

## Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2021

De raad van de gemeente Uithoorn;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 mei 2021 nr. 2021-034719;

in aanmerking genomen dat, gelet op de Schaarsterapportage ten behoeve van de huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2021, er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, voor de bestrijding waarvan de door het college voorstelde regels noodzakelijk en geschikt zijn,

besluit vast te stellen de volgende verordening:

### HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.3.4, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
- b. Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c. Bezettingnormen: de in artikel 2.6.1 vastgestelde voorrangsregels;
- d. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.6.2 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- e. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders;
- f. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
- g. COA-voorziening: als bedoeld in artikel 3 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
- h. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de Woningmarktregio;
- i. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- j. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- k. Doorstromer: een huishouden dat een voor verhuur bestemde zelfstandige huurwoning die eigendom is van een corporatie achterlaat;
- l. Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- m. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- n. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
- o. Huurwaarde: de maximale huur voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het waarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
- p. Indicatie: een beoordeling van de medische beperkingen van een woningzoekende, afgegeven door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur en overeenkomstig eventueel door hen vast te stellen wijze, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
- q. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- r. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
- s. Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- t. Inwoning: het door een hoofdbewoner aan maximaal één ander huishouden in gebruik geven van een deel van de woonruimte waarvan hij zelf hoofdbewoner is;
- u. Jongere: onder jongere wordt verstaan een volwassene tot een leeftijd van 28 jaar;
- v. Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- w. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke o 2015;
- x. Omzetten: het van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte omzetten of omgezet houden, als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet;
- y. Onttrekken: het anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden van woonruimte, als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet;

- z. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.8.4, derde lid;
- aa. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet;
- bb. Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.8.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
- cc. Passendheids criterium: passendheids criterium op grond van artikel 2.6.1, tweede lid of derde lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- dd. Peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.8.8, tweede lid;
- ee. Platform: het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad;
- ff. Rangorde criterium: een rangorde criterium als bedoeld in artikel 2.6.5;
- gg. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
- hh. Rekenhuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
- ii. Splitsen: het splitsen van gebouwen in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet;
- jj. 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 de gemeente kunnen worden aangesloten;
- kk. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring voor personen die als gevolg van stadsvernieuwing woningzoekende zijn en zijn ingedeeld in de in artikel 2.8.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentie categorie;
- ll. Traditionele doelgroep: woonwagengedwongen die zich van generatie op generatie als zodanig manifesteren en die zich beschouwen als een bevolkingsgroep met een van andere bevolkingsgroepen te onderscheiden cultuur;
- mm. Urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekende in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
- nn. Voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
- oo. Wet: de Huisvestingswet 2014;
- pp. Woning: zelfstandige woonruimte;
- qq. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Uithoorn een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de wet, in 2021 bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad;
- rr. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
- ss. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.8.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- tt. Woningvorming: het verbouwen van één woonruimte naar meerdere woonruimten, als bedoeld in artikel 21 lid 1 onder d van de wet;
- uu. Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit drie of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- vv. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte;
- ww. Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal drie soorten punten: wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten;
- xx. Woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder l van de wet;
- yy. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- zz. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- aaa. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
- bbb. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.8.3, derde lid en artikel 2.8.4;
- ccc. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.8.3, eerste lid.

## HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

## AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING

### Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

#### Artikel 2.1.1 Werkingsgebied en reikwijdte

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Uithoorn.
2. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens.
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
  - a. Onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
  - b. Woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
  - c. Zelfstandige extramurale woonruimte in het Hoge Heem.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid worden zelfstandige huurwoningen welke geen eigendom zijn van corporaties niet aangewezen.

#### Artikel 2.1.2 Vergunningplicht

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

### Paragraaf 2.2 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt

#### Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. tenminste één van de leden van het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de leden van het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

#### Artikel 2.2.2 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
  - a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
  - b. een uittreksel uit de basisadministratie van de woonplaats van aanvrager; en,
  - c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende en de overige leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.
3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
4. Indien aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.6.1, tweede lid, eerste kolom, vierde rij, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de geïndiceerde medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

#### Artikel 2.2.3 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

#### Artikel 2.2.4 Gegevens op vergunning

1. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:
  - a. de persoonsgegevens van de aanvrager;

- b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
  - c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
  - d. het voorschrift houdende dat binnen vier weken na verlening van de vergunning de woonruimte in gebruik wordt genomen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betreft.

### **Paragraaf 2.3 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen**

#### **Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 2.3**

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

#### **Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning**

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
  - a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
  - b. het huishouden op grond van het bepaalde in paragraaf 2.6 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
  - c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of,
  - d. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

#### **Artikel 2.3.3 Intrekking vergunning**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, als:
  - a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
  - b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.

#### **Artikel 2.3.4 Aanbieden van woonruimte**

1. Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing op directe bemiddeling.

#### **Artikel 2.3.5 Woningzoekenden en inschrijving**

1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekende inschrijven via een of meerdere aanbodinstrumenten in de woningmarktregio. De inschrijving in een in de regio gebruikte aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen, waarbij alle aan de inschrijving verbonden woonpunten vervallen.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde woonpunten behouden:
  - a. indien een jongere een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
  - b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt de inschrijving niet nadat een woningzoekende als huurder woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik heeft genomen, voor zover die woonruimte geen eigendom is van een corporatie en niet via een aanbodinstrument te huur is aangeboden.

5. Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument.

### Artikel 2.3.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument kunnen voorwaarden aan de in artikel 2.3.5 eerste lid bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via de website van het aanbodinstrument.

### Artikel 2.3.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.3.5 bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

type punt en opbouw	voorwaarden voor opbouw punten en inzet punten
Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximum aantal punten.	Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.
Zoekpunten: opbouw één punt per kalendermaand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.6.1. passende woonruimte.
Situatiepunten: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten
Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten voor jongeren'. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.

### Artikel 2.3.8 Opbouw en afname van zoekpunten

1. Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.6.1 passende woonruimte heeft gereageerd, tot een maximum van dertig zoekpunten.
2. Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt:
  - a. Voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt één punt aftrek;
  - b. Bij weigering van- of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek;
  - c. Bij afmelding van een afgesproken bezichtiging vóór het tijdstip van de bezichtiging, volgt één punt aftrek;
  - d. Bij weigering van of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
  - e. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in;
  - f. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.

### Artikel 2.3.9. Nadere regels en hardheid

1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van artikel 2.3.8.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van artikel 2.3.8 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.

### Paragraaf 2.4 Opbouw situatiepunten

#### Artikel 2.4.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten

1. Een verklaring opbouw situatiepunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.

2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

#### **Artikel 2.4.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten**

1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
  - a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en die geen deel uitmaakt van het huishouden van woningzoekende; of,
  - b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken.
2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder a. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en,
  - b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en,
  - c. de woningzoekende staat ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder b. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en,
  - b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de gezamenlijke woning; en,
  - c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste 1 dag per week voor ten minste één minderjarig kind; en,
  - d. de woningzoekende staat op het moment van de aanvraag ingeschreven op het adres van de gezamenlijke woning of een onzelfstandige woning.

#### **Artikel 2.4.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten**

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per verstreken maand vanaf de eerste van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten.
2. Burgemeester en wethouders trekken opgebouwde situatiepunten in de volgende gevallen in:
  - a. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende;
  - b. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning.

#### **Artikel 2.4.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten**

1. De verklaring opbouw situatiepunten heeft een geldigheidsduur van drie jaar vanaf de datum waarop deze is afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de verklaring situatiepunten opbouw voor een tweede termijn van drie jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op grond waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend.
3. Een aanvraag tot verlenging wordt ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

#### **Artikel 2.4.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten**

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.4.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

## Paragraaf 2.5 Opbouw situatiepunten voor jongeren

### Artikel 2.5.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring

Op een aanvraag om een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren zijn de artikelen 2.4.1, 2.4.3 en 2.4.4 van overeenkomstige toepassing.

### Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

Om in aanmerking te komen voor een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
  - a. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of,
  - b. hij beschikt over een WMO indicatie voor ambulante ondersteuning, met een looptijd van ten minste 2 jaar, waarvan er één is verstreken voor de datum van aanvraag;
- en,
2. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt; en
3. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
4. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en
5. De woningzoekende komt niet in aanmerking voor een verklaring situatiepuntenopbouw als bedoeld in artikel 2.4.2.

### Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren

1. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.
2. Burgemeester en wethouders trekken de verklaring situatiepunten en de opgebouwde situatiepunten voor jongeren in als de woningzoekende niet langer voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 2.5.2.

### Artikel 2.5.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

## Paragraaf 2.6 Passendheidscriteria, bindingscriteria en volgorde bij toewijzing van woonruimte

### Artikel 2.6.1 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimte wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voor-rangsgroepen)
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (55plus)	woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 55 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (75plus)	woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 75 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren	huishoudens bestaande uit tenminste een persoon met een leeftijd van tenminste 18 jaar en ten hoogste 22 jaar, die geen student zijn (EN/OF)

	huishoudens bestaande uit tenminste een persoon met een leeftijd van tenminste 23 jaar en ten hoogste 27 jaar, die geen student zijn
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen	huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden

- Voorts wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in bijlage 1 (Bezettingnorm) voorrang verleend.

#### **Artikel 2.6.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding**

- Bij de verlening van huisvestingsvergunningen komen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens in eigendom van corporaties in aanmerking voor voorrang voor woningzoekenden met lokale binding voor ten hoogste de in het derde lid gestelde limiet.
- Onder woningzoekenden met lokale binding wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan een woningzoekende die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente is geweest, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente is geweest, en die daarnaast onder een van de volgende categorieën vallen:
  - Lokale doorstromers: huishoudens die een voor verhuur bestemde zelfstandige sociale huurwoning die eigendom is van een corporatie achterlaten; of
  - Lokale jongeren: huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 27 jaar.
- De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van voorrang op grond van regionale en lokale binding wordt toegepast binnen de limieten als bepaald in artikel 14, tweede lid, van de wet en artikel 6s van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
- Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het tweede lid.

#### **Artikel 2.6.3 Algemene volgordebepaling**

- Indien een woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.6.1 en 2.6.2.
- Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
  - de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.6.1 en de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.6.2;
  - de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.6.1;
  - de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, zo lang het maximum percentage als bedoeld in artikel 2.6.2 niet is bereikt;
  - de overige woningzoekenden.
- Binnen de categorieën als genoemd in het tweede lid komt de woningzoekende met het hoogste aantal woonpunten als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

#### **Artikel 2.6.4 Bijzondere volgorde voor houders van een SV-urgentieverklaring**

- Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.6.1 bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.8.8 tweede lid indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
- Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een SV-urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de SV-urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.
- In afwijking van artikel 2.6.3. gaan de houders van een SV-urgentieverklaring voor op woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.6.2.

#### **Artikel 2.6.5 Bijzondere volgorde in geval van loting**

- In afwijking van artikel 2.6.3 kan de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting.



2. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt in de gehele regio op ten hoogste 15 % en per gemeente op ten hoogste 20 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

#### **Artikel 2.6.6 Directe bemiddeling**

Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 2.8, met uitzondering van houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.8.8 tweede lid, worden direct bemiddeld.

#### **Artikel 2.6.7 Bijzondere gevallen**

Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden:

- a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
- b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel bedraagt per regiogemeente per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
- c. de verhuringen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan burgemeester en wethouders.

#### **Paragraaf 2.7 Experimenten woonruimteverdeling**

##### **Artikel 2.7.1 Algemeen**

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 Wet 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.

##### **Artikel 2.7.2 Experimenten met woonruimten van corporaties**

1. Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste 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.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.

Een experiment vangt pas aan nadat goedkeuring is verkregen van burgemeester en wethouders van betreffende regiogemeenten. Bij de beslissing tot goed dan wel afkeuring van de experiment worden de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht genomen.

#### **Paragraaf 2.8 Urgentie**

##### **Artikel 2.8.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring**

Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.8.2, eerste lid, wordt ingediend.

##### **Artikel 2.8.2 Aanvraag om een urgentieverklaring**

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
  - a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of,
  - b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio woont.
2. Voorafgaand aan het indienen van een aanvraag vindt er een intakegesprek plaats tussen aanvrager en een daartoe door burgemeester en wethouder gemandateerde over het inschatten van de

- mate waarin door de aanvrager aan de voorwaarden voor het verkrijgen van urgentie wordt voldaan en het verstrekken van verdere informatie rondom de voorwaarden, het proces en de stukken die aanvragers moeten indienen.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
  4. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
    - a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in een aanbod-instrument;
    - b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
    - c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.
  5. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.8.6 inhoudt.

#### **Artikel 2.8.3 Inhoud van de urgentieverklaring**

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
  - a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;
  - b. de geboortedatum van aanvrager;
  - c. het dossiernummer van de aanvraag;
  - d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

#### **Artikel 2.8.4 Het zoekgebied**

1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.
2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.8.8 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:
  - a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen; en,
  - b. de in het zoekprofiel opgenomen woningtypen wijzigen in het voor de ontvangende gemeente, gelet op de toepasselijke urgentiecategorie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.8.3, tweede lid, gangbare woningtype of woningtypen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het derde lid bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen een termijn van vier weken op een verzoek om wijziging van het zoekgebied, bedoeld in het derde lid.

#### **Artikel 2.8.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring**

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
  - a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;
  - b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
  - c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
  - d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
  - e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden;
  - f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;

- g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.8.9 of 2.8.10;
  - h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
  - i. de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkt diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was;
  - j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt.
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.8.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.
  3. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.8.6 tot en met 2.8.8 opgenomen urgentiecategorieën.

### **Artikel 2.8.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders**

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.8.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
  - a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom dringend noodzakelijk is;
  - b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg in de regiogemeente naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door het college van burgemeester en wethouders waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de woningzoekende is niet door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers bij een andere gemeente voorgedragen voor huisvesting; en,
  - b. de woningzoekende heeft niet eerder aangeboden woonruimte geweigerd.

### **Artikel 2.8.7 Urgentiecategorie uitstroom**

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, indien:
  - a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkt de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de woningmarktregio;
  - b. geen van de in artikel 2.8.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
  - c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. Indien een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de woningmarktregio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.8.1 en artikel 2.8.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.8.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied de regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkt de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.

5. Het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stelt het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.8.3, tweede lid.

#### **Artikel 2.8.8 Overige urgentiecategorieën**

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.8.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
  - a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;
  - b. woningzoekenden, met inbegrip van de situatie waarin dit slechts geldt voor één lid van het huishouden van een woningzoekende, die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte behoeven, omdat zij in een levensontwrichtende woonsituatie verkeren, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders alleen opgelost kan worden door verhuizing naar een andere zelfstandige woonruimte, voor zover zij niet behoren tot de in artikel 2.8.7 bedoelde urgentiecategorie;
  - c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex;
  - d. woningzoekenden waarvan de binnen de gemeente gelegen zelfstandige woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders duurzaam ongeschikt is voor bewoning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een datum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring kunnen aanvragen.
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.8.5, eerste lid aanhef en onder j en het bepaalde in artikel 2.8.3, tweede lid, niet van toepassing.

#### **Artikel 2.8.9 Geldigheid van de urgentieverklaring**

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.8.6, tweede lid, of artikel 2.8.7, eerste lid.
2. De urgentieverklaring vervalt:
  - a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
  - b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft indien:
  - a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.8.5, eerste lid, zich niet voordoen;
  - b. de houder van de urgentieverklaring nog steeds valt in de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
4. Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

#### **Artikel 2.8.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring**

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.
2. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:
  - a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;
  - b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.8.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoet;
  - c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt; of,
  - d. de houder van de urgentieverklaring passende woonruimte heeft geweigerd of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:

- a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; of
  - b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
4. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.
  5. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

#### **Artikel 2.8.11 Hardheidsclausule**

1. Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:
  - a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,
  - b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorzien, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.
2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat tenminste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring.

#### **Artikel 2.8.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen**

Urgentieverklaringen die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2017, worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.8.1 van deze verordening te verlenen urgentieverklaringen.

### **AFDELING II VERDELING VAN STANDPLAATSEN WOONWAGENS**

#### **Paragraaf 2.9 Standplaatsen voor woonwagens**

##### **Artikel 2.9.1 Werkingsgebied**

In de gemeente Uithoorn worden alle standplaatsen aangewezen als woonruimte als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet.

##### **Artikel 2.9.2 Reikwijdte vergunningplicht**

Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een aangewezen standplaats in gebruik te nemen of te geven.

##### **Artikel 2.9.3 Standplaatszoekenden en inschrijving register**

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden.
2. Om in het eerste lid genoemde register ingeschreven te kunnen worden moet de standplaatszoekende aantonen dat hij voldoet aan de criteria genoemd in artikel 2.2.1 en aan een voortoets. Hiertoe wordt een intakegesprek gehouden, alvorens een standplaatszoekenden in het register kan worden opgenomen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in nadere regels bepalingen vastleggen omtrent de in het tweede lid genoemde voortoets, het in het eerste lid genoemde register, criteria ten behoeve van de indeling van standplaatszoekenden in dit register in categorieën, en binnen deze categorieën de volgorde om in aanmerking te komen voor een standplaats.

##### **Artikel 2.9.4 Aanbieden van standplaatsen**

1. De woningcorporatie biedt de voor verhuur beschikbare standplaatsen eenduidig en transparant te huur aan, aan de ingeschrevenen in het register van standplaatszoekenden.
2. Bij het aanbieden van een standplaats wordt vermeld aan welke eisen de standplaatszoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden standplaats.

##### **Artikel 2.9.5 Criteria voor vergunningverlening**

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats, indien:
  - a. het huishouden voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1; en
  - b. het huishouden volgens de volgordebepaling bedoeld in de nadere regels als eerste voor de standplaats in aanmerking komt; en

- c. het aannemelijk is dat het huishouden de standplaats in gebruik zal nemen; en
  - d. de woningcorporatie, gelet op haar taak als exploitant van de woonwagenlocatie of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige bewoners en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager niet weigert.
2. Artikel 2.2.2, 2.2.3 en 2.2.4, eerste lid, zijn van overeenkomstige toepassing.
  3. Er kan één huisvestingsvergunning per huishouden worden verstrekt.

#### **Artikel 2.9.6 Intrekken vergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken; of
- b. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde standplaats niet binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik heeft genomen; of
- c. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

#### **Artikel 2.9.7 Hardheidsclausule**

Artikel 4.3.1 is van overeenkomstige toepassing op deze paragraaf.

### **HOOFDSTUK 3 WIJZIGING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD**

#### **AFDELING I ONTTREKKING, OMZETTING, SPLITSING EN WONINGVORMING**

##### **Paragraaf 3.1 Werkingsgebied en reikwijdte**

#### **Artikel 3.1.1 Gebiedsbepaling**

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle woonruimte en gebouwen in alle gebieden behorende tot de gemeente Uithoorn.

#### **Artikel 3.1.2 Vergunningplicht voor onttrekken, omzetten, woningvormen en splitsen**

1. Het is verboden zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet woonruimte te onttrekken, om te zetten of woning te vormen.
2. Het is verboden zonder vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet gebouwen te splitsen.

#### **Artikel 3.1.3 Vrijstelling van de vergunningplicht**

1. Het in artikel 3.1.2, eerste of tweede lid, opgenomen verbod is niet van toepassing op het:
  - a. het omzetten van een deel van een zelfstandige woonruimte in één onzelfstandige woonruimte ten behoeve van inwoning mits het huishouden van de hoofdbewoner de zelfstandige woonruimte minimaal een half jaar zonder het inwonend huishouden heeft bewoond.
    - i. De wachttijd van een half jaar zoals bepaald onder a geldt niet in het geval sprake is van mantelzorg of inwoning van eerste- of tweedegraads familieleden.
  - b. het woningvormen uit een zelfstandige woonruimte ten behoeve van één extra zelfstandige woonruimte, mits de oorspronkelijke woonruimte:
    - i. tenminste een bruto gebruiksoppervlak (volgens NEN 2580) heeft van 200m<sup>2</sup>; en de nieuw te vormen woonruimte:
    - ii. een minimaal bruto gebruiksoppervlak van ten minste 50m<sup>2</sup> (NEN 2580) heeft,
  - c. het splitsen ten behoeve van zelfstandige woonruimten ontstaan als gevolg van woningvorming bedoeld onder b.
  - d. gevallen, door de gemeenteraad als zodanig aangewezen in een op grond van artikel 3.3.1 vast te stellen experimentenregeling.
2. Omzetten, woningvormen en splitsen en experimentenregeling als bedoeld in het eerste lid is slechts toegestaan voor zover:
  - a. dat niet in strijd is met, of zou leiden tot een situatie die in strijd is met, het geldende bestemmingsplan of omgevingsplan of voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Voor zover voor het omzetten, woningvormen en splitsen als bedoeld in het eerste lid een omgevingsvergunning vereist is, geldt de vrijstelling op voorwaarde dat deze omgevingsvergunning is verleend; en

- b. voldaan wordt aan de daarvoor op grond van het derde lid vastgestelde voorschriften en beperkingen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij nadere regels aanvullende, aan de in het eerste lid opgenomen vrijstellingen te verbinden, voorschriften en beperkingen vaststellen:
  - a. in het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad; of,
  - b. ter voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu.

### **Paragraaf 3.2 Aanvraag, verlening en weigering van de vergunning**

#### **Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning en ontheffing (algemeen)**

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders daartoe vastgesteld formulier.
2. De in het eerste lid bedoelde aanvraag wordt ingediend door de eigenaar van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft.
3. Bij een in het eerste lid bedoelde aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. het adres, de kadastrale ligging en een situatietekening van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - b. de naam en het adres van de eigenaar van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - c. gegevens over de bestaande en beoogde situatie welke, voor zover van toepassing, in ieder geval omvatten:
    - i. het aantal kamers, de situering en het gebruik van de kamers;
    - ii. situering van keukens, toiletruimten en badkamers;
    - iii. het vloeroppervlak per woonruimte en per kamer; en
    - iv. de woonlaag.

#### **Artikel 3.2.2 Aanvraag onttrekkingsvergunning sloop sociale woningvoorraad**

Onverminderd het bepaalde in artikel 3.2.1 worden bij een aanvraag om een onttrekkingsvergunning door of ten behoeve van sloop van in artikel 2.1.1, tweede lid, bedoelde woonruimte, voorts de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. indien van toepassing: het woningbouwprogramma als bedoeld in artikel 3.2.4, aanhef en onder a;
- b. een voorstel tot toevoeging van aan de woningvoorraad aan de te onttrekken woonruimte gelijkwaardige woonruimte;
- c. een onderbouwde opgave van de bouwtechnische noodzaak voor sloop;
- d. indien van toepassing: een document waarin aanvrager onderbouwd motiveert dat renovatie van de woonruimte waarop de aanvraag ziet financieel redelijkerwijs niet doelmatig is.

#### **Artikel 3.2.3 Weigeringsgronden (algemeen)**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 wordt geweigerd indien:
  - a. de handeling waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, in strijd is met of zou leiden tot een situatie die in strijd is met het geldende bestemmingsplan of omgevingsplan;
  - b. de handeling waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, in strijd is met of zou leiden tot een situatie die in strijd is met voorschriften uit het Bouwbesluit 2012;
  - c. het verlenen van de aangevraagde vergunning naar het oordeel van burgemeester en wethouders kan leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - d. het verlenen van de aangevraagde vergunning kan leiden tot ernstige overlast, ernstig gevaar of vervuiling; of,
  - e. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvormen of splitsen gemoeide belang.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2, eerste lid, wordt onverminderd het bepaalde in het eerste lid voorts geweigerd indien de aanvraag betrekking heeft op omzetten.

#### **Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden onttrekkingsvergunning sloop sociale woningvoorraad**

Onverminderd het bepaalde in artikel 3.2.3, kan een onttrekkingsvergunning door of ten behoeve van sloop van in artikel 2.1.1, tweede lid, bedoelde woonruimte, door burgemeester en wethouders voorts worden geweigerd indien:

- a. de aangevraagde onttrekking geen deel uitmaakt van het woningbouwprogramma van aanvrager of dat woningbouwprogramma naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid;
- b. de aangevraagde onttrekking naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet voortvloeit uit tussen hen en de aanvrager gemaakte volkshuisvestelijke afspraken;
- c. naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet of onvoldoende sprake is van toevoegen aan de woningvoorraad van aan de te onttrekken woonruimte gelijkwaardige woonruimte;
- d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen sprake is van een bouwtechnische noodzaak voor sloop dan wel onvoldoende onderbouwd gemotiveerd is dat renovatie van de woonruimte waarop de aanvraag ziet, financieel redelijkerwijs niet doelmatig is.

#### **Artikel 3.2.5 Aan een vergunning te verbinden voorwaarden en voorschriften**

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 en 22 van de wet wordt in ieder geval: de voorwaarde verbonden dat van de vergunning gebruik moet worden gemaakt binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn.
2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 en 22 van de wet kunnen, onverminderd het bepaalde in het vorige lid, voorts voorwaarden en voorschriften worden verbonden indien dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is:
  - a. ter bescherming van het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad;
  - b. ter voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft; of,
  - c. ter voorkoming van ernstige overlast, ernstig gevaar of vervuiling.
3. Onverminderd het bepaalde in de vorige leden, kunnen aan een onttrekkingsvergunning door of ten behoeve van sloop van in artikel 2.1.1, tweede lid, bedoelde woonruimte voorwaarden en voorschriften worden verbonden op grond waarvan de vergunninghouder gehouden is om, indien hij van de onttrekkingsvergunning gebruik maakt, binnen een bepaalde termijn bepaalde categorieën en aantallen woonruimte aan de woningvoorraad toe te voegen en toegevoegd te houden.

#### **Paragraaf 3.3 Overige bepalingen**

##### **Artikel 3.3.1 Experimenten**

1. De gemeenteraad kan een experimentenregeling vaststellen, waarmee gedurende een bepaalde periode afgeweken kan worden van het bepaalde in hoofdstuk, voor zover dat nodig is ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting en niet in strijd is met de wet of het Besluit toegelaten instellingen.
2. De gemeenteraad heeft de in bijlage 3 opgenomen experimentenregeling inzake 'friendscontracten' vastgesteld.

### **HOOFDSTUK 4 VERDERE BEPALINGEN**

#### **Paragraaf 4.1 Overleg**

##### **Artikel 4.1.1 Overleg bij wijziging**

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten, met de in de woningmarktregio werkzame corporaties en met andere daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de woningmarktregio werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

#### **Paragraaf 4.2 Handhaving en toezicht**

##### **Artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete**

Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden als bedoeld in artikel 8, of 21 eerste lid onderdeel a., of 22 eerste lid, of 24 van de wet, of bij handelen in strijd met de voorwaarden, voorschriften en/of beperkingen voor het verkrijgen van een vrijstelling, als bedoeld in artikel 21 tweede lid, van de wet.

Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van deze bevoegdheid leggen zij een boete op:

- a. voor overtredingen in de zin van artikel 8 van de wet overeenkomstig tabel 1 in bijlage 2;
- b. voor overtredingen in de zin van artikel 21 eerste lid onderdeel a van de wet, of artikel 22 eerste lid, of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften verbonden aan een vergunning als bedoeld in artikel 24 van de wet overeenkomstig tabel 2 in bijlage 2;



- c. voor handelen in strijd met de voorwaarden, voorschriften en/of beperkingen voor het verkrijgen van een vrijstelling, als bedoeld in artikel 21 tweede lid, van de wet overeenkomstig tabel 2 in bijlage 2.

De bedragen in bijlage 2 als bedoeld in het tweede lid worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximum geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

#### **Paragraaf 4.3 Restbepaling**

##### **Artikel 4.3.1 Hardheidsclausule**

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. Deze bepaling geldt alleen voor die gevallen waarin niet al een specifieke hardheidsclausules van toepassing is.

### **HOOFDSTUK 5 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

#### **Artikel 5.1 Overgangsbepalingen beschikkingen**

1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Uithoorn, zoals deze gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties en besluiten, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor de inwerkingtreding van onderhavige verordening blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning, een onttrekkingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor de inwerkingtreding van onderhavige verordening blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
4. De voor de inwerkingtreding gedane inschrijvingen van standplaatszoekenden, worden geacht inschrijvingen te zijn als bedoeld in artikel 2.9.3 van deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
5. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening, dan wel door nadere regels niet worden gewijzigd.

#### **Artikel 5.2 Omzetten inschrijfduur naar wachtpunten**

1. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.2.3 tweede lid van de verordening Uithoorn 2017 wordt bij de inwerkingtreding van deze verordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
2. Wachtpunten als gevolg van omgezette woonduur gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
3. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

#### **Artikel 5.3 Intrekking van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2017**

1. Artikel 2.3.5, artikel 2.5.8a, afdeling II van hoofdstuk 2, hoofdstuk 3, 4 en 5, met uitzondering van artikel 5.2 van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2017 worden ingetrokken op het moment van inwerkingtreding als bedoeld in artikel 5.4, eerste lid.
2. De andere delen van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2017 dan die genoemd in het eerste lid, worden, in afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2017, ingetrokken op het moment van inwerkingtreding als bedoeld in artikel 5.4, tweede lid.
3. De gemeenteraad verlengt de werkingsduur van de in het tweede lid bedoelde delen van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2017, tot het moment waarop zij gelet op het bepaalde in het tweede lid worden ingetrokken. Op deze delen blijft de citeertitel Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2017 van toepassing.
4. Artikel 2.3.9 onder b van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2017 wordt verlengd conform het derde lid, maar wordt gewijzigd in: b. houders van urgentieverklaringen met uitzondering van houders van een SV urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.5.8 lid 1 onder c.: en,

#### **Artikel 5.4 Inwerkingtreding**

1. Met uitzondering van artikel 1, onder ww, en afdeling I van hoofdstuk 2, treedt deze verordening in werking op de dag na haar bekendmaking in het Gemeenteblad en werkt terug tot 1 juli 2021.
2. Artikel 1, onder ww, en afdeling I van hoofdstuk 2 van deze verordening treden in werking op een door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.
3. Artikel 2.6.2 van deze verordening is uitgezonderd van lid 2 en treedt wel in werking op de dag na bekendmaking van deze verordening in het Gemeenteblad.
4. Deze verordening vervalt na de inwerkingtreding van een nieuwe huisvestingsverordening of op 1 juli 2025.

#### **Artikel 5.5 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2021.

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Uithoorn in zijn openbare vergadering 1 juli 2021, nr.: P7.*

*de griffier*

*mr. J.H. van Leeuwen*

*de burgemeester*

*P.J. Heiligers*

---

**Bijlage 1: Bezettingsnorm**

Behorende bij artikel 2.6.1

<b>Woning met aantal kamers</b>	<b>Huishouden met minimaal</b>
1	1 persoon
2	1 persoon
3	1 persoon
4	2 personen
5	3 personen

## Bijlage 2: Bestuurlijk boetes

Behorende bij artikel 4.2.1

<b>Tabel 1 bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte</b>	<b>Wettelijke bepaling huisvestingswet</b>	<b>Type overtreding Huisvestingsverordening</b>	<b>Kolom A Boete</b>	<b>Kolom B Recidive Overtreding &lt; 4 jaar na de eerste overtreding</b>
In gebruik nemen van een woonruimte zonder huisvestingsvergunning	Art. 8 eerste lid en art. 35 tweede lid onderdeel a.	Schending huisvestingsvergunningplicht door huurder Art. 2.1.1	€435,-	n.v.t.
In gebruik geven van een woonruimte zonder huisvestingsvergunning	Art. 8 tweede lid en art. 35 tweede lid onderdeel c.	Bij doorverhuur tegen hogere huurprijs dan door oorspronkelijke hoofdhuurder wordt betaald Art. 2.1.1	€13.500,-	€ 20.500,-

<b>Tabel 2 bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad</b>	<b>Wettelijke bepaling huisvestingswet</b>	<b>Type overtreding</b>	<b>Kolom A Boete</b>	<b>Kolom B Recidive Overtreding &lt; 4 jaar na de eerste overtreding</b>
Onttrekking van woonruimte aan de bestemming tot bebouwing door sloop	Art. 21 eerste lid onderdeel a en art. 35 tweede lid onderdeel c	Onttrekken voor sloop van woonruimte, vallend onder art. 2.1.1, door sloop zonder vergunning art. 3.1.4	€ 20.500,-	€ 20.500,-
Onttrekking van woonruimte aan de bestemming tot bebouwing door sloop	Art. 21 eerste lid onderdeel a, art. 26 eerste lid onderdeel c. en art. 35	Onttrekken van woonruimte, vallend onder art. 2.1.1, door sloop met vergunning, maar schending voorwaarden art. 3.3.1. tweede lid	€ 10.000,-	€ 20.500,-
Omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte	Art. 21 tweede lid en art. 35 tweede lid onderdeel c	Schending voorschriften en/of beperkingen zoals vastgelegd in nadere regels voor vrijstelling of ontheffing van verbod art. 3.1.2 eerste lid onderdeel a. Woonruimte omzetten in maximaal 4 kamers	€ 6.000,-	€ 20.500,-
Omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte	Art. 21 tweede lid en art. 35 tweede lid onderdeel c	Schending voorschriften en/of beperkingen zoals vastgelegd in nadere regels voor vrijstelling of ontheffing van verbod art. 3.1.2 eerste lid onderdeel a. Woonruimte omzetten in 5 kamers of meer	€ 18.000,-	€ 20.500,-
Woningvorming	Art. 21 tweede lid en art. 35 tweede lid onderdeel c	Schending voorschriften en/of beperkingen zoals vastgelegd in nadere regels voor vrijstelling of ontheffing van verbod art. 3.1.2 eerste lid onderdeel a. voor het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten	€ 18.000,-	€ 20.500,-

---

Splitsen in appartementsrechten	Art. 22 eerste lid en art. 35 tweede lid onderdeel c	Zonder vergunning dan wel in strijd met de daaraan verbonden voorwaarden splitsen van gebouwen in appartementsrechten art. 3.1.2 tweede lid en art. 3.2.5 lid 1 en 2.	€ 18.000,-	
---------------------------------	--	---	------------	--

### **Bijlage 3: Experiment Friendscontracten**

Behorende bij artikel 3.3.1

In de Prestatieafspraken 2021-2022 Uithoorn zijn de gemeente Uithoorn, woningcorporatie Eigen Haard en Huurdersvereniging Uithoorn en de Kwakel in afspraak 3.1 lid 2 en 3 en afspraak 3.2 het volgende overeengekomen:

#### Afspraak 3.1

De gemeente en Eigen Haard gaan zich gezamenlijk inspannen om de slaagkans voor jongeren te vergroten door:

1. het in 2021 op kleine schaal verhuren van woningen met een Friendscontracten, aan 3 of 4 jongeren. Op deze manier worden 3 of 4 woningzoekenden betaalbaar aan huisvesting geholpen zonder dat dit ten koste gaat van evenzoveel sociale huurwoningen.
2. na 3 verhuringen wordt de aanpak geëvalueerd en bekeken of en hoe de inzet van Friendscontracten wordt voortgezet. Na de grote herhuisvestingsopgave (>2020) vanuit de verschillende projecten, wordt gezamenlijk bekeken of deze maatregelen hebben geleid tot vergroting van de slaagkans voor jongeren..

#### Afspraak 3.2

Eigen Haard vraagt ten behoeve van het verhuren van woningen met een Friendscontract in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning aan voor de (al dan niet tijdelijk) wijziging van het gebruik.

## Toelichting

### 1. Aanleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse huurwoningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. Voor de inzet van dit instrumentarium dient een gemeenteraad aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen. Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van vier jaar.

De huidige Huisvestingsverordening dateert van 2017 en moet daarom worden vervangen. Daarnaast is opnieuw onderzocht of er sprake is van schaarste aan woningen in de gemeente Uithoorn en welke categorieën woonruimten dit betreft. De conclusie van dit onderzoek luidt dat in het gehele grondgebied van de gemeente Uithoorn en wat betreft alle categorieën woonruimten sprake is van schaarste. De analyse is te vinden in de "Schaarsterapportage tbv de huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2021". Om deze redenen stelt de gemeente Uithoorn in 2021 een nieuwe Huisvestingsverordening vast (hierna: HVV 2021), de opvolger van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2017 (hierna: HVV 2017).

In deze HVV 2021 is zijn nieuwe regionale regels voor woonruimteverdeling opgenomen, zie hieronder bij 2. Woonruimteverdeling. Het nieuwe aanbodinstrument, waarop deze nieuwe regels gebaseerd zijn, is echter ten tijde van het vaststellen van deze verordening nog niet gereed. Om die reden kan een deel van de nieuwe HVV 2021 nog niet ingaan. Omdat er echter sprake is van schaarste in het aantal beschikbare sociale huurwoningen in de woningmarktregio Amsterdam en er om die schaarste eerlijk te verdelen ook in de tussentijd regels voor woonruimteverdeling nodig zijn, zoals onder 2. Woonruimteverdeling wordt toegelicht, zal gebruik gemaakt moeten blijven worden van de bepalingen over woonruimteverdeling, zoals die zijn vastgelegd in de HVV 2017. De gemeenteraad verlengt om die reden de werking van hoofdstuk 2 onderdeel I van de HVV 2017 en geeft op die manier regels voor het in gebruik nemen van woonruimte tot het moment waarop het nieuwe aanbodinstrument gereed is, met een maximaal duur van vier jaar. Dit is artikel 5.2 lid 3 vastgelegd.

### 2. Woonruimteverdeling

Er is schaarste in het aantal beschikbare sociale huurwoningen in de woningmarktregio Amsterdam. Om die schaarste eerlijk te verdelen zijn er regels voor woonruimteverdeling die regionaal gelden. Binnen die regels is het voor huishoudens met een dringende behoefte of noodzaak om in de regio te komen wonen of binnen de regio te verhuizen nu erg lastig om woonruimte in de regio te vinden, omdat woningen nu uitsluitend worden toegewezen op basis van inschrijfduur. Om die reden is een nieuw beleid voor woonruimteverdeling ontwikkeld. Dit heeft opengestaan voor inspraak in de zomer van 2020 en de uitkomsten daarvan worden nu verankerd. Daarvoor moest ook de huisvestingsverordening worden aangepast.

In het nieuwe systeem bouwen woningzoekenden nog steeds inschrijfduur op: de naam verandert in wachtpunten. Daarnaast kunnen zij hun kans op een woning beïnvloeden door actief te zoeken: dan worden zoekpunten opgebouwd.

Voor woningzoekenden met een urgentieverklaring veranderen de regels voor toewijzing niet, maar meer urgenten zullen worden geplaatst door directe bemiddeling. Er zijn groepen woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring maar voor wie de noodzaak om te verhuizen wel groter is dan voor anderen: in geval van echtscheiding of een relatiebreuk waarbij minderjarige kinderen betrokken zijn; woningzoekenden die in het geheel niet beschikken over eigen woonruimte en inwonen bij anderen; jongeren die nog thuis wonen en voor wie dit door de omstandigheden problematisch is geworden.

Deze woningzoekenden kunnen een aanvraag doen om situatiepunten te kunnen opbouwen. Door de versnelde opbouw van extra punten komen zij sneller in aanmerking voor een woning.

### Huisvestingsvergunningplicht

In artikel 2.1.1. van de verordening zijn de categorieën woonruimte aangewezen die niet zonder huisvestingsvergunning voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven. Dit zijn "gereguleerde woonruimten". In de gemeente Uithoorn betreft dit huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens in eigendom van een corporatie. Deze worden aangeduid als "sociale huurwoningen". Een huisvestingsvergunning wordt verleend met inachtneming van de regels in de Huisvestingsverordening. Er zijn algemene voorwaarden voor toelating tot een sociale huurwoning (paragraaf 2 van de HVV 2021). Zo geldt voor alle sociale huurwoningen dat er sprake moet zijn van een meerderjarige huurder en dat alle personen behorend tot het huishouden de Nederlandse nationaliteit dienen te bezitten of anderszins rechtmatig in Nederland mogen verblijven (artikel 2.2.1). Daarnaast zijn er voor sociale huurwoningen regels die bepalen wie als eerste in aanmerking komt voor de woning (toewijzingsregels). Paragraaf 3 van de HVV 2021 bevat de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen.

### 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Het onttrekken, omzetten in onzelfstandige woonruimten of vormen in twee of meer zelfstandige woonruimten van aangewezen woonruimte, alsmede het splitsen van een gebouw in appartementsrechten kan door de gemeenteraad vergunningsplichtig worden gesteld dan wel onder voorwaarde worden vrijgesteld van deze vergunningsplicht. Een vergunning kan worden geweigerd in het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bescherming van die belangen kan, behalve vanwege bestaande of dreigende schaarste, ook om andere redenen, zoals de leefbaarheid, wenselijk zijn.

#### Voorraadvergunningen

Alle woningen in de gemeente Uithoorn vormen samen de woonruimtevoorraad. De Huisvestingswet biedt gemeenten in het geval van schaarse woningen de mogelijkheid om te sturen op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In de gemeente Uithoorn is schaarste in alle segmenten van de woningmarkt, zie de onder Aanleiding genoemde "Schaarsterapportage tbv de huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2021", daarom gelden de regels om de voorraad te beschermen voor de gehele woonruimte-voorraad.

In de gemeente Uithoorn geldt een vergunningsplicht voor het onttrekken van woonruimte door slopen van sociale huurwoningen van corporaties en een verbod op overige vormen van onttrekking, omzetting, woningvorming en splitsing zonder vergunning van alle woonruimte, tenzij deze voldoet aan de vrijstellingscriteria die burgemeester en wethouders in nadere regels hebben vastgelegd.

### 4. Artikelsgewijs

#### Artikel 1

##### Artikel 1 onder m: Huishouden

Tot het huishouden worden gerekend: één of twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren (artikel 1, onder m). Met huishouden wordt gelijk gesteld, meer dan twee volwassen personen met of zonder kinderen, mits deze een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Het gaat daarbij om personen die uit idealisme of levensovertuiging een bestendig, voor onbepaalde tijd, met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aangaan. Het gaat hierbij niet om studenten, collega's of vrienden die voor een korte of langere tijd een woning delen en in dat kader gezamenlijke activiteiten ondernemen. Ook inwoonsituaties vallen hier niet onder.

##### Artikel 1 onder t: Inwoning

Bij inwoning als bedoeld in artikel 3.1.2 tweede lid onder b, geeft de hoofdbewoner van een woning een deel van zijn of haar woning in gebruik aan maximaal één inwonend huishouden. De definitie van inwoning sluit aan bij deze feitelijke handeling zonder daarbij juridische definities te noemen als 'woonruimte', 'zelfstandige woonruimte' of 'onzelfstandige woonruimte'. Op die manier staat inwoning als fenomeen apart van het ruimtelijke begrip kamerverhuur, waaronder begrepen wonen bij een hospita en het Huisvestingsbegrip omzetten naar onzelfstandige woonruimte oftewel verkameren. In verband met artikel 3.1.3 - dat betrekking heeft op de vrijstellingen in verband met de voorraadvergunningen - kan zo gericht een vrijstelling verleend worden, niet voor verkameren of omzetten op zich, maar uitsluitend voor het omzetten van een deel van een zelfstandige woonruimte naar een onzelfstandige woonruimte ten behoeve van een inwonend huishouden.

In verband met het bestemmingsplan komt inwoning - op deze manier gedefinieerd - ook niet in botsing met bepalingen omtrent verboden kamerverhuur. Slechts wanneer 'wonen' gedefinieerd is als het betrekken van een woning door één huishouden, ontstaat strijd. In het enkele geval dat 'wonen' niet gedefinieerd is, zal inwoning op grond van jurisprudentie toegestaan zijn.

#### Artikel 2.3.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

Zoekpunten en situatiepunten zijn nieuw en kunnen worden opgebouwd vanaf het moment dat de wijzigingsverordening in werking treedt.

Zoekpunten kunnen door iedereen worden opgebouwd door actief te zoeken naar een passende woning en ten minste vier keer per maand op een aangeboden passende woning te reageren. Zo kan per maand een zoekpunt worden opgebouwd, tot een maximum van dertig punten. Per maand dat niet voldoende actief (geen enkele reactie wordt geplaatst) wordt gezocht vervalt één zoekpunt. Als er 1-3 reacties worden geplaatst blijft het aantal zoekpunten dat is opgebouwd gelijk.

Situatiepunten kunnen onder de in de artikelen 2.4.3 of 2.5.2 vermelde criteria worden opgebouwd. Vanaf de inwerkingtreding van de gewijzigde verordening zal het effect geleidelijk intreden. Een woningzoekende die in aanmerking komt voor zoekpunten heeft ten minste twee jaar en zes maanden nodig om het maximumaantal van dertig zoekpunten te bereiken. Een woningzoekende die zowel voor zoekpunten als voor situatiepunten in aanmerking komt kan parallel nog twaalf situatiepunten opbouwen.



#### **Artikel 2.4.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten**

In het aanvraagformulier wordt aangegeven welke stukken en informatie een woningzoekende moet verstrekken bij de aanvraag. Dat houdt in dat alle stukken compleet aanwezig moeten zijn voordat een woningzoekende situatiepunten kan gaan opbouwen.

#### **Artikel 2.4.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten**

Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond het de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast.

#### **Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren**

In het vierde lid staat dat een woningzoekende jongere ten minste twee jaar voorafgaand aan de datum bij (een van zijn) ouders of pleegouders woont. Voor een jongere die in een pleeggezin woont kunnen dat verschillende pleeggezinnen zijn mits dat aansluitend het geval is geweest in die twee jaren.

#### **Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren**

Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de jongere de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt. Punten die tot die datum zijn opgebouwd vervallen niet.

#### **Artikel 2.5.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren**

Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast.

#### **Artikel 2.6.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding**

##### **Artikel 2.6.2, eerste lid**

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten in woningmarktregio's met schaarste de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio of de gemeente. In artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014, is opgenomen dat het voorrang geven aan deze woningzoekenden is toegestaan voor ten hoogste 50% van de toegewezen woningen die onder de werking van de huisvestingsverordening vallen. Daarvan mag ten hoogste 50% worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern. Dit betekent dat maximaal 25% van het aantal woningen kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk zijn gebonden aan een gemeente.

##### **Artikel 2.6.2 tweede lid**

In deze verordening wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om voorrang te geven aan woningzoekenden die voldoen aan de eisen van artikel 14 derde lid onder b 1 van de Huisvestingswet 2014, derhalve aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn en die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente zijn geweest, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente zijn geweest, en die daarnaast vallen onder de categorie:

- a. lokale doorstromers, dan wel
- b. lokale jongeren.

Ad a. Woningen die aan lokale doorstromers kunnen worden toegewezen, zijn bijvoorbeeld nieuwbouw sociale huurwoningen of woningen bestemd voor ouderen via de regeling "van groot naar beter".

Ad b. Woningen die aan lokale jongeren kunnen worden toegewezen zijn gelabeld voor jongeren zoals benoemd in artikel 2.6.1 lid 2.

##### **Artikel 2.6.2, derde lid**

De gemeenten in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland hebben een aanvraag ingediend bij het ministerie in het kader van een experiment op de crisis en herstelwet. In dit experiment is ruimte gevraagd om het aandeel voor lokale voorrang op basis van de Huisvestingswet 2014 tijdelijk op te hogen van 25% naar 30%. Dit komt overeen met 60% van de helft van het aantal toegewezen woningen in de huisvestingsverordening.

Dit percentage geldt daarnaast niet meer per gemeente, maar voor de gehele woningmarktregio. Dit betekent dat dit percentage niet voor elke afzonderlijke gemeente geldt, maar voor de gehele woningmarktregio in totaal. Hierdoor kan het voorkomen dat in gemeenten een hoger percentage mogelijk is dan 30% onder de voorwaarde dat dit hogere percentage in andere gemeente(n) gecompenseerd wordt. Toepassing van het experiment om af te wijken van het maximale percentage van 30% is pas mogelijk nadat alle gemeenten in de regio het eens zijn geworden over de verdeling van het percentage over de woningmarktregio.

Er is met regiogemeenten overeenstemming bereikt dat in eerste instantie wordt gestart met 30% lokale ruimte. Het voorkomen van een overschrijding is een verantwoordelijkheid van de gemeenten zelf. Er zijn met regiogemeenten afspraken gemaakt over monitoring en evaluatie van de verdeling.

Bij besluit van datum heeft het Rijk ingestemd met de aanvraag voor dit experiment. Dat betekent dat vanaf deze datum gemeenten kunnen werken met de nieuwe percentages en afspraken.

Achtergrond van het experiment is dat tegen de groeiende schaarste en de toegenomen vraag uit het sociaal domein, gemeenten meer behoefte hebben om lokale en buurtgerichte voorrang toe te passen. Ook kan er met een verhoging van de lokale voorrang meer en beter maatwerk geleverd worden voor woningzoekenden. Met dit maatwerk is het bijvoorbeeld mogelijk dat starters en ouderen hun woon carrière kunnen (blijven) voortzetten in de eigen gemeente en hierdoor makkelijker aan woonruimte geholpen worden.

Met het experiment wordt aan de regio flexibiliteit geboden om schaarste in de markt beter aan te pakken. Het maximum voor toewijzingen waarbij voorrang gegeven wordt aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de regio blijft 50%. Dit percentage wordt in dit experiment niet gewijzigd, omdat er een reële mogelijkheid moet zijn voor woningzoekenden die geen economische of maatschappelijke binding hebben met de regio om zich er te vestigen. Dit vloeit voort uit het recht op vrijheid van vestiging, zoals dit onder meer is vastgelegd in artikel 2 van het Tweede Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

Artikel 2.6.2, vierde lid

Burgemeester en wethouders kunnen in nadere regels de toepassing van het tweede lid uitwerken, bijvoorbeeld door de hoeveelheid woningen vast te leggen dat voor de voorrang voor de betreffende doelgroep mag worden gebruikt, en voor het bepalen van eventueel nadere criteria.

#### **Artikel 2.8.8 Overige urgentiecategorieën**

Ten aanzien van de urgentiecategorieën zoals genoemd in artikel 2.8.8 lid 1 onder a en b is regionaal afgestemd beleid tot stand gekomen.

De onder c genoemde urgentiecategorie betreft de zogenoemde SV-urgenten. Dit zijn huishoudens die in het kader van stedelijke herstructurering, te slopen of ingrijpend te renoveren complexen bewonen. Om hen in aanmerking te laten komen voor een urgentieverklaring, moeten burgemeester en wethouders eerst het complex aanwijzen. Het tweede lid van artikel 2.8.8 van de verordening bevat hiervoor een regeling. Zo'n aanwijzing kan pas plaatsvinden als aannemelijk is dat de huidige bewoners van het complex binnen twee jaar moeten verhuizen. Na zo'n aanwijzing komen de bewoners in aanmerking voor een urgentieverklaring, gelet op het bepaalde in het eerste lid, aanhef en onder c.

#### **Artikel 2.9.1 Werkingsgebied**

In de gemeente Uithoorn worden alle standplaatsen aangewezen als woonruimte als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet.

Door standplaatsen voor woonwagens aan te wijzen als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 7 van de Huisvestingswet heeft de gemeenteraad geborgd dat standplaatsen voor woonwagens alleen in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor aan het betreffende huishouden een huisvestingsvergunning is verleend.

#### **Artikel 3.1.3 Vrijstelling van de vergunningplicht**

Artikel 3.1.3, eerste lid

- a. Omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte is alleen vrijgesteld ten behoeve van inwoning wat in **artikel 1 sub t** zodanig is gedefinieerd dat kamerverhuur en verkameren daarbuiten valt. Bij voorbaat mag niet de intentie aanwezig zijn om het adres te delen, vandaar dat de voorwaarde gesteld wordt dat de hoofdbewoner al een half jaar op hetzelfde adres gewoond moet hebben zonder het inwonende huishouden op het moment dat dit huishouden intrekt. Mantelzorg en inwoning door familieleden zijn in het derde lid weer uitgezonderd van deze tijdsbepaling.
- b. **Woningvormen** is alleen vrijgesteld vanuit een zelfstandige woonruimte en ten behoeve van het vormen van één extra zelfstandige woonruimte, naast de oorspronkelijke zelfstandige woonruimte. De gebruiksoppervlakte van de oorspronkelijke woonruimte moet minimaal 200m<sup>2</sup> zijn en die van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimte minimaal 50m<sup>2</sup>. In de nadere regels worden verdere voorschriften opgenomen
- c. Juridisch splitsen is uitsluitend vrijgesteld ten behoeve van de als gevolg van de op grond van sub b toegestane woningvorming ontstane zelfstandige woonruimten.

Artikel 3.1.3, tweede lid

Voor het omzetten, woningvormen en splitsen van woonruimtes gelden behalve de regelingen op basis van de Huisvestingswet ook ruimtelijke regels zoals het Bouwbesluit en het bestemmingsplan. De vrijstellingen gelden op voorwaarde dat aan deze regels wordt voldaan. In voorkomende gevallen kan het omzetten, woningvormen en splitsen in strijd zijn met bestemmingsplan maar kan deze strijd opgeheven worden middels een door het bevoegd gezag te verlenen omgevingsvergunning. In dat geval geldt de vrijstelling op voorwaarde dat de betreffende omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 3.1.3, derde lid

Burgemeester en wethouders kunnen bij nadere regels aanvullende voorschriften en beperkingen verbinden aan de vrijstelling van de vergunningsplicht voor het onttrekken, omzetten, woningvormen en splitsen. Deze voorschriften en beperkingen zijn gericht op behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad, of ter voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu.

Bij een geordend woon- en leefmilieu speelt met name, maar niet uitsluitend, de omvang van de woning en de leefbaarheid in woning en/of de buurt waarin de woning gelegen is een rol

**Artikel 5.2 Intrekking van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2017**

De Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2017 vervalt per 1 juli 2021 gezien artikel 4 van de Huisvestingswet. In verband met de omstandigheid dat het nieuwe regionale aanbodinstrument voor woonruimteverdeling op dat moment nog niet gereed is, maar hoofdstuk 2, afdeling I van de nieuwe verordening daar wel al op is toegesneden, dient er een overbruggingsregeling te worden vastgesteld. Daartoe is in artikel 5.2 lid 3 bepaald dat de raad de regels omtrent de woonruimteverdeling, zoals deze in de HHV 2017 zijn vastgelegd in hoofdstuk 2, afdeling I, verlengt en daarmee de werking daarvan bekrachtigt voor een duur die door het college nader kan worden bepaald, te weten het moment dat het nieuwe aanbodinstrument werkend is.

Op dat moment besluiten burgemeester en wethouders tot inwerkingtreding van hoofdstuk 2 afdeling I van de HVV 2021 als bedoeld in artikel 5.3, tweede lid en wordt hoofdstuk 2 afdeling I van de HVV 2017 ingetrokken.

## Schaarsterapportage t.b.v. de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2021

### 1. Aanleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening regels opnemen met betrekking tot de verdeling van huurwoningen en met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad van zowel huur- als koopwoningen. Voor de inzet van een huisvestingsverordening dient de gemeente aan te tonen dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste op de woningmarkt. In het geval van schaarste kan de gemeente een huisvestingsverordening opstellen voor een periode van vier jaar en daarin aangeven welke maatregelen worden doorgevoerd om de problemen op de woningmarkt aan te pakken.

Uithoorn is voor wat betreft de verdeling van de gereguleerde of sociale huurwoningen gelegen in de woningmarktregio bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad. Met betrekking tot de koopwoningmarkt is Uithoorn gelegen in de NVM regio Haarlemmermeer (samen met Aalsmeer en Haarlemmermeer).

Dit rapport tracht inzicht te geven in de schaarste op de woningmarktregio. Het begint in paragraaf 2 met een definitie van schaarste en een beschrijving van het woningtekort. In paragraaf 3 beschrijven we de effecten van het actuele woningtekort in de regio en in de gemeente. Paragraaf 4 bevat de conclusies. In de bijlagen is specifieke informatie te vinden over de woonruimteverdeling in Uithoorn.

### 2. Schaarste

De woningmarkt is het krachtenveld van vraag naar en aanbod van woonruimte in een bepaald gebied. Het aanbod van woonruimte bestaat uit woonruimte die gekocht en gehurd kan worden. De vraag bestaat uit de woningbehoefte van bestaande huishoudens en nieuwe huishoudens. De nieuwe huishoudens ontstaan door huishoudensvorming, bijvoorbeeld jongeren, die het ouderlijk huis verlaten en daarnaast binnen- en buitenlandse migratie. Er is sprake van schaarste, wanneer de vraag naar woningruimte onevenredig groot is ten opzichte van het aanbod.

#### Woningtekort

Om de vraag te beantwoorden of er sprake is van schaarste op de woningmarkt kijken we naar het woningtekort. Het woningtekort is geen nieuw verschijnsel in Nederland. Dit tekort is eigenlijk na de Tweede Wereldoorlog nooit verdwenen maar vertoont in de tijd wel fluctuaties die onder meer te maken hebben met de economische conjunctuur.

Bij de berekening van de woningbehoefte, de woningvoorraadontwikkeling en het woningtekort wordt al jaren lang gewerkt met de PRIMOS-prognose van onderzoeksbureau ABF. In het ministeriële rapport 'Staat van de Woningmarkt' wordt op grond daarvan beschreven hoe het woningtekort vlak na de Tweede Wereldoorlog 14% bedroeg, in 1960 nog altijd 8%. Daarna werd het woningtekort snel kleiner, totdat in de jaren '80 van de 20e eeuw het tekort was teruggedrongen tot circa 2% van de woningvoorraad en het niet langer als een maatschappelijk probleem gezien werd.

Onderstaande figuur geeft een overzicht over de ontwikkeling van het woningtekort sinds 1945.

jaar	absoluut	%	jaar	absoluut	%
1945	300.000	14,0	2002	173.000	2,5
1960	217.000	8,0	2005	179.000	2,5
1970	77.100	2,0	2006	167.000	2,4
1978	110.000	2,4	2010	139.000	1,9
1986	127.000	2,4	2012	162.000	2,2
1990	134.000	2,2	2015	134.000	1,8
1994	127.000	2,1	2016	138.000	1,8
1998	90.000	1,4	2017 oude benadering	209.000	2,7
			2017 nieuwe benadering	242.000	3,2
			2018	263.000	3,4

Bron: Ministerie BZK (2018a), pag. 31: cijfers t/m 2016; ABF Research (2018) cijfers 2017. Capital Value/ABF Research (2019) cijfers 2018.

### **Nieuwe benadering woningtekort**

Het grootste deel (93,5%) van de huishoudens in Nederland woont zelfstandig (als enig huishouden) in een woning. Daarnaast is er een groep huishoudens met een 'alternatieve' woonvorm ("BAR-huishoudens"): zij delen een woning of wonen in een woonvorm, die in de BAG niet als een 'verblijfsobject met een woonfunctie' geregistreerd staat, zoals bijvoorbeeld woonwagens en woonarken. BAR staat voor Bewoonde Andere Ruimte.

Huishoudens in een alternatieve woonvorm doen dit voor een deel noodgedwongen, namelijk omdat zij geen (betaalbare) reguliere woning kunnen vinden. Deze huishoudens spelen een belangrijke rol in de nieuwe benadering van het tekort. Begin 2017 woonden 508.000 huishoudens in een van deze alternatieve woonvormen, dat komt neer op 6,5% van alle particuliere huishoudens in Nederland. Het grootste deel van deze groep (82%) deelt een woning. Daarbij gaat het ook om studentenhuizen met meerdere kamers en gedeelde voorzieningen. Gedeelde woningen worden gezien als één zelfstandig verblijfsobject met woonfunctie (= één woning).

Bij de oorspronkelijke benadering waarmee het woningtekort berekend werd, waren de huishoudens met een 'alternatieve' woonvorm niet goed in beeld. Voor het woningtekort is dit echter een belangrijke groep van huishoudens die – veelal tijdelijk – andere woonoplossingen vinden omdat (betaalbare) reguliere woningen niet voldoende beschikbaar zijn.

### **Analyse van huishoudens met een 'alternatieve' woonvorm (BAR-huishoudens)**

Het grootste deel van deze BAR-huishoudens is alleenstaand (84%). Bijna de helft heeft een leeftijd tot 30 jaar (47%). Ze hebben vaak een korte woonduur. In elke leeftijdscategorie hebben BAR-huishoudens aanzienlijk vaker een lager inkomen dan andere huishoudens. BAR-huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar hebben vaker een hoger opleidingsniveau dan andere huishoudens in dezelfde leeftijdscategorie. Dit komt door het (hoge) aandeel hbo- en wo-studenten onder jonge BAR-huishoudens. Eén op de drie BAR-huishoudens is een 'migrantenhuishouden': het hoofd van het huishouden is geboren in het buitenland, veelal in een ander Europees land. Dat aandeel is hoger dan bij huishoudens die niet in een BAR wonen. Bij migrantenhuishoudens in een BAR kan het bijvoorbeeld gaan om in de BRP ingeschreven arbeidsmigranten en expats die een woning delen.

### **Bouwsteen vraag**

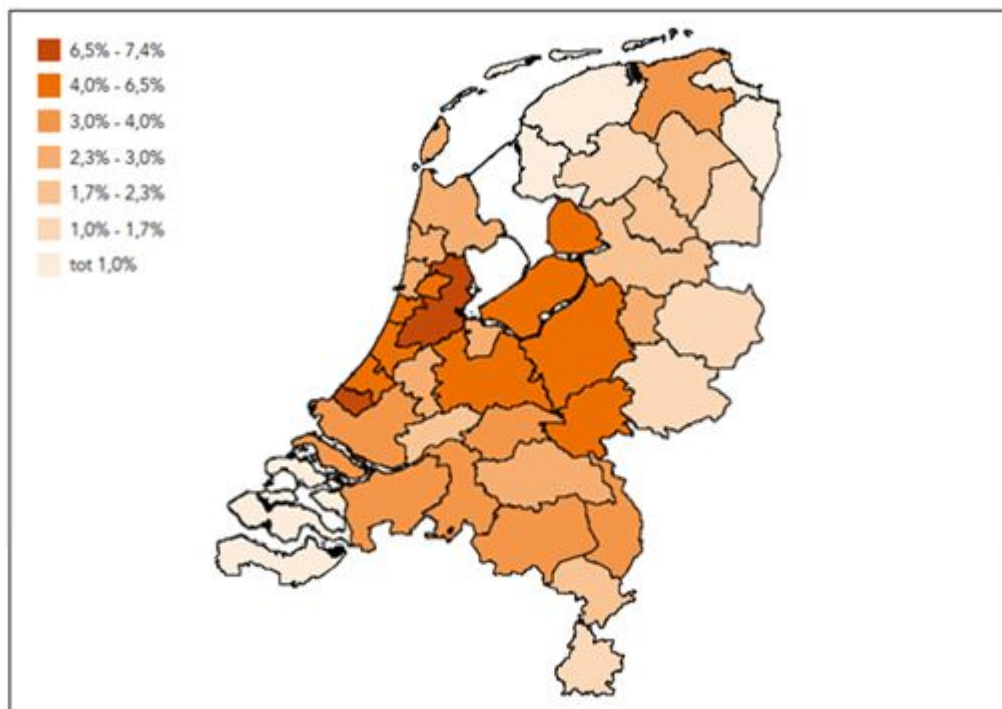
De methode om het kwantitatieve woningtekort te ramen, is in 2018 aangepast. De nieuwe methode brengt vraag naar woningen in beeld op basis van registraties en bestaat uit een raming van het aantal starters, woningverlaters en een inschatting van het aantal BAR-huishoudens, die echt op zoek zijn naar betaalbare zelfstandige woningen.

### **Bouwsteen aanbod**

De woningvoorraad bestaat uit de bewoonde en leegstaande voorraad. Voor de berekening van het aanbod wordt gekeken naar de beschikbare leegstand. Hiertoe worden de woningen gerekend, die minstens 1 jaar leegstaan. Deze beschikbare leegstand bedroeg op in januari 2017 107.000 woningen. Om inzicht te bieden in de gevolgen van een andere keuze m.b.t. de leegstandsduur is er een bandbreedte van het tekort bepaald door varianten voor het aanbod te nemen: beschikbare leegstand langer dan 0,5 jaar leeg (144.000) en langer dan 1,5 jaar leeg (94.000).

### **Bepaling nieuwe tekort: vraag versus aanbod op regionaal niveau**

Het nieuwe woningtekort is het verschil tussen de vraag en het aanbod, zoals hiervoor is aangegeven. Deze confrontatie tussen vraag en aanbod vindt plaats op regionaal niveau, te weten in 32 woningmarktgebieden die ABF onderscheidt op basis van verhuisstromen tussen gemeenten. Die gebieden zijn zodanig bepaald dat het grootste deel van de verhuisstromen tussen gemeenten binnen die regio's plaatsvindt. Het tekort op nationaal niveau wordt bepaald door alle regio's met een tekort bij elkaar op te tellen.



Bron: Capital Value/ABF Research (2019). Het woningtekort in COROP Groot Amsterdam is in 2019 6,6%, geleidelijk dalend naar 5,2% in 2025.

### Regionale verschillen

In bovenstaande kaart is voor elk van de 32 ABF-woningmarktregio's weergegeven hoe groot het tekort – als percentage van de woningvoorraad – is per begin 2019. De top 5 van de regio's waar het tekort het grootst is: Delft en Westland (7,4%), Groot Amsterdam (6,6%), Utrecht (5%), Agglomeratie 's-Gravenhage (4,9%) en agglomeratie Haarlem en Flevoland (4,8%). Heel Nederland kent begin 2019 op dit moment een tekort van 263.000 woningen.

### Prognose ontwikkeling van het woningtekort

Hoe gaat het tekort zich ontwikkelen in de toekomst? Op basis van de Primos -huishoudensprognose en de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad (nieuwbouw minus sloop) is hiervan een inschatting gemaakt. Voor de berekening van vraag en aanbod is eveneens gebruik gemaakt van de Primos -prognose. In absolute aantallen neemt het tekort de eerste jaren nog toe en daarna neemt het licht af. Het tekort ligt in 2030 naar verwachting een bescheiden 20.000 lager dan in 2017.

De verwachte ontwikkeling van het tekort is een samenspel van vraag (huishoudens in BAR woningen en nieuwe huishoudens) en aanbod. De vraag vanuit BAR-huishoudens neemt naar verwachting de komende jaren nog toe en daarna licht af. De vraag vanuit nieuwe huishoudens neemt langzaam af, mede omdat de bevolkingsgroei ook langzaam afneemt. Het aanbod (beschikbare leegstand vanaf 1 jaar) zal naar verwachting tot 2030 ongeveer gelijk blijven.

In de MRA moeten in de periode 2018-2025 per jaar 15.000 woningen gebouwd worden om de toenemende woningbehoefte bij te houden. In 2018 is dat gelukt en dat is landelijk gezien een uitzondering. Met doorrekening van trends in bevolking en woningvoorraad zal het tekort in de MRA in 2030 iets kleiner zijn, 4,2%, maar nog altijd ver boven het landelijke cijfer van 2,6%.

	2017	2020	2025	2030	2035	2040
	x 1.000					
Vraag van huishoudens in BAR	285	307	298	289	283	279
Vraag van nieuwe huishoudens (saldo)	64	61	47	31	16	6
<b>Totale vraag</b>	<b>349</b>	<b>368</b>	<b>345</b>	<b>320</b>	<b>299</b>	<b>285</b>
Aanbod (beschikbare leegstand > 1 jaar)	107	108	102	109	125	150
Gewenste woningvoorraad	7.928	8.136	8.408	8.608	8.725	8.789
Verwachte woningvoorraad	7.686	7.875	8.160	8.387	8.533	8.620
<b>Woningtekort</b>	<b>-242</b>	<b>-261</b>	<b>-248</b>	<b>-221</b>	<b>-192</b>	<b>-169</b>
als % van de woningvoorraad	-3,2%	-3,3%	-3,0%	-2,6%	-2,2%	-2,0%

\* Let op: het tekort volgt niet direct uit totale vraag minus aanbod omdat er ook regio's zijn zonder tekorten en die tellen niet mee voor het berekenen van het tekort op nationaal niveau.

Het ministerie van BZK onderscheidt in het kader van de woningbouwopgave zeven spanningsregio's.

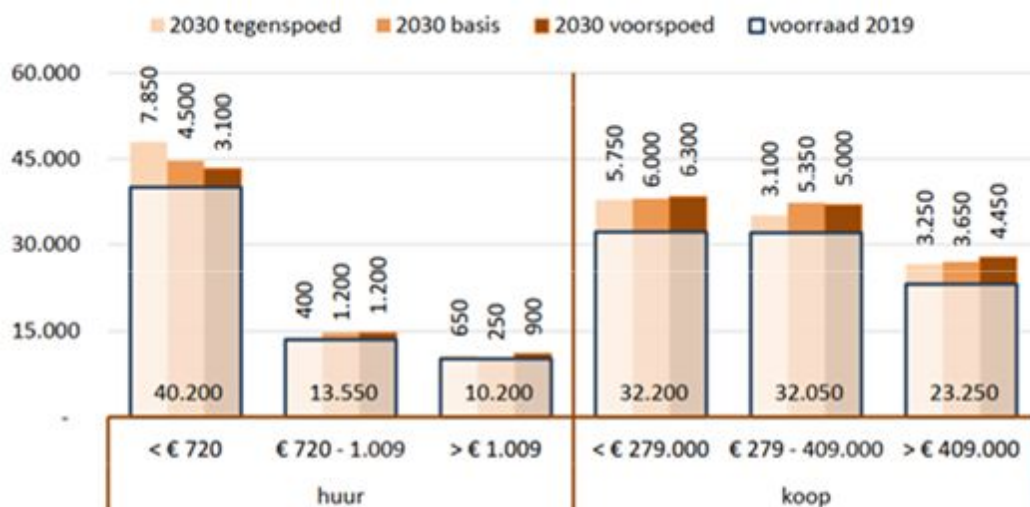
	Huidig woningtekort 2017		Prognose ontwikkeling tekort 2017-2030	Prognose woningtekort 2030	
	Aantal	%	Aantal	Aantal	%
Gemeente Groningen	5.000	4,9%	-500	4.500	4,0%
Metropoolregio Amsterdam	61.000	5,4%	-6.500	54.500	4,2%
Regio Amersfoort	5.500	3,3%	-500	5.000	2,7%
Regio Den Haag	22.000	4,3%	9.000	31.500	5,6%
Regio Eindhoven	12.000	3,5%	-5.500	6.500	1,7%
Regio Rotterdam	16.000	2,7%	3.000	19.000	3,0%
Regio Utrecht	18.500	5,7%	3.000	21.000	5,6%
<b>Totaal spanningsregio's</b>	<b>140.000</b>	<b>4,4%</b>	<b>1.500</b>	<b>141.500</b>	<b>4,0%</b>
Rest van Nederland	102.500	2,3%	-22.000	221.000	1,6%
<b>Totaal Nederland</b>	<b>242.500</b>	<b>3,2%</b>	<b>-20.000</b>	<b>222.500</b>	<b>2,6%</b>

### Toekomstige woningbehoefte Amstelland-Meerlanden

In het rapport 'De Woningbehoefte in Amstelland- Meerlanden ' (RIGO december 2020) wordt getoond dat er tot 2030 binnen deze regio behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad in alle prijsklassen. Het gaat in deze rapportage om de netto uitbreidingsbehoefte, ofwel de woningbehoefte die er tot 2030 bij komt, nog los van de huidige spanningen op de markt. Volgens de prognose van de Provincie Noord-Holland komen er in de periode 2019-2030 in de regio nog 22.130 huishoudens bij, waarvoor 20.970 extra woningen nodig zijn (niet ieder huishoudens woont in een woning).

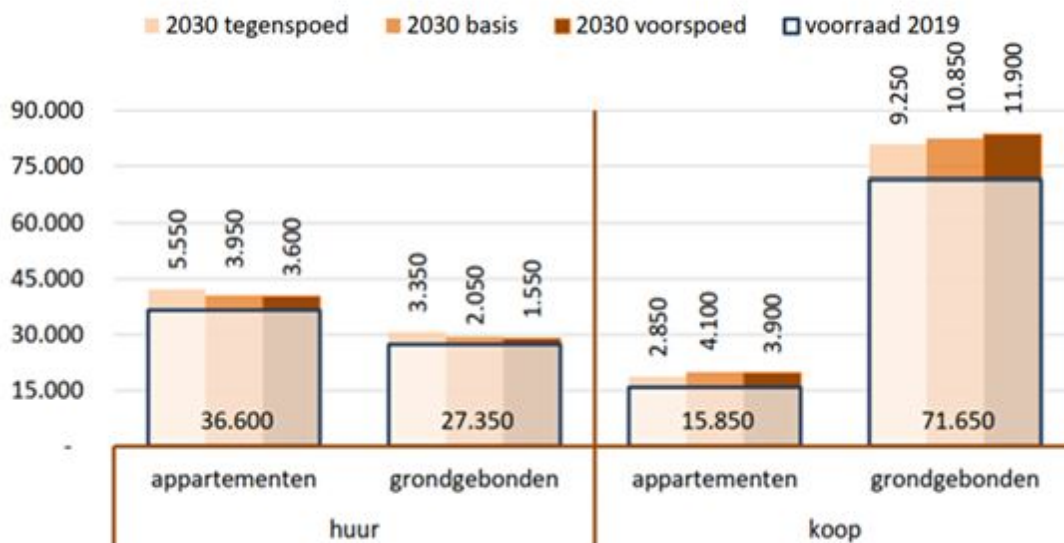
De toekomstige woningbehoefte hangt behalve van demografische ontwikkelingen ook af van de ontwikkeling van de welvaart. Vanwege de onzekere welvaartontwikkeling tussen 2019 en 2030 is de woningbehoefte afgezet tegen drie scenario's.

**Additionele woningbehoefte (2019-2030) in Amstelland-Meerlanden; eigendom en prijsklasse**



Bron: WiMRA2019, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

**Additionele woningbehoefte (2019-2030) in Amstelland-Meerlanden; eigendom en woningtype**



Bron: WiMRA2019, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Het voorgaande over de doorgerekende woningbehoefte vertelt dat de heersende schaarste gevoeld wordt in alle segmenten van de woningmarkt, of men die nu opdeelt naar prijssegmenten of naar woningtypen.

### 3. Effecten woningtekort

De kwestie of de Metropoolregio Amsterdam kampt met schaarste op de woningmarkt, ofwel een fors woningtekort, behoeft na het voorgaande weinig verdere toelichting. De effecten van dit woningtekort manifesteren zich zowel op de huur- als op de koopwoningmarkt.

#### Lange 'wachtijd' in het gereguleerde segment binnen de woningmarktregio

In het gereguleerde deel van de woningmarkt vertaalt schaarste zich naar lang wachten. Vaak wordt gesproken over langer wordende wachtlijsten en wachttijden. Het is de inschrijfduur die bepaalt hoeveel kans men heeft op een woning, gelegen binnen de sociale huurwoningmarktregio Amsterdam. Daarom is de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een huurwoning gelegen binnen de sociale huurwoningmarktregio Amsterdam de variabele die voor de gemiddelde zoeker naar een sociale huurwoning neerkomt op 'wachtijd'. Individueel kan men deze wachttijd korter of langer zijn als men zich richt op woningen waarvoor geringere of juist grotere belangstelling is. De gemiddelde inschrijfduur en



woonduur bij acceptatie van een aangeboden huurwoning gelegen binnen de sociale huurwoningmarkt-regio Amsterdam is in 2019 inmiddels gestegen tot gemiddeld circa 20 jaar bij doorstromers en bijna 11 jaar bij starters.

### Effecten woningtekort sociale huur in de gemeente Uithoorn

Indien we inzoomen op het niveau van de gemeente Uithoorn, kan worden geconstateerd dat de gemiddelde inschrijfduur en de inschrijfduur voor starters en doorstromers nog hoger ligt dan binnen de woningmarktregio als geheel. Tevens bevestigen het hoge aantal reactie per woning en het aantal actief woningzoekende versus het aanbod dat in 2019 in onze gemeente beschikbaar was, duidelijk het tekort aan sociale huurwoningen.

Effecten woningtekort sociale huur corporatiesector gemeente Uithoorn 2019	
Aantal actief woningzoekenden	1082
Aantal verhuurde/aangeboden woningen	165
Aantal reacties per woning	243
Gemiddelde wachttijd (in jaren)	17,5
Starters	22,3
Doorstromers	12,7

Bron: WoningNet

### Hoge prijzen en woonlasten woningmarktregio

Een belangrijk effect van schaarste is dat de prijzen omhoog gaan in de delen van de woningmarkt die geen regulering kennen. En stijging van de prijzen leidt tot selectievere toegankelijkheid. Deze trend van opleving en latere oververhitting van de woningmarkt was het eerst zichtbaar in Amsterdam, gevolgd door de gemeenten rond Amsterdam: een golf na een steen in de vijver is een bekende metafoer. In Amsterdam zijn de woningprijzen in vijf jaar tijd met 65% gestegen. De omliggende gemeenten volgen met een gemiddelde prijsstijging van 45%. Dit is een groot verschil met de prijsstijging in de rest van Nederland (exclusief de Top 15 Steden) van 25%.

De woningvoorraad in de verschillende gemeenten van de MRA is verschillend van samenstelling naar type. Amsterdam is de stad met de hoogste dichtheid, de hoogste graad van stapeling van appartementen met een bescheiden maatvoering en het geringste aandeel eengezinswoningen. De gemeenten in Amstelland- Meerlanden, waaronder Uithoorn kennen juist een groot aandeel grondgebonden woningen met tuin, gebouwd in een ruimere stedelijke setting. Deze verschillende woonmilieus van de MRA zijn dan ook verschillende deelmarkten en ze bedienen verschillende klantengroepen. Amsterdam is voor de andere gemeenten binnen de MRA altijd een van de grootste leveranciers van doorstromende huishoudens die een stap maken in hun wooncarrière.

### Ontwikkelingen koopmarkt in de gemeente Uithoorn

Indien naar de prijsontwikkeling op de koopmarkt in de gemeente Uithoorn wordt gekeken, valt op dat in de afgelopen 5 jaar de druk op de woningmarkt en daarmee de schaarste in het koopsegment sterk is toegenomen. Het aantal goedkope en betaalbare koopwoningen tot € 250.000,- is in de afgelopen jaren drastisch is afgenomen (met ongeveer 90%). In alle categorieën (prijsklasse en woningtype) heeft een prijsstijging plaatsgevonden en de tijd dat een woning te koop staat is afgenomen, met name in het duurdere segment.

Transacties bestaande bouw koopwoningen gemeente Uithoorn naar prijsklasse				
Prijsklasse	Jaar	Aantal	Transactieprijs m2 mediaan	Looptijd mediaan
€0 - €200.000	2016	91	€ 2.328	42
	2017	33	€ 2.400	21
	2018	5	€ 3.012	22
	2019	5	€ 3.348	23
	2020	3	€ 3.714	28
€200.000 - €250.000	2016	76	€ 2.230	42
	2017	60	€ 2.265	27
	2018	18	€ 2.820	25
	2019	22	€ 3.147	20
	2020	15	€ 3.603	23
€250.000 - €350.000	2016	104	€ 2.350	28
	2017	129	€ 2.470	26

	2018	106	€ 2.668	23
	2019	118	€ 2.889	26
	2020	115	€ 3.119	28
€350.000 - €450.000	2016	29	€ 2.427	89
	2017	43	€ 2.679	88
	2018	61	€ 2.861	23
	2019	86	€ 3.005	25
	2020	106	€ 3.168	26
meer dan €450.000	2016	22	€ 3.110	112
	2017	40	€ 3.053	142
	2018	44	€ 3.381	64
	2019	57	€ 3.314	85
	2020	86	€ 3.442	46

Bron: Marktanalyse Uithoorn 2016-2020 ekz Makelaars. Brondata NVM/VBO/V-PRO

Transacties bestaande bouw koopwoningen gemeente Uithoorn naar woningtype					
Woningtype	Jaar	Aantal	Transactieprijs mediaan	Transactieprijs m2 mediaan	Looptijd mediaan
Appartement	2016	100	€ 172.312	€ 2.455	51
	2017	65	€ 200.353	€ 2.461	22
	2018	34	€ 250.734	€ 3.072	19
	2019	49	€ 249.257	€ 3.358	21
	2020	57	€ 272.094	€ 3.476	23
Tussenwoning	2016	128	€ 255.800	€ 2.227	27
	2017	118	€ 274.687	€ 2.379	26
	2018	105	€ 322.278	€ 2.683	23
	2019	127	€ 343.222	€ 2.938	25
	2020	150	€ 351.625	€ 3.094	26
Hoekwoning	2016	53	€ 267.694	€ 2.346	36
	2017	67	€ 328.833	€ 2.546	52
	2018	48	€ 361.003	€ 2.893	26
	2019	60	€ 350.265	€ 2.968	28
	2020	58	€ 422.652	€ 3.274	30
2-onder-1-kap	2016	22	€ 401.050	€ 2.543	237
	2017	31	€ 432.778	€ 2.697	102
	2018	21	€ 456.452	€ 2.941	29
	2019	23	€ 467.956	€ 2.780	56
	2020	29	€ 511.783	€ 3.291	35
Vrijstaand	2016	19	€ 497.733	€ 3.162	143
	2017	24	€ 525.150	€ 3.204	238
	2018	26	€ 648.661	€ 3.528	157
	2019	29	€ 689.944	€ 3.566	122
	2020	31	€ 649.000	€ 3.998	76

Bron: Marktanalyse Uithoorn 2016-2020 ekz Makelaars. Brondata NVM/VBO/V-PRO

#### 4. Conclusies

In deze paragraaf een overzicht van de belangrijkste conclusies met betrekking tot de schaarste op de oningmarkt in de regio en in de gemeente Uithoorn.

#### Schaarste en woningtekort

- De Rijksoverheid spreekt in de nationale Woonagenda van een toenemend woningtekort en in het rapport Staat van de Woningmarkt van spanningsregio's. De Metropool Regio Amsterdam is een van die spanningsregio's.
- De Rijksoverheid heeft ooit een percentage van 2% woningtekort als niet-maatschappelijk probleem gekwalificeerd. Onderzoeksbureau ABF, dat het woningtekort al vele jaren berekent, zou willen streven naar een lager tekort om gezonde spanning op de woningmarkt te bereiken: circa 1,3%.
- Het actuele (2017) woningtekort in de MRA is 5,4%, vermoedelijk dalend naar 4,2% in 2030. Het woningtekort ligt in de Metropoolregio Amsterdam een factor 2 of 3 hoger dan wat nationaal acceptabel of wenselijk is.
- Met dergelijke cijfers over het woningtekort moet wel worden vastgesteld dat in Amsterdam en zijn omliggende woningmarkt grote schaarste heerst. Bovendien is deze schaarste van langdurige aard.
- Op het niveau van de nationale overheid en van de regionale samenwerking (MRA) wordt dit woningtekort erkend. In de MRA zullen in de periode 2018-2025 per jaar 15.000 woningen gebouwd worden om de toenemende woningbehoefte bij te houden. In 2018 is dat met een productie van 15.715 gelukt.
- In het rapport 'De Woningbehoefte in Amstelland- Meerlanden ' (RIGO december 2020) wordt getoond dat er tot 2030 binnen deze regio behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad in alle prijsklassen.

#### Aantrekkelijke metropoolregio Amsterdam

- De Metropoolregio Amsterdam is al jaren een belangrijke economische regio en krijgt door economische ontwikkelingen extra gewicht. Economische activiteiten met een accent op kennisontwikkeling en op consumptie en cultuur gerichte productie en dienstverlening zijn sterk opgekomen. Deze gevarieerde sectoren zijn sterk verweven met het wonen en leven in een stedelijke regio. De wederzijds versterkende mix van wonen en werken die in regio Amsterdam te vinden is, vormt een belangrijke aantrekkingskracht.
- Amsterdam kent een hoge instroom van personen die aan het begin van arbeids- en woningmarkt-carrière staan en een hoge uitstroom van huishoudens die een fase verder zijn (gezinnen, hoger inkomen, ruimtebehoefte) en aangetrokken worden door het woningaanbod van de woningmarkt rondom Amsterdam.

#### Schaarste-indicatoren

- De prijzen op de vrije sector huurmarkt en de koopmarkt zijn een belangrijke indicator voor de mate van schaarste.
- De metafoor van de 'steen in de vijver' benadert de situatie op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam goed.
- Vanuit Amsterdam verhuizen sinds 2015 steeds meer gezinnen met kinderen naar andere gemeenten in de woningmarktregio.
- De marktanalyse voor de gemeente Uithoorn laat zien dat de schaarste in het koopsegment de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Het aantal goedkope en betaalbare koopwoningen is drastisch afgenomen, in alle categorieën heeft een prijsstijging plaatsgevonden en de verkooptijd is afgenomen.
- Het aantal actief woningzoekenden in de sociale huurwoningmarkt in combinatie met het aantal verhuringen is een goede graadmeter voor de vraag/aanbod verhouding in deze sector.
- De gemiddelde benodigde inschrijfduur bij acceptatie van de woning (ook wel 'wachtijd' genoemd) is een andere indicator voor de schaarste. In de sociale huurwoningmarkt steeg deze gemiddelde inschrijfduur in 2019 naar 11 jaar voor starters en naar gemiddeld 20 jaar voor doorstromers.
- Uit de cijfers van WoningNet blijkt dat in de gemeente Uithoorn de gemiddelde inschrijfduur en de inschrijfduur voor starters en doorstromers nog hoger ligt dan binnen de woningmarktregio als geheel.
- Uit doorrekeningen van de woningbehoefte over de MRA en in de regio Amstelland- Meerlanden blijkt dat alle segmenten van de woningmarkt (goedkoop, midden en duur) ondersteuning nodig hebben in de voorraadontwikkeling. In lijn met de opmerkingen over de vele huishoudens die op zoek zijn naar meer vierkante meters, is ook de behoefte aan grondgebonden woningen groot.

#### Bronnen:

- Gemeente Amsterdam (mei 2019), Kees Dignum : Schaarste patronen op de Amsterdamse woningmarkt
- ABF Research (2018), Woningtekort: een nieuwe benadering voor een actueel probleem
- RIGO (2020) De Woningbehoefte in Amstelland- Meerlanden
- Marktanalyse Uithoorn 2016-2020 ekz Makelaars: transacties bestaande bouw koopwoningen naar woningtype en prijsklasse

- Cijfers WoningNet