

Aan de gemeenteraden en Colleges van Burgemeester en
Wethouders van alle Friese gemeenten

Datum 16 april 2025
Kenmerk SH/RdB/2516
Onderwerp Inspraak ontwerp Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden

Geachte gemeenteraden, geachte Colleges van Burgemeesters en Wethouders,

Dank voor de gelegenheid om te reageren op de “concept huisvestingverordening (in de twee varianten ‘Fryslân’ en ‘de Friese Wadden’) urgent woningzoekenden”. Hierbij reageren wij, Vereniging Friese Woningcorporaties en WoonFriesland, gezamenlijk op het proces, de intenties achter dit instrumentarium en de kern van verordening. Tevens doen wij (in bijlage 1) een aantal inhoudelijke en redactionele suggesties.

Doel

Een grote groep woningzoekenden heeft extra hulp nodig in de zoektocht naar een (t)huis. Hun uitgangssituatie, stap naar zelfstandigheid of bijvoorbeeld de verhuisnoodzaak vraagt daar om. Het is voor hen cruciaal dat dit met behulp van urgentie mogelijk wordt gemaakt. Zo organiseren we een thuis voor iedereen. Wij onderschrijven het doel en werken daarom van meet af aan met u en de andere partners samen om dit in de Friese regio voor te bereiden. Zowel op bestuurlijk niveau als met onze professionals. Die samenwerking is de sleutel voor een identieke werkwijze, een gelijk speelveld, effectieve uitvoering en vooral in het belang van alle aandachtsgroepen die het hier betreft en hun woonomgeving. Deze uniforme verordeningen en de voorgenomen centrale uitvoeringsorganisatie leggen daar de noodzakelijke basis voor, ook voor u.

Keuzen en effecten

Wij onderschrijven de keuzes die gemaakt zijn in de uitgangspuntennotitie en in de verordening zijn verwoord. Dit geldt onder meer voor de begrijpelijke toevoeging van statushouders in de verordening. Die keuze onderschrijven wij volledig, omdat elk reëel en humaan alternatief ontbreekt en wij al jaren vanuit datzelfde principe met u samenwerken.

Vraagdruk en andere woningzoekenden

Ook rekenen wij op wederzijdse flexibiliteit en saamhorigheid in de uitvoering als het gaat om onze verplichting om herstructureerders te herhuisvesten. Dat kan -al dan niet tijdelijk- knellen in sommige kernen of gemeenten. De vraagdruk op de sociale huurmarkt is immers groot en de

trend is dat deze verder toeneemt. De mutatiegraad daalt, er komen dus steeds minder woningen opnieuw in de verhuur. Dat geldt extra voor het segment (huurprijs en woningtype) waar de aandachtsgroepen in meerderheid een beroep op doen. Dat is tevens het deel waar andere woningzoekenden met een laag inkomen en met steeds vaker eenzelfde huishoudensgrootte (alleenstaand), behoefte aan hebben.

Beschikbaarheid

De weerbarstige, huidige praktijk illustreert hoe complex huisvesten, zeker met urgentie, in tijden van schaarste is. In meerdere opgaven blijven de resultaten momenteel achter bij de huidige vraag en ambitie. De trage uitstroom uit bijvoorbeeld een intramurale setting en het achterblijven in de taakstelling huisvesting statushouders zijn evidente voorbeelden. Anderzijds zullen we gezamenlijk ervaren in welke mate de verwachte huisvestingsopgave, zoals die in de uitgangspuntennotitie is ingeschat, zich feitelijk manifesteert.

Meer woongelegenheid

Om die reden is het van blijvend belang om parallel ook gezamenlijk te blijven werken aan onder andere het versnellen van nieuwbouw, om te zien naar verbreding van het huisvestingsaanbod in onder meer de private sector en uitbouw van de initiatieven die een deel van de gemeenten reeds heeft genomen met betrekking tot het zelf realiseren van woongelegenheid.

Saamhorigheid

De urgentie-aanpak vraagt om maatschappelijke solidariteit. Met onze bijdrage daaraan doen wij daarom ook een beroep op begrip en solidariteit in de hele samenleving en in het bijzonder bij alle woningzoekenden. Het is zaak dat we daar blijvend samen in optrekken en elkaar vasthouden. Dat vraagt om adequate en tijdige informatievoorziening en goed management van verwachtingen. Om die redenen is het permanent goed informeren van alle betrokken in de keten en de samenleving van het grootste belang.

Zorg en hulpverlening

De ondersteuning en zorg die voor een deel van de urgente aandachtsgroepen nodig is, staat eveneens onder grote druk. De opgaven doen dus ook een groot appèl op de organisaties die daar verantwoordelijk voor zijn. Wij benadrukken dat het organiseren en borgen van adequate zorg en ondersteuning een vereiste is voor een geslaagde aanpak. Zowel voor de personen en huishoudens die ervan afhankelijk zijn als voor de omgeving. Met het direct betrekken van de daarvoor benodigde instanties en professionals hebben we een goede start gemaakt. Het is zaak het gehele proces van matchen van huisvesting tot een zachte landing en juiste (woon)begeleiding preciezer te gaan inregelen en te borgen met afspraken.

Proces

Wij waarderen het dat alle Friese gemeenten samen werken om te komen tot een uniforme werkwijze. Wij danken u voor het nemen van dit initiatief en het direct betrekken van alle

stakeholders in het proces. Deze stap is een belangrijke. De stappen die nog volgen, moeten het echte verschil maken. Het is daarom belangrijk om parallel aan het maken van de verordening door te pakken met de feitelijke implementatiestappen die regionaal en lokaal nodig zijn.

Wij wensen u succes met het vervolmaken en vaststellen van de verordening. Samen zetten wij graag de schouders eronder om de uitvoering tot een succes te maken.

Met vriendelijke groet,



Sigrid K. Hoekstra
Directeur-bestuurder



Martine Huizinga-Klaucke
Voorzitter Vereniging Friese Woningcorporaties

Bijlage 1 – inhoudelijk/redactioneel

- Naast de term “passend” wordt in de Toelichting en de wettekst van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting ook de term “geschikt” gebruikt in relatie tot het type en de plaats van de woning. Omdat, zoals in de Toelichting wordt vermeld, de term “passend” ook wordt gebruikt in de Woningwet zou het verstandig zijn de term “geschikt” gelijk te schakelen aan “passend”.
- In de definitie wordt gesteld dat de woningmarktregio is aangewezen door Gedeputeerde Staten van Fryslân. De woningmarktregio’s in de zin van de Woningwet zijn aangewezen door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De tekst kan worden verduidelijkt op dit punt.
- In artikel 2 wordt gesproken over een woning die bij een corporatie in beheer is. Corporaties hebben ook woningen in beheer die niet hun eigendom zijn. Bovendien kan een woning op de nominatie staan om gesloopt te worden. Deze woningen zouden daarom niet hoeven te worden aangemeld. Wij stellen voor dat het moet gaan om woningen die in eigendom en (blijvend) in exploitatie zijn.
- In artikel 3 lid 2 onder b wordt de werking van de verordening beperkt tot een woningcorporatie in Fryslân. Aangezien er ook niet in Fryslân gevestigde corporaties werkzaam zijn in Fryslân, bijvoorbeeld Actium of Woonzorg Nederland, stellen wij voor dat dit wordt aangepast naar een woningcorporatie werkzaam in de woningmarktregio Fryslân.
- In de Toelichting wordt de term “regio” gebruikt terwijl in de verordening “Woningmarktregio” wordt gebruikt.
- De term omklapconstructie wordt uitgebreid gedefinieerd in de Definities. Volgens ons zou dit ook in de toelichting mogelijk moeten zijn in plaats van de definities. Daarnaast willen wij opmerken dat in de definitie is opgenomen dat op het moment dat het zorgement niet meer bovenliggend is, een huurovereenkomst moet worden gesloten tussen de urgent woningzoekende en de corporatie voor de betreffende woonruimte. Dit lijkt ons niet passen in een verordening omdat dit niet handelt over het verlenen van urgentie. Bovendien kan het, in geval het zorgement niet meer bovenliggend is, dat de huurovereenkomst gezien de omstandigheden zou moeten kunnen eindigen. Door deze definitie vindt er ongewenste inmenging plaats in de wijze waarop de corporaties een huurovereenkomst aan zouden moeten gaan.
- In de Toelichting wordt de term woningen met een “wettelijke huurprijsgrens” gehanteerd. Dit moet volgens ons zijn: “de bovengrens voor nieuwe verhuring van sociale huurwoningen” of conform de definitie van de term Sociale huurwoning in deze

verordening: “(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 de huurtoeslag.”