gemeente Terschelling

Raadsvoorstel

Onderwerp: **Ontwerp Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Friese Wadden gemeente Terschelling 2025 en wijziging Huisvestingsverordening Terschelling 2023**

Jaar/nummer: **2025/**

In behandeling bij: **Wethouder Ruige**

Voorstel

Het college stelt de raad voor 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.

Samenvatting

Bij het versterken van de regie op de volkshuisvesting hoort het zorgen voor voorrang op woningen voor urgent woningzoekenden. Doel is er voor te zorgen dat die groepen woningzoekenden voor wie het vinden van huisvesting vanwege hun problematiek minder goed lukt, meer kansen krijgen op woonruimte. Door schaarste aan betaalbare woonruimten in de sociale huursector blijven de urgent woningzoekenden vaak te lang aanwezig in (nood)opvang, een voorziening voor beschermd wonen of een ggz-instelling of in een situatie van dak- en thuisloosheid verkeren. Bij de verdeling van schaarse woningen moeten de meest kwetsbare mensen worden beschermd. De wet stelt verplicht dat alle gemeenten (in regionaal verband) ieder een evenredig deel van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijst aan urgent woningzoekenden; de zogenaamde “fair share”. Zo wordt een eerlijke lastenverdeling tussen gemeenten bereikt. Om er zeker van te kunnen zijn dat urgent woningzoekenden overal in Nederland een gelijke kans hebben op woonruimte moeten gemeenteraden verplicht een huisvestingsverordening voor urgent woningzoekenden vaststellen. Deze verplichting is opgenomen in de Wet versterking regie volkshuisvesting (hierna: Wvrv).

Frysk traject
In Fryslân hebben gemeenten gekozen voor samenwerking aan een regionale urgentieregeling, met als doel transparantie en rechtszekerheid voor woningzoekenden te waarborgen. Daarmee anticiperen de Friese gemeenten op de aankomende verplichting vanuit de Wvrv. Ons college is, net als alle andere Friese colleges, eerder betrokken geweest bij de voorbereidingen (eerste fase). Hiervoor heeft een ambtelijke afvaardiging van gemeenten in Fryslân samen met de woningcorporaties en huurdersverenigingen uitgangspunten voorbereid. Dit heeft geleid tot de ‘*’Uitgangspuntennotitie Fryske urgentieverordening”.*
Daarin is afgesproken dat de Friese overheden samenwerken vanuit het vertrekpunt dat mensen in Fryslân er voor elkaar zijn; de mienskip. Onderdeel daarvan is het hanteren van het uitgangspunt: “fair share”. Het evenwichtig verdelen van het aantal urgent woningzoekenden over de Friese gemeenten. Het instrument daarvoor is zogenaamde ‘Fryske urgentieverordening’ die in samenspraak is opgesteld. Dit is de werktitel van een modelurgentieverordening.

Om maatwerk voor de Friese Waddeneilanden mogelijk te maken is in de Uitgangspuntennotitie opgenomen dat in de verordening voor de Waddeneilanden specifieke regels gelden, gelet op de bijzondere woningmarktpositie en het beperkte bereikbare ondersteuningsaanbod.

De 'Uitgangspuntennotitie Fryske urgentieverordening'' is op 13 februari 2024 door het college vastgesteld. U bent hierover door middel van een memo op 13 februari 2024 geïnformeerd. Met deze memo bent u ook geïnformeerd over de inspanningen die in Waddenverband gedaan zijn om een wettelijke uitzonderingspositie te krijgen. Deze inspanningen hebben niet tot het beoogde resultaat geleid.

Na vaststelling van de Uitgangspuntennotitie zijn gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen begonnen met het uitwerken van de urgentieregeling, inclusief de organisatorische en financiële aspecten. Daar zijn ook medewerkers van onder andere de Penitentiaire Inrichting, Vluchtelingenwerk, Maatschappelijke Opvang en GGZ betrokken.

Het resultaat is de ontwerp Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Fryslân en, voor de Friese Waddeneilanden, de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Friese Wadden (urgentieverordening). Voor de Friese Waddeneilanden is de verordening iets anders. Het kleinschalige en afgezonderde karakter van de woningmarkt en de zorginfrastructuur betekent dat een deel van de urgent woningzoekenden niet of suboptimaal te huisvesten is op de Waddeneilanden. Ook hebben de Waddeneilanden vanwege hun specifieke karakter al een woningtoewijzingssysteem voor huur- en koopwoningen op basis van de Huisvestingswet. De beperkte toegang tot de sociale huur is ook de reden dat al geruime tijd geleden tussen de gemeente Leeuwarden en de Friese Waddeneilanden de afspraak is gemaakt dat Leeuwarden de taakstelling voor het huisvesten van statushouders van de Waddeneilanden overneemt. Dit verandert niet met de nieuwe urgentieverordening.

De Friese overheden spreken in de urgentieverordening de volgende verdeelsleutel af: van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt 30% toebedeeld aan urgent woningzoekenden. Dit geldt voor de vaste-wal-gemeenten.

Voor de Friese Waddeneilanden wordt afgesproken dat maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente bij voorrang toegewezen worden aan urgent woningzoekenden. Dit percentage ligt op het minimale wettelijk niveau. Voor de Friese Waddeneilanden geldt dus dat een minimum van 15% tevens het maximum is. Met dit percentage kunnen de Friese Waddeneilanden naar volkshuisvestelijk vermogen en op basis van haalbare ondersteuning van mensen, bijdragen aan de huisvestingsopgave voor wettelijk urgenten. Door de Friese Waddeneilanden de ruimte te geven voor een eigen regeling geven de Friese vaste-wal-gemeenten uitdrukking aan de specifieke positie van de Waddeneilanden. Deze Friese gemeenten zijn op deze wijze solidair met de opgave op de Waddeneilanden. Door deel te nemen aan het gezamenlijke Friese traject zijn de eilanden solidair met de vaste-wal-gemeenten.

De urgent woningzoekenden gaan vóór op woningzoekenden die een economische of maatschappelijke binding met een Waddeneiland hebben. Dat heeft de Huisvestingswet dwingend bepaald.

De voorrangsvolgorde komt er bij het in werking treden van de Wet versterking regie volkshuisvesting voor Terschelling als volgt uit te zien. De urgent

woningzoekenden gaan vóór op de woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding met Terschelling (dit geldt dan voor 15% van de sociale huurwoningen die vrijkomen). Vervolgens gaat de laatstgenoemde categorie weer vóór op de woningzoekenden zonder economische of maatschappelijke binding met Terschelling.

Als besloten wordt niet mee te doen aan het Friese samenwerkingsproject door de urgentieverordening Friese Wadden niet vast te stellen, dan moet de gemeente evengoed een urgentieverordening opstellen en voldoen aan het bij voorrang toekennen van woonruimte aan urgent woningzoekenden met een minimumpercentage van 15%. Maar dit kan dan ook meer zijn. Dat hangt af van hoeveel aanvragen van urgent woningzoekenden binnenkomen. Ook wordt de gemeente dan zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van de urgentieverordening.

Toelichting

Wie zijn de urgent woningzoekenden?
Het gaat om groepen mensen die vaak afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding, of hun leven (opnieuw) moeten opbouwen. Deze mensen hebben naast een dak boven hun hoofd ook behoefte aan zorg en ondersteuning. Dat zijn:

a. mantelzorgontvangers (en mantelzorgers);
b. ernstige chronisch zieken en/of woningzoekenden met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische aandoening die vanwege hun ziekte of beperking niet meer in hun woning kunnen blijven;
c. woningzoekenden die uitstromen uit:
1. de maatschappelijke opvang (bijv. daklozenopvang);
2. opvang voor slachtoffers voor huiselijk geweld
3. opvang voor slachtoffers van mensenhandel;
4. een beschermd wonen instelling;
5. de klinische geestelijke gezondheidszorg;
6. forensische zorg met verblijf (klinische forensische zorg en forensisch beschermd wonen);
7. een (jeugd)gevangenis of een instelling voor forensische zorg verlaten; en
8. een seksbranche (stoppende sekswerkers).

Nuancering op de voorrangsregeling voor urgent woningzoekenden
Niet iedere urgent woningzoekende krijgt altijd urgentie. Een voorbeeld: iemand die uit de gevangenis komt kan een urgente huisvestingsvraag hebben, maar het kan ook zijn dat diegene kan terugkeren naar de woonruimte die hij of zij vóór de detentie bewoonde, of dat hij of zij voor huisvesting terecht kan bij partner of familie. In een ministeriële regeling worden criteria opgenomen om dit soort situaties nader uit te werken. Uitgangspunt zal daarbij zijn dat alleen mensen urgent woningzoekenden zijn als zij niet zelfredzaam zijn (op de woningmarkt) en zij zich zonder huisvesting in een maatschappelijk onhoudbare of onwenselijke situatie bevinden.

Weigeringsgronden die niet mogen worden opgenomen in de huisvestingsverordening urgent woningzoekenden
De volgende gronden om een huisvestingsvergunning te weigeren mogen niet in de huisvestingsverordening voor urgent woningzoekenden worden opgenomen:

a) maatschappelijke of economische binding aan de gemeente;

b) persoon woont in een ruimte die niet bestemd is voor permanente bewoning;
c) woonruimte wordt niet achtergelaten en
d) inkomenseisen voor bepaalde categorieën urgent woningzoekenden.

Ad a) Niet toegestaan is maatschappelijke of economische binding aan de gemeente
Het is niet toegestaan om bij de beoordeling van een huisvestingsvergunningaanvraag te eisen dat de urgent woningzoekende een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente moet hebben. Deze bindingseisen mogen enkel worden gesteld voor de woningmarktregio waarbinnen de gemeente ligt. Want gemeenten moeten afspraken maken over een verdeling van de urgent woningzoekenden binnen een woningmarktregio. Als de raad vervolgens in een huisvestingsverordening kan bepalen dat urgent woningzoekenden maatschappelijke of economische binding moeten hebben met de gemeente, dan kan niet worden voldaan aan de afspraken omtrent de verdeling van urgent woningzoekenden binnen de regio.

Ad b) Persoon woont in een ruimte die niet bestemd is voor permanente bewoning
Woont de urgent woningzoekende in een ruimte die niet bestemd is voor permanente bewoning, dan mag dat geen reden zijn om voorrang tot toewijzing van woonruimte te weigeren. Voorbeelden zijn een bedrijfspand, caravan of een ander gebouw waar geen woonbestemming op rust. Wegen schaarste aan betaalbare woningen wijken urgent woningzoekenden soms uit nood uit naar andere vormen van onderdak, zodat zij in ieder geval een plek hebben om te wonen of te verblijven, al is het maar tijdelijk. De huisvestingsvergunning kan wel worden geweigerd met als reden dat het huisvestingsprobleem niet urgent is. Dit zal afhangen van de omstandigheden van het specifieke geval.

Niet achterlaten van woonruimte
De eis dat de urgent woningzoekende woonruimte heeft om achter te laten gaat in tegen de noodzaak voor de urgentieverklaring. Het komt namelijk vaak voor dat een urgent woningzoekende geen woonruimte heeft. Dit mag de aanvrager om een huisvestingsvergunning dan niet worden tegengeworpen. Heeft een urgent woningzoekende al een huur- of koopwoning, dan kan dit wel een weigering zijn voor afgifte van een huisvestingsvergunning.
Dit geldt niet wanneer de reden van de urgentieaanvraag is dat de woonruimte niet passend is, zoals bij mantelzorgontvangers het geval kan zijn. Hun reden om te verhuizen is immers het nodig hebben van mantelzorg.

Inkomenseisen
Voor twee urgentiecategorieën is het niet wenselijk om inkomenseisen mee te nemen bij de urgentiebeoordeling. Dit is ten eerste bij uitstappende sekswerkers het geval. Voor deze categorie is de kans groot dat zij op het moment van aanvragen van een urgentieverklaring nog een hoog inkomen hebben.
Nieuwe huisvesting op een andere locatie dan waar zij het werk verrichten, helpt hen om uit het sekswerk te kunnen stappen en anders werk te gaan doen.
Het tegenwerpen van een te hoog inkomen zal er niet toe leiden dat zij die urgentieverklaring krijgen en dus niet of moeilijk uit kunnen stappen. Ten tweede is dat bij personen die uit een opvangvoorziening voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel komen. Dit hangt samen met het feit dat zij volgens hun burgerlijke staat nog in de echt verbonden kunnen zijn. Vaak wordt een

gezamenlijk jaarinkomen gemeten, maar dat is voor deze woningzoekenden niet meer het feitelijke inkomen.

De uitvoering van de urgentieregeling
Tussen de Friese gemeenten is afgesproken dat centrumgemeente Leeuwarden de uitvoering op zich neemt en daarvoor capaciteit vrijmaakt. Dit wordt geregeld door middel van een centrumgemeenteregeling. De ontwerp centrumgemeenteregeling, waarin deze samenwerking is opgenomen, wordt in een apart voorstel aan de raad voorgelegd.

Wijziging Huisvestingsverordening Terschelling 2023
De urgentieverordening is een aanvulling op de Huisvestingsverordening Terschelling 2023.
De wijzigingen van de huidige Huisvestingsverordening Terschelling 2023 zijn van juridisch-technische aard om te voorkomen dat de urgentieverordening en de huidige huisvestingsverordening 2023 met elkaar gaan botsen. Aan de inhoud van de huidige huisvestingsverordening verandert verder niets.

Historie

De Uitgangspuntennotitie Fryske Urgentieverordening is door het college vastgesteld op 13 februari 2024. De raad is doormiddel van een memo hierover op 13 februari 2024 geïnformeerd.
Om maatwerk voor de Friese Waddeneilanden mogelijk te maken is in de Uitgangspuntennotitie opgenomen dat in de urgentieverordening voor de Friese Waddeneilanden specifieke regels gelden. Dit gelet op de bijzondere woningmarktpositie en het beperkte bereikbare ondersteuningsaanbod.
Met deze memo is de raad ook geïnformeerd over de inspanningen die in Waddenverband zijn gedaan om een wettelijke uitzonderingspositie te krijgen. Deze inspanningen hebben niet tot het beoogde resultaat geleid.

Het proces om te komen tot een urgentieverordening en een uitvoeringsorganisatie wordt begeleid door Companen. Companen heeft op verschillende momenten in het proces informatiebijeenkomsten georganiseerd voor de Friese gemeenteraden. In februari 2025 wordt nog een aparte digitale informatiebijeenkomst georganiseerd voor de raden van de Friese Waddeneilanden.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Als de raad instemt met de terinzagelegging van de ontwerpen, kunnen belanghebbenden gedurende vier weken over deze ontwerpen, een zienswijze naar voren brengen. Na afloop van deze termijn en als zienswijzen zijn ingediend, worden de zienwijzen door Companen van een reactie voorzien en opgenomen in een Reactienota Zienswijzen.
Als één of meer zienswijzen aanleiding geven tot een aanpassing, dan wordt dat vermeld. Daarna komt de ontwerp huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Friese Wadden Terschelling 2025 en het ontwerp tot wijziging van de Huisvestingsverordening Terschelling 2023 met Reactienota, ter behandeling, terug bij de raad.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Met het vaststellen van de huisvestingsverordening urgent woningzoekenden wijzen de Friese gemeenten in regionaal verband elk binnen hun gemeente een evenredig deel van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan urgent woningzoekenden. De lasten worden eerlijk verdeeld.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

De introductie en uitvoering van de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Fryslân en de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Friese Wadden (urgentieverordening) en de hieruit voortvloeiende uitvoeringsorganisatie brengt kosten met zich mee.
Hierbij wordt onderscheid gemaakt in implementatiekosten (in aanloop naar de officiële inwerkingtreding) en structurele kosten (vanaf 1 januari 2026, de voorziene datum van inwerkingtreding).

Implementatiekosten (jaar 2024-2025)
Er is gekozen om, vooruitlopend op de nieuwe wetgeving, een aanvang te maken met het vormen van de uitvoeringsorganisatie. Er is een start gemaakt op basis van een subsidie (€ 200.000) van de provincie. Hiervoor is onder andere een extern bureau aangetrokken (Companen) om de Friese gemeenten te begeleiden. De ontvangen subsidie is echter niet voldoende om het hele implementatietraject te bekostigen, zodat aanvullende middelen nodig zijn van de deelnemende gemeenten. Bij de vaststelling van de Uitgangspuntennotitie zijn hiervoor afspraken gemaakt, voor het geval de subsidie niet toereikend zou zijn. Alle gemeenten dragen hieraan bij (€ 10.000 per gemeente, € 2.500 per Waddeneiland, totaal derhalve € 150.000).

Met deze € 150.000 kan ook een deel van de nog te maken kosten in 2025 worden gedekt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de inrichting van de urgentieorganisatie (kwartiermaker). Daarnaast zullen eind 3de, begin 4de kwartaal 2025 ook de medewerkers van de urgentieorganisatie al werkzaam moeten zijn om de urgentieorganisatie goed gestalte te kunnen geven voor de aanvragen die per januari 2026 binnen gaan komen. Voor de procesbegeleiding wordt gebruik gemaakt van een externe partij. De kosten daarvan worden voor 2025 geraamd op maximaal €150.000. Hiervoor wordt gezocht naar externe financiering. In het geval dat deze financiering slaagt wordt dit in mindering gebracht op de nu gecalculeerde bijdrage van € 385.000. Dit betekent dat er in 2025 nogmaals een beroep op de deelnemende gemeenten zal worden gedaan voor een bijdrage. De hiervoor benodigde kosten zijn berekend op € 475.000.

Dit bestaat uit de volgende onderdelen:

• Kwartiermaker	€ 135.000
• Inrichten urgentieorganisatie	€ 190.000
• Externe begeleiding	€ 150.000
Tussentelling	€ 475.000
Inzet middelen budgetten 2024	€ - 90.000
Kosten voor gemeenten in 2025	€ 385.000

Deze kosten voor gemeenten in 2025 worden aanvullend in rekening gebracht. De verdeelsleutel die hiervoor gehanteerd wordt is gebaseerd op het inwoneraantal van gemeenten in het totaal van de provincie. Voor Terschelling betekent dit een bijdrage in de implementatiekosten 2025 van € 2.848,95. Deze kosten kunnen gedekt worden uit het reguliere Volkshuisvestingsbudget.
Structurele kosten (vanaf 2026)
In de Memorie van toelichting (hierna: MvT) bij de Wvrv wordt aangegeven dat er vanuit het Rijk een bijdrage zal worden verstrekt om een deel van de uitvoering van de wet door de gemeente te bekostigen. Omdat de wet nog niet is vastgesteld / aangenomen, is deze bijdrage nog niet vastgelegd. In de MvT bij de Wvrv wordt

voor de uitvoering van de gewijzigde Huisvestingswet door de gemeenten een bedrag genoemd van € 26.870.000. Als uitgegaan wordt van een verdeling van dit bedrag op basis van het inwonertal van gemeenten, dan betekent dit voor Fryslân een bedrag van 3,5% x € 26.870.000 = € 950.000.

Uitgangspunt bij de inzet van deze rijksmiddelen is iedere keer geweest dat dit 2/3e van de benodigde middelen betreft. Gemeenten vullen aan met het resterende deel (1/3e). De inschatting van de rijksmiddelen bedraagt (op basis van aannames) € 950.000. Aangevuld met het deel van de gemeenten bedraagt dit dan € 1.425.000.
Er wordt op dit moment onderzocht wat de structurele kosten zullen zijn op jaarbasis. Dit vraag om een nauwkeurige analyse van de voorziene werkprocessen en kosten van (technische) infrastructuur in de uitvoeringsorganisatie en mogelijk bij individuele gemeenten en de tijdsbesteding die hiermee gemoeid is. Hierbij wordt nadrukkelijk ook gekeken naar gelijkwaardige referentieregio's. Het is hierbij mogelijk dat de rijksbijdrage voldoende dekking geeft voor de kosten, maar dit kunnen we naar verwachting in het tweede kwartaal van 2025 met meer zekerheid stellen.

Kanttekeningen/risico's
Behandeling van de Wet versterking regie volkshuisvesting in de Tweede Kamer kan nog leiden tot aanpassing in het wetsvoorstel
De wettelijke grondslag onder elke urgentieverordening is de Huisvestingswet. De urgentieverordening is echter onder de huidige Huisvestingswet nog niet verplicht (wel mogelijk). Dat verandert wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt aangenomen. Daarmee wordt de Huisvestingswet aangepast en komt er een verplichte urgentieverordening. In het wetgevingstraject zit het risico. Deze wet ligt nu nog bij de Tweede Kamer. De minister is voornemens om de wet, op dit punt min of meer ongewijzigd, door te laten gaan. De wet lijkt hierbij op brede steun in de Tweede en Eerste Kamer te kunnen rekenen. Ook voor wat betreft het verplichten van een (regionale) urgentieverordening.
Er zijn twee risico's. Het is mogelijk dat de wet niet wordt aangenomen of zo gewijzigd wordt dat een urgentieverordening niet verplicht wordt. Dan bestaat de mogelijkheid dat een aantal gemeenten in Fryslân "afhaakt". Ook vervalt dan de rijksvergoeding om dit uit te voeren. Mocht deze situatie zich onverhoopt toch voordoen, dan ontstaat een geheel nieuwe situatie en zal hierover eerst het gesprek moeten worden gevoerd voordat uiteindelijke besluitvorming over de verordening plaatsvindt.

Het tweede risico is dat de behandeling van de wet vertraagd wordt. In dat geval moet de verordening worden aangepast, omdat daarmee zowel de Wet versterking regie volkshuisvesting als de Regeling versterking regie volkshuisvesting (Rvrv) niet van kracht zijn. De huidige verordening gaat uit van het verplichte karakter van de verordening. Als dat niet verplicht is, zullen de gemeenten schaarste moeten aantonen. Bovendien zijn dan de genoemde categorieën woningzoekenden niet bij wet verplicht. Dat betekent dat ook de verwijzing naar de Rvrv vervalt. Dan moeten de Friese gemeenten de verordening op dat punt herformuleren. Indien het erop lijkt dat er een grote vertraging optreedt in de behandeling van de wet, zullen gemeenten eerst het nadere gesprek moeten voeren voordat uiteindelijke besluitvorming over de verordening kan plaatsvinden. Indien sprake is van een beperkte vertraging van de wetsbehandeling, dan betekent dit hooguit dat de verordening (mogelijk) iets vertraagd van kracht wordt.

Communicatie/interactiviteit

De ontwerpen van de (wijziging van de) verordeningen worden bekendgemaakt in weekblad de Terschellinger en in het elektronisch gemeenteblad. Gedurende vier weken kunnen belanghebbenden een zienswijze geven.

Ter inzage liggende stukken

1. Ontwerp van de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Friese Wadden (urgentieverordening) gemeente Terschelling 2025;
2. Ontwerp tot wijziging van de Huisvestingsverordening Terschelling 2023;
3. Memo aan de raad gedateerd 13 februari 2024

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 4 februari 2025
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

mr. R.S. Cazemier,
waarnemend burgemeester