voor het werk moet het noodzakelijk zijn om op Terschelling te wonen. Er wordt en kan steeds meer “op afstand” gewerkt worden. Hoe wordt deze noodzaak beoordeeld?

Wordt opgenomen in de Nota Inspraak en Overleg.

-Voorwaarde is; arbeidsomvang van minimaal 18 uur per week. Moet dit vast werk zijn?

Nee. Er zijn steeds meer werkenden zonder vast contract, bijvoorbeeld zzp-ers. Ook zij moeten o.a. aantonen dat zij voor gemiddeld minimaal 18 uren per week werk hebben op Terschelling.

- **Huurprijs.**

-Gaat het hierbij om de kale huurprijs?

In de verordening wordt verwezen naar de definitie in de Huisvestingswet. Daarin staat:

huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand; (artikel 1.lid 2.a). Met het “enkele gebruik” wordt de kale huurprijs bedoeld.