

## Huisvestingsverordening Baarn 2023

De raad van de gemeente Baarn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2023;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20, en artikel 35 van de Huisvestingswet 2014;

Overwegende dat het gewenst is regels te stellen om tot een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de beschikbare woonruimte in de gemeente Baarn te komen,

Besluit: Vast te stellen de volgende verordening, houdende regels omtrent de verdeling van woonruimte in de gemeente Baarn.

### HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. aanbodmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte met de daarbij geldende voorwaarden wordt aangeboden en waarbij de volgordebepaling van woningzoekenden plaatsvindt aan de hand van inschrijfduur;
2. aangepaste woonruimte: ingrijpend aangepaste woning, die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door iemand met een fysieke beperking;
3. aanleunwoning: zelfstandige woningen (meestal voor senioren) in of in de nabije omgeving van een zorgunit;
4. burgemeester en wethouders: burgemeester en wethouders van Baarn;
5. bijzondere maatschappelijke doelgroep: de woningzoekende die ingezetene is van een gemeente in de regio Amersfoort en na een tijdelijk verblijf in jeugdzorg, maatschappelijke opvang, begeleid of beschermd wonen uitstroomt naar de gemeente van regio/herkomst binnen de regio Amersfoort, of naar een andere gemeente in de regio Amersfoort wanneer er zwaarwegende redenen zijn om niet naar de gemeente van regio/herkomst terug te keren;
6. corporaties: de toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die verenigd zijn in het samenwerkingsverband Wonen Eemvallei;
7. directe bemiddeling: het toewijzen van woonruimte aan een woningzoekende buiten het aanbodmodel of lotingsmodel om, conform artikel 9 lid 3 en waarbij artikel 6 (het adverteren van de woning) niet van toepassing is;
8. economische binding: binding van een persoon aan de gemeente Baarn of de kern, daarin gelegen dat die persoon met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen. Onder een economische binding wordt verstaan: a. iemand heeft een contract van minimaal een halve werkweek (24 uur) met een duur van minstens een jaar bij een bedrijf in het gebied of vanuit een bedrijf tewerkgesteld in de gemeente Baarn of de kern of; b. iemand volgt een dagopleiding van minimaal 19 uur per week aan een in de gemeente Baarn of de kern gevestigde instelling van onderwijs of; c. Een zelfstandig ondernemer die in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in de gemeente Baarn of de kern is gevestigd;
9. gemeente: de gemeente Baarn;
10. gemeente van regio/herkomst: de gemeente van regio/herkomst is de gemeente voorafgaand aan een tijdelijk verblijf in jeugdzorg, maatschappelijke opvang, begeleid of beschermd wonen, waar de persoon in kwestie daadwerkelijk woonde. Hierbij geldt; a. de laatste woonplaats voorafgaand aan de aanvraag van een Wmo-traject met verblijf (woonadres volgens de BRP), tenzij dat verblijf in een instelling of bij pleegouders betrof (Jeugdwet, zorg of anders). In dat geval geldt de laatste woonplaats voorafgaand aan het traject waar de persoon niet in een instelling verbleef, tenzij gemeenten voor die situatie onderling anders overeenkomen. b. Het betrof geen tijdelijk verblijf bij vrienden, familie of helpend netwerk. c. Het betrof een woonsituatie met een eigen inkomen/dagbesteding, sociaal netwerk (met uitzondering van jongeren)
11. huishouden: een alleenstaande, of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
12. huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet;
13. huurprijs: het daaromtrent in artikel 1, onder a van de Wet bepaalde;
14. huurtoeslaggrens: de rekenhuur zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag bepaalde, dan wel de daarvoor in de plaats tredende overheidsregeling;
15. ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van de gemeente Baarn is opgenomen en feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
16. inkomen: het inkomen zoals bedoeld in de Woningwet;

17. inschrijfduur: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het register van woningzoekenden;
18. kern: tot de gemeente behorende kern Baarn of kern Lage Vuursche;
19. lotingmodel: verdelingsmethodiek waarbij de volgorde van kandidaten voor de aangeboden woonruimte door loting wordt bepaald;
20. maatschappelijke binding: binding van een persoon aan de gemeente Baarn of de kern en is daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de gemeente Baarn of de kern te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in ieder geval aangenomen ten aanzien van: a. een persoon die ten minste 1 jaar onafgebroken ingezetene is in de gemeente Baarn of de kern of; b. een persoon die gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Baarn of de kern; c. terugkerende scholieren en/of studenten tot een leeftijd van 30 jaar oud die, in verband met een vervolgopleiding of studie, zich gedurende deze vervolgopleiding of studie uit hebben laten schrijven (in de BRP) bij de gemeente Baarn, waarbij de woningzoekende direct voordat hij uit de gemeente Baarn vertrok ten behoeve van de vervolgopleiding of studie, ten minste zes jaar onafgebroken in de gemeente Baarn ingeschreven heeft gestaan.
21. mantelzorg: het bepaalde in artikel 1.1.1 onder 1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
22. mantelzorgontvanger: degene die mantelzorg ontvangt;
23. mantelzorgverstrekker: degene die mantelzorg verstrekt;
24. 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;
25. regio Amersfoort; de regio Amersfoort bestaat uit de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;
26. register van woningzoekenden: het inschrijfsysteem voor woningzoekenden van de corporaties;
27. standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
28. toegankelijke woonruimte: een gelijkvloerse, rollatortoegankelijke of rolstoeltoegankelijke woonruimte die, inclusief de wezenlijke voorzieningen, zonder trap bereikbaar is voor personen met een fysieke beperking;
29. urgentieverklaring: een door burgemeester en wethouders afgegeven verklaring inhoudende een toekenning in de urgentiecategorie;
30. vergunninghouder: degene aan wie de huisvestingsvergunning is verleend;
31. Wet: de Huisvestingswet 2014;
32. woningmarktregio; het grondgebied van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;
33. woningzoekende: degene die in het register als bedoeld in artikel 5 van deze verordening is ingeschreven;
34. wooncommissie: groep van beoordelaars die vanuit hun professie als partij betrokken zijn bij de aanvraag voor urgentie;
35. woonruimte: zelfstandige woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

## **HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE**

### **PARAGRAAF 1 WERKINGSGBIED**

#### **Artikel 2 Vergunningplichtige woonruimte**

1. Het is verboden om zonder huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders woonruimte in eigendom van corporaties met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens, voor bewoning in gebruik te nemen of te geven.
2. Het is verboden zonder huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders een standplaats in gebruik te nemen of te geven.
3. Het 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 woonruimten; c. bedrijfswoningen; d. woonwagens.

#### **Artikel 3 Toelatingscriteria**

- Om toegelaten te worden tot de in artikel 2 aangewezen woonruimten gelden de volgende voorwaarden:
- a. Ten minste één der leden van het huishouden is meerderjarig.
  - b. Ten minste één van de volwassen leden van het huishouden moet of de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of
  - c. Vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en i van de Vreemdelingenwet 2000.

#### **Artikel 4 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**



Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het inkomen van het huishouden voldoet aan het daaromtrent bepaalde in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, dan wel het daaromtrent bepaalde in de Woningwet dan wel in een andere regeling op grond van de Woningwet.
- b. het huishouden voldoet aan artikel 3 en het bepaalde in paragraaf 4.

## **PARAGRAAF 2 INSCHRIJVING**

### **Artikel 5 Inschrijfsysteem van woningzoekenden**

1. Corporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een centraal register van woningzoekenden, via [www.woningneteemvallei.nl](http://www.woningneteemvallei.nl).
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.
4. In dit register worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven:
  - a. de huishoudens die voldoen aan de toelatingseisen ingevolge artikel 3;
  - b. de huishoudens die een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18 bezitten;
5. Een inschrijving wordt beëindigd als de woningzoekende via het systeem zoals genoemd in lid 1, woonruimte krijgt toegevoerd.
6. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7.274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen niet.
7. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
8. Een woningzoekende behoudt, na toewijzing van de woning, 75% van de inschrijfduur. Hierbij geldt als voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals bedoeld in lid 5, opnieuw inschrijft.

### **Artikel 6 Bekendmaking aanbod van woonruimte**

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie van een toegankelijk gemeenschappelijk digitaal platform.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
  - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
  - b. de inkomensgrens als bedoeld in artikel 4;
  - c. het label zoals bedoeld in artikel 10;
  - d. de methode van woningaanbieding.

## **PARAGRAAF 3 PROCEDURE HUISVESTINGSVERGUNNING**

### **Artikel 7 Aanvragen van een huisvestingsvergunning**

1. Een woningzoekende die reageert op een geadverteerde woning, doet daarmee tevens een aanvraag om een huisvestingsvergunning.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens gebruikt uit het register van woningzoekenden:
  - a. naam, contactgegevens, leeftijd;
  - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
  - c. huishoudinkomen;
  - d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
  - e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
  - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
  - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
  - a. een aanduiding 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;
  - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.
4. Burgemeester en wethouders zijn gerechtigd om bewijsstukken op te vragen.

### **Artikel 8 Intrekking van een huisvestingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;

b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

#### **PARAGRAAF 4 AANBIEDING EN RANGORDE**

##### **Artikel 9 Methodes voor woningaanbieding**

1. Woonruimte wordt aangeboden door middel van het aanbodmodel of het lotingmodel.
2. Maximaal 20% van het woningaanbod als bedoeld in lid 1 wordt via het lotingmodel aangeboden.
3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing voor woonruimte bestemd voor bijzondere doelgroepen van beleid die in overleg tussen corporaties en burgemeester en wethouders direct wordt bemiddeld. Hierbij kan worden gedacht aan woonruimte;
  - a. voor vergunninghouders;
  - b. die ingrijpend is aangepast voor mensen met een fysieke beperking voor wie een indicatie geldt op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
  - c. die bestemd is voor woningzoekenden die noodopvang nodig hebben;
  - d. die bestemd is voor de huisvesting van personen waaromtrent afspraken zijn gemaakt met erkende hulpverleningsinstellingen;
  - e. die bestemd is voor een door de gemeente erkende woongroep.
4. In aanvulling op het tweede lid kunnen corporaties ten hoogste 2% van de vrijkomende woonruimte bemiddelen voor zittende huurders.

##### **Artikel 10 Labeling bij woningaanbieding**

1. Woonruimte kan bij aanbieding overeenkomstig de tabel worden gelabeld voor aangewezen doelgroepen. Woningtype en woninggrootte Aangewezen doelgroep Woning voor senior Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder Woning voor jongere Voorrang voor woningzoekenden tot 28 jaar Aanleunwoning Voorrang voor woningzoekenden met een Wmo-indicatie of Wlz-indicatie of exclusief Aangepaste woonruimte Huishoudens waarvan een van de leden fysieke beperkingen ondervindt en voor dit type woonruimte geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze Toegankelijke woning Huishoudens waarvan een van de leden geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze (keuze uit gelijkvloers, rollatorwoning, rolstoelwoning) Woningen met 4 of meer kamers Voorrang voor huishoudens van 3 of meer personen
2. Voor woonruimte zoals genoemd in artikel 10 eerste lid geldt dat deze minimaal 1 maal en maximaal 3 maal ter verhuur dienen te zijn aangeboden alvorens deze woonruimte op basis van andere criteria wordt aangeboden.
3. Voor een woonruimte die is gelabeld voor de aangewezen doelgroep, zoals genoemd in artikel 10 eerste lid, geldt dat: deze maximaal 1 jaar na het overlijden van de bewoner waarvoor de woonruimte was gelabeld, opnieuw beschikbaar dient te komen op de woningmarkt als gelabelde woning voor de aangewezen doelgroep.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, in overleg met de verhuurder, bepaalde woonruimte aanwijzen als woonruimte voor bijzondere doelgroepen of voor woongroepen, waarbij de voorrang beperkt kan worden tot bijzondere doelgroepen en woongroepen uit de gemeente.
5. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, stellen burgemeester en wethouders nadere labeling op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

##### **Artikel 11. Voorrang "Van-groot-naar-beter" regel**

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang verleend aan inwoners van de gemeente Baarn (volgens de Van-groot-naar-beter regel). Deze regel geldt voor aangeboden gelijkvloerse woningen met maximaal 2 slaapkamers, waarvoor een eengezinswoning wordt achtergelaten.
2. Deze regel geldt indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - a. De woningzoekende is inwoner van de gemeente Baarn;
  - b. Is minimaal 65 jaar;
  - c. Woont in een eengezinswoning (huur, vrije sector of koop);
  - d. Staat ingeschreven als woningzoekende bij WoningNet Eemvallei;
  - e. Voor een eenpersoonshuishouden is het verzamelinkomen maximaal € 44.035 (in 2023);
  - f. Voor een tweepersoonshuishouden geldt een verzamelinkomen van maximaal € 48.625 (in 2023);
3. Indien een huurwoning achter wordt gelaten, dan heeft de kandidaat voorrang op de kandidaten die een koopwoning achterlaten. Alle deelnemers voor de "Van-groot-naar-beter" regel krijgen wel voorrang op overige woningzoekenden.
4. Voor huurders van de woningbouwcorporatie Omthuis geldt dat: a. Indien de huidige huurprijs lager is dan de gepubliceerde woning, de huidige huurprijs behouden blijft; b. Is de huurprijs van de huidige woning hoger, dan geldt de huurprijs volgens de regels van het passend toewijzen.
5. Voor huurders van een andere verhuurder geldt dat:
  - a. De woningzoekende krijgt voorrang op de overige woningzoekenden;
  - b. Voor de huurprijs van de nieuwe huurwoning gelden de regels van passend toewijzen.
6. Voor bewoners van een koopwoning in Baarn geldt dat:
  - a. De woningzoekende krijgt voorrang op de overige woningzoekenden;

b. Voor de huurprijs van de nieuwe huurwoning gelden de regels van passend toewijzen.

#### **Artikel 12 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

1. Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt gestreefd naar het zo veel mogelijk benutten van de tot het wettelijk toegestane maximale percentage toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.
2. Van de in het eerste lid bedoelde aanbod kan ten hoogste de helft met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de kern.

#### **Artikel 13 Rangorde woningzoekenden bij toewijzing en verlening huisvestingsvergunning bij het aanbodmodel**

1. De rangorde van woningzoekenden bij het aanbodmodel is in geval van:
  - a. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio:
    - 1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17, die voldoet aan artikel 10, dan wel artikel 11;
    - 2. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, eerste lid die voldoet aan artikel 10, dan wel artikel 11;
    - 3. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur, die voldoen aan artikel 10, dan wel artikel 11.
  - b. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de gemeente Baarn en daarbinnen met voorrang aan woningzoekenden met binding aan de kern:
    - 1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17, die voldoet aan artikel 10, dan wel artikel 11;
    - 2. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de kern, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 tweede lid, die voldoet aan artikel 10, dan wel artikel 11;
    - 3. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 eerste lid, die voldoet aan artikel 10, dan wel artikel 11;
    - 4. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur die voldoen aan artikel 10, dan wel artikel 11;
  - c. Woonruimte die wordt aangeboden zonder voorrangsbepaling met betrekking tot economische of maatschappelijke binding:
    - 1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17 die voldoet aan artikel 10, dan wel artikel 11;
    - 2. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur die voldoen aan artikel 10, dan wel artikel 11.
2. Indien een woningzoekende de aangeboden woonruimte niet accepteert, wordt de woonruimte aangeboden aan de eerstvolgende woningzoekende op de lijst, die voldoet aan artikel 10, dan wel artikel 11.

#### **Artikel 14 Rangorde woningzoekenden bij toewijzing en verlening huisvestingsvergunning bij het lotingmodel**

1. De rangorde van woningzoekenden bij het lotingmodel is in geval van:
  - a. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio:
    - 1. Woningzoekende die als eerste gegadigde is geloot en die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, eerste lid die voldoet aan artikel 10, dan wel artikel 11.
    - 2. Overige woningzoekenden op volgorde van loting die voldoen aan artikel 10, dan wel artikel 11.
  - b. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de gemeente Baarn en daarbinnen met voorrang aan woningzoekenden met binding aan de kern:

- 1. Woningzoekende die als eerste gegadigde is geloot en die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de kern, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid die voldoet aan artikel 10, dan wel artikel 11.
  - 2. Woningzoekende die als eerste gegadigde is geloot en die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, eerste lid die voldoet aan artikel 10, dan wel artikel 11
  - 3. Overige woningzoekenden op volgorde van loting die voldoen aan artikel 10, dan wel artikel 11.
- c. Woonruimte die wordt aangeboden zonder voorrangsbepaling met betrekking tot economische of maatschappelijke binding
- 1. Woningzoekenden op volgorde van loting die voldoen aan artikel 10, dan wel artikel 11.

#### **Artikel 15 Rangorde urgenten**

Woningzoekenden die beschikken over een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17 worden ten opzichte van elkaar als volgt gerangschikt:

- a. volkshuisvestelijk geïndiceerden gaan voor op overige geïndiceerden;
- b. binnen de onder a genoemden groepen, op datum afgifte urgentieverklaring;
- c. bij urgentieverklaringen van gelijke datum van afgifte op volgorde van de inschrijfduur.

#### **Artikel 16 Vruchteloze aanbidding**

Als de woonruimte door de verhuurder tenminste 1 maal, gedurende 5 dagen vruchteloos is aangeboden overeenkomstig paragraaf 4, kan de huisvestingsvergunning worden verleend aan een andere woningzoekende dan die ingevolge artikel 4, 10, 11, 12, 13 en 14 voor die woonruimte in aanmerking komen.

### **PARAGRAAF 5 URGENTIE**

#### **Artikel 17 Urgentieverklaring**

1. Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan een (andere) woonruimte, kan hij aan burgemeester en wethouders verzoeken hem een urgentieverklaring te verstrekken, mits er sprake is van een dusdanige noodsituatie van de woningzoekende dat - in afwijking van de reguliere wachttijd - een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem noodzakelijk is.
2. Een urgentieverklaring kan worden verstrekt op grond van een:
  - a. sociale indicatie of;
  - b. medische indicatie of;
  - c. volkshuisvestelijke indicatie;
  - d. bijzondere maatschappelijke indicatie gericht op een bijzondere maatschappelijke doelgroep.
3. Een door burgemeester en wethouders verstrekte urgentieverklaring geldt alleen in de gemeente. Dit geldt niet voor urgentieverklaringen die afgegeven zijn op grond van een bijzondere maatschappelijke indicatie. Voor deze doelgroep is de urgentieverklaring geldig in alle gemeenten binnen de regio Amersfoort.
4. Een urgentieverklaring kan een zoekprofiel bevatten.
5. Woningcorporaties kunnen in bijzondere gevallen woonruimte uitsluiten voor urgentiekandidaten, bijvoorbeeld in geval van leefbaarheidsproblematiek of populariteit van de woning.
6. De urgentieverklaring op grond van een sociale, medische indicatie en bijzondere maatschappelijke indicatie is geldig tot en met zes maanden na de dag van afgifte. Een urgentie op basis van deze gronden kan niet worden verlengd.
7. De urgentieverklaring op grond van een volkshuisvestelijke indicatie is geldig tot en met achttien maanden na de dag van afgifte. Een urgentie op basis van volkshuisvestelijke gronden kan niet worden verlengd.
8. De urgentieverklaring is alleen geldig voor woningen die passend zijn voor de situatie en samenstelling van het huishouden waarvoor de verklaring is afgegeven. De passendheidstoets wordt, indien nodig, gedaan door de corporatie.

#### **Artikel 18 Urgent woningzoekenden**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een in het register ingeschreven woningzoekende, die voldoet aan een van de genoemde indicatiegronden, urgent verklaren, indien:
  - a. de woningzoekende ingezetene is van de gemeente;
  - b. de woningzoekende beschikt(e) over zelfstandige woonruimte in de gemeente;
  - c. er sprake is van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
  - d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en door de woningzoekende niet was te voorzien;
  - e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
  - f. een verhuizing binnen zes maanden noodzakelijk is, en;

- g. de woningzoekende niet in staat is om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen via het aanbodmodel als bedoeld in artikel 9 of op andere wijze.
2. De in het eerste lid gestelde voorwaarden onder a t/m g worden niet gesteld aan:
- woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of huiselijk geweld;
  - vergunninghouders die op basis van de taakstelling gehuisvest dienen te worden;
  - mantelzorgontvangers;
  - mantelzorgverstrekkers;
  - de doelgroep met een bijzondere maatschappelijke indicatie.
3. De in het eerste lid gestelde voorwaarden e en f zijn niet van toepassing voor urgentie op grond van een volkshuisvestelijke indicatie.
4. Een urgentie op grond van een sociale indicatie voor urgentie wordt verstrekt aan de in het tweede lid sub a t/m d, genoemde groepen.
5. Een urgentie op grond van een sociale indicatie wordt ook verstrekt aan ingezetenen van de gemeente die in verband met sociale problemen in combinatie met omstandigheden in de huidige in de gemeente gelegen woning dringend op korte termijn een andere woning nodig hebben. Alleen onder de navolgende genoemde omstandigheden wordt een sociale indicatie verleend:
- Relatiebreuk met minderjarige kinderen
    - 1. Om voor urgentie in verband met relatiebreuk in aanmerking te komen, moet bij beëindiging van een huwelijk aan de volgende criteria worden voldaan
      - a. Er is een rechterlijke (eind-)beschikking waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden en in het register van de burgerlijke stand is ingeschreven;
      - b. Het verzoek om urgentie wordt ingediend binnen 6 weken nadat de rechterlijke (eind)beschikking waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden, in het register van de burgerlijke stand is ingeschreven;
      - c. Een minderjarig kind het hoofdverblijf heeft bij de woningzoekende ouder als uit het ouderschapsplan blijkt dat het kind gemiddeld, gezien over een kalenderjaar, minimaal drie dagen in de week bij die ouder woont;
      - d. Uit het huwelijk één of meer kinderen voortkomen, die ten tijde van de inschrijving minderjarig zijn en de ouder die de urgentieverklaring aanvraagt oefent (mede) ouderlijk gezag uit over het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen. Ook minderjarige kinderen die uit een eerder huwelijk of eerdere samenleving voortkomen, worden meegerekend;
      - e. De ouder die de urgentie aanvraagt alsmede de 2e ouder die geen urgentie aanvraagt, niet de mogelijkheid heeft om in de echtelijke woning te blijven wonen en niet over andere zelfstandige woonruimte kan beschikken.
      - f. Niet meer dan één ouder kan voor urgentie in aanmerking komen.
    - 2. Om voor urgentie in verband met relatiebreuk in aanmerking te komen, moet bij beëindiging van samenleving aan de volgende criteria worden voldaan:
      - a. Aantoonbaar is dat er sprake is geweest van samenleving voor de minimale duur van twee jaar;
      - b. Aantoonbaar is dat de samenleving is beëindigd;
      - c. In de situatie als bedoeld onder a moet voldoende zijn aangetoond dat de samenleving minstens twee jaar heeft geduurd, de samenleving is beëindigd én dat het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen hoofdverblijf heeft/hebben bij de ouder die de urgentie aanvraagt. Dit kan bij afwezigheid van een ouderschapsplan worden aangetoond met een notariële akte of een ander door een onafhankelijke partij opgesteld en door beide partijen ondertekend document;
      - d. In de situatie als onder b moet voldoende zijn aangetoond dat er sprake is van beëindiging van de samenleving. Dit kan met een notariële akte, ondersteund door ander bewijs waaruit de beëindiging blijkt. Zoals een uittreksel uit de Basisregistratie Personen, bankafschriften, gegevens van de belastingdienst en andere officiële instanties en bewijs van beëindiging van gezamenlijke rekeningen en andere overeenkomsten.
      - e. De ouder die de urgentie aanvraagt alsmede de 2e ouder die geen urgentie aanvraagt, niet de mogelijkheid heeft om in de echtelijke woning te blijven wonen en niet over andere zelfstandige woonruimte kan beschikken.

- f. Niet meer dan één ouder kan voor urgentie in aanmerking komen.
- 3. In gevallen van gerede twijfel oordeelt de wooncommissie over de aanvraag voor urgentie.
  - b. Financiële problemen in relatie tot het wonen in de gemeente Baarn Door vermindering van inkomen is aanvrager niet (meer) in staat zijn huidige huur- of koopwoning in de gemeente Baarn te betalen. Aanvrager is aangewezen op schuldhulpverlening, of dreigt daarop aangewezen te raken indien er niet kan worden bezuinigd op de woonlasten. Aanvrager dient dit aan te tonen door inzicht te geven in zijn financiële situatie. Er moet een redelijke kans zijn dat door het toekennen van urgentie een goedkopere woonruimte kan worden gevonden.
  - c. Misdrijven in relatie tot wonen in de gemeente Baarn Door misdrijven die in relatie staan tot wonen in de gemeente Baarn, zoals bedreiging door expartner of buurtbewoners. De aanvrager heeft van het misdrijf melding en/of aangifte gedaan bij de politie en kan dit aantonen met kopieën van de aangifte, of een verklaring van de politie.
  - d. Verlaten inrichting Woningzoekenden die na een opname weer een nieuwe start willen maken en die in verband met de opname in het verleden een zelfstandige woonruimte in de gemeente Baarn hebben vrijgemaakt. De aanvrager dient zelf aan te tonen dat hij/zij opgenomen is geweest in een psychiatrische instelling, gevangenis of alcohol- en drugsverslavingskliniek.
  - e. Calamiteit Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan andere woonruimte in geval van dakloosheid door plotselinge overmacht. Onder dakloosheid door plotselinge overmacht wordt verstaan; dakloosheid doordat de woning ernstig beschadigd is als gevolg van een calamiteit en daardoor onbewoonbaar is geraakt.
  - f. Meervoudige problematiek Indien, op advies van een door burgemeester en wethouders in te schakelen wooncommissie, blijkt dat:
    - 1. in afwijking van artikel 18 lid 1 sub d, de aanvrager bij het bepalen van zijn huidige woonsituatie niet de consequenties heeft kunnen overzien waardoor nu andere huisvesting noodzakelijk is;
    - 2. er sprake is van meervoudige problematiek (combinatie van bijvoorbeeld financiële, psychische, sociale problemen) waarbij andere woonruimte een voorwaarde is voor het oplossen van de problematiek;
    - 3. er sprake is van een ernstige ontwrichting van een duurzaam te voeren huishouden of van een situatie waarbij kinderen ernstig in hun ontwikkeling worden belemmerd;
    - 4. er aantoonbaar hulpverlening en begeleiding is geaccepteerd om de problematiek op te lossen.
- 6. Een urgentie op grond van een medische indicatie wordt verstrekt in de volgende gevallen:
  - a. indien, op advies van een door burgemeester en wethouders in te schakelen onafhankelijk medisch adviesorgaan, is vastgesteld dat een oplossing van het huisvestingsprobleem uit medisch oogpunt binnen zes maanden noodzakelijk is, waarbij een relatie dient te bestaan tussen de medische problematiek en de huidige woonsituatie en er naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen;
  - b. indien aanvrager op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning een besluit heeft voor primair verhuizing en ten gevolge daarvan een verhuisurgentie heeft.
- 7. Een urgentie op grond van volkshuisvestelijke indicatie wordt verstrekt in de volgende gevallen:
  - a. huurders en eigenaar-bewoners van woningen in de gemeente Baarn die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden;
  - b. burgemeester en wethouders kunnen bij verlening van de urgentie bepalen dat de betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex. Bewoners aan wie geen passend aanbod als bedoeld in paragraaf 4 kan worden geboden, in het ingrijpend verbeterde dan wel nieuwgebouwde complex, krijgen een urgentieverklaring.
- 8. Een urgentie op grond van een bijzondere maatschappelijke indicatie wordt verstrekt in de volgende gevallen:
  - a. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende;
  - b. de zorgverlener (indien aan de orde) heeft geadviseerd dat zelfstandig wonen- al dan niet met ambulante begeleiding- mogelijk is;
  - c. de aanvraag voor een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 17 kan namens de woningzoekende slechts worden gedaan door een verwijzer of begeleider van een zorginstelling;
  - d. toewijzing van een woning vindt plaats via directe bemiddeling;
  - e. burgemeester en wethouders kunnen, jaarlijks in regionaal verband, een verdeelsleutel vaststellen voor de spreiding van de bijzondere maatschappelijke doelgroepen die als gevolg van zwaarwegende redenen uitstromen binnen de regio Amersfoort.
- 9. Een woningzoekende die valt onder de bijzondere maatschappelijke doelgroep en beschikt over een bijzondere maatschappelijke indicatie kan uitstromen naar een andere gemeente in de regio Amersfoort



in plaats van de gemeente van regie/herkomst wanneer sprake is van de volgende zwaarwegende redenen:

- a. Indien er sprake is van traumatische ervaringen die invloed hebben op het functioneren en die gekoppeld zijn aan de gemeente van regie/herkomst.
- b. Indien er sprake is van een negatief netwerk in gemeente van regie/herkomst wat de kans op terugval (te) groot maakt.
- c. Indien hier een steunend netwerk aanwezig (onderbouwd met feiten) in een andere gemeente.
- d. Indien sprake is van stabiele dagbesteding/werk in een andere gemeente dan de herkomstgemeente wat niet gemakkelijk in een nieuwe woonplaats opnieuw ingericht kan worden
- e. Indien jongere al lange tijd in pleeggezin/gezinshuis woont en meer binding met deze gemeente heeft dan met de gemeente waar hij/zij oorspronkelijk vandaan komt.
- f. Indien er als gevolg van het leiden van een zwervend bestaan geen sprake is van een gemeente van regie/herkomst.

#### **Artikel 19 Aanvraag urgentieverklaring**

1. De woningzoekende kan bij burgemeester en wethouders schriftelijk een aanvraag voor een sociale of een medische indicatie indienen. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten via het lokaal team, waarin wordt vermeld:

- a. de aard van de persoonlijke problematiek;
  - b. de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie; en
  - c. de argumentatie op grond waarvan de verhuizing binnen zes maanden absoluut noodzakelijk is.
2. De aanvraag voor een volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van een woning bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende bewijsstukken vragen.
4. Bij een aanvraag voor een medische indicatie voor urgentie winnen burgemeester en wethouders advies in bij een door hen aan te wijzen medisch adviseur.
5. Bij een aanvraag voor een sociale indicatie voor urgentie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
6. De urgentieverklaring op grond van een sociale en medische indicatie houdt in:
- a. dat burgemeester en wethouders bij het verlenen van een huisvestingsvergunning in aanvulling op het bepaalde in artikel 4 voorrang zullen verlenen aan de woningzoekende;
  - b. de mededeling dat de urgente woningzoekende dient te reageren op woonruimte die ingevolge paragraaf 4 passend is;
  - c. dat de urgentieverklaring geldig is tot en met zes maanden na de dag van afgifte;
  - d. dat indien aanvrager binnen twee maanden na afloop van de geldigheidsduur van de urgentieverklaring kan aantonen dat gedurende de geldigheidsduur van de urgentieverklaring geen passende woonruimte voor hem beschikbaar is gekomen, door burgemeester en wethouders eenmalig een passend aanbod wordt gedaan die wordt geaccepteerd.
7. De urgentieverklaring op volkshuisvestelijke gronden houdt in:
- a. dat burgemeester en wethouders bij het verlenen van een huisvestingsvergunning in aanvulling op het bepaalde in artikel 4 voorrang zullen verlenen aan de woningzoekende;
  - b. dat de urgente woningzoekende dient te reageren op woonruimte die ingevolge paragraaf 4 passend is;
  - c. de urgentieverlening beperkt is tot een bepaald soort woonruimte en zo ja welke;
  - d. dat indien aanvrager twee maanden voor afloop van de geldigheidsduur van de urgentieverklaring geen passende woonruimte in gebruik heeft genomen, eenmalig een passend aanbod wordt gedaan;
  - e. in afwijking van het zevende lid, sub b worden de eisen van passendheid, zoals bedoeld in paragraaf 4, buiten werking gesteld indien het huishouden met een volkshuisvestelijke urgentie daardoor een woning zou moeten accepteren van een ander type of met minder slaapkamers dan zijn huidige woonruimte.

#### **Artikel 20 Wijziging en intrekking**

1. Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de afgegeven urgentieverklaring te wijzigen. De woningzoekende ontvangt een gewijzigde urgentieverklaring. Toepassing van dit lid heeft geen invloed op de termijn waarbinnen de urgentie verloopt.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen c.q. intrekken, indien:

- a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
- b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. de urgente eenmaal een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte zoals genoemd in paragraaf 4 heeft geweigerd.

3. Indien de termijn waarvoor urgentie verleend is, is verstreken, gerekend vanaf de datum waarop de urgentie is verleend, en er geen gebruik is gemaakt van het passende aanbod dat door burgemeester en wethouders aan betrokkene is gedaan, vervalt de urgentie van rechtswege.

4. Na het intrekken of vervallen van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

## **PARAGRAAF 6 AFWIJKENDE BEPALINGEN VOOR BIJZONDERE WOONVORMEN**

### **Artikel 21 Standplaatsen voor een woonwagen**

In afwijking van het bepaalde in paragrafen 1 tot en met zijn 5 voor de aanbidding en toewijzing van standplaatsen voor woonwagens de regels van kracht zoals weergegeven in artikel 21 tot en met 26.

### **Artikel 22 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf is van toepassing op de in de gemeente Baarn gerealiseerde en nog te realiseren standplaatsen van woonwagens.

### **Artikel 23 Voorwaarden voor vergunningverlening**

Om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te kunnen komen moet de standplaatszoekende voldoen aan de criteria zoals benoemd in artikel 3 en artikel 26.

### **Artikel 24 Wachtlijst**

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een wachtlijst voor standplaatszoekenden.
2. De wachtlijst vermeldt de namen van de kandidaten in volgorde van inschrijving, in geval van standplaatszoekenden gespecificeerd voor de locaties Bisschopswaai en Zuiderlicht.

### **Artikel 25 Vervallen van inschrijving**

De inschrijving als gegadigde voor een standplaats vervalt indien:

1. De ingeschrevene de beschikking heeft gekregen over passende andere woonruimte - zoals een andere standplaats of een woning - in de gemeente Baarn of één van de andere gemeenten in de woningmarktregio.
2. De standplaatszoekende daarom verzoekt.

### **Artikel 26 Toewijzing**

1. Burgemeester en wethouders wijzen alleen maar een standplaats toe aan een standplaatszoekende die ingeschreven staat op de wachtlijst als bedoeld in artikel 23.
2. De standplaats wordt toegewezen op volgorde van inschrijfduur.

### **Artikel 27 Aanvragen van een huisvestingsvergunning**

De aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een standplaats dient conform het in artikel 7 van deze verordening bepaalde te geschieden.

## **HOOFDSTUK 3 VERDERE BEPALINGEN**

### **Artikel 28 Experimenten**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor een bepaalde periode af te wijken van (onderdelen van) deze verordening ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting, mits niet in strijd met de wet.
2. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenteraad over hun besluitvorming.
3. Er worden heldere voorwaarden gesteld aan het experiment met betrekking tot de aard, inhoud, toepassingsgebied, looptijd en rapportageverplichting aan de raad.

### **Artikel 29 Wooncommissie**

1. Het college kan een commissie of overleg instellen dat de urgentiebeoordeling en toekenning namens het college uitvoert.
2. Het college regelt de taak, de samenstelling, werkwijze en bevoegdheden van de in het eerste lid bedoelde commissie of overleg.

### **Artikel 30 Hardheidsclausule**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening. Bij hun oordeel zullen zij zich uitsluitend laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.
2. Het college vraagt in deze gevallen advies aan de partijen die met de uitvoering van de woonruimteverdeling zijn belast.

### **Artikel 31 Bestuurlijke boete**

1. Overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. De boete voor overtreding artikel 8, eerste lid van de wet bedraagt € 350 en voor herhaalde overtreding binnen drie jaar € 1000.

3. De boete voor overtreding van artikel 8 tweede lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 3000 en voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar € 4500.

#### **Artikel 32 Restbepaling**

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte en het in de Huisvestingsverordening bepaalde.

#### **Artikel 33 Overleg bij wijziging**

Bij de voorbereiding van een besluit tot de vaststelling of tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg overeenkomstig artikel 6 van de wet.

#### **Artikel 34 Mandaat**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van hun bevoegdheden krachtens hoofdstuk 2 te mandateren aan corporaties.

### **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

#### **Artikel 35 Overgangsbepaling**

1. Aanvragen van huisvestingsvergunningen, urgentieverklaringen en verzoeken tot inschrijving als woningzoekende of standplaatszoekende die zijn ingediend voor het in werking treden van de verordening en waarop ten tijde van het in werking treden van deze verordening nog niet is beslist worden behandeld op grond van de in deze verordening vervatte criteria, tenzij het voordien geldende recht voor de aanvrager gunstiger is.

2. Bij de behandeling van bezwaar- en beroepschriften op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) waarop ten tijde van het inwerkingtreden van deze verordening nog niet is beslist, gericht tegen enige beschikking die is genomen voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening vindt het bepaalde in het eerste lid van dit artikel overeenkomstige toepassing.

3. Artikel 5, lid 8 is ook van toepassing voor woningzoekenden die na toewijzing van woonruimte zijn uitgeschreven in de periode van een half jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit artikel.

#### **Artikel 36 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als de Huisvestingsverordening Baarn 2023.

#### **Artikel 37 Inwerkingtreding**

1. De Huisvestingsverordening Baarn 2023 treedt in werking 1 dag na bekendmaking.

2. Op het tijdstip genoemd in het eerste lid wordt de Huisvestingsverordening Baarn 2022 ingetrokken.

3. De intrekking van de Huisvestingsverordening Baarn 2022 heeft geen gevolgen voor de geldigheid van vergunningen of ontheffingen – hoe ook genaamd – dan wel krachtens die verordening geldende beleidsregels en beperkingen – hoe ook genaamd.

4. Artikel 5, lid 8 (behoud van 75% inschrijfduur) treedt in werking op een door burgemeester en wethouders bepaald, en regionaal afgestemd, tijdstip.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Baarn van 20 december 2023

de griffier,  
C. Heusingveld

de voorzitter,  
M. Röell

#### **Toelichting Huisvestingsverordening Baarn 2023**

##### *Algemeen*

Deze verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014.

De belangrijkste punten uit deze wet zijn:

- Het uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging. Volgens de Huisvestingswet mogen gemeenten alleen toewijzingsregels hanteren als er sprake is van schaarste en de wet vraagt daarbij om een onderbouwing van die schaarste. De gemeenteraad moet deze onderbouwing goedkeuren.

- Het stellen van regels in een verordening kan voor maximaal vier jaar en moet onderdeel zijn van een bredere aanpak om schaarste te verminderen.

- Met een verordening kan bij een deel van de vrijkomende voorraad voorrang worden gegeven aan mensen met een regionale of lokale binding. De wet maakt het mogelijk dat maximaal 50% van de

vergunningplichtige woonruimte met voorrang kan worden aangeboden aan huishoudens met binding aan de regio en maximaal de helft daarvan met voorrang aan huishoudens met binding aan de gemeente of de kern.

- Een urgentieregeling kan ook worden opgesteld als er geen sprake is van schaarste. Gemeenten zijn vrij om urgentiecategorieën te bepalen, maar als de gemeente een urgentieregeling hanteert, dan zijn twee urgentiecategorieën verplicht: woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, en woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen.

#### *Schaarste in Baarn*

In de gemeente Baarn is sprake van schaarste aan goedkope huurwoningen. De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument van de huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet. In het Volkshuisvestingsprogramma 2023-2027 is opgenomen dat er een tekort is aan goedkope en middeldure koop in de gemeente Baarn. Er is beduidend meer vraag dan aanbod. De schaarste onderbouwen wij verder als volgt op basis van het schaarste onderzoek (peildatum juli 2023):

- 94% van de koopwoningen in Baarn heeft een WOZ-waarde van boven de € 355.000, de landelijke grens voor betaalbare woningen;
- Het aantal reacties per mutatie is met 35% toegenomen van 143 naar 192 voor sociale huurwoningen. Dit duidt op een toenemende druk op de huurwoningmarkt;
- De wachttijd voor huurwoningen is in de afgelopen jaren sterk toegenomen, van 6 naar 9 jaar;
- Voor de groep met een laag inkomen zonder passend toewijzen (2.930 huishoudens) zijn in totaal circa 1.365 woningen (47%);
- Voor de groep huishoudens met een middeninkomen (935 huishoudens) zijn in totaal circa 415 woningen (53%).

#### *Artikelsgewijze toelichting*

##### Definities (artikel 1)

In dit artikel zijn begrippen beschreven zoals die zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Baarn 2023.

##### Werkingsgebied (artikel 2 t/m 4)

De verordening heeft betrekking op alle zelfstandige huurwoningen onder de huurtoeslaggrens, alsmede op standplaatsen voor woonwagens. Koopwoningen mogen niet onder een verordening vallen. Met de huisvestingsvergunning wordt geregeld dat huurwoningen onder de huurtoeslaggrens terecht komen bij doelgroepen met een inkomen onder de voor woningcorporaties geldende inkomensgrens. Verder moeten woningzoekenden Nederlander zijn of beschikken over een geldige verblijfstitel.

##### Inschrijving (artikel 5 en 6)

De corporaties zijn verantwoordelijk voor het inschrijfsysteem. De corporaties leggen bepaalde gegevens vast en verstrekken een inschrijfbewijs. Woningzoekenden moeten bij inschrijving voldoen aan artikel 3. Daarin is aangegeven dat één van de volwassen leden van het huishouden meerderjarig moet zijn. Daarnaast moet één van de volwassen leden van het huishouden Nederlander zijn of moet volgens de wet zo worden behandeld, of moet beschikken over een geldige verblijfstitel.

##### Procedure huisvestingsvergunning (artikel 7, 8)

In artikel 7 is bepaald hoe de aanvraag van de huisvestingsvergunning moet plaatsvinden. De beslissing volgt binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag ontvangen is, en kan met maximaal acht weken verdaagd worden. Dit volgt uit de wet. Artikel 8 geeft aan wanneer een huisvestingsvergunning kan worden ingetrokken.

##### Aanbieding en rangorde (artikel 9 t/m 16)

Woonruimte wordt aangeboden via het aanbodmodel of lotingsmodel. Bemiddeling vindt plaats in bijzondere gevallen, die in de verordening zijn genoemd. Tevens is bepaald dat maximaal 2% van het vrijkomende woningaanbod door de corporaties mag worden bemiddeld voor zittende huurders. Artikel 10 (passendheid en labeling) is daarbij van toepassing. In artikel 10 zijn onder andere de leeftijdsgrenzen benoemd. De leeftijdsgrens voor jongeren is tot en met 27 jaar. In artikel 10 is eveneens opgenomen dat indien een woning voor een specifieke doelgroep na minimaal 1 keer en maximaal 3 keer adverteren geen kandidaat heeft opgeleverd, de woning op basis van andere criteria kan worden aangeboden. In artikel 11 wordt de voorrang geregeld met de "Van-groot-naar-beter" regel om de doorstroom in de gemeente Baarn te bevorderen. Deze voorrang geldt voor alle aangeboden gelijkvloerse woonruimte met maximaal 2 slaapkamers en niet geldt voor grote driekamereengezinswoningen. In de praktijk bleken er namelijk woningzoekenden met behulp van de Van-groot-naar-beter-voorrang door te stromen van een relatief klein vierkamerappartement naar een veel grotere driekamereengezinswoning. Hiervoor is de regel niet bedoeld. De regel is bedoeld voor inwoners van de gemeente die minimaal 65 jaar oud zijn. In artikel 12 is geregeld dat voor ten hoogste 50% van het woningaanbod voorrang kan worden

gegeven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarkt-regio. Dit gebied omvat de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Daarbinnen kan bij ten hoogste de helft van het woningaanbod voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de kernen Baarn of Lage Vuursche, die zijn gelegen in de gemeente Baarn. Binding wil zeggen in de kern Baarn of de kern Lage Vuursche wonen of gewoond hebben, werken of studeren. Onder wonen wordt verstaan: 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). Vrijkomende woonruimte onder de € 808,60 (2023) kan niet 100% exclusief worden gereserveerd voor (voormalige) inwoners van de kern Baarn of de kern Lage Vuursche (maatschappelijke binding) of voor woningzoekenden die daar een economische binding hebben of studeren. Dit is niet toegestaan omdat er geen van rijks- of provinciewege bouwbeperking is opgelegd voor de kernen Baarn en Lage Vuursche. Voor terugkerende scholieren/studenten geldt het volgende. In de gemeente Baarn geldt ook expliciet dat personen die voor het volgen van een opleiding na het middelbaar onderwijs in het verleden uit de gemeente Baarn zijn verhuisd en nu wensen terug te keren, ook een maatschappelijke binding hebben. Onder maatschappelijke binding wordt daarmee ook verstaan de situatie dat scholieren en /of studenten tot een leeftijd van 30 jaar oud die zich, in verband met een vervolgopleiding of studie, zich gedurende deze vervolgopleiding uit hebben laten schrijven bij de gemeente Baarn, waarbij de woningzoekende direct voordat hij uit de gemeente Baarn vertrok ten behoeve van de vervolgopleiding, ten minste zes jaar onafgebroken in de gemeente Baarn ingeschreven heeft gestaan. De overige helft van de vrijkomende woonruimte in de kernen Baarn en Lage Vuursche moet op grond van de Huisvestingswet zonder bindingseisen worden aangeboden. Voorts zijn in artikel 13 en 14 rangorderegels geformuleerd waarmee de volgorde van de woningzoekenden wordt bepaald. Er is een rangorde per verdelingsmodel gegeven. Urgent woningzoekenden gaan uitsluitend bij woningen via het aanbodmodel voor op andere woningzoekenden. Bij het aanbodmodel is de inschrijfduur van een woningzoekende bepalend voor de volgorde, al dan niet in combinatie met het voldoen aan de regionale of kernbindingseis. Bij het lotingsmodel geldt er de eerst gelote gegadigde. In artikel 15 is de rangorde tussen de urgenten geregeld. De rangorde tussen urgent woningzoekenden vindt plaats op basis van het type urgentie. Woningzoekenden met een volkshuisvestelijke urgentie gaan voor op overige woningzoekenden met een urgentie. Binnen de groepen urgenten geldt de datum van afgifte van de urgentieverklaring. Mochten er binnen deze groepen verklaringen zijn afgegeven op dezelfde datum, dan is inschrijfduur bepalend voor de volgorde. Artikel 16 bevat de vruchteloze aanbestedingsprocedure, waarbij na 5 dagen vruchteloos adverteren de woning kan worden toegewezen waarbij van de doelgroepbepaling (artikel 10) en van de rangordebepalingen (artikel 11, 12, 13 en 14) kan worden afgeweken.

#### Urgentie (artikel 17 t/m 20)

Woningzoekenden kunnen een urgentieverklaring aanvragen bij burgemeester en wethouders. In artikel 17 is geregeld onder welke omstandigheden en voor welke groepen urgentie kan worden verleend. Er zijn vier soorten urgentie: een sociale, een medische, een volkshuisvestelijke en een bijzondere maatschappelijke. Bij beëindiging van een samenlevingsvorm wordt (te) vaak een beroep op urgentie gedaan. Urgentie wordt in dit geval echter alleen toegekend wanneer de aanvrager de zorg heeft voor één of meer minderjarige kinderen. Bij samenwonen dient aantoonbaar sprake te zijn van een gemeenschappelijke huishouding van tenminste 2 jaar. Dit zal moeten blijken uit de inschrijving in het bevolkingsregister. De termijn van 2 jaar sluit aan bij de bepalingen uit het Huurrecht. Uitgangspunt hierbij is dat het (de) minderjarige kind(eren) bescherming behoeft(ven). Zij mogen niet de dupe worden van de beëindiging van de relatie en daardoor op straat komen te staan. Om die reden komt de aanvrager die de zorg voor een of meer minderjarige kinderen heeft in principe in aanmerking voor urgentie. De aanvrager dient aan te tonen de zorg te hebben voor (een) minderjarige kind(eren), bijvoorbeeld via het echtscheidingsconvenant. Overigens ligt de verantwoordelijkheid voor minderjarige kinderen primair bij de ouders. Wanneer niet beide ouders de woning verlaten, maar één van de ouders na de beëindiging van de relatie blijft wonen in de echtelijke woning wordt geen urgentie verstrekt. Er wordt in dat geval vanuit gegaan dat het (de) minderjarige kind(eren) in die echtelijke woning zal kunnen verblijven tot het moment dat de vertrekkende ouder woonruimte heeft gevonden. Dat kan dus betekenen, dat het (de) minderjarige kind(eren) tijdelijk woonachtig is bij de ouder, die uiteindelijk niet de zorg voor het (de) minderjarige kind(eren) op zich zal nemen. Op die manier wordt de eigen verantwoordelijkheid voor het oplossen van de problematische woonsituatie gestimuleerd, zonder dat dit ten koste gaat van de positie van het (de) minderjarige kind(eren). Omdat niet alle situaties kunnen worden voorzien biedt het artikellid de ruimte om ook in andere, niet genoemde situaties urgentie toe te kennen. In elk individueel geval moeten worden afgewogen of de situatie voor de aanvrager zodanig ernstig is dat urgentie moet worden toegekend. De wooncommissie kan voor specifieke gevallen een zorgvuldige afweging maken. In de eerste categorie vallen verder in ieder geval de vergunninghouders, de mantelzorgontvangers en mantelzorgverstrekkers en de cliënten die verblijven in (hulpverlenings-)organisaties en die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of huiselijk geweld. Verder kunnen woningzoekenden die financiële problemen hebben in relatie tot het wonen, dreiging ondervinden van een misdrijf, een inrichting verlaten en weer zelfstandig willen gaan wonen, achterblijven na overlijden van de huurder of noodopvang nodig hebben, onder een sociale indicatie vallen. De veror-

dening geeft aan welke gronden daarvoor gelden. Een medische indicatie kan worden verstrekt na een advies van een onafhankelijk adviesorgaan, waaruit blijkt dat verhuizing binnen zes maanden noodzakelijk is. Ook een verhuisindicatie primaat verhuizen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning leidt tot urgentie. Een volkshuisvestelijke indicatie wordt verstrekt aan woningzoekenden (huurders of eigenaar bewoners) die hun woonruimte in het belang van de volkshuisvesting, of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen moeten verlaten, omdat deze woningen worden gesloopt dan wel ingrijpend moeten worden verbeterd. Een bijzondere maatschappelijke indicatie wordt verstrekt aan de woningzoekende die na een tijdelijk verblijf in jeugdzorg, maatschappelijke opvang, begeleid of beschermd wonen uitstroomt naar de gemeente van regie/herkomst binnen de regio Amersfoort. Urgentie kan alleen worden aangevraagd door ingezetenen van de gemeente Baarn. Deze beperking geldt op grond van de wet niet voor, mantelzorgers en – ontvangers en cliënten uit een opvanghuis. Ook geldt deze beperking niet voor de doelgroep met een bijzondere maatschappelijke indicatie. Bij het woningaanbod kan worden aangegeven dat een urgentieverklaring niet geldig is voor de rangordebepaling. De betreffende woningzoekende kan voor zo'n woning wel reageren op basis van zijn inschrijfduur. Hierdoor worden de kansen voor woningzoekenden zonder urgentie op een schaarse eengezinswoning vergroot en wordt voorkomen dat het grootste deel van deze schaarse woningen naar urgenten gaat.

#### Standplaatsen (artikel 21 t/m 27)

In deze artikelen is de procedure voor het toewijzen van standplaatsen opgenomen. Woningzoekenden die interesse hebben in een standplaats, kunnen zich inschrijven in het centraal register voor woningzoekenden zoals bedoeld in artikel 5. De standplaatsen worden toegewezen op datum inschrijfduur. De kandidaten moeten voor een huisvestingsvergunning voldoen aan artikel 3.

#### Experimenten (artikel 28)

In de verordening is een experimenteerartikel opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van de verordening.

#### Wooncommissie (artikel 29)

In de afgelopen jaren zijn bijzondere maatschappelijke aandachtsgroepen (verplicht) toegevoegd aan de urgentiecategorieën. Dit vraagt voor met name die aanvragen voor een andere expertise dan het lokaal team heeft. Om dit te ondervangen en tot een eenduidige en transparante werkwijze te komen, wordt in Baarn een Wooncommissie ingesteld die complexe aanvragen gaat beoordelen. In de Wooncommissie zijn gemeente, PIT Baarn en woningcorporatie Omthuis vertegenwoordigd. De wooncommissie toetst aanvragen die naar hun aard en omstandigheden van bijzondere aard zijn en niet op basis van een van de artikelen zonder meer voor een urgentieverklaring in aanmerking komen. Bij deze toets zullen alle relevante feiten en omstandigheden worden meegenomen, die van belang worden geacht door de wooncommissie.

#### Hardheidsclausule (artikel 30)

De hardheidsclausule maakt het voor burgemeester en wethouders mogelijk om in het voordeel van de aanvrager af te wijken van de verordening in gevallen waar de verordening naar hun oordeel tot bijzondere hardheid leidt. Het kan voorkomen dat de toepassing van deze regels de doelstelling van het toekennen van urgenties, namelijk het oplossen van een woonnoodsituatie, in de weg staat. In deze individuele gevallen kan het college alsnog urgentie toekennen. Voordat het college hiertoe besluit hoort zij bij de uitvoering van de regelgeving betrokken partijen als PIT Baarn en Omthuis.

#### Bestuurlijke boete (artikel 31)

Dit artikel regelt dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd en hoe hoog de boete is. Er kan een boete worden opgelegd als een huurder de woonruimte zonder een huisvestingsvergunning in gebruik neemt. Ook kan een boete worden opgelegd aan de verhuurder die woonruimte zonder vergunning in gebruik geeft. De boete voor de huurder is lager dan die voor de verhuurder. Verder is bepaald dat een hogere boete mogelijk is als de overtreding binnen 3 jaar na de eerste keer wordt herhaald.

#### Restbepaling (artikel 32)

In dit artikel is bepaald dat in gevallen waarin de Huisvestingsverordening geen uitsluitel geeft, het college zal beslissen.

#### Overleg bij wijziging (artikel 33)

In dit artikel wordt bepaald dat burgemeester en wethouders bij het voorbereiden van vaststelling of wijziging van deze verordening overleg plegen met de relevante partijen en deze afstemmen met andere gemeenten uit de woningmarktregio.

**Mandatering (artikel 34)** In dit artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders de uitoefening van bepaalde bevoegdheden kunnen mandateren aan corporaties.



**Overgangsregeling (artikel 35)**

In de overgangsregeling is bepaald dat aanvragen voor urgentie of voor de huisvestingsvergunningen die zijn gedaan vóór het in werking treden van deze verordening, worden behandeld volgens de regels in de nieuwe verordening, tenzij de oude verordening gunstiger is voor de aanvrager.

**Citeertitel (artikel 36)**

Deze verordening wordt genoemd “Huisvestingsverordening Baarn 2023”.

**Inwerkingtreding (artikel 37)**

In dit artikel is opgenomen dat de verordening 1 dag na publicatie in werking treedt en geldt vanaf die datum.