Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelaar: Stevens, Mimi
Telefoonnummer: **829**

Voorstelnr. 916
Barneveld, 18 september 2020
Portefeuillehouder: A. de Kruijf

☑ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Tussentijdsse evaluatie Huisvestingsverordening 2019-2023 gemeente Barneveld, onderdeel: wijzigingen in de woonruimtevoorraad**

Gevraagde beslissing:
1. In te stemmen met het gestelde in de notitie 'Tussentijdse evaluatie Huisvestingsverordening 2019-2023: onderdeel: wijzigingen in de woonruimtevoorraad'.
2. Deze notitie ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

1. Inleiding
In juli 2019 heeft de raad de Huisvestingsverordening 2019-2023 vastgesteld. Bij de vaststelling is het voorstel gedaan om het nieuwe onderdeel, hoofdstuk 5 van de verordening ‘Wijzigingen in de woonruimtevoorraad’, na een jaar te evalueren.
In bijgevoegde notitie kunt u lezen dat het aantal concrete verzoeken tot wijziging in het afgelopen jaar beperkt is geweest, namelijk twee verzoeken. Deze verzoeken zijn in behandeling. Er is daarnaast regelmatig (telefonisch) informatie verstrekt. Een hausse aan aanvragen voor aanpassing van bestaande woningen is vooralsnog uitgebleven. Er is geen aanleiding om de verordening op dit onderdeel aan te passen.

Tegelijkertijd zien we wel meer verzoeken tot functiewijzigingen naar wonen, vanuit bijvoorbeeld winkel- kantoor- of bedrijfsfuncties. Deze worden echter via andere ruimtelijke procedures behandeld.

2. Beoogd effect
a) Meetbaar effect
De verordening maakt de toevoeging van een aantal betaalbare woonruimten in duurdere bestaande woningen mogelijk, zodat de schaarste aan betaalbare woonruimte wordt teruggedrongen.

b) Maatschappelijk effect
Met dit instrument wordt het mogelijk gemaakt om meer betaalbare huisvesting binnen de totale woningvoorraad te creëren, iets waar in gemeente Barneveld behoefte en een tekort aan is. Vooral jongeren, alleenstaanden, spoedzoekers zijn op zoek naar betaalbare huisvesting. Door het aanbod te verruimen kunnen zij binnen de gemeente Barneveld blijven wonen, hetgeen ook een nadrukkelijke wens van de politiek is en als zodanig als ambitie in de vastgestelde Woonvisie 2017-2021 is opgenomen.

3. Argumenten
Gemeente Barneveld kent redelijk wat grote, dure woningen binnen de totale woningvoorraad. Tegelijkertijd zien we de bezettingsgraad van de woningen afnemen. Het beter benutten van deze woningvoorraad (door splitsing of omzetting naar onzelfstandige woonruimten) kan de uitbreidingsbehoefte wat temperen. Uiteraard met in achtneming van het behoud van een goed woon- en leefklimaat.

4. Kanttekeningen
Bij splitsing of omzetting komen diverse aspecten om de hoek kijken. Zoals de investeringen die in het woongebouw moeten worden gedaan, zoals het aanbrengen van brandwerende voorzieningen, (extra) voorzieningen als sanitair en keuken, bergruimte. De woonruimten moeten in de nieuwe situatie immers voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Verder zal een eventuele hypotheekverstrekker aan de eigenaar toestemming moeten geven voor deze wijziging in gebruik.

5. Financiën
N.v.t.

6. Uitvoering

Planning: De Huisvestingsverordening loopt door tot zomer 2023.

Communicatie: N.v.t.

Evaluatie/controle: De Huisvestingsverordening 2021-2023 zal voorafgaand aan de opstelling van een mogelijk nieuwe Huisvestingsverordening in de eerste helft van 2023 worden geëvalueerd.

7. Bijlagen

Notitie ‘Tussentijdse evaluatie Huisvestingsverordening 2019-2023: onderdeel wijzigingen in de woonruimtevoorraad' (18 september 2020).
Vastgestelde Huisvestingsverordening 2019-2023 (juli 2019).

gemeente
Barneveld

Memo

Datum:
18 september 2020

Onderwerp: Tussentijdse evaluatie Huisvestingsverordening 2019-2023, onderdeel: wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Ter attentie van: College van burgemeester en wethouders

Afzender: Ruimtelijke Ontwikkeling/Wonen/Mimi Stevens

Geachte raad,

Bij de vaststelling van de nieuwe Huisvestingsverordening 2019-2023 is besloten om een tussentijdse evaluatie van het nieuwe onderdeel in de verordening, te weten het hoofdstuk over wijzigingen in de bestaande woningvoorraad (Hoofdstuk 5), uit te voeren. Deze tussentijdse evaluatie zou een jaar na vaststelling van de verordening (juli 2019) moeten plaatsvinden.

Dit memo doet verslag van onze bevindingen.

Wat is er in de Huisvestingsverordening 2019-2023 mogelijk gemaakt?

Gezien de schaarste aan goedkope woonruimten in onze gemeente, is het mogelijk gemaakt om legale woonruimten met een WOZ-waarde van € 300.000 of hoger te splitsen tot kleinere woonruimten (appartementen, studio's) of deze om te zetten naar onzelfstandige woonruimten. Dit wordt mogelijk gemaakt voor woongebouwen in de bebouwde kom van de verschillende kernen in gemeente Barneveld.

Bestaande woonruimten met een koopprijsgrens tot € 300.000 behoren tot de goedkope en middeldure woningvoorraad, waar binnen gemeente Barneveld veel vraag naar is. Deze worden beschermd tegen splitsing of omzetting.

Uiteraard moeten bij zo'n splitsing of omzetting naar onzelfstandige woningen bepaalde regels in acht worden genomen, zoals de borging van een goed woon- en leefklimaat, voldoende ruimte voor (fiets-) parkeren.
Met betrekking tot de prijs-/kwaliteitsverhouding van de nieuw te vormen appartementen of onzelfstandige woonruimten wordt dit getoetst aan de 'Verordening Doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld' die we sinds 2018 kennen.

Aanvragen zomer 2019 – zomer 2020

Het aantal concrete aanvragen om een bestaande woning met een WOZ-waarde van € 300.000 of meer te splitsten of om te zetten naar onzelfstandige woonruimten is in dit tijdvak van één jaar beperkt gebleven tot 2 aanvragen. Beide aanvragen (in de kern Barneveld) zijn redelijk recent en lopen nog. In hoeverre Covid-19 invloed heeft gehad op het aantal aanvragen, is onbekend.

Wel hebben we in deze periode regelmatig telefoontjes ontvangen over de mogelijkheden tot splitsing of omzetting naar onzelfstandige woonruimten, maar deze hebben vooral ook betrekking op functieverandering: van niet-woonfuncties naar woonfuncties.

Zo hebben we bijvoorbeeld in het centrum van Barneveld meerdere initiatieven lopen (of reeds gehonoreerd) om kantoor-, bedrijfs- of winkelruimte om te zetten naar 'Wonen'. Daarbij wordt dan ook de 'Verordening Doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld' van toepassing verklaard en wordt er in dat verband een overeenkomst met de eigenaar gesloten m.b.t. de prijzen, kwaliteiten en minimale instandhoudingstermijn van deze nieuw te vormen woonruimten. Op deze wijze worden er extra betaalbare woonruimten toegevoegd. Deze omzetting gebeurt dan met een binnenplanse vrijstelling, een kruimelgevallenregeling of een bestemmingsplanwijziging. Deze functieverandering biedt vaak een goede oplossing voor leegstand als gevolg van trends op het gebied van winkelen en werken.

Bij splitsing van bestaande woningen of omzetting naar kamergewijze verhuur komen ook kosten kijken, zoals de kosten om het brandveilig te maken, eventuele voorzieningen als douche/keuken aan te brengen, entrees te wijzigen en bergruimte te realiseren. Vanuit het Bouwbesluit worden immers eisen gesteld. Verder geldt uiteraard ook de toestemming van de eventuele hypotheekverstrekker, aangezien het gebruik van het object verandert. Uit de telefoongesprekken, blijkt dat initiatiefnemers hier soms onvoldoende over hebben nagedacht.

De huisvestingsverordening maakt het niet mogelijk om in het buitengebied woningen om te zetten naar appartementen of kamers. Dit was een nadrukkelijke wens van de raad. Hiervoor geldt onder andere het functieveranderingsbeleid, het beleid met betrekking tot het plaatsen van mantelzorgwoningen.

Conclusie en advies

De toevoeging van het mogelijk maken van splitsing of omzetting naar onzelfstandige woonruimten in bestaande legale woningen in de Huisvestingsverordening 2019-2023, heeft niet tot een hausse aan aanvragen geleid. De verwachting is dat ook de komende jaren deze hausse uit zal blijven. Wellicht zou een economische crisis hier verandering in kunnen brengen. Gezien onze woningbouwprogrammering en bouwambities (bouw van 450 tot 500 woningen per jaar) alsook de doorlopende verzoeken om functieverandering naar 'wonen' mogelijk te maken, wordt de woningvoorraad van Barneveld de komende jaren verder uitgebreid. Vooralsnog is er geen aanleiding om de Huisvestingsverordening op dit onderdeel aan te passen.

Het advies is dan ook om de bepalingen in Hoofdstuk 5 in de Huisvestingsverordening 2019-2023 te handhaven en bij de opstelling van een nieuwe verordening in 2023 dit opnieuw te bezien.

Huisvestingsverordening 2019-2023 gemeente Barneveld

Nummer 19-67

De raad van de gemeente Barneveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 19-67 ;

gelet op de artikelen 4 (eerste lid), 5, 7, 9 tot en met 14, 17 en 20 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

vast te stellen de **Huisvestingsverordening 2019-2023 gemeente Barneveld**

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In de verordening wordt verstaan onder:

Aanbodmodel	Woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van het advertentiemedium Huiswaarts.nu aan woningzoekenden op basis van inschrijftijd (uitzondering hierop zijn de herstructureringskandidaten, hierbij is de woonduur bepalend).
Arbeidsmigrant	Een (EU) burger die zich op basis van economische motieven tijdelijk in gemeente Barneveld vestigt om werk te verrichten.
Beschermd Wonen	Het wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorend toezicht en begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld.
Directe bemiddeling	Mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van het woonruimteverdeelsysteem omdat de woning bij uitstek geschikt is voor een specifiek persoon of huishouden.
Economische binding	De binding van een persoon aan de gemeente Barneveld of de regio FoodValley, die daarin gelegen is dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, is aangewezen op het verrichten van arbeid of het volgen van onderwijs, binnen of vanuit deze gemeente of deze regio. Hier is sprake van als de betreffende persoon: • een dienstverband heeft van minimaal 18 uur per week en dit kan aantonen met een werkgeversverklaring; of • als zelfstandig ondernemer in het bestaan voorziet en kan aantonen met een uittreksel van de Kamer van Koophandel dat het bedrijf in de gemeente Barneveld of de regio FoodValley is gevestigd; of • een dagopleiding volgt aan een in de gemeente Barneveld of in regio FoodValley gevestigde onderwijsinstelling.

Gemeente Barneveld	Het grondgebied van de gemeente Barneveld (zijnde de kernen Barneveld, Voorthuizen, Garderen, Stroe, Kootwijk, Kootwijkerbroek, Zwartebroek, Terschuur en De Glind).
GGZ-doelgroep	Personen met een psychische aandoening of psychiatrische diagnose die hiervoor zorg ontvangen.
Herstructurering	Een indicatie voor zittende huurders van een toegelaten instelling, wiens woning wordt gesloopt of ingrijpend gerenoveerd. De betreffende toegelaten instelling besluit of iemand voor een herstructureringsindicatie in aanmerking komt en draagt zorg voor registratie van de betreffende woningzoekende als herstructureringskandidaat.
Huishouden	Een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een duurzame gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woonruimte.
Huisvestingsvergunning	De vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.
Huiswaarts.nu	Website van toegelaten instellingen in de regio FoodValley waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van een woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens.
Huurliberalisatiegrens	Het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.
Huurprijs	Prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.
Ingezetene	Degene die in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Barneveld is opgenomen en het feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte.
Inkomen	De gezamenlijke toetsingsinkomens, zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire die jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties wordt gepubliceerd.
Inschrijftijd	Tijd tussen de datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in een register van toegelaten instellingen (Huiswaarts.nu) in de regio FoodValley en het moment waarop deze woningzoekende reageert op een woning.
Koopprijs	De prijs die voor de enkele verkoop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald of de WOZ-waarde op 1 januari van het jaar van de vergunningaanvraag.
Koopprijsgrens	De maximale koopprijs of WOZ-waarde is € 300.000,- (prijspeil 2019).

Lotingmodel	Woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van een advertentiemedium, de toewijzing plaatsvindt via een geautomatiseerde loting en het inschrijfnummer van de woningzoekende bij Huiswaarts.nu , als lotnummer geldt.
Maatschappelijke binding	De binding van een persoon aan de gemeente Barneveld of de regio FoodValley, die daarin gelegen is, dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien van personen die de afgelopen 6 jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene zijn geweest van de gemeente Barneveld of de regio FoodValley.
Mantelzorg	Hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
MG-Circulaire	Circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties waarin jaarlijks de parameters voor huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels, inkomensafhankelijke huurverhoging en de liberalisatiegrens worden verwoord.
MDO Wonen	Multidisciplinair overleg over een woonprobleem van een aanvrager, waarbij in ieder geval de aanvrager, de gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld zijn vertegenwoordigd.
OGGZ-doelgroep	Sociaal kwetsbare personen, zonder zelfstandige huisvesting, waarvan door of namens de centrumgemeente is vastgesteld dat de gemeente Barneveld de gemeente van herkomst is. OGGZ staat voor Openbare Geestelijke Gezondheidzorg. De OGGZ richt zich op een doelgroep van sociaal kwetsbare mensen die niet of niet voldoende in staat zijn in de eigen bestaansvoorwaarden te voorzien. Daarnaast is er veelal sprak van meervoudige problematiek en doen deze mensen geen beroep op bestaande hulpverlening.
Onzelfstandige woonruimte	Woonruimte, welke niet door één persoon of één huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (zoals een eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer), welke voorzieningen gedeeld worden met anderen, met uitzondering van een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis.
Regio FoodValley	Het grondgebied van de gemeenten: Barneveld, Scherpenzeel, Ede, Wageningen, Rhenen, Veenendaal, Nijkerk en Renswoude.
Standplaats	Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeente(n) kunnen worden aangesloten.

Taakstelling	De taakstelling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef onder f, van de Huisvestingswet 2014.
Toegelaten instelling	Een instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet, die werkzaam is binnen de gemeente Barneveld.
Vergunninghouder	Een vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, aanhef en onder a, b, c of d, van de Vreemdelingenwet 2000.
Verordening	Huisvestingsverordening 2019-2023 gemeente Barneveld.
Wet	Huisvestingswet 2014.
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
Woningzoekende	Een persoon op zoek naar (andere) zelfstandige woonruimte die is ingeschreven in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 5 van deze verordening.
Woonruimteverdeelsysteem	Systematiek die bepaalt welke volgorde wordt gehanteerd voor woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor een aangeboden woonruimte en die voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen.
Zelfstandige woonruimte	Een woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van voorzieningen buiten die woonruimte.
Zorgwoning	Woonruimte die deel uitmaakt van een cluster woonruimten die door een toegelaten instelling is aangewezen voor woningzoekenden met een CIZ-indicatie, die minder goed in staat zijn om geheel zelfstandig te opereren op de woningmarkt en verschillende vormen van ondersteuning nodig hebben die alleen in en rond de woonruimte op passende wijze gegeven kan worden. Voor het leveren van deze benodigde zorg- en/of dienstverlening is sprake van een samenwerkingscontract tussen de toegelaten instelling en de zorgleverancier.

HOOFDSTUK 2. DE VERGUNNINGPLICHTIGE VOORRAAD

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

De volgende categorie goedkope woonruimten mag enkel voor bewoning in gebruik worden gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:

Zelfstandige woonruimten in eigendom van toegelaten instellingen met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens zoals verwoord in de MG-Circulaire.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning huishoudens in aanmerking die aan de volgende voorwaarden voldoen:

a. het betreft woningzoekenden met een huishoudeninkomen zoals wordt verwoord in de MG-circulaire, met de Wet op de huurtoeslag als juridische grondslag;
b. het betreft huishoudens waarvan tenminste één persoon 18 jaar of ouder is.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Het college heeft de verlening van vergunningen als bedoeld in artikel 2 gemandateerd aan de in de gemeente Barneveld werkzame toegelaten instellingen.
2. Met de ondertekeningen van het huurcontract wordt automatisch voldaan aan de door de gemeente gestelde voorwaarden en wordt de huisvestingsvergunning geacht te zijn verleend.
3. Een besluit tot het niet aanbieden van een huurcontract impliceert een weigering van een huisvestingsvergunning en wordt – indien gewenst - schriftelijk gemotiveerd.
4. Voor het verstrekken van een huisvestingsvergunning worden geen leges geheven.

HOOFDSTUK 3. WOONRUIMTEVERDELING

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. De in Barneveld werkzame toegelaten instellingen dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van (betaling voor) inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving van de toegelaten instelling.
4. Een woningzoekende kan binnen één jaar maximaal twee maal een aangeboden woning weigeren. Onder weigeren wordt verstaan het niet accepteren van een aanbod van de woning waarvoor woningzoekende, door middel van reageren, blijk heeft gegeven van zijn belangstelling en redelijkerwijs als passend kan worden beschouwd. Indien een woningzoekende het maximum aantal weigeringen heeft bereikt wordt de volgende mogelijkheid om te reageren met 6 maanden opgeschort.

Artikel 6. Aanbod van huurwoningen

1. Woonruimten die voor verhuur beschikbaar komen, kunnen door de toegelaten instelling aan woningzoekenden aangeboden worden door middel van een aanbodmodel en lotingmodel, tenzij het om maatwerk gaat als bedoeld in artikel 17.
2. Toegelaten instellingen geven bij de publicatie van het aanbod duidelijk aan welke woonruimten volgens het aanbodmodel worden toegewezen, welke volgens het lotingsmodel en voor welke woonruimten aanvullende criteria gelden in het kader van een experiment.
3. Van het totale vrijkomende aanbod van huurwoningen beneden de liberalisatiegrens dient jaarlijks circa 10% via het lotingmodel te worden aangeboden.
4. Het college kan aanvullende voorwaarden stellen voor wat betreft de toepassing van loting.
5. Bij het lotingmodel zijn de voorrangsbepalingen (artikel 8 tot en met 15) niet van toepassing. Artikel 7 (voorrangsregel inkomen-huur) is in het kader van passend toewijzen wel van toepassing.
6. De volgorde van de reacties bij het lotingsmodel worden aselect bepaald. Een woningzoekende kan per vrijkomende woning één reactie uitbrengen.
7. Indien een aangeboden woning tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen 14 dagen na ingang van de contractueel overeengekomen ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs

Bij de toewijzing van woonruimte van een bepaalde huurprijs hanteert de toegelaten instelling de wet- en regelgeving zoals die door het Rijk in dezen wordt opgelegd en jaarlijks geïndexeerd met bijpassende huur-inkomenstabel uit de MG-circulaire.

Artikel 8. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

1. Woningen waaraan voorzieningen zijn getroffen op grond van de Wmo met een hogere waarde dan € 15.000 worden niet eerder opnieuw verhuurd dan nadat de toegelaten instelling het vrijkomen van de woning heeft gemeld bij de gemeente en de gemeente heeft verklaard er geen bezwaar tegen te hebben dat de woning via de gebruikelijke wijze (via het digitale platform 'Huiswaarts.nu) opnieuw aangeboden wordt voor verhuur.
2. In potentie kan woonruimte die voldoet aan het in het vorige lid genoemde criterium in aanmerking komen voor directe bemiddeling.
3. De reactietermijn voor de gemeente voor de in het eerste lid genoemde woningen is maximaal 6 maanden.

Artikel 9. Verhuisintentie

1. De gemeente en de toegelaten instelling spannen zich in om – voor zover rechtens mogelijk – de verhuur van de woningen genoemd in artikel 8, eerste lid, te verbinden aan het daadwerkelijk gebruik door personen met een desbetreffende Wmo-indicatie.
2. De toegelaten instelling en de gemeente zullen zich pas op het eerste lid van dit artikel beroepen als een nieuwe bewoner met indicatie voor de woning beschikbaar is en de zittende huurder passend vervangende woonruimte kan worden aangeboden.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang

1. Woonruimten met vier kamers kunnen met voorrang worden verhuurd aan huishoudens van minimaal twee personen.
2. Woonruimten met vijf of meer kamers kunnen met voorrang worden verhuurd aan huishoudens van minimaal vijf personen.

Artikel 11. Woonzorginstellingen – beschermd wonen – woongroepen

1. De in bijlage 1 van deze verordening gevoegde lijst van zorginstellingen, beschermd wonen en woongroepen zijn niet verplicht vrijgekomen woonruimte aan te bieden via het digitale platform 'Huiswaarts.nu'.
2. Tussentijdse mutaties vallen tijdelijk onder artikel 17.
3. Voor (toekomstige) huurders gelden de bepalingen zoals die zijn verwoord in artikel 3 van deze verordening.

Artikel 12. Voorrang bij op basis van herstructurering

1. Herstructureringskandidaten uit gemeente Barneveld, krijgen voorrang binnen de gemeente Barneveld.
2. De voorrangsverklaring is alleen van toepassing op de legale hoofdbewoner(s) van het pand.
3. Indien nodig kan er directe bemiddeling plaatsvinden door de toegelaten instelling.
4. Indien in de periode van directe bemiddeling woningen onterecht zijn geweigerd dan wel de kandidaat geen medewerking verleent aan het tijdig verhuizen is de toegelaten instelling gerechtigd een ontruimingsprocedure op te starten.

Artikel 13. Regionale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio FoodValley.

Artikel 14. Lokale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Van de in artikel 13 aangewezen categorieën woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de desbetreffende kern.
2. Voor woningen die aangeboden worden in de kernen Garderen, Stroe, Kootwijkerbroek, Terschuur, Zwartebroek en De Glind geldt standaard het lokale voorrangscriterium.
3. De voorrangscriteria kunnen niet meer van toepassing worden verklaard als de wettelijke percentages zijn bereikt.

Artikel 15. Rangorde woningzoekenden

1. Als er meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een woning, dan worden in principe de volgende volgordecriteria gehanteerd:
   a. wettelijke urgenties (artikel 19 lid 1);

b. lokale urgenties (artikel 19 lid 2);
c. herstructureringskandidaten (artikel 12);
d. voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang, mits in de advertentie aangegeven (artikel 10);
e. lokale voorrang, mits in de advertentie aangegeven (artikel 14);
f. regionale voorrang, mits in de advertentie aangegeven (artikel 13);
g. inschrijftijd.

2. Voor woningtoewijzingen (ongeacht voorrangsbepalingen) geldt dat de woningzoekende een passend inkomen moet hebben als genoemd in artikelen 3 en 7.
3. Indien er meerdere personen uit dezelfde voorrangscategorie op een woning reageren dan heeft de persoon met de langste inschrijftijd of een eerder afgegeven urgentie het eerste recht.
4. Uitzonderingen op lid 3 zijn de kandidaten die voorrang hebben op basis van herstructurering. Bij deze kandidaten is de woonduur leidend.

Artikel 16. Vruchteloze aanbieding

In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 12 van deze verordening bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende 1 week vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 3 voor die woonruimte in aanmerking komen.

Artikel 17. Maatwerk

1. Het college kan, indien de toegelaten instelling daarom verzoekt, ontheffing verlenen van de toewijzingscriteria in deze verordening voor een beperkt deel van de woningvoorraad (maximaal 25%) in verband met de directe bemiddeling van deze woningen.
2. De in het vorige lid genoemde afwijkingsmogelijkheid kan worden toegepast voor het uitvoeren van experimenten of het passend huisvesten (bemiddelen) van specifieke doelgroepen.
3. Zorgwoningen van toegelaten instellingen (niet opgenomen in bijlage 1) waar zorg complexgewijs wordt verstrekt, worden via de experimentbepaling verhuurd. Het in gebruik geven van deze woonruimten staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte en is niet in strijd met de Wet.
4. In de (tijdelijke) ontheffing, zoals genoemd in het eerste lid van dit artikel worden heldere voorwaarden gesteld aan het experiment met betrekking tot de aard, inhoud, toepassingsgebied, looptijd, rapportage en evaluatie.
5. Bij specifieke beleids- en toewijzingsexperimenten gaat het per definitie om maatregelen van tijdelijke aard. De toegelaten instelling stelt het college hiervan in kennis en maakt zo nodig nadere afspraken met het college.

Artikel 18. Vrije toewijzingsruimte door toegelaten instellingen

1. Toegelaten instellingen kunnen in bijzondere gevallen woonruimte toewijzen aan woningzoekenden wier specifieke situatie vraagt om een snelle oplossing op maat.
2. Een toegelaten instelling mag per jaar maximaal 2% van het gemiddelde aantal verhuringen van de voorafgaande 3 kalenderjaren van die toegelaten instelling gebruiken voor het toewijzen van woningen op grond van het eerste lid.
3. De 2% vrije toewijzingsruimte per jaar kan enkel worden ingezet nadat een urgentieaanvraag is gedaan op grond van artikel 19 en deze is geweigerd.

HOOFDSTUK 4 URGENTIE

Artikel 19. Woonurgentiecategorieën

1. Overeenkomstig het bepaalde in de wet kunnen de volgende twee verplichte woonurgentiegroepen een aanvraag om urgentie indienen bij het college:
   a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
   b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

2. Naast de in het eerste lid genoemde wettelijk verplichte urgentiecategorieën kent de gemeente Barneveld de volgende vijf lokale woonurgentiecategorieën die een aanvraag om urgentie bij het college kunnen indienen:
    a. vergunninghouders, als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub h van de Huisvestingswet 2014;
    b. medische urgentie;
    c. financiële urgentie;
    d. relatiebeëindiging;
    e. sociale urgentie.

Artikel 20. Leges

1. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om urgentie op grond van artikel 19, eerste lid, of artikel 19, tweede lid, aanhef en onder a, worden *geen* leges geheven.
2. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om urgentie op grond van artikel 19, tweede lid, aanhef en onder b tot en met e, worden leges geheven.

Artikel 21. Beslistermijn aanvraag

Het college beslist op een aanvraag binnen 8 weken na ontvangst daarvan.

Artikel 22. Basisvoorwaarden

Om voor urgentie in aanmerking te komen moet de aanvrager:

a. 18 jaar of ouder zijn;
b. de Nederlandse nationaliteit hebben of beschikken over een geldige verblijfstitel;
c. voorafgaand aan de aanvraag tenminste twee jaar aaneengesloten ingezetene van de gemeente Barneveld zijn en ingeschreven staan in de BRP of vastgestelde maatschappelijke en/of economische binding met de regio FoodValley hebben;
d. in een legale (zelfstandige) woonruimte binnen de gemeente Barneveld wonen;
e. inschreven staan als woningzoekende bij Huiswaarts.nu, en
f. voorafgaand aan de aanvraag het woonprobleem in het Multidisciplinair (MDO) Wonen hebben besproken, tenzij vanwege bijzondere omstandigheden daarvan door het college is afgezien.

Artikel 23. Algemene beoordelingscriteria

1. Bij de behandeling van de aanvraag moet worden vastgesteld dat de aanvrager zich in een acute noodsituatie bevindt waarin het noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen.
2. De acute noodsituatie als bedoeld in het eerste lid:
    a. is ontstaan binnen de gemeente Barneveld en buiten de schuld van de aanvrager;
    b. was voor de aanvrager niet te voorzien ofwel de aanvrager was niet in staat tijdig maatregelen te nemen om de acute woonnoodsituatie te voorkomen;
    c. is niet door de aanvrager op eigen kracht of binnen zes maanden op te lossen; en
    d. heeft aantoonbare gevolgen voor het functioneren van de aanvrager en de toewijzing van een (andere) woning in de gemeente Barneveld levert een substantiële bijdrage aan de oplossing van het probleem.
3. De aanvrager kan aantonen dat een maximale eigen inspanning is geleverd om eerst zelf naar een oplossing van het woonprobleem te zoeken, alvorens een urgentie aan te vragen.

Artikel 24. Bewijsstukken

1. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag moet de aanvrager in ieder geval de volgende bewijsstukken aanleveren:
    a. een overzicht van woningen waarop via Huiswaarts.nu of anderszins is gereageerd;
    b. een inkomensverklaring van de Belastingdienst van het jaar voorafgaand aan de aanvraag;
    c. kopieën van drie salarisstroken voorafgaand aan de aanvraag;
    d. een kopie van de huurovereenkomst of koopovereenkomst van de huidige woning.
2. Bij de in dit hoofdstuk opgenomen aanvullende bepalingen voor de specifieke woonurgentie-categorieën is beschreven welke andere documenten bij de aanvraag moeten worden aangeleverd.

Artikel 25. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie artikel 19 lid 1 onder a (verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening)

1. De bepalingen uit artikel 22, aanhef en onder c en d zijn niet van toepassing bij een aanvraag om urgentie in het geval van verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening.
2. Overeenkomstig artikel 24, tweede lid, gaat de aanvraag om urgentie in het geval van verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening vergezeld van een advies van de aanbieder van opvang waarin staat waarom huisvesting in de gemeente Barneveld noodzakelijk wordt geacht.

Artikel 26. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie artikel 19 lid 1 onder b (mantelzorg)

1. Bij een aanvraag om urgentie door een mantelzorgverlener of mantelzorgontvanger moet:
   a. de vervangende huisvesting een wezenlijke bijdrage leveren aan de taakverlichting van de mantelzorgverlener;
   b. de afstand tussen de woningen van de mantelzorgontvanger en -verlener van mantelzorg worden verminderd tot een als redelijk te kwalificeren reisafstand;
   c. sprake zijn van dagelijkse zorg van minimaal 3 uur per dag waarbij het aandeel mantelzorg in deze zorg minimaal 10 uur per week bedraagt; en
   d. sprake zijn van langdurige ondersteuning, waarbij het de verwachting is dat de mantelzorgrelatie na de aanvraag nog minimaal 2 jaar in stand blijft.
2. De bepalingen uit artikel 22, aanhef en onder c en d, artikel 23 en artikel 24, eerste lid onder a en d, zijn niet van toepassing bij een aanvraag om urgentie door een mantelzorgverlener of –ontvanger.
3. Overeenkomstig artikel 24, tweede lid, moeten bij een aanvraag om urgentie door een mantelzorgverlener of –ontvanger de volgende aanvullende bewijsstukken worden aangeleverd:
   a. een kopie van een recent advies op grond van de Wet langdurige zorg of Zorgverzekeringswet en;
   b. een schriftelijke omschrijving van de hulp die wordt geboden en door wie.
4. Per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie afgegeven.

Artikel 27. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie artikel 19 lid 2 onder a (vergunninghouders)

1. De bepalingen uit artikel 22, aanhef en onder c en d en artikel 24, eerste lid onder a en d, zijn niet van toepassing bij een aanvraag om urgentie door een vergunninghouder.
2. De vergunninghouder is door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) bij de gemeente Barneveld voorgedragen voor huisvesting, als bedoeld in artikel 3, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

Artikel 28. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie artikel 19 lid 2 onder b (medische urgentie)

1. Om voor medische urgentie in aanmerking te komen moet:
   a. sprake zijn van een vastgestelde medische aandoening, welke een chronisch karakter heeft;
   b. de vastgestelde problematiek een duidelijke relatie hebben met de woonsituatie in de huidige woning;
   c. sprake zijn van ernstige hinder, belemmering of verslechtering in combinatie met de huidige zelfstandige woonsituatie; en
   d. de aanvrager aantoonbaar onder behandeling zijn van een specialist.
2. Indien in het kader van de Wmo een verhuisindicatie is toegekend, geldt deze als medische urgentie wanneer ook aan de criteria zoals genoemd in het eerste lid is voldaan.
3. Er kan bij een onafhankelijk extern deskundige advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de medische aandoening en de woonsituatie.

Artikel 29. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie artikel 19 lid 2 onder c (financiële urgentie)

Er is sprake van een financiële urgentie in het geval de aanvrager aantoonbaar:

   a. buiten eigen schuld door acute en onvoorziene omstandigheden te maken heeft met een grote inkomensachteruitgang waardoor de huidige zelfstandige woonruimte niet langer betaalbaar is; en
   b. de omstandigheden in het vorige lid mogen geen gevolg zijn van echtscheiding, verbreking van de samenwoning of verbreking van een geregistreerd partnerschap.

Artikel 30. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie artikel 19 lid 2 onder d (relatiebeëindiging)

1. Bij beëindiging van een samenwoningvorm wordt geen urgentie verleend, tenzij:
   a. het huwelijk dan wel de samenleving tenminste twee jaar heeft bestaan;
   b. sprake is van aantoonbare zorg voor één of meer minderjarige kinderen, geregistreerd in de BRP op het adres van de aanvrager;
   c. de aanvrager niet vrijwillig de woning heeft verlaten; en
   d. de aanvrager geen aanspraak kan maken op de woning waaruit hij of zij vertrekt/dan wel is vertrokken.
2. Bij het aanvragen van urgentie op grond van relatiebeëindiging moeten, voor zover relevant, de volgende aanvullende bewijsstukken worden aangeleverd:
   a. een ouderschapsplan;
   b. een ondertekend echtscheidingsconvenant of een beschikking van de rechtbank.
   c. een ondertekende overeenkomst tot beëindiging van het partnerschap of een beschikking van de rechtbank;
   d. een ondertekende overeenkomst tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst;
   e. een ondertekende vaststellingsovereenkomst, waarin tenminste is vastgelegd:
      - de aanvangsdatum van het samenwonen, blijkend uit de inschrijving in de BRP;
      - de datum van ontbinding van de relatie;
      - de regeling over de hoofdverblijfplaats van de kinderen; en
   f. een beschikking van de rechtbank met betrekking tot het claimen van de huidige woning.
3. De aanvraag voor een urgentie moet binnen twee maanden na de gerechtelijke uitspraak of het verbreken van de samenleving worden ingediend.
4. Slechts één van de scheidende partijen kan in aanmerking komen voor een urgentie.

Artikel 30a. Aanvullende bepalingen bij relatie beëindiging indien de huidige woonsituatie een huurwoning betreft

1. Bij een huurwoning moet de woning door beide ouders worden geclaimd bij de rechtbank indien zij er niet uitkomen wie in de woning blijft wonen.
2. Indien de (kanton)rechter beslist dat de huurwoning moet worden verlaten door de ouder die de volledige zorg heeft over één of meer minderjarig kinderen, kan de aanvrager in aanmerking komen voor een urgentie.
3. Indien de huurwoning om financiële redenen niet kan worden geclaimd, moet de aanvrager dit onderbouwen.
4. In geval van co-ouderschap/ gedeelde zorg voor één of meer minderjarige kinderen, kan slechts één partij in aanmerking komen voor urgentie: wordt de huurwoning volledig overgenomen door de ex-partner dan wordt er geen urgentie afgegeven. Er is voor één of meer kinderen dan een plek beschikbaar bij één van de ouders. De ouder die de woning dient te verlaten, zal dan zelfstandig in huisvesting moeten voorzien

Artikel 30b. Aanvullende bepalingen bij relatie beëindiging indien de huidige woonsituatie een koopwoning betreft

1. Bij verkoop van een koopwoning of overname van deze woning door de ex-partner wordt de urgentieverklaring afgegeven op termijn en deze zal in werking treden op het moment dat de aanvrager daarvoor de volgende bewijsstukken aanlevert:
   a. een ondertekend voorlopig verkoopcontract of;
   b. een schriftelijk bewijs dat deze ontslagen is uit de hoofdelijke verplichtingen met betrekking tot de hypothecaire geldlening.
2. In geval van co-ouderschap/ gedeelde zorg voor één of meer minderjarige kinderen, kan slechts één partij in aanmerking komen voor urgentie:
   a. bij verkoop van de koopwoning betekent dat in het geval beide ouders in gelijke mate de zorg voor één of meer kinderen hebben en beide de gezamenlijke woning verlaten, door henzelf een aantoonbare keus moet worden gemaakt wie de aanvraag voor een urgentie indient;
   b. wordt de koopwoning volledig overgenomen door de ex-partner dan wordt er geen urgentie afgegeven. Er is voor één of meer kinderen dan een plek beschikbaar bij één van de ouders. De ouder die de woning dient te verlaten, zal dan zelfstandig in huisvesting moeten voorzien.

Artikel 31. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie artikel 19 lid 2 onder e (sociale urgentie)

1. De aanvrager dient aan te tonen dat de sociale problematiek direct samenhangt met de huidige woonsituatie en er alles aan heeft gedaan om de situatie te voorkomen of te verbeteren.
2. De sociale problematiek dient al geruime tijd bekend te zijn bij een op dat gebied werkzame instantie en zij dienen de problematiek te onderschrijven.
3. Er kan bij een onafhankelijke, externe deskundige advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de psychische en/of sociale problemen en de woonsituatie.
4. Voor de aanvrager die dringend woonruimte nodig heeft vanwege uitstroom uit een van gemeentewege erkende opvanginstelling / Beschermd Wonen in de gemeente Barneveld geldt dat:
    a. in afwijking van het bepaalde in artikel 22, tweede lid, aanhef en onder c, de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling, blijkens de inschrijving in de basisadministratie, woonachtig was in de gemeente Barneveld;
    b. in afwijking van het bepaalde in artikel 22, tweede lid, aanhef en onder d, de aanvrager niet over legale woonruimte beschikt binnen de urgentieregio;
    c. het bepaalde in artikel 32, tweede lid, aanhef en onder a, d, h en r niet van toepassing is;
    d. direct voor een woonruimte wordt bemiddeld.

Artikel 32. Weigeringsgronden

1. Een urgentie kan worden geweigerd indien op basis van leeftijd, gezinssituatie of woonsituatie te voorzien was dat een nieuwe woning noodzakelijk zou worden en er geen sprake is van een onverwacht optredende noodsituatie.
2. Er wordt geen urgentie verleend wanneer de huisvestingsproblematiek primair veroorzaakt wordt door:
    a. (dreigende) dakloosheid door eigen toedoen;
    b. terugkeer naar de gemeente en/of familie na echtscheiding in een andere gemeente;
    c. terugkeer of komst naar de gemeente op medische gronden, tenzij alleen een woning in de gemeente Barneveld als enige oplossing overblijft;
    d. inwoning/kamerbewoning;
    e. zwangerschap/gezinsuitbreiding;
    f. ruimtegebrek in een woning;
    g. burenruzie/hinder/overlast;
    h. huurschuld of schadevordering toegelaten instelling;
    i. gezins- of familieproblematiek;
    j. gezinshereniging;
    k. maatschappelijke binding;
    l. remigratie / terugkeer uit het buitenland;
    m. onregelmatige werktijden / reisafstand werk / economische binding;
    n. vrijwillige verlating van een woning;
    o. lange wachttijd reguliere toewijzing n.a.v. reacties via Huiswaarts.nu;
    p. terugkeer van detentie;
    q. illegale bewoning;
    r. onderhoudsproblemen of gebreken van de huidige woning.
3. In afwijking van hetgeen in het tweede lid is bepaald, kan er een urgentie worden verleend indien de gevolgen van de huidige woonsituatie dermate ernstig zijn dat voortzetten niet van de aanvrager gevergd kan worden.

Artikel 33. Inkomen en vermogen

Er geldt geen inkomens- en vermogensgrens voor de aanvraag van een urgentie.

Artikel 34. Procedure toewijzing woonruimte

1. Bij toekenning van een urgentie stelt het college, rekening houdend met de urgentieredenen, het ‘zoekprofiel woonruimte’ vast.
2. Woningzoekenden met een woonurgentie kunnen zelf blijven reageren binnen het vastgestelde zoekprofiel en/of worden bemiddelingsurgent waarbij de toegelaten instelling zoekt naar passende huisvesting.

3. Indien meerdere woningzoekenden met een urgentie op dezelfde woning reageren, heeft de woningzoekende met een eerder afgegeven urgentie het eerste recht.
4. De urgentie is in beginsel zes maanden na afgifte geldig.
5. Indien binnen 6 maanden geen woning is toegewezen die aan het zoekprofiel voldoet, of wanneer na 3 maanden al voorzienbaar is dat dit niet zal lukken, vindt overleg plaats tussen de aanvrager, de toegelaten instelling en het college om te komen tot een voorlopige oplossing dan wel dat gekozen wordt voor verlenging van de urgentie.

Artikel 35. Intrekken of vervallen van een woonurgentie

1. De urgentie wordt ingetrokken indien:
   a. de urgentie is gebaseerd op onjuiste of onvolledige gegevens waarvan de aanvrager redelijkerwijs op de hoogte kon zijn;
   b. de omstandigheden, na verlening van de urgentie doch vóór het woningaanbod, dermate wijzigen dat er geen urgentie verleend was indien deze omstandigheden hadden plaatsgevonden voor verlening van urgentie;
   c. een passende woonruimte is aangeboden maar deze wordt geweigerd.
2. De woonurgentie vervalt van rechtswege indien:
   a. de termijn waarvoor zij geldig is afloopt;
   b. na acceptatie van een aangeboden passende woonruimte.
3. Bij intrekking van een urgentie wordt de aanvrager hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.
4. Bij intrekking van een urgentie, zoals bedoeld in het eerste lid, kan niet opnieuw op basis van dezelfde gronden urgentie worden aangevraagd.

HOOFDSTUK 5. WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Artikel 36. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet, eerste volzin onder c (omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte(n)) en d (opdeling van een woonruimte in twee of meer woonruimten, ofwel splitsing) is van toepassing op alle gebouwen met een WOZ-waarde lager dan € 300.000 (prijspeil 2019) die woonruimten bevatten en die zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Barneveld.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten die ten tijde van inwerkingtreding van deze verordening al bestaan.

Artikel 37. Aanvraag vergunning tot splitsing of omzetting naar onzelfstandige woonruimten

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin onder c en d van de wet wordt ingediend bij het college door gebruikmaking van een vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens aangeleverd:
   a. volledige (persoons)gegevens van de eigenaar van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
   b. adres en kadastrale gegevens van de woonruimte;
   c. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, een bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
   d. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
   e. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de oppervlakten per vertrek, de bouwtekening of omgevingsvergunning, en
   f. de beoogde doelgroep(en) en duur van de onzelfstandige woonruimten.
3. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 38. Voorwaarden en voorschriften voor splitsing of omzetting naar onzelfstandige woonruimten

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin onder c en d van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:
   a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;

b. voorschriften in het kader van de borging van een goed woon- en leefklimaat, zoals voldoende ruimte ten behoeve van (fiets)parkeren, het voorkomen van (geluid)hinder, fysieke en sociale veiligheid en dergelijke.

2. Voor wat betreft het gebruik en prijs-/kwaliteitsverhouding van de te creëren (on)zelfstandige woonruimte(n) moet dit worden getoetst aan de 'Verordening Doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld' (2018).
3. Voor wat betreft onzelfstandige huisvesting ten behoeve van arbeidsmigranten wordt in beginsel aansluiting gezocht bij de normeringen van Stichting Normering Flexwonen, waarbij per persoon minimaal 12 m^2 gebruiksoppervlakte (gbo) voor woon- en slaapkamer gewenst is, waarvan tenminste 3,5 m^2 gbo ten behoeve van slapen.

Artikel 39. Weigeringsgronden voor splitsing of omzetting naar onzelfstandige woonruimten

Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin onder c en d van de wet kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting of woningvorming gediende belang;
b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning, en/of;
c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, mede gelet op de beleidsregels die verbonden zijn aan het onttrekkingsstelsel.

HOOFDSTUK 6. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 40. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar haar oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

HOOFDSTUK 7. SLOTBEPALINGEN

Artikel 41. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening 2019-2023 gemeente Barneveld.

Artikel 42. Geldingsduur

1. Deze verordening treedt in werking op 17 juli 2019 en werkt terug tot en met 1 juli 2019.
2. Deze verordening vervalt op 1 juli 2023.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juli 2019.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Artikelsgewijze toelichting

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen die bepalingen behandeld, die om extra uitleg vragen.

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen
Voor de definities is zoveel mogelijk aangesloten bij de in de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening genoemde begrippen. De in Barneveld werkzame toegelaten instellingen zijn gemandateerd om de Huisvestingsverordening uit te voeren.

HOOFDSTUK 2. De vergunningplichtige voorraad

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. In het eerste lid is aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en dat deze vergunningplicht alleen van toepassing is op woningen van toegelaten instellingen. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich vooral voordoet.

De gemeente Barneveld heeft de keuze gemaakt om woonruimten met een huur boven de sociale huurliberalisatiegrens en/of woonruimte in eigendom van particuliere verhuurders (niet zijnde toegelaten instellingen) zonder vergunningplicht te verhuren. Deze keuze is gemaakt omdat er redenen kunnen zijn (bijvoorbeeld echtscheiding of verandering van baan) dat personen die met spoed in aanmerking willen komen voor woonruimte, niet voldoen aan de urgentiecriteria, maar op basis van inschrijftijd geruime tijd moeten wachten om in aanmerking te komen voor een huurwoning onder de huurprijsgrens. Daarnaast kan het vergunningplichtig stellen van de huurwoningen tot de liberalisatiegrens invloed hebben op de investeringsbeslissingen en de hoogte van de te hanteren huurprijzen van deze particuliere verhuurders.
In 2018 heeft de raad de verordening ‘Doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld’ vastgesteld. Via deze verordening worden bij nieuwe bouwplannen waarin deze categorieën aan de orde zijn, regels opgelegd met betrekking tot de minimale instandhoudingstermijn, maximale huur- en koopprijzen en beoogde doelgroepen (inkomensgroepen). Op deze wijze wordt dit deel van de woningvoorraad bestemd om schaarste aan betaalbare woningen terug te dringen.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning
Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Woningzoekenden die niet aan deze wettelijke criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

De gemeente Barneveld sluit aan op de toewijzingsregels zoals die door het rijk worden opgelegd aan toegelaten instellingen en zijn verwoord in de MG-circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties.

Aanvullend aan de bepalingen in de wet eist de gemeente Barneveld dat iemand, om in aanmerking te komen voor woonruimte, meerderjarig moet zijn. Hiermee wordt aangesloten bij de in het verleden gemaakte keuzes in dezen.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 19 van de wet. Daarin is bepaald dat Burgemeester en wethouders gebruik kunnen maken van de bevoegdheden krachtens artikel 15 van de wet (dit artikel is in deze verordening uitgewerkt door middel van artikel 2) door mandaat te verlenen aan eigenaren van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft.

De gemeente Barneveld mandateert, door vaststelling van deze verordening, de vergunningverlening aan de toegelaten instellingen die werkzaam zijn in de gemeente Barneveld.

Het niet voldoen aan de voorwaarden zoals verwoord in deze verordening leidt tot het weigeren van een Huisvestingvergunning door het college. Een dergelijk besluit moet altijd schriftelijk kenbaar worden gemaakt. Tegen dit besluit kan binnen zes weken na dagtekening bezwaar worden gemaakt. De bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht zijn op deze besluiten van toepassing.

Een bezwaarschrift wordt mondeling behandeld in een zitting van de bezwaarschriftencommissie gemeente Barneveld. Deze commissie geeft vervolgens een advies aan het college en die neemt vervolgens een beslissing.

Er kunnen privaatrechtelijk ook redenen zijn op basis waarvan een toegelaten instelling de keuze maakt een aanbieding van de woning in te trekken. Redenen kunnen zijn (niet uitputtend): het hebben van een huurschuld of het exploiteren van een hennepkwekerij in de vorige woning. Een dergelijke keuze vindt geen grondslag in de Huisvestingswet en staat dus niet open voor bezwaar en beroep. Wél staat een rechtsgang open naar een civiele rechter.

HOOFDSTUK 3. Woonruimteverdeling

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden
Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde woonruimteverdeelsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger.

De gemeente Barneveld sluit met deze formulering aan op de huidige werkwijze van de toegelaten instellingen in Barneveld. Dit is de werkwijze zoals deze door vrijwel alle toegelaten instellingen in FoodValley-verband wordt gehanteerd.
Om te bewaken dat woningzoekenden (zonder verhuisplannen) niet ongelimiteerd op huurwoningen reageren, deze bezichtigen en vervolgens weigeren, wordt de spelregel geïntroduceerd dat deze woningzoekende op jaarbasis maximaal twee maal een woning mag weigeren en dat daarna de volgende mogelijkheid om te reageren met 6 maanden wordt opgeschort. Op deze wijze worden serieuze woningzoekenden eerder aan een woning geholpen en geeft dit een zuiverder beeld van de daadwerkelijke schaarste aan woningen.

Artikel 6. Aanbod van huurwoningen
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte. Om behalve inschrijftijd aan een huurwoning te komen dient volgens artikel 6 lid b, jaarlijks circa 10% volgens het lotingmodel te worden aangeboden.
De toegelaten instelling kan binnen deze verdeling zelf kiezen welke woningen volgens het aanbodmodel worden aangeboden en welke volgens het lotingmodel. In de laatste categorie zal het vooral gaan om woningen voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben en niet in aanmerking komen voor urgentie. Het gaat in het lotingmodel dus niet om het aanbieden van de minst courante woningen, maar om woningen die de beste match hebben met de beoogde categorie woningzoekenden. De bandbreedte rond 10% ligt op 2%. Halfjaarlijks wordt gemonitord hoeveel woningen via het lotingmodel worden aangeboden, wat voor woningen dit zijn en aan welke

doelgroepen ze worden verhuurd. Mocht verhuur binnen het gekozen systeem niet tot verhuur leiden, dan is de toegelaten instelling vrij in het kiezen van de methode om tot verhuring van de woning te komen.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de prijs van die woonruimte voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de, overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening), aangewezen categorieën woningzoekenden.

De gemeente Barneveld verwijst in dezen naar artikel 3 van deze verordening waar aansluiting wordt gezocht op de toewijzingsregels zoals die door het rijk worden opgelegd aan toegelaten instellingen en zijn verwoord in de MG-Circulaire.

Artikel 8. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

Deze bepaling heeft de gemeente Barneveld overgenomen uit de “Samenwerkingsovereenkomst Inzake Woonvoorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo2015)” die de gemeente Barneveld en de Woningstichting Barneveld hebben gesloten. Met het in werking treden van de Huisvestingwet 2014 is het voor gemeente niet toegestaan om afspraken te maken in convenanten of in andere overeenkomsten over de toewijzing van woningen. De gemeente Barneveld heeft deze bepaling opgenomen om efficiënt gebruik te kunnen maken van de beschikbaar financiële middelen in het kader van de Wmo 2015 (of wet- en regelgeving die hiervoor in de plaats komt). Hierbij is door de gemeente Barneveld een grens gesteld van € 15.000,-. Desbetreffende woonruimte wordt voor een periode van maximaal 6 maanden niet aangeboden via het aanbodmodel op het digitale platform Huiswaarts.nu. Indien er zich binnen genoemde periode een inwoner meldt met een indicatie voor een dergelijke woningaanpassing kan deze door middel van directe bemiddeling worden toegewezen. Als genoemde periode is verstreken wordt de woning aangeboden via het digitale platform Huiswaarts.nu.

Artikel 9. Verhuisintentie
Deze bepaling is overgenomen uit de “Samenwerkingsovereenkomst Inzake Woonvoorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015)”. Hierbij moet gedacht worden aan situaties waarbij de geïndiceerde persoon is overleden of is verhuisd naar een verpleeghuis en de niet geïndiceerde partner/echtgenoot/ouder(s) in de aangepaste woning achterblijft (de in deze regel genoemde voorbeelden zijn niet limitatief). Gezien de inbreuk die een dergelijke bepaling kan opleveren voor het woongenot van de huurder(s) zal deze bepaling uitsluitend worden ingezet als er sprake is van ‘dringend eigen gebruik’ door de gemeente Barneveld. De huurder die op grond van deze bepaling de woning moet verlaten, krijgt in overleg met de woning via directe bemiddeling een woning aangeboden en komt in aanmerking voor een wettelijke vergoeding.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang
Een toegelaten instelling kan bij woonruimte met vier kamers de aanvullende eis opnemen dat huishoudens van minimaal twee personen voorrang krijgen. Bij woonruimten met minimaal vijf kamers kan de eis worden gesteld dat huishoudens van minimaal vijf personen voorrang krijgen. Dit leidt tot een betere bezettingsgraad van de schaarse huurwoningvoorraad en doet recht aan de grootte van het huishouden in relatie tot de woonruimte.

Artikel 11. Woonzorginstellingen – beschermd wonen - woongroepen
In het voorjaar van 2019 heeft het college de update van de foto ‘samen voor Wonen Zorg en Welzijn vastgesteld. Dit rapport geeft een overzicht hoe o.a. het wonen, welzijn en zorg anno 2018 in Barneveld georganiseerd is voor ouderen, de volwassenen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en/of volwassenen met een psychiatrische beperking. Ook is een beeld geschetst hoe

vraag en aanbod zich tot 2023 (en verder) ontwikkelt. Een deel van dit ‘zorgvastgoed’ is eigendom van de toegelaten instellingen in Barneveld (i.c. Woningstichting Barneveld en Mooiland).

Woningstichting Barneveld en Mooiland heeft met deze zorginstellingen privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de verhuur van dit vastgoed. Er zijn zorginstellingen die een eigen wachtlijst hebben waarvoor de toegelaten instellingen woningen leveren volgens afspraak, met inachtneming van (qua inkomen) passend toewijzen. Deze instellingen zijn opgenomen in de bijlage bij deze verordening en zijn niet gehouden aan het bepaalde in deze verordening. Jaarlijks zullen deze instellingen verantwoording moeten afleggen aan wie de vrijkomende woonruimten zijn verhuurd.

Daarnaast is er in Barneveld een woongroep (De Gaffel in Voorthuizen) die zelf nieuwe bewoners kan kiezen (coöptatie). Die wens wordt ingegeven door de keuze van de (toekomstige) bewoners om een bepaalde mate van verantwoordelijkheid op maatschappelijk gebied te nemen. De mate van verantwoordelijkheid overstijgt de gangbare keuzes die in dezen in het maatschappelijk verkeer worden gemaakt. Omdat het aanbieden van woonruimte via Huiswaarts.nu ertoe zou leiden dat het concept van dergelijke initiatief verloren zou gaan, wordt hiervoor een uitzondering gemaakt via de eerder genoemde lijst.

Met de Molukse vereniging Stichting Batu Tjapeu zijn afspraken gemaakt over het met voorrang toewijzen van een 50-tal huurwoningen aan huishoudens met een Molukse afkomst (omgeving Columbusstraat). De vrijkomende huurwoningen worden wel (gelabeld) via Huiswaarts.nu aangeboden. Ook hier wordt jaarlijks achteraf verslag van gedaan.

De lijst met complexen/woonruimten wordt in overleg met de toegelaten instelling in Barneveld geactualiseerd en ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

Artikel 12. Voorrang op basis van herstructurering
Een toegelaten instelling kan bij sloop of ingrijpende renovatie van een woning of complex van woningen besluiten om de zittende huurders een herstructureringsindicatie toe te kennen. De betreffende toegelaten instelling draagt zorg voor registratie van de betreffende woningzoekende als herstructureringskandidaat. De rangorde van herstructureringskandidaten onderling wordt bepaald door de woonduur herstructureringsindicatie (oudste datum gaat voor). De herstructureringsindicatie vervalt bij definitieve huisvesting van de betreffende herstructureringskandidaat. Dit geldt dus niet voor het huisvesten in een wisselwoning.

Herstructureringskandidaten zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van geschikte woonruimte via het digitale platform Huiswaarts.nu. Indien deze zoektocht niet tot gewenste resultaten leidt, kan de toegelaten instelling de keuze maken voor directe bemiddeling. Dit is ter beoordeling van de toegelaten instelling. Als de toegelaten instelling kan aantonen dat de woningzoekende onvoldoende initiatieven heeft ontplooid om via het digitale platform Huiswaart.nu vervangende woonruimte te zoeken en geen medewerking wil verlenen het tijdig verhuizen (door onterecht woningen te weigeren bij de actieve bemiddeling) staat de toegelaten instelling een gang naar de rechter vrij.

Artikel 13. Regionale voorrang bij economische of maatschappelijke binding
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio FoodValley voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte.

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet). Dit impliceert dat 50% van de woningen bij het aanbieden van de woonruimte ‘gelabeld’ kan worden voor het stellen van bindingseisen. Maximaal 25% van die 50% is beschikbaar voor personen met regionale binding. Het labelen van een woning geschiedt bij de aanbieding.

Artikel 14. Lokale voorrang bij economische of maatschappelijke binding
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Barneveld of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet). Dit impliceert dat 50% van de woningen bij het aanbieden van de woonruimte ‘gelabeld’ kan worden voor het stellen van bindingseisen. Maximaal 25% van die 50% is beschikbaar voor personen met lokale binding aan Barneveld. Het labelen van een woning geschiedt bij de aanbieding.

Lokale binding moet gespecificeerd worden naar kern. Als er geen gegadigden zijn uit desbetreffende kern wordt de lokale kernbinding uitgebreid tot de andere kernen van Barneveld. Als dit niet tot het gewenste effect leidt, vervallen de voorrangscriteria. Het voorrangscriterium regionale binding vervangt niet automatisch die van lokale binding als die laatste niet succesvol is.

Artikel 15. Rangorde woningzoekenden
In deze bepaling wordt, in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening, een rangorde voor de toewijzing van woonruimte gegeven. Het artikel treedt in werking bij situaties waarin er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woning.

Het artikel dient als volgt gelezen te worden. Alle gegadigden (zowel de voorrangskandidaten als de personen die op basis van inschrijftijd in aanmerking zouden kunnen komen voor een woning) dienen te voldoen aan de bepalingen zoals die zijn verwoord met betrekking tot het inkomen in de artikelen 3 en 7. Het inkomen is dus in principe dus altijd leidend, tenzij het hier een situatie betreft als genoemd in de toelichting van artikel 2 (waar gesproken wordt over de rijksregels waaraan een toegelaten instelling is gehouden).

Daarnaast wordt opmerkt wordt dat de voorrangsbepalingen alleen gehanteerd kunnen worden als deze kenbaar zijn gemaakt bij aanbieding van de woning op het digitale platform ‘Huiswaarts.nu’. Uitzondering hierop is het criterium ‘herstructurering’. Er kunnen meerdere voorrangsbepalingen tegelijkertijd gehanteerd worden, waarbij de in dit artikel gekozen volgorde in principe leidend is. Opgemerkt wordt dat er zwaarwegende redenen kunnen zijn om hier incidenteel van af te wijken. Dit dient door de toegelaten instelling altijd gemotiveerd kunnen worden.

Lokale binding moet gespecificeerd worden naar kern. Als er geen gegadigden zijn uit desbetreffende kern wordt de lokale kernbinding uitgebreid tot de andere kernen van Barneveld. Als dit niet tot het gewenste effect leidt, vervallen de voorrangscriteria. Het voorrangscriterium regionale binding vervangt niet automatisch die van lokale binding als die laatste niet succesvol is.

Overigens is het de toegelaten instelling op privaatrechtelijke gronden toegestaan, als sprake is van een gerechtvaardigd onderscheid, bijvoorbeeld bij woonruimte specifiek geschikt voor jongeren dan wel ouderen, leeftijdscriteria te hanteren. Het is echter niet toegestaan leeftijd als volgordecriterium te hanteren (bijvoorbeeld voor starters). Dit laatste wordt aangemerkt als leeftijdsdiscriminatie.

Bij het hanteren van het leeftijdscriterium moet deze expliciet geduid zijn (er mag dus niet volstaan worden met een term als ‘jongeren’ of ‘ouderen’, maar bijvoorbeeld wel met een formulering als ‘maximaal 30 jaar’ of ‘vanaf ’65 jaar’).

Artikel 16. Vruchteloze aanbieding
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet, waarin wordt bepaald dat als woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding te lang stilzitten, hun aanspraak op voorrang verdwijnt. In dit artikel is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, met de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden. Om frictieleegstand (en daarmee huurderving) zo veel als mogelijk te voorkomen is er gekozen voor een termijn van maximaal 1 week. Deze termijn sluit aan bij de gewenste werkwijze van de toegelaten instellingen.

Artikel 17. Maatwerk
Toegelaten instellingen mogen maximaal 25% van het vrijkomende huuraanbod onder de liberalisatiegrens inzetten voor maatwerk. Deze 25% is berekend over het totaal aantal voor verhuur beschikbare woningen. Het maatwerk heeft in de eerste plaats betrekking op het via bemiddeling huisvesten van specifieke doelgroepen zoals:

- Vergunninghouders op basis van jaarlijkse taakstelling
- De huisvesting van woningzoekenden met een Wmo-indicatie voor een rolstoelgeschikte woning.
- De huisvesting van cliënten via of op voordracht van maatschappelijke instellingen en als zodanig besproken in het Multi Disciplinair Overleg, of bij uitstroom van cliënten uit instellingen.

Zorgwoningen van toegelaten instellingen (niet opgenomen in bijlage 1) waar zorg complexgewijs wordt verstrekt, worden via de experimentbepaling verhuurd. Het in gebruik geven van deze woonruimten staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte en is niet in strijd met de Wet.
De toegelaten instellingen verantwoorden (jaarlijks) achteraf de verhuringen die onder meer zijn gedaan in het kader van bemiddeling via voor het publiek toegankelijke media en in hun jaarlijkse verslaglegging.

Artikel 18. Vrije toewijzingsruimte door toegelaten instellingen
Bij deze vrije beleidsruimte gaat het bijvoorbeeld om toewijzingen in verband met calamiteiten- en beheerproblemen. De toegelaten instellingen leggen jaarlijks achteraf verantwoording af.

HOOFDSTUK 4 Urgentie

Artikel 19. Woonurgentiecategorieën
De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen. Gemeenten zijn vrij om urgentiecategorieën te bepalen. Echter, als een gemeente ervoor kiest een urgentieregeling te hanteren dan schrijft de wet, de in dit artikel genoemde verplichte urgentiecategorieën voor. Daarnaast zijn vijf lokale urgentie categorieën (in afstemming met regio FoodValley) bepaald.

Artikel 20. Leges
De door de Huisvestingswet 2014 aangewezen urgentiecategorieën zijn vrijgesteld van het betalen van leges omdat het hier een wettelijke verplichting betreft.
Gezien de taakstelling van het Rijk met betrekking tot huisvesting vergunninghouders en hun financiële positie bij binnenkomst in Nederland, wordt ook deze groep van het betalen van leges ontheven.

Artikel 21. Beslistermijn aanvraag
Ingevolge artikel 4:5 lid 1 Awb stelt het college de aanvrager in de gelegenheid binnen een bepaalde termijn de aanvraag aan te vullen. Wanneer de aanvrager hieraan niet voldoet zal de aanvraag niet in behandeling worden genomen. Een besluit om de aanvraag niet te behandelen wordt aan de aanvrager bekendgemaakt binnen 4 weken nadat de aanvraag is aangevuld of nadat de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken (artikel 4:5 lid 1 Awb).

Artikel 22. Basisvoorwaarden
Voor de lokale urgentiegroepen (met uitzondering van vergunninghouders) wordt, voordat een aanvraag voor urgentie wordt ingediend, een advies in het Multi Disciplinair Overleg (MDO) Wonen gevraagd.

Na ontvangst van de aanvraag wordt de aanvraag interdisciplinair besproken in het MDO Wonen, wanneer de problemen niet primair veroorzaakt worden door de weigeringsgronden uit artikel 32 en er wordt voldaan aan artikel 22 van deze huisvestingsverordening. Er wordt aan het MDO Wonen verzocht om te beoordelen of er sprake is van een dringende behoefte aan een andere woning op basis waarvan een medische, financiële, relatie beëindiging gerelateerde of sociale urgentie verleend kan worden. Het uitgebrachte advies wordt door college meegewogen in haar besluit.

Alleen aanvragen van meerderjarige inwoners van de gemeente Barneveld die tenminste 2 jaar aaneengesloten ingezetene zijn, of waarvan een maatschappelijke en/of economische binding aan regio Foodvalley is aangetoond, worden behandeld.

Ingezetenen zijn personen die staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van Barneveld en feitelijk hoofdverblijf hebben in een voor legale, permanente bewoning aangewezen woonruimte.

Als er sprake is van twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt, dan kan er een aanvraag worden ingediend. Als één van de meerderjarige inwoners korter dan twee jaar aaneengesloten ingezetene is, dan is dat geen belemmering.

De aanvrager moet ingeschreven zijn bij Huiswaarts.nu.

Artikel 24. Bewijsstukken
In dit artikel is opgenomen welke bewijsstukken de aanvrager moet meesturen bij de aanvraag. Deze bewijsstukken zijn nodig om te kunnen vaststellen hoe dringend de noodzaak is voor het verlenen van urgentie. Een vereiste is dat de aanvrager zelf actief zoekt naar een woning. De aanvrager is immers zelf verantwoordelijk voor zijn huisvesting. Een bewijs daarvan kan o.a. bestaan uit een overzicht van woningen waarop is gereageerd. Dit overzicht kan de woningzoekende zelf via internet uitdraaien of de toegelaten instelling kan daarvan een overzicht verstrekken. Een periode van maximaal 6 maanden voorafgaand aan het besluit op aanvraag wordt meegenomen in het onderzoek in hoeverre de aanvrager zelf actief heeft gezocht naar een woning.

Artikel 25. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening (art. 19 lid 1 onder a)
Dit artikel geldt voor personen die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening.
Om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring dient de betrokkene gedurende een bepaalde tijd te zijn begeleid of behandeld door een in de regio werkzame hulp- en dienstverleningsinstelling. Bij de aanvraag om urgentie zal met een rechtsgeldig ondertekende verklaring van de directie van de opvangvoorziening, het verblijf in deze opvangvoorzieningen moeten worden aangetoond.
De aanvrager hoeft om deze reden niet twee jaar aaneengesloten ingezetene zijn en ingeschreven staan in het BRP van de gemeente Barneveld. Verder hoeft de aanvrager niet in een legale woonruimte in gemeente Barneveld woonachtig te zijn.

Artikel 26. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie mantelzorg (art. 19 lid 1 onder b)
De Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat mantelzorgverleners en – ontvangers in aanmerking kunnen komen voor een urgentieverklaring, ook als niet aan economische en/of maatschappelijke binding voldoen. Urgentie kan alleen aangevraagd worden door meerderjarige personen.

Indien de ontvanger van mantelzorg in een geschikte woning woont, een mantelzorgurgentie heeft, en verhuist naar een ongeschikte woning dan kan geen beroep worden gedaan op aanpassing van de nieuwe woning op basis van de Wmo.
De reisafstand tussen het huidige woonadres van de mantelzorgverlener en dat van de mantelzorgontvanger is meer dan 10 kilometer en wordt na verhuizing minder dan 10 kilometer.

Artikel 27. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie vergunninghouders (art.19 lid 2 onder a)
Op basis van een taakstelling van het Rijk krijgen gemeenten een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten als bedoeld in artikel 28 van de wet. De gemeente heeft in deze een in de Wet vastgelegde plicht. Jaarlijks zal achteraf door de gemeente Barneveld inzichtelijk worden gemaakt hoeveel vergunninghouders zijn gehuisvest.

Artikel 28. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie medische urgentie (art. 19 lid 2 onder b)
Centraal staat dat hier sprake is van een vastgestelde medische aandoening. Psychische- en/of psychiatrische aandoeningen kunnen ook leiden tot een medische urgentie. Dit wordt beoordeeld in het MDO Wonen overleg.

Artikel 29. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie financiële urgentie (art. 19 lid 2 onder c)
Het kan zijn dat de aanvrager om financiële redenen in een noodsituatie verkeert. Er kan dan reden zijn om urgentie te verlenen. Sprake kan zijn van bijvoorbeeld werkeloosheid, arbeidsongeschiktheid of faillissement waardoor het inkomen structureel is gedaald. Veelal gaat dit gepaard met schuldsituaties op grond van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP). Wel geldt hierbij dat niet vergeten moet worden dat de situatie eerst aan artikel 22 getoetst moet worden.

Wanneer de aanvrager een tijdelijke woonkostentoeslag op grond van de Wet werk en bijstand (WWB) ontvangt met de verplichting om te zoeken naar goedkopere woonruimte, wordt dit meegenomen in het advies met betrekking tot de verlening van een eventuele financiële urgentie.

Artikel 30. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie relatie beëindiging (art. 19 lid 2 onder d)
Beëindiging van een samenwoningvorm is op zichzelf geen reden voor een woonurgentie. Als het huisvestingsprobleem primair is ontstaan door het beëindigen van een samenwoningvorm, is het in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de woningzoekende om zelf in andere huisvesting te voorzien. De aanvrager van een woonurgentie moet al het mogelijke hebben gedaan om het woonrecht in de oude woning te behouden, tenzij dit aantoonbaar op juridische- en/of financiële gronden niet haalbaar is gebleken. Iemand die zelf vrijwillig met de kinderen de woning verlaat, kan de ontstane huisvestingsproblematiek niet afwentelen op de gemeente/toegelaten instelling. Nadrukkelijk moet er eerst sprake zijn van een onhoudbare situatie. De aanvraag voor een urgentie moet binnen twee maanden na de gerechtelijke uitspraak of het verbreken van de samenleving worden ingediend.

Artikel 30a. Aanvullende bepalingen bij relatie beëindiging indien de huidige woonsituatie een huurwoning betreft
In geval van co-ouderschap bij relatie beëindiging, kan slechts één partij in aanmerking komen voor urgentie. Dit betekent dat in het geval beide ouders in gelijke mate de zorg voor een minderjarig kind hebben en beiden de gezamenlijke woning verlaten, door henzelf een aantoonbare keuze moet worden gemaakt wie de aanvraag indient. Zo nodig moet dit formeel worden vastgelegd in een convenant en/of ouderschapsplan. Hiermee wordt voorkomen dat beide ouders een woonruimte kunnen claimen.

Artikel 30b. Aanvullende bepalingen bij relatie beëindiging indien de huidige woonsituatie een koopwoning betreft
In geval van co-ouderschap bij relatie beëindiging, kan slechts één partij in aanmerking komen voor urgentie. Dit betekent dat in het geval beide ouders in gelijke mate de zorg voor een minderjarig kind hebben en beiden de gezamenlijke woning verlaten, door henzelf een aantoonbare keuze moet worden gemaakt wie de aanvraag indient. Zo nodig moet dit formeel worden vastgelegd in een convenant en/of ouderschapsplan. Hiermee wordt voorkomen dat beide ouders een woonruimte kunnen claimen.

Artikel 31. Aanvullende bepalingen urgentiecategorie sociale urgentie
De huisvestingssituatie moet onhoudbaar (noodsituatie) zijn en moet binnen een half jaar (acuut) worden opgelost. Daarbij wordt gekeken naar de situatie op het moment dat de aanvraag voor urgentie wordt behandeld. De sociale problematiek dient bekend te zijn bij een op dat gebied werkzame (maatschappelijke) instantie, die de problematiek onderschrijft.
Van levensbedreiging of levensontwrichting is sprake als het dagelijkse leven zo erg is verstoord dat er sprake is van levensgevaar voor één of meer leden van het gezin. De verstoring gaat dan om geestelijke, emotionele of lichamelijke belasting die niet zelf is op te lossen.
De sociale problematiek moet een duidelijke relatie hebben met de woonsituatie.

Ook uitstroom uit een erkende opvanginstelling of vorm van Beschermd Wonen behoort tot deze categorie. Bij de aanvraag om urgentie zal met een rechtsgeldig ondertekende verklaring van de directie van de opvangvoorziening, de gewenste uitstroom uit deze opvangvoorziening moeten worden aangetoond.

Artikel 32. Weigeringsgronden
In dit artikel worden praktijksituaties gegeven waarvoor zondermeer geen urgentie wordt verleend. Een combinatie van factoren die hier genoemd worden, kan wel weer aanleiding zijn voor een urgentie. Het college kan hiervoor advies opvragen bij het adviesorgaan MDO Wonen.

In geval van een huurschuld wordt de uitsluitingsgrond onder h buiten toepassing gelaten. Dit betekent dat ondanks een huurschuld er toch urgentie verleend kan worden. De toegelaten instelling stelt echter als voorwaarde voor het feitelijk verstrekken van een woning dat er een betalingsregeling met de betreffende toegelaten instelling getroffen wordt. Om de betaling van de aflossingen te waarborgen zal de aanvrager zich moeten laten bijstaan door een hulpverlenende instantie. Daarnaast zal de toegelaten instelling van de aanvrager mogelijk vragen een aanvullende overeenkomst te tekenen, waarbij deze hulpverlenende instantie de bereidheid moet hebben om de overeenkomst mee te tekenen.

Indien de aanvrager niet bereid is aan deze voorwaarden mee te werken zal deze niet in staat zijn de urgentieverklaring te effectueren. Om de aanvrager hierover vooraf te informeren zal hierover informatie worden verstrekt in verschillende mediavormen (zoals folder, internetpagina en/of een informatiebijlage in de beschikking).

Artikel 33. Inkomen en vermogen
Er geldt geen inkomens- en/of vermogensgrens voor urgentieverlening.
De hoogte van het inkomen en vermogen zijn echter wel van belang bij de toewijzing omdat door de toegelaten instelling wordt gekeken naar hoe zich dit verhoudt tot de huur van de woning (passendheidstoets). Het inkomen en vermogen worden daarom wel gevraagd op het aanvraagformulier voor urgentie. Mogelijk leidt een hoog inkomen of vermogen tot het oordeel dat de aanvrager zelf in woonruimte kan voorzien.

Artikel 34. Procedure toewijzing woonruimte
Het ‘zoekprofiel woonruimte’ is de minimaal passende woning met de kortste wachttijden, rekening houdend met het passend toewijzen. Binnen zes maanden na besluitvorming vindt toewijzing van een woning plaats door de toegelaten instelling (of andere aanbieder van woonruimte). Als dit niet mogelijk is binnen deze periode, dan vindt er overleg plaats met de aanvrager.
Omdat men als urgent woningzoekende wordt aangemerkt, moet de aanvrager de eerst beschikbaar komende passende woning aanvaarden. Met de woonwensen wordt, waar mogelijk, rekening gehouden, door bij de adviesaanvraag een woonprofiel op te stellen.

De toegelaten instelling kan bij een bestaande huurschuld besluiten om een toegekende urgentieverklaring niet uit te voeren. Alvorens de urgente met huurschuld een woning aangeboden krijgt, dient de totale vordering te zijn betaald. Eventueel kan hiervan afgeweken worden, maar dat wordt op dat moment bekeken tenzij een substantieel deel van de huurschuld is betaald.

Als het gaat om een ontruiming wordt iemand, ondanks een eventuele urgentie, door de toegelaten instelling niet meer gehuisvest in een huurwoning van deze instelling. In zeer bijzondere gevallen wordt hierop, in overleg, een uitzondering gemaakt.

Artikel 35. Intrekken of vervallen van een urgentie
In dit artikel is bepaald wanneer een urgentie wordt ingetrokken of komt te vervallen. Intrekking van de urgentie in de situaties genoemd in het eerste lid wordt de aanvrager schriftelijk en met redenen omkleed medegedeeld.
Tegen dit besluit van het college kan binnen zes weken na dagtekening bezwaar worden gemaakt. De bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht zijn op deze besluiten van toepassing.

Een bezwaarschrift wordt mondeling behandeld in een zitting van de bezwaarschriftencommissie gemeente Barneveld. Deze commissie geeft vervolgens een advies aan het college en die neemt vervolgens een beslissing.

Het vervallen van de urgentie in de situaties genoemd in het tweede lid gebeurt van rechtswege.

Het beëindigen van een woonurgentie leidt er toe, dat een nieuw verzoek tot urgentie niet op basis van dezelfde gronden kan worden aangevraagd.

HOOFDSTUK5 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 36. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Gezien de schaarste aan goedkope woonruimten wordt het mogelijk om legale woonruimten met een WOZ-waarde van € 300.000 of hoger te splitsen tot kleinere woonruimten of deze om te zetten naar onzelfstandige woonruimten. Dit wordt mogelijk gemaakt voor woongebouwen in de bebouwde kom van de verschillende kernen in gemeente Barneveld.

Bestaande woonruimten met een koopprijsgrens tot € 300.000 behoren tot de goedkope en middeldure woningvoorraad, waar binnen gemeente Barneveld veel vraag naar is. Deze worden beschermd tegen splitsing of omzetting. Dit past binnen het woonbeleid van gemeente Barneveld (o.a. vastgelegd in de in 2016 vastgestelde woonvisie ‘Samen werken aan Wonen’). Indexering van deze koopprijsgrens gebeurt aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS, vanaf 1 januari 2020 (jaarmutatie).

Artikel 37. Aanvraag vergunning tot splitsing of omzetting naar onzelfstandige woonruimten

In de vergunningaanvraag zal moeten worden verduidelijkt om welk adres het gaat, welke eigenaar, de huidige en gewenste situatie, beoogde doelgroepen die hier gaan wonen en de eventuele instandhoudingstermijn (tijdelijk, permanent).

Artikel 38. Voorwaarden en voorschriften voor splitsing of omzetting naar onzelfstandige woonruimten

In geval van een tijdelijke splitsing of omzetting, kan een beperkte geldigheidsduur van toepassing worden verklaard.
De aanvraag zal getoetst worden aan de borging van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe situatie. Daarbij wordt onder andere gelet op het (fiets)parkeren, geluid, brandveiligheid, sociale veiligheid, aantasting inrichting openbare ruimte en het waarborgen van voldoende privacy ten opzichte van de huidige situatie in relatie tot omliggende panden.

In 2018 is de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld vastgesteld. In deze verordening zijn spelregels opgenomen met betrekking tot de prijs-/kwaliteitsverhouding van onzelfstandige en zelfstandige woonruimten, in relatie tot beoogde doelgroepen. Ook zijn in deze verordening minimale instandhoudingstermijnen opgenomen conform Bro. Zo geldt voor omzetting naar onzelfstandige woonruimten een minimale oppervlakte van 18 m2 gebruiksoppervlakte (gbo).

Ingeval de omzetting naar onzelfstandige woonruimten ten behoeve van arbeidsmigranten is, worden in beginsel de bepalingen van Stichting Normering Flexwonen van toepassing verklaard. In alle gevallen (huisvesting op logies basis of met bestemming ‘wonen’) zal er een minimale gebruiksoppervlakte van 12 m2 gbo ten behoeve van verblijf (wonen en slapen) worden verlangd per bewoner, waarvan minimaal 3,5 m2 vloeroppervlakte in het slaapvertrek.
Separaat zullen aanvullende beleidsregels voor huisvesting arbeidsmigranten gelden.

Artikel 39. Weigeringsgronden voor splitsing of omzetting naar onzelfstandige woonruimten

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand oftewel de leefbaarheid.