Besluit van de raad van de gemeente Barneveld tot vaststelling van de Huisvestingsverordening Barneveld 2024 – 2028

Nummer 3054

De raad van de gemeente Barneveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 3054;

gelet op de artikelen 4 tot en met 23 van de Huisvestingswet 2024;

besluit:

vast te stellen de **Huisvestingsverordening Barneveld 2024 – 2028**

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. aanbodmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte overeenkomstig artikel 4 en 5 te huur wordt aangeboden en de volgorde van woningzoekenden wordt bepaald aan de hand van artikel 11 tot en met 13;

b. basisregistratie personen: de basisregistratie bedoeld in artikel 1.1 van de Wet basisregistratie personen;

c. campuscontract: huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

d. directe bemiddeling: het toewijzen van woonruimte aan een woningzoekende buiten het aanbodmodel of lotingmodel om;

e. economische binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder a van de wet;

f. GBO: gebruiksoppervlakte, bepaald volgens NEN 2580;

g. gemeente: Barneveld;

h. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren waarbij sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde tijd samen te wonen;

i. huishoudinkomen: het huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;

j. huurtoeslaggrens: de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

k. ingangsdatum: de datum waarop de urgentieverklaring in werking treedt;

l. inschrijfduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende is ingeschreven in het inschrijfsysteem;

m. inschrijfsysteem: het systeem, bedoeld in artikel 6, eerste lid;

n. inwoning: bewoning van onzelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

o. jongerenwoning: woningen geschikt voor de leeftijdsgroep tot 23 jaar of de leeftijdsgroep van 23 jaar tot 28 jaar.

p. lokale binding: economische of maatschappelijke binding van woningzoekenden aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet;

q. lotingmodel: verdelingsmodel waarbij de volgorde van kandidaten voor de aangeboden woonruimte door loting wordt bepaald;

r. medische problematiek: een fysieke of mentale aandoening, beperking of handicap;

s. maatschappelijke binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder b van de wet;

t. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

u. MDO Wonen: Multidisciplinair overleg over een woonprobleem van een aanvrager, waarbij in ieder geval de aanvrager, de gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld zijn vertegenwoordigd;

v. nieuwbouw: woonruimte die nog niet eerder bewoond is geweest;

w. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

x. seniorenwoning: ‘rollator toe- en doorgankelijke’ woonruimte in een complex dat door de opzet en de ligging nabij voorzieningen in het bijzonder geschikt is voor woningzoekenden van minimaal 55 jaar oud;

y. studentenwoonruimte: woonruimte bestemd voor verhuur aan studenten als bedoeld in artikel 7:274d van het Burgerlijk Wetboek en promovendi als bedoeld in artikel 7:274e van het Burgerlijk Wetboek, die op basis van een campuscontract gehuurd kan worden;

z. taakstelling: de op de gemeente rustende taakstelling als bedoeld in artikel 1 van de wet;

aa. toezichthouder: een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de wet;

bb. urgentieverklaring: een door burgemeester en wethouders afgegeven beschikking waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de wet;

cc. vergunninghouder: de vergunninghouder als bedoeld in artikel 1 van de wet;

dd. voorrangsregel: bepaling in de wet of deze verordening op grond waarvan aan een specifieke categorie woningzoekenden voorrang wordt gegeven bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;

ee. wet: Huisvestingswet 2014;

ff. wachttijd: de inschrijfduur waarover een woningzoekende moet beschikken om, wanneer er geen voorrangsregels van toepassing zijn, voor aangeboden woonruimte in aanmerking te komen;

gg. woningcorporatie:
- toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de woningmarktregio;

hh. woningmarktregio: de woningmarktregio die bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Rhenen, Renswoude, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen;

ii. woonduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende woonachtig is in zijn of haar huidige woonruimte;

jj. zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 17, eerste lid, onder d.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1. De huisvestingsvergunningplicht

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimte van woningcorporaties met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslaggrens mag niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

2. Eerste lid is niet van toepassing op:
   a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
   b. onzelfstandige woonruimte;
   c. woonwagens en standplaatsen;
   d. studentenwoonruimte;
   e. woonruimte aangewezen in Bijlage 2.

Artikel 3. Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning slechts woningzoekenden in aanmerking die voldoen aan alle hieronder genoemde voorwaarden:
   a. het huishoudinkomen is lager dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens;
   b. het huishouden bestaat tenminste uit één meerderjarig persoon;
   c. het huishouden is als woningzoekende ingeschreven in het inschrijfsysteem.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a, kunnen ook woningzoekenden met een hoger huishoudinkomen dan de daar bedoelde inkomensgrens, voor zover zij voldoen aan de in het eerste lid, onder b en c genoemde voorwaarden, in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, mits met de verhuur waarvoor de huisvestingsvergunning aangevraagd wordt, het in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet genoemde percentage niet wordt overschreden.

Paragraaf 2.2. Aanbieding van woonruimte

Artikel 4. Te huur aanbieden van woonruimte

1. Woonruimte wordt door woningcorporaties te huur aangeboden via het aanbodmodel, het lotingmodel of via directe bemiddeling.
2. Woonruimte waaraan op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 één of meer voorzieningen zijn aangebracht met een nieuwwaarde van € 15.000 of meer wordt pas te huur aangeboden nadat:
   a. woningcorporaties het voor verhuur beschikbaar komen van de woonruimte bij burgemeester en wethouders hebben gemeld; en,
   b. burgemeester en wethouders binnen uiterlijk zes maanden na ontvangst van de melding hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen het te huur aanbieden van de woonruimte.

Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekend gemaakt door publicatie op het digitale platform, zijnde de website www.huiswaarts.nu;
2. De in het eerste lid bedoelde bekendmaking is voor een ieder via internet toegankelijk en bevat in ieder geval:
   a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;

b. de inkomensgrens als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a;
c. indien van toepassing, de toepasselijke voorrangsregels;
d. of houders van een urgentieverklaring met voorrang voor een huisvestingsvergunning in aanmerking kunnen komen en zo ja, voor welke urgentiecategorieën dit geldt;
e. de wijze waarop de woonruimte te huur wordt aangeboden als bedoeld in artikel 4, eerste lid;
f. de mogelijkheid voor woningzoekenden om hun belangstelling voor te huur aangeboden woonruimte kenbaar te maken.

3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op te huur aanbieden van woonruimte via directe bemiddeling.

Artikel 6. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform systeem waarin huishoudens zich via de website www.huiswaarts.nu kunnen laten inschrijven als woningzoekende.
2. Woningcorporaties stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Deze regels zijn in overeenstemming met het bepaalde in deze verordening en worden transparant medegedeeld aan huishoudens die zich willen inschrijven en aan woningzoekenden.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.
4. Indien aan een woningzoekende een huisvestingsvergunning wordt verleend, eindigt de inschrijving in het inschrijfsysteem.
5. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst als bedoeld in dat artikel is aangegaan, eindigt in afwijking van het bepaalde in het vierde lid zijn of haar inschrijving niet.
6. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, eindigt zijn of haar inschrijving in het inschrijfsysteem niet.

Paragraaf 2.3. Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

Artikel 7. Aanvraag van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders. Zij kunnen een aanvraagformulier vaststellen.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. de omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
   c. het huishoudinkomen;
   d. het adres en naam van de woningcorporatie en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
   e. de beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
   f. indien van toepassing, een afschrift van de geldende, aan de aanvrager verleende urgentieverklaring; en
   g. de schriftelijke verklaring van de woningcorporatie dat deze bereid is de woonruimte aan aanvrager te verhuren.

Artikel 8. Beslissing op de aanvraag en inhoud van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, tweede lid, van de wet weigeren burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning indien:
   a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 3 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt;

   b. voor het in gebruik geven en nemen van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, als gevolg van de toepassing van het lotingmodel of directe bemiddeling aan een andere woningzoekende een huisvestingsvergunning is verleend; of,
   c. verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning zou leiden tot overschrijding van het in artikel 14, eerste lid genoemde percentage van 50 % of het in het tweede lid van dat artikel daar bedoelde deel daarvan.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, tweede, derde en vijfde lid, van de wet kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning weigeren indien:
   a. de aanvrager gelet op artikel 10 tot en met 12 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
   b. het te huur aanbieden van woonruimte niet overeenkomstig artikel 4 heeft plaatsgevonden;
   c. voor zover van toepassing, de bekendmaking van het aanbod niet overeenkomstig artikel 5 heeft plaatsgevonden; of,
   d. de aanvrager niet als woningzoekende is ingeschreven in het inschrijfsysteem.
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
   a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
   b. aan wie de vergunning is verleend;
   c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt; en
   d. de voorwaarde dat de houder van de huisvestingsvergunning de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik dient te nemen.
5. Burgemeester en wethouders verlenen aan de binnen hun gemeente werkzame woningcorporaties een mandaat voor het behandelen van en beslissen op aanvragen om een huisvestingsvergunning. Het mandaat beperkt zich tot aanvragen die betrekking hebben op woonruimte die verhuurd wordt door de gemandateerde woningcorporatie.
6. Bij de uitoefening van het in het vorige lid bedoelde mandaat:
   a. neemt de woningcorporatie het bepaalde in de wet, in deze verordening en in de daarop berustende bepalingen in acht;
   b. wordt met de ondertekening van de huurovereenkomst door de woningcorporatie, de huisvestingsvergunning voor het in gebruik geven en nemen van de woonruimte waarop die huurovereenkomst betrekking heeft, geacht te zijn verleend;
   c. is de weigering van de woningcorporatie om met een woningzoekende een huurovereenkomst te sluiten, tevens aangemerkt als de weigering van een huisvestingsvergunning. In dat geval motiveert de woningcorporatie de weigering en stelt zij het besluit tot weigering van de huisvestingsvergunning op schrift.
7. Voor het indienen of behandelen van een aanvraag om een huisvestingsvergunning worden geen leges in rekening gebracht.

Artikel 9. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van artikel 8, derde lid, de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge deze verordening voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn tenminste eenmaal overeenkomstig artikel 5 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 5.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardig aan de in artikel 5 voorgeschreven wijze, vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid bedoelde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 10. Rangorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning

1. Indien op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, komen achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:
   a. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 20 en artikel 21, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
   b. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 22 tot en met artikel 26, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
   c. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorie als bedoeld in artikel 27 en artikel 28, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
   d. woningzoekenden aan wie gelet op artikel 13 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van de aangevraagde huisvestingsvergunning;
   e. de overige woningzoekenden.
2. De woningcorporatie kan bij het te huur aanbieden van woonruimte via het aanbodmodel als bedoeld in artikel 4 en 5 bepalen en mededelen, dat het in het eerste lid, onder a tot en met c, bepaalde buiten toepassing blijft mits dit voor niet meer dan 5 % van het woonruimteaanbod gebeurt.
3. Dit artikel is niet van toepassing indien een woningcorporatie woonruimte aanbiedt via het lotingmodel of directe bemiddeling.

Artikel 11. Onderlinge volgorde binnen elke rangordegroep

1. De volgorde waarin de woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, eerste lid, onder a, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitsel geeft, op basis van hun inschrijfduur.
2. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, eerste lid, onder b, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitsel geeft, op basis van hun inschrijfduur.
3. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, eerste lid, onder c, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitsel geeft, op basis van hun woonduur.
4. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, eerste lid, onder d, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.
5. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, eerste lid, onder e, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.

Artikel 12. Volgordebepaling op basis van ingangsdatum, inschrijfduur of woonduur

1. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van ingangsdatum als bedoeld in artikel 11, komt de woningzoekende met de eerste ingangsdatum als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de laatste ingangsdatum als laatste.
2. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van inschrijfduur als bedoeld in artikel 11, komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste inschrijfduur als laatste.
3. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van woonduur als bedoeld in artikel 11, komt de woningzoekende met de langste woonduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste woonduur als laatste.

Artikel 13. Voorrang bij woningtoewijzing voor specifieke doelgroepen

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, behorende tot een in onderstaande tabel behorend woningtype, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de daarbij blijkens onderstaande tabel behorende doelgroep of doelgroepen.

Woningtype	*Doelgroepen*
Seniorenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd van 65 jaar of ouder.
	Woningzoekenden met een leeftijd van 55 jaar of ouder.
Jongerenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd tot 23 jaar.
	Woningzoekenden met een leeftijd van 23 tot 28 jaar.
Grote woning van 4 of meer kamers óf minimaal 100m2 oppervlakte GBO	Huishoudens bestaande uit minimaal 2 personen
	Huishoudens bestaande uit minimaal 1 kind jonger dan 18 jaar
Nieuwbouw	Woningzoekenden met lokale binding
Woning met 3 kamers of minder	Woningzoekenden die een woning met 4 of meer kamers van een woningcorporatie in de woningmarktregio achterlaten

2. De woningcorporatie bepaalt bij het te huur aanbieden van woonruimte als bedoeld in artikel 4 en het bekendmaken van het aanbod als bedoeld in artikel 5, of sprake is van een in de tabel van het eerste lid genoemd woningtype. Indien in de tabel bij een woningtype meer dan twee doelgroepen genoemd zijn, bepaalt de woningcorporatie in welke volgorde aan de doelgroepen voorrang wordt gegeven bij het verlenen van een huisvestingsvergunning.

Artikel 14. Economische en maatschappelijke binding

1. Bij ten hoogste 50 % van de verleende huisvestingsvergunningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Bij ten hoogste de helft van de in het eerste lid bedoelde verleende huisvestingsvergunningen, wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

Paragraaf 2.4. De urgentieverklaring

Artikel 15. Aanvraag van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders. Zij stellen een aanvraagformulier vast.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, burgerservicenummer, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. de omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
   c. een toelichting op het woonprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring wordt aangevraagd; en,
3. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve een urgentieverklaring verlenen aan personen die behoren tot de in artikel 22, 23 of 27 bedoelde urgentiecategorie.
4. Voorafgaand aan de aanvraag is het woonprobleem in het Multidisciplinair (MDO) Wonen besproken, tenzij vanwege bijzondere omstandigheden daarvan door het college is afgezien.

Artikel 16. Beslissing op de aanvraag

1. Burgemeester en wethouders weigeren de aangevraagde urgentieverklaring indien:
   a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 3 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of
   b. de aanvrager gelet op het bepaalde in het tweede en derde lid niet voor de urgentieverklaring in aanmerking komt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de aangevraagde urgentieverklaring weigeren indien naar hun oordeel:
   a. geen sprake is van een noodsituatie waarin het voor aanvrager noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen;
   b. de aanvrager in staat is of is geweest om zijn of haar woonprobleem zelf te voorkomen of op te lossen;
   c. het woonprobleem geheel of in overwegende mate is ontstaan als gevolg van verwijtbaar doen of nalaten door aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden;
   d. bij de aanvrager sprake is van huurschulden of het veroorzaken van woonoverlast;
   e. de aangevraagde urgentieverklaring onvoldoende geschikt is om het woonprobleem van aanvrager duurzaam op te lossen;
   f. het woonprobleem van aanvrager sneller of adequater kan worden opgelost door het betrekken van onzelfstandige woonruimte; of,
   g. het woonprobleem van aanvrager sneller of adequater kan worden opgelost dan door verlening van de aangevraagde urgentieverklaring.
3. Voor een urgentieverklaring komen uitsluitend in aanmerking personen die behoren tot één of meer van de in paragraaf 2.5 bedoelde urgentiecategorieën.
4. Ter voorbereiding op hun besluit op de aanvraag, kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur.

Artikel 17. Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
   a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
   b. de datum van de aanvraag als bedoeld in het eerste lid van artikel 15;
   c. de urgentiecategorie waarin de houder van de urgentieverklaring is ingedeeld; en
   d. het zoekprofiel dat een beschrijving bevat van uitsluitend de vereiste eigenschappen die de te betrekken woonruimte moet hebben, om het woonprobleem van aanvrager op te lossen.
2. De urgentieverklaring vervalt wanneer aan de houder van de urgentieverklaring een huisvestingsvergunning wordt verleend, maar uiterlijk:
   a. op de datum van sloop van de huidige woonruimte in geval van urgentieverklaringen waarmee woningzoekenden zijn ingedeeld in de in artikel 27 genoemde urgentie categorie; of,
   b. zes maanden na de datum waarop de urgentieverklaring is verleend voor de overige urgentieverklaringen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de urgentieverklaring éénmaal verlengen indien:
   a. geen van de in artikel 19, eerste lid, opgenomen intrekkingsgronden van toepassing is; en,
   b. geen sprake is van het door de houder van de urgentieverklaring niet-reageren op of weigeren van een via het aanbodmodel aangeboden woonruimte die overeenkomt met het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.

Artikel 18. Werking van de urgentieverklaring

1. Aan de houder van een urgentieverklaring wordt overeenkomstig het bepaalde in deze verordening voorrang gegeven bij de verlening van huisvestingsvergunningen. De voorrang vangt aan zodra de urgentieverklaring in werking treedt.

2. De houder van de urgentieverklaring dient gedurende de geldigheidsduur van de urgentieverklaring zelfstandig te zoeken naar en te reageren op woonruimte:
   a. die te huur wordt aangeboden op het platform, als bedoeld in artikel 5, eerste lid;
   b. die past binnen het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel; en,
   c. waarvoor geldt, dat aan houders van een urgentieverklaring gelet op het bepaalde in artikel 10 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning.
4. Bij het in het vorige lid bedoelde zelfstandig zoeken dient de houder van de urgentieverklaring in ieder geval te reageren op binnen het zoekprofiel passende woonruimte met de kortste wachttijd.
5. Aan de houder van een urgentieverklaring kan via directe bemiddeling woonruimte die voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel, te huur aangeboden worden.

Artikel 19. Intrekken of wijzigen van een urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
   a. een woonruimte betrekt;
   b. niet langer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij of zij was ingedeeld;
   c. bij de aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan de woningzoekende wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
   d. een via directe bemiddeling aangeboden woonruimte die overeenkomt met het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel heeft geweigerd; of,
   e. daartoe verzoekt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende, al dan niet op zijn of haar verzoek, in een andere urgentiecategorie indelen als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Indien zij daartoe overgaan, verstrekken burgemeester en wethouders de woningzoekende dan een nieuwe urgentieverklaring.

Paragraaf 2.5. Urgentiecategorieën

Artikel 20. Urgentie in verband met uitstroom uit een voorziening voor tijdelijke opvang van personen

1. In dit artikel wordt onder zorg- en opvangvoorziening verstaan: een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de wet.
2. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie ‘uitstroom’ indien:
   a. de woningzoekende woonachtig is in een zorg- of opvangvoorziening als bedoeld in het eerste lid en aansluitend op zijn of haar verblijf in de zorg- of opvangvoorziening verhuist naar een woonruimte; en
   b. voor zover de problematiek die aanleiding gaf voor verblijf in de zorg- of opvangvoorziening naar het oordeel van burgemeester verhuizen naar een woonruimte niet in de weg staat.

Artikel 21. Urgentie in verband met mantelzorg

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie ‘mantelzorg’ indien voldaan wordt aan de onder a tot en met h genoemde voorwaarden:
   a. de mantelzorg – niet zijnde gebruikelijke ondersteuning zoals bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of het verrichten van niet-zorgtaken zoals het huishoudelijke werkzaamheden en het doen van boodschappen – voor aantoonbaar minimaal tien uur per week, verdeeld over minimaal vier dagen per week, wordt verricht en de zorgontvanger naar verwachting duurzaam afhankelijk is van de mantelzorgverlener;
   b. de mantelzorgontvanger:

i. beschikt over een indicatie voor zorg vanuit de Wet langdurige zorg, vastgesteld door het Centrum Indicatiestelling Zorg waaruit blijkt dat 24-uurs zorg of permanent toezicht noodzakelijk is;
ii. in zijn of haar thuissituatie ondersteuning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of de Jeugdwet ontvangt, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de woonplaats van de mantelzorgontvanger, in de vorm van individuele begeleiding ter ondersteuning van de zelfredzaamheid; of,
iii. in zijn of haar thuissituatie verpleging ontvangt, niet gepaard gaande met verblijf van de mantelzorgverlener of geen kraamzorg zijnde, verstrekt op grond van de Zorgverzekeringswet, waarvan de noodzaak is vastgesteld door de wijkverpleegkundige, zoals verpleging of verzorging bij opstaan, wassen, aankleden, douchen, wondverzorging, het geven van injecties.

c. er sprake is van een ondersteunings- of zorgvraag die met mantelzorg kan worden beantwoord;
d. de huidige afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener bedraagt meer dan 5 kilometer en door de met urgentieverklaring mogelijk te maken verhuizing wordt deze reisafstand minder dan 5 kilometer;
e. door de met de urgentieverklaring mogelijk te maken verhuizing de ongewenste effecten die de mantelzorgverlening heeft op het maatschappelijk functioneren van de mantelzorgverlener afnemen;
f. de woonruimte van de mantelzorgontvanger óf de woonruimte van de mantelzorgverlener gelegen is in de woningmarktregio;
g. uit een advies van door burgemeester en wethouders aan te wijzen adviseur blijkt, dat de mantelzorg voor het zelfstandig blijven wonen van de mantelzorgontvanger noodzakelijk is en dat het zelfstandig blijven wonen van de mantelzorgontvanger doelmatig is; en,
h. er geen sprake is van een in het tweede lid bedoelde situatie.

2. Verlening van een urgentieverklaring in verband met mantelzorg is niet mogelijk in de volgende situaties:
   a. een aanvrager wil dichter bij een zorgontvanger wonen die intramurale zorg ontvangt;
   b. de urgentieverklaring wordt aangevraagd met het oog op verhuizing van de mantelzorgontvanger uit woonruimte die door het daaraan treffen van maatwerkvoorzieningen als bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 naar het oordeel van burgemeester en wethouders toereikend aangepast is;
   c. in verband met de betreffende mantelzorgsituatie is al eerder een urgentieverklaring toegekend; of,
   d. in verband met de betreffende mantelzorgsituatie is meer dan één urgentieverklaring aangevraagd.

Artikel 22. Urgentie Vergunninghouders

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie ‘vergunninghouder’ indien:
   a. de woningzoekende een vergunninghouder is; en
   b. zijn of haar huisvesting naar het oordeel van burgemeester en wethouders bijdraagt in het voorzien in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling.
2. De woningzoekende wordt bij de verlening van de in het eerste lid bedoelde urgentieverklaring ingeschreven als woningzoekende.

Artikel 23. Urgentie uitstroom uit overige instellingen

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie ‘uitstroom’ indien:
   a. het huishouden van de woningzoekende direct voorafgaand aan het verblijf in de onder b bedoelde instelling tenminste twee jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de basisregistratie personen van de gemeente of maatschappelijk gebonden is aan de gemeente zoals bedoeld in artikel 14 van de wet;

b. de woningzoekende woonachtig is in een zorg- of opvangvoorziening als bedoeld in het tweede lid en aansluitend op zijn of haar verblijf in de zorg- of opvangvoorziening verhuist naar een woonruimte; en
c. voor zover de problematiek die aanleiding gaf voor verblijf in de zorg- of opvangvoorziening naar het oordeel van burgemeester en wethouders verhuizen naar een woonruimte niet in de weg staat.

2. Als een in het eerste lid bedoelde zorg- of opvangvoorziening worden aangemerkt: een door burgemeester en wethouders aangewezen instelling. Burgemeester en wethouders kunnen instellingen aanwijzen ter uitvoering van hun taken op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of de Jeugdwet of indien tussen gemeente en instelling een convenant is gesloten.

Artikel 24. Urgentie in verband met medische problematiek

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'medische problematiek' indien:
   a. de woningzoekende of een lid van zijn of haar huishouden blijkens een indicatie bekend is met en behandeld wordt door een specialistisch arts – niet zijnde een huisarts – voor chronische medische problematiek, welke tot gevolg heeft dat de huidige woonruimte in ernstige mate duurzaam ongeschikt, en redelijkerwijs niet geschikt te maken is, voor bewoning door het huishouden van de woningzoekende;
   b. het huishouden tenminste twee jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de basisregistratie persoonsgegevens óf maatschappelijke gebonden is aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Van de in het eerste lid bedoelde duurzame ongeschiktheid van de huidige woonruimte is sprake, indien de huidige woonomstandigheden de medische situatie redelijkerwijs onhoudbaar maken.
3. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 een verhuisindicatie is toegekend, kunnen burgemeester en wethouders deze aanmerken als een in dit artikel bedoelde urgentieverklaring, indien voldaan wordt aan het in het eerste en tweede lid bepaalde en naar hun oordeel geen van de in artikel 16 bedoelde weigeringsgronden van toepassing is.

Artikel 25. Urgentie in verband met sociale problematiek

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'sociaal' indien:
   a. aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders ernstige sociale problemen heeft, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders buiten zijn of haar eigen schuld geconfronteerd wordt met een grote achteruitgang van het huishoudinkomen;
   b. aanvrager als gevolg van de onder a. bedoelde omstandigheden naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs niet anders kan, dan de huidige woonruimte binnen drie maanden te verlaten en verhuizing naar een nieuwe woonruimte in substantiële mate blijvend bijdraagt aan het wegnemen van deze problemen;
   c. aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders aantoonbaar een maximale inspanning heeft geleverd om zelf nieuwe woonruimte te vinden;
   d. het huishouden van aanvrager tenminste twee jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de basisregistratie van de gemeente óf maatschappelijke gebonden is aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

Artikel 26. Urgentie in verband met relatiebeëindiging

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'relatiebeëindiging' indien:
   a. aanvrager zijn of haar samenwoonrelatie niet langer dan drie maanden voor het aanvragen van de urgentieverklaring heeft beëindigd;

b. aanvrager tenminste twee jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de basisregistratie van de gemeente óf maatschappelijke gebonden is aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
c. aanvrager zorgdraagt voor tenminste één tot zijn of haar huishoudend behorend minderjarig kind terwijl geen van de ouders in de woonbehoefte van het kind kan voorzien; en,
d. het bepaalde in het tweede lid niet aan verlening van de urgentieverklaring in de weg staat.

2. Indien beide voormalige partners een in dit artikel bedoelde urgentieverklaring aanvragen, wordt slechts aan één van de aangevraagde urgentieverklaringen verleend:
   a. de urgentieverklaring wordt verleend aan de voormalige partner die voor meer dan de helft van de tijd zorgdraagt voor de in het eerste lid bedoelde minderjarige kinderen;
   b. indien beide voormalige partners de zorg voor de in het eerste lid bedoelde minderjarige kinderen gelijk verdelen, wordt de urgentieverklaring verleend aan de voormalige partner met het laagste inkomen.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 voldoet de aanvraag om een in dit artikel bedoelde urgentieverklaring aan het in Bijlage 3 bepaalde.

Artikel 27. Urgentie in verband met stadsvernieuwing

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie ‘stadsvernieuwing’ indien:
   a. de woningzoekende zijn of haar huidige, binnen de gemeente gelegen, woonruimte moet verlaten in verband met sloop vanwege stadsvernieuwing;
   b. de woningzoekende zijn of haar huidige woonruimte voor onbepaalde tijd huurt;
   c. het huishouden van de woningzoekende blijkens de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens in de huidige woonruimte woonachtig is; en,
   d. de woningcorporatie met de huurder overeenstemming heeft bereikt over een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten die tenminste gelijkwaardig is aan de tegemoetkoming op grond van het Sociaal Plan dat ten behoeve van de wijkontwikkelingsplannen door woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente is overeengekomen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de in het vorige lid bedoelde urgentieverklaring in beginsel tenminste 18 maanden voorafgaand aan de verwachte datum van sloop van de huidige woonruimte van de woningzoekende.

Artikel 28. Urgentie in verband met uitstroom uit aangepaste woonruimte

Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie ‘uitstroom uit aangepaste woonruimte’ indien:

a. de woningzoekende woonruimte gelegen in de gemeente huurt van een woningcorporatie;
b. de woningzoekende blijkens de basisregistratie personen woonachtig is in de hiervoor, onder a, bedoelde woonruimte;
c. de woonruimte door ingrijpende aanpassingen geschikt is gemaakt voor bewoning door personen met een fysieke beperking;
d. de persoon voor wie de onder c bedoelde aanpassingen zijn bedoeld, niet meer woonachtig is in de woonruimte;
e. het huishouden dat nog in deze woonruimte woont, met behulp van de aangevraagde urgentieverklaring een andere woonruimte kan zoeken; en,
f. de urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de onder a bedoelde woonruimte gelegen is.

HOOFDSTUK 3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 29. 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 de actuele NHG-grens 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 30. 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 31. 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' (2021).
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 32. 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 4. Slotbepalingen

Artikel 33. Experimenteerartikel

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
3. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar.
4. Een experiment wordt georganiseerd door één of meer woningcorporaties in samenwerking met één of meer gemeenten in de regio Foodvalley. Zij sluiten daartoe een experimentenovereenkomst, welke ten minste het volgende bevat:
a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
c. de tijdsduur van het experiment; en,
d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
5. De resultaten van een experiment, waaronder in ieder geval de werking en de effecten van het experiment en de uitkomst van de evaluatie ervan, moeten deel uitmaken van het reguliere overleg over de (werking van de) huisvestingsverordening.

Artikel 34. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:
    a. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, ten hoogste € 450;
    b. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, ten hoogste € 22.500.
3. In afwijking van het vorige lid, onder b, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, ten hoogste € 90.000 indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan een constatering door een toezichthouder van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Artikel 35. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten gunste van de woningzoekende af te wijken van deze verordening voor zover toepassing gelet op de in artikel 2 van de wet genoemde belangen naar hun oordeel leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 36. Intrekking oude verordeningen en overgangsrecht

1. Urgentieverklaringen die zijn afgegeven vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld met de op grond van deze verordening verleende urgentieverklaringen.
2. Indien op het moment waarop deze verordening inwerking treedt nog niet besloten is op een voor inwerkingtreding van deze verordening ingediende een aanvraag om een huisvestingsvergunning of om een urgentieverklaring, wordt op die aanvraag beslist overeenkomstig het bepaalde in deze verordening.

3. Indien op het moment waarop deze verordening in werking treedt, nog niet besloten is op een bezwaar dat ingesteld is tegen een besluit dat op grond van de Huisvestingsverordening 2019-2023 gemeente Barneveld of ter handhaving van het bepaalde in de wet en de daarop berustende bepalingen is genomen, blijft het recht zoals dat gold ten tijde van het nemen van dat besluit van toepassing.
4. Indien op het moment waarop deze verordening in werking treedt, een beroep of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit dat op grond van de Huisvestingsverordening 2019-2023 gemeente Barneveld of ter handhaving van het bepaalde in de wet en de daarop berustende bepalingen is genomen, blijft het recht zoals dat gold ten tijde van het nemen van dat besluit van toepassing.
5. De Huisvestingsverordening 2019-2023 gemeente Barneveld wordt ingetrokken.

Artikel 37. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Barneveld 2024-2028
2. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2024.
3. Deze verordening vervalt vier jaar na het tijdstip van haar inwerkingtreding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 13 december 2023 .

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Bijlage 1: Huisvestingswet en Artikelgewijze toelichting

Korte toelichting op de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening
De Huisvestingswet 2014 bevat onder meer instrumenten waarmee de gemeente kan ingrijpen in de woonruimteverdeling, of te wel het proces waarmee een huurder gevonden wordt voor een vrijkomende (huur)woning.
Een gemeente activeert deze instrumenten door een huisvestingsverordening vast te stellen en daarin te bepalen:

- voor welke categorieën huurwoningen een huisvestingsvergunningplicht geldt (zie artikel 7 van de wet);
- hoe aangewezen woonruimte (woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt) te huur aangeboden moet worden (zie artikel 20 van de wet);
- aan welke criteria woningzoekenden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor huisvestingsvergunning (zie artikel 10 van de wet);
- welke (andere) criteria – bijvoorbeeld: inschrijfduur – nog meer relevant zijn bij de verlening van huisvestingsvergunningen (zie artikel 9 van de wet).

Aanvullend kan in de huisvestingsverordening bepaald worden:

- welke categorieën van de aangewezen woonruimte met voorrang aan bepaalde categorieën woningzoekenden moeten worden aangeboden – bijvoorbeeld: grote woningen aan grote huishoudens – (zie artikel 11 van de wet);
- in welke urgentiecategorieën urgent woningzoekenden ingedeeld kunnen worden – *dit gebeurt dan met een urgentieverklaring* – en voor welke categorieën van de aangewezen woonruimte zij met voorrang in aanmerking komen (zie artikel 12 van de wet).

De huisvestingsverordening geldt voor (ten hoogste) vier jaar (zie artikel 4, eerste lid, van de wet). Als ingrijpen na die termijn nog steeds nodig is, wordt een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld.
Toelichting Huisvestingsverordening Barneveld 2024-2028

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de verdeling van woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Deze huisvestingsverordening is van toepassing op zelfstandige woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens in de gemeente Barneveld. De aanwezige schaarste met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten als gevolg (verdringing van doelgroepen) is aangetoond in het memo Schaarste in de sociale huur gemeente Barneveld (RIGO Research en Advies, d.d. 27 februari 2023).

De huisvestingsverordening is een instrument van tijdelijke aard (maximaal 4 jaar), waarbij de wet stelt dat gemeenten geacht worden beleid te formuleren en uit te voeren teneinde de schaarste aan de onder de verordening vallende woningvoorraad, teniet te doen.

De gemeente Barneveld heeft in 2021 de Woonvisie 2021 – 2025 'Wonen voor jong & oud' vastgesteld. Hierin wordt op verschillende manieren ingezet op het vergroten en beter benutten van de sociale woningvoorraad. Op basis van deze woonvisie zijn meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld over het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen aan de Barneveldse woningmarkt en het beter in zetten van de bestaande woningvoorraad. In het nieuwe coalitieakkoord van mei 2022 is het volgende opgenomen: "De komende jaren gaat Barneveld stevig groeien. We maken serieus werk van meer betaalbare woningen en wij willen meer halen uit bestaand vastgoed. Doorstroming willen wij bevorderen."
Daarnaast is de gemeente Barneveld in de regio Foodvalley en regio Amersfoort de Woondeal aangegaan. In deze woondeals wordt aangegeven wat onze bijdrage is aan de nationale bouwopgave en wat nodig is om dit te realiseren. De woondeals geeft een verder invulling aan de woningbouwambities tot en met 2030. De focus ligt met name op betaalbare woningen. De ambitie van de gemeente Barneveld is om tot en met 2030 1.325 sociale huurwoningen toe te voegen waarvan een groot aantal belegd is bij de woningcorporatie.

Artikelgewijze toelichting

Begripsbepalingen

In **artikel 1** van de huisvestingsverordening zijn alle relevante begrippen uit de huisvestingsverordening voorzien van een definitie.

De huisvestingsvergunningsplicht

De in de huisvestingsverordening aangewezen woonruimte mag niet voor bewoning in gebruik genomen of gegeven worden zonder een huisvestingsvergunning. De vergunningplicht – het verbod op het zonder huisvestingsvergunning voor bewoning in gebruik geven en nemen van woonruimte – is opgenomen in artikel 8 van de wet. Gelet op **artikel 2** van de huisvestingsverordening geldt huisvestingsvergunningplicht voor – kort gezegd – woonruimte van corporaties, met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslaggrens. In lid 2 van dit artikel zijn uitzonderingen op de vergunningsplicht benoemd.
Artikel 3 van de huisvestingsverordening bevat een aantal criteria (inkomen, leeftijd, inschrijving) die aan woningzoekenden worden gesteld voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

Aanbieding van woonruimte

Artikel 4 omschrijft op welke wijze woningcorporaties vraag en aanbod mogen 'matchen' (aanbodmodel, loting of directe bemiddeling). Directe bemiddeling kan bijvoorbeeld worden ingezet bij de huisvesting van urgenten of bij woningruil. Ook in hele specifieke situaties (bijvoorbeeld toewijzing rekening houdend met nauwelijks te automatiseren omstandigheden, zoals 'prikkelarm') kan directe bemiddeling een uitkomst zijn. Daarnaast is in artikel 4 een bepaling opgenomen die ervoor zorgt dat woningen waarin veel WMO-gelden zijn geïnvesteerd, allereerst worden aangeboden aan woningzoekenden die zo'n woning hard nodig hebben.
In de **artikelen 5 en 6** zijn bepalingen opgenomen t.a.v. de wijze waarop het woningaanbod bekend gemaakt dient te worden respectievelijk de eisen die worden gesteld aan het inschrijfsysteem van woningcorporaties.

Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

Artikel 7 beschrijft aan welke eisen woningzoekenden moeten voldoen bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning, in **artikel 8** is opgenomen hoe een dergelijke aanvraag wordt beoordeeld. De huisvestingsvergunning is een beschikking als bedoeld in artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. De huisvestingsvergunning wordt verleend of geweigerd door het college van burgemeester en wethouders en aangevraagd door de woningzoekende.
In de praktijk hebben de colleges van burgemeester en wethouders aan woningcorporaties machtiging en mandaat verleend voor de behandeling van en het beslissen op aanvragen. De corporaties beoordelen dus aan de hand van de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening welke van de woningzoekenden die op een te huur aangeboden woning reageren, de huisvestingsvergunning zou kunnen krijgen én aan wie zij de woning – gelet op hun wettelijke taak op grond van de Woningwet en hun verhuurbeleid – zouden kunnen verhuren. De woningzoekende die door beide 'selecties' komt, krijgt bij het sluiten van de huurovereenkomst ook een huisvestingsvergunning. De andere, tevens op de aangeboden woning reagerende, woningzoekenden, ontvangen een weigeringsbeschikking, zie het zesde lid van artikel 8.

Artikel 9 is een artikel dat een vangnet biedt voor woningcorporaties, in het geval er gedurende een langere periode geen woningzoekenden interesse tonen in het geadverteerde aanbod. In de huidige gespannen woningmarkt zal van dit artikel zelden gebruik worden gemaakt.
De **artikelen 10, 11 en 12** regelen hoe de rangorde van woningzoekenden moet worden bepaald. Urgenten gaan voor op voorrangsgroepen, die weer voor gaan op regulier woningzoekenden. Binnen deze groepen zijn er ook weer bepalingen opgenomen die voorschrijven hoe tot een 'rangordelijst' gekomen dient te worden. In **artikel 13** is in een tabel inzichtelijk gemaakt welke groepen voorrang kunnen (woningcorporatie bepaalt of hiervan gebruik wordt gemaakt en meldt dit bij de advertentie) krijgen bij welk type woningen. Passendheid en doorstroming zijn de voornaamste doelen van de opgenomen voorrangsbepalingen.
Artikel 14 verwijst naar de wettelijke (Huisvestingswet) mogelijkheid om voorrang te verlenen aan regionaal en/of lokaal woningzoekenden. De huisvestingsverordening geeft woningcorporaties hiertoe de maximaal toegestane ruimte.

Onder economische binding moet op grond van de Huisvestingswet worden verstaan dat men een redelijk belang heeft zich in de regio, gemeente of kern te vestigen, en van maatschappelijke binding is sprake als een woningzoekende:
1.een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
2.ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.
De urgentieverklaring
De artikelen **15 t/m 18** beschrijven de wijze waarop urgentie dient te worden aangevraagd , hoe deze aanvraag wordt beoordeeld en wat de werking is van de urgentieverklaring nadat deze is verleend. In artikel 15 kan het in aanvulling op de genoemde bewijsstukken ook bijvoorbeeld gaat om een bewijs van inkomen. Een urgentieverklaring is een door het college van burgemeester en wethouders afgegeven beschikking waarmee een urgentwoningzoekende in een bepaalde urgentiecategorie wordt ingedeeld.
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 16 en er wordt voldaan aan artikel 15 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.
Naast de aan specifieke urgentiecategorieën gekoppelde voorwaarden zijn er ook voorwaarden die voor alle urgentiecategorieën gelden (zie **artikel 16**). De rode draad bij deze 'algemene voorwaarden' is, dat het huisvestingsprobleem niet aan aanvrager zelf te wijten is, dat aanvrager niet zelf in staat is om het huisvestingsprobleem op te lossen én dat het huisvestingsprobleem niet beter of sneller op een andere manier (dan via een urgentieverklaring) opgelost kan worden. De clustering van al deze voorwaarden wordt noodzakelijk gevonden gelet op de schaarse vrijkomende sociale huurwoningen.
Urgentwoningzoekenden zijn – kort gezegd – woningzoekenden met een urgent huisvestingsprobleem. In de huisvestingsverordening wordt wel gesproken over 'noodsituatie waarin het voor aanvrager noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen' en 'woonprobleem' (zie **artikel 16**, tweede lid). Als een urgentiewoningzoekende met een urgentieverklaring ingedeeld is in een urgentiecategorie, heeft de urgentwoningzoekenden bij het verlenen van huisvestingsvergunningen (vaak) voorrang op andere woningzoekenden (zie artikel 10). Artikel 18 regelt dat urgent woningzoekenden zelf – op basis van een zoekprofiel - een woning kunnen zoeken, tenzij de woningcorporatie ervoor kiest om de urgent woningzoekende via directe bemiddeling aan een woning te helpen. Dat laatste is o.a. relevant voor urgent woningzoekenden die niet goed in staat zijn om zelf te reageren op woningaanbod en/of stadsvernieuwingsurgenten, die als eerste de mogelijkheid krijgen om naar de nieuwbouw terug te keren (met behulp van directe bemiddeling).
Urgentiecategorieën
De urgentiecategorieën (zie artikel **20 tot en met 28** van de verordeningstekst) houden verband met de oorzaak van het huisvestingsprobleem. Per urgentiecategorie is aangegeven, aan welke voorwaarden een urgentwoningzoekende moet voldoen om in de urgentiecategorie ingedeeld te worden. **Artikelen 20**

(uitstroom uit instellingen i.v.m. huiselijk geweld) en **21** (mantelzorg) bevatten de wettelijk verplichte urgentiecategorieën. **Artikelen 22 en 23** voorzien in taakstellingen t.a.v. vergunninghouders en andere uitstromers uit maatschappelijke instellingen. **Artikelen 24, 25 en 26** zijn gericht op respectievelijk medisch urgenten, sociaal urgenten of relatiebeëindiging urgenten.
Bij medische urgenten staat centraal dat hier sprake is van een vastgestelde medische aandoening. Vastgestelde problematiek heeft een duidelijke relatie met de woonsituatie van de huidige woning. Er kan bij een onafhankelijke extern deskundige advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de medische aandoening en de woonsituatie.
Psychische- en/of psychiatrische aandoeningen kunnen ook leiden tot een medische urgentie. Dit wordt beoordeeld in het MDO Wonen overleg.
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 en daarna wordt pas beoordeeld of er wordt voldaan aan de aanvullende bepalingen. Onder ‘minderjarig’ wordt in artikel 26 jonger dan 18 jaar bedoeld.
Artikel 27 voorziet in een urgentiecategorie voor woningzoekenden waarvan de woning wordt gesloopt. Bij sloop krijgen huurders als eerste de mogelijkheid om terug te keren in de nieuwbouw op de sloop/nieuwbouw locatie. Dit wordt geeffectueerd middels directe bemiddeling door de betreffende woningcorporatie. **Artikel 28** – een nieuwe categorie t.o.v. de vorige verordeningstekst – geeft woningzoekenden die wonen in een aangepaste woning maar geen beperking (meer) ervaren die past bij de betreffende woning, de mogelijkheid om met urgentie te verhuizen naar een andere woning, teneinde de aangepaste woning beschikbaar te maken voor iemand met een beperking.
Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
De artikelen **29 t/m 32** beschrijven de mogelijkheden van wijzingen in de woonruimtevoorraad. Welke woonruimte komt in aanmerking voor wijziging door splitsing of omzetting naar onzelfstandige woonruimte, de benodigde gegevens om een aanvraag te kunnen beoordelen, de voorwaarden en voorschriften waaraan voldaan moet worden en de weigeringsgronden. **Artikel 29** gaat in op de aanwijzing van de vergunningplichtige woonruimte. Gezien de schaarste aan goedkope woonruimten wordt het mogelijk om legale woonruimten met een WOZ-waarde van de actuele NHG-grens 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 de NHG-grens behoren tot de goedkope en middeldure woningvoorraad, waar binnen gemeente Barneveld veel vraag naar is. Deze worden beschermd tegen splitsing of omzetting. **Artikel 30** - 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 31 - 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. De actuele ‘Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld’ is van toepassing. Ingeval de omzetting naar onzelfstandige woonruimten ten behoeve van arbeidsmigranten is, worden in beginsel de bepalingen van Stichting Normering Flexwonen van toepassing verklaard. Daarnaast zijn de beleidsregels voor huisvesting arbeidsmigranten van toepassing.

Artikel 32 - een aanvraag voor splitsing of omzetting naar onzelfstandige woonruimte kan worden geweigerd. Hierbij is het uitgangspunt 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.

Slotbepalingen
In de **artikelen 33 t/m 37** zijn enkele slotbepalingen opgenomen. **Artikel 33** regelt dat – onder voorwaarden – op experimentbasis mag worden afgeweken van de regel in de verordeningstekst. **Artikel 34** geeft het college van B&W de mogelijkheid om een boete op te leggen aan woningcorporaties of woningzoekenden die in strijd met de huisvestingsverordening handelen. **Artikel 35** (de hardheidsclausule) geeft het College van B&W de mogelijkheid om ten gunste van de woningzoekende af te wijken van de regel in de verordening. De **artikelen 36 en 37** regelen de intrekking van de oude verordening, de overgang en de inwerkingtreding van de nieuwe verordening.

Bijlage 2: Zorgwoningen en woongroepen

Artikel 1. Reikwijdte
De volgende woonruimten zijn aangewezen als bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder e:

a. zorgwoningen als bedoeld in artikel 2 van deze bijlage;
b. woonruimte bewoond door een in artikel 3 van deze bijlage genoemde woongroep.

Artikel 2. Zorgwoningen
Uitgezonderd van de in artikel 8 van de wet genoemde vergunningplicht zijn woonruimten die uitsluitend verhuurd worden aan huishoudens waarvan één of meer leden zorg ontvangen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de onder a bedoelde zorg wordt verleend op basis van een tussen de zorgontvanger en zorgverlener gesloten overeenkomst;
b. de huurovereenkomst en onder a. bedoelde overeenkomst vormen één overeenkomst of zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden; en,
c. de zorgverlener is door de gemeente aangewezen voor het verlenen van de onder a. bedoelde zorg

Artikel 3. Woongroepen
Uitgezonderd van de in artikel 8 van de wet genoemde vergunningplicht zijn woonruimten die verhuurd worden aan de volgende woongroepen:
Rumah Maluku
Butu Tjapeu
De Gaffel
Kruimelstaete
Schoonbeekhof

Bijlage 3: Aanvullende bepalingen voor urgentie in verband met relatiebeëindiging.

Artikel 1. Toepassingsbereik Bijlage 3
Deze bijlage is alleen van toepassing op aanvragen om een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 26.

Artikel 2. Bewijsstukken die in ieder geval ingediend worden
1. Bij het aanvragen van een urgentieverklaring worden in ieder geval de volgende bewijsstukken ingediend:
    a. een ouderschapsplan;
    b. een afschrift van één van de volgende documenten:
        i. de beschikking van de rechtbank waarmee het huwelijk of het geregistreerde partnerschap is beëindigd of, indien de rechtbank de beschikking nog niet heeft gegeven, het bij de rechtbank ingediende verzoek tot ontbinding van het huwelijk of het geregistreerde partnerschap;
        ii. het echtscheidingsconvenant, indien het huwelijk beëindigd is zonder beschikking van rechtbank;
        iii. de overeenkomst tot ontbinding van het geregistreerd partnerschap, indien van toepassing;
        iv. de inschrijving van de ontbinding van het geregistreerd partnerschap in de basisregistratie personen;
        v. de overeenkomst tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst, indien van toepassing of, indien overeenstemming over de beëindiging ontbreekt, de eenzijdige opzeggen van de samenlevingsovereenkomst;
        vi. de vaststellingsovereenkomst waarmee de samenwoonrelatie is beëindigd, indien geen sprake was van een huwelijk of een samenwoonrelatie die met één van de hiervoor onder i tot en met v bedoelde documenten eindigde.

2. De in het eerste lid bedoelde vaststellingsovereenkomst is door beide voormalige partners ondertekend, is gelegaliseerd door een notaris en bevat tenminste het volgende:
    a. de aanvangsdatum van de samenlevingsrelatie. Deze datum dient overeen te stemmen met de in de basisregistratie personen vastgelegde gegevens;
    b. de datum van beëindiging van de samenlevingsrelatie;
    c. de regeling over de hoofdverblijfplaats van de kinderen, als dit niet in het ouderschapsplan is vastgelegd.

Artikel 3. Bewijsstukken die ingediend worden als aanvrager een woning verlaat

1. Indien aanvrager een huurwoning verlaat, worden bij het aanvragen van een urgentieverklaring de volgende bewijsstukken ingediend:
    a. de beschikking van de rechtbank waaruit blijkt, wie van de voormalige partners het gebruik van voormalige gemeenschappelijke woning verkrijgt;
    b. een kopie van de huurovereenkomst van de voormalige gemeenschappelijke woning;
    c. een kopie van het bankafschrift met daarop de betaling van de huur van de voormalige gemeenschappelijke woning, niet ouder dan twee maanden;
    d. actuele en volledige opgave van het inkomen van aanvrager, in ieder geval door indiening van een kopie van een salarisspecificatie.
2. Indien aanvrager een koopwoning verlaat, worden bij het aanvragen van een urgentieverklaring de volgende bewijsstukken ingediend:
    a. de beschikking van de rechtbank waaruit blijkt, wie van de voormalige partners het gebruik van voormalige gemeenschappelijke woning verkrijgt;
    b. de volgende informatie over de verkoop van de voormalige gemeenschappelijke woning of de overname daarvoor door de voormalige partner van aanvrager:
        i. de in verband met de verkoop of overname gesloten overeenkomst of overeenkomsten;
        ii. stukken waaruit de financiële gevolgen voor de aanvrager van de verkoop of overname blijken.