

Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Uithoorn 2026

1 Inleiding en algemene bepalingen

1.1 Inleiding

Op grond van artikel 4, eerste lid onder a, van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeenteraad regels voor woonruimteverdeling in een huisvestingsverordening opstellen. Op grond van artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kan het college van burgemeester en wethouders nadere beleidsregels vaststellen. In deze Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Uithoorn 2026 (hierna: "beleidsregels") wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2026 (hierna: "verordening") opgenomen regels ten aanzien van de woonruimteverdeling uitvoert.

Deze beleidsregels geven een nadere uitwerking van de verordening op het gebied van woonruimteverdeling, waaronder urgentie, passendheidscriteria e.d.. Met urgentie (ook wel: "woonurgentie" of "urgentieverklaring") wordt in deze beleidsregels bedoeld de beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt ingedeeld. Gronden voor het verlenen van urgentie worden genoemd in de artikelen 2.8.6 tot en met 2.8.8 van de verordening.

1.2 Regionale functie

De verordening kent een regionaal raamwerk dat in alle gemeenten binnen de voormalige stadsregio Amsterdam overeenkomstig is. Hiermee verloopt de toewijzing van sociale huurwoningen aan huishoudens woonachtig in deze regio op dezelfde wijze. Binnen de regio geldt: één puntensysteem dat regionaal geldig is, dezelfde volgordebepaling, één etalage met waarin het volledige woningaanbod zichtbaar is en een regionale urgentieregeling. Gemeenten hebben daarnaast de mogelijkheid om op een aantal punten op grond van de lokale woningmarktomstandigheden voor 'couleur locale' te zorgen.

1.3 Relatie met andere regelingen

Als de inhoud van de beleidsregels onverhoopt strijdig is met de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2026 of de Huisvestingswet 2014, prevaleren de bepalingen van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2026 of de Huisvestingswet 2014.

2 Toewijzing

2.1 Passendheidscriteria

Artikel 2.6.1 van de verordening bevat een tabel waarin categorieën woonruimte worden gelabeld ten behoeve van bepaalde categorieën woningzoekenden. Een beperkt deel van de sociale huurwoningen in Uithoorn wordt gelabeld voor jongeren, voor senioren en voor personen met een medische beperking. Vanwege het feit dat de vraag naar sociale huurwoningen groter is dan het aanbod waardoor verdringing van huishoudens met specifieke woonwensen kan optreden, worden bepaalde woningen met voorrang toegewezen aan bepaalde doelgroepen. Niet alle woningen die geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen worden gelabeld. Het labelen van woningen levert namelijk ook in zekere mate een beperking op van de toegankelijkheid van de sociale huurwoningmarkt.

Jongeren hebben veelal minder kans om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning omdat zij een beperkte aantal punten hebben opgebouwd en een beperkt budget hebben. Voor jongeren van tenminste 18 jaar en ten hoogste 27 jaar worden kleine woningen gelabeld met een lage huur gelegen in wijken die voor hen aantrekkelijk zijn. Indien door burgemeester en wethouders wordt besloten om het jongerencontract in te voeren, worden deze woningen verhuurd met een jongerencontract.

Voor personen vanaf 55 jaar worden nultredenwoningen gelabeld in de nabijheid (<500 meter) van winkel- en zorgvoorzieningen.

Bij de beoordeling of potentiële bewoners in aanmerking komen voor deze woningen, worden onderstaande overwegingen in de beoordeling meegenomen:

- leeftijd (ouder dan 70 jaar of bij toegenomen kwetsbaarheid door verlies van werk, partner, fysieke gezondheid, alcoholproblematiek of een combinatie daarvan);
- mobiliteit (beperkingen, traplopen, gezichtsvermogen);
- gezondheid in relatie tot huidige woning;
- sociale contacten en dagbesteding (behoefte aan); en
- mantelzorg (belastbaarheid van).

2.2 Bindingscriteria

De Huisvestingswet 2014 bepaald dat minimaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen in een gemeente zonder bindingseisen moet worden verhuurd. De resterende 50% kan op basis van regionale binding of lokale binding worden verhuurd. De meeste urgenten, zoals stadsvernieuwingsurgenten en sociaal-medische urgenten, komen ten lasten van de regionale binding. 30% van de vrijkomende woningen mogen met voorrang bij lokale binding worden aangeboden.

Omdat Uithoorn een relatief grote stadsvernieuwingsopgave heeft, dient echter ook een deel van de lokale ruimte ingezet te worden voor het huisvesten van stadsvernieuwingsurgenten en andere groepen woningzoekenden. 30% van de vrijkomende woningen mogen met voorrang bij lokale binding worden aangeboden. De resterende lokale ruimte wordt ingezet om nieuwbouw sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die een andere sociale huurwoning in Uithoorn achterlaten en voor huishoudens met een sociale huur een gezinswoning die willen verhuizen naar een kleiner sociale huur appartement (Van Groot naar Beter). Met het inzetten van nieuwbouw sociale huurwoningen krijgen woningzoekenden in Uithoorn de mogelijkheid wooncarrière te maken en wordt de doorstroming van de sociale huurwoningen in Uithoorn bevorderd. Met van Groot naar Beter worden met name ouderen mensen geholpen aan een passende woning en wordt de doorstroming van sociale huurwoningen bevorderd.

Indien de herhuisvestingsopgave nog maar een beperkte druk legt op de mogelijkheden om op basis van lokale binding met voorrang toe te wijzen, wordt opnieuw bezien aan welke woningzoekende, categorieën woonruimte en/of gebieden lokaal voorrang kan worden verleend.

2.3 Volgorde

Op basis van artikel 2.3.8 is bepaald dat loting van sociale huurwoningen kan worden toegepast. Door naast inschrijfduur gebruik te maken van het volgorde criterium loting, nemen de mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning met name voor mensen met een beperkt aantal wachtpunten of die geen toegang hebben tot de urgentieregeling toe.

Omdat in Uithoorn de herhuisvestingsopgave een grote druk legt op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor reguliere woningzoekenden, wordt loting in beperkte mate toegepast. Maximaal 20% van de vrijkomende woningen in de gemeente kan door de woningcorporatie worden verloot.

3 Urgentie

Werkwijze

- De urgentieaanvragen worden door het sociaal loket in behandeling genomen. Elke aanvraag wordt voorafgegaan door een intakegesprek.
- De casuïstiek wordt binnen het sociaal loket besproken en indien nodig met het sociaal team.
- Bij het optreden van een afwijkende mening voor het al dan niet toekennen van een urgentieverklaring, is het sociaal team in afstemming met het college van burgemeester en wethouders leidend om de afwijkingbevoegdheid toe te passen. Het sociaal team levert schriftelijk de bijbehorende motivatie aan het sociaal loket.
- Het sociaal loket gaat na of huishoudens met een urgentieverklaring op de juiste wijze reageren op WoningNet.
- Het sociaal loket gaat na of huishoudens met een urgentieverklaring op de juiste wijze reageren op Woninget. Deze werkwijze is veranderd. Urgenten komen op de wachtlijst in DAK Regio Amsterdam. Woningcorporatie Eigen Haard zoekt een passende woning voor de urgenten (directe bemiddeling)

3.1 Behandeling van aanvragen

3.1.1 Stappen in de behandeling van een aanvraag

In de procedure bij een aanvraag voor urgentie worden minimaal de volgende stappen doorlopen:

1. de aanvraag wordt getoetst op volledigheid zoals bepaald in artikel 2.8.2 van de verordening;
2. is de aanvraag volledig, dan wordt de aanvraag inhoudelijk getoetst aan de voor die aanvraag geldende algemene weigeringsgronden genoemd in artikel 2.8.5 van de verordening (zie tevens bijlage 1);
3. doet geen van de toepasselijke algemene weigeringsgronden zich voor, dan wordt beoordeeld of één van de urgentiegronden genoemd in artikel 2.8.6 tot en met 2.8.8 van de verordening van toepassing is;
4. indien blijkt dat urgentiegrond genoemd in artikel 2.8.8 lid 1 onder b van toepassing is, wordt beoordeeld of er sprake is van een levens ontwrichtende situatie welke alleen kan worden beëindigd door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte;

5. is inderdaad één van die urgentiegronden van toepassing, dan wordt het zoekprofiel, met daarin het zoekgebied en het woningtype, bepaald, zie artikel 2.8.3 en 2.8.4. van de verordening.

3.1.2 Onvolledige aanvraag

Een aanvraag is onvolledig als er onvoldoende gegevens bij de aanvraag ingediend zijn om haar te kunnen beoordelen.

Daarvan is in ieder geval sprake wanneer de aanvraag niet voldoet aan het bepaalde in artikel 2.8.2 van de verordening.

Een onvolledige aanvraag, mits dit binnen 4 weken gebeurt, kan buiten behandeling gelaten worden als de aanvrager de gelegenheid heeft gekregen om de aanvraag aan te vullen, conform artikel 4:5 van de Awb. Die gelegenheid moet de aanvrager schriftelijk geboden worden. Daarbij wordt de aanvrager vermeld binnen welke redelijke termijn hij of zij de aanvraag moet aanvullen. Wat een redelijke termijn is, hangt af van de tijd die het de aanvrager naar verwachting mag kosten om de aanvraag aan te vullen. In het algemeen zal een termijn van 2 weken redelijk zijn.

3.1.3 Motivering en bezwaar bij weigering

Is één van de algemene weigeringsgronden van toepassing, of is geen van de urgentiegronden van toepassing, dan wordt de aangevraagde urgentie geweigerd. Een weigeringsbesluit moet uitleggen waarom de urgentie geweigerd wordt. In deze motivering wordt aan de hand van het dossier van aanvrager aangegeven waarom - en aan welke - door de huisvestingsverordening gestelde eisen en in beleidsregels uitgewerkte inkadering hij of zij niet voldoet. Tegen een weigeringsbesluit kan de aanvrager in bezwaar gaan.

3.1.4 Zoekprofiel en zoekgebied

In artikel 2.8.3 en 2.8.4 van de verordening wordt ingegaan op het zoekprofiel en het zoekgebied. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Hieruit volgt dat een urgentieverklaring tot een zéér beperkte keus uit het woningaanbod leidt. De aanvrager wordt geen keuze geboden voor een bepaald soort woning of een specifieke buurt binnen Uithoorn. Burgemeester en wethouders geven in beginsel een urgentie af ten behoeve van een appartement (meergezinswoning) met uitzondering van nieuwbouwappartementen.

Indien een houder van een urgentieverklaring vanuit een andere regiogemeente wil verhuizen naar Uithoorn kunnen burgemeester en wethouders het zoekprofiel en zoekgebied aan passen. Burgemeester en wethouders weigeren een regionale urgentie indien de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen.

Het aantal regionale SV-urgenten dat in Uithoorn vanuit andere regiogemeenten maximaal wordt opgenomen wordt jaarlijks bepaald.

3.1.5 Leges

Op grond van de legesverordening kunnen leges geheven worden voor het behandelen van een aanvraag om een urgentie. Het tarief voor de aanvraag van een urgentieverklaring in Uithoorn betreft €48,25 (prijsspeil 2025).

3.2 Algemene weigeringsgronden

Een aanvraag wordt getoetst aan de algemene weigeringsgronden. Doet zich tenminste één weigeringsgrond voor, dan wordt de aangevraagde urgentie geweigerd. Als zich geen algemene weigeringsgrond voordoet wordt vervolgens beoordeeld of er een urgentiegrond aanwezig is. Bij deze beoordeling wordt gekeken of de aanvrager in een specifieke omstandigheid verkeert die aanleiding kan zijn voor toekenning van een urgentieverklaring.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het college van burgemeester en wethouders de aanvraag toetst aan de in artikel 2.8.5 van de verordening opgenomen algemene weigeringsgronden. Overigens zijn niet alle algemene weigeringsgronden van toepassing op alle urgentiegronden. In bijlage 1 is een tabel opgenomen waarin staat aangegeven welke algemene weigeringsgrond van toepassing is op welke urgentiecategorie.

Hieronder worden *cursief* de in artikel 2.8.5, eerste en tweede lid, van de verordening opgenomen algemene weigeringsgronden geciteerd. Daarbij wordt voor elk van deze weigeringsgronden de nadere uitwerking van het college van burgemeester en wethouders gegeven.

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;*
Het huishouden van aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden voor wat betreft leeftijd en verblijfsstatus.
- b. *er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;*
Er is sprake van een urgent huisvestingsprobleem als het huishouden van aanvrager dakloos is of zeer binnenkort dakloos zal worden. Met dakloosheid wordt gelijkgesteld de situatie waarin het huishouden van aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders als gevolg van een probleem met de huisvesting redelijkerwijs geen gebruik meer geacht wordt te kunnen maken van de tot dan toe bewoonde woning. In de volgende gevallen is in ieder geval geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem:
- de huidige woning verkeert in slechte staat;
 - het huishouden van de aanvrager is te klein of te groot behuist;
 - de aanvrager is als gevolg van medische klachten niet meer in staat om de huidige woning of de daarbij behorende tuin zelf te onderhouden;
 - de aanvrager wil of moet vanwege zijn werk naar de regio verhuizen;
 - de aanvrager woont op dit moment bij een ander huishouden in;
 - de aanvrager gaat scheiden of is gescheiden maar bewoont nog met de (ex-)partner één woning;
 - de aanvrager wordt uit detentie vrijgelaten;
 - de aanvrager bewoont thans woonruimte op grond van een tijdelijke huurovereenkomst welke binnenkort afloopt of de aanvrager bewoont woonruimte op grond van een inmiddels afgelopen tijdelijke huurovereenkomst; of
 - problemen in de woonomgeving.
- c. *de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;*
Hiervan is in ieder geval sprake als:
- de aanvrager niet al dat redelijkerwijs tot zijn mogelijkheden behoort in het werk heeft gesteld om het huisvestingsprobleem te voorkomen of op te lossen;
 - de aanvrager in de periode dat aannemelijk werd dat hij een huisvestingsprobleem zou gaan krijgen, tot een jaar voorafgaand aan zijn aanvraag, een, ook voor zijn huidige situatie, passende regulier aangeboden woning heeft geweigerd;
 - in de twee jaar direct voorafgaand aan zijn aanvraag een urgentie heeft gekregen of waarvan de urgentie is afgewezen voor hetzelfde huisvestingsprobleem als dat nu aan zijn aanvraag ten grondslag ligt;
 - de aanvrager heeft gelet op zijn inkomen of vermogen de middelen om zelf in een oplossing voor het huisvestingsprobleem te voorzien;
 - de aanvrager in de periode dat aannemelijk werd dat een huisvestingsprobleem zou ontstaan niet zo vaak als mogelijk op het reguliere aanbod van voor de aanvrager passende woonruimte heeft gereageerd. De zinsnede "zo vaak als mogelijk" in de vorige zin moet gelezen worden als "tenminste twee maal per week, voor zover er tenminste twee keer per week voor de aanvrager passende woonruimte werd aangeboden";
 - de aanvrager, gelet op zijn wachtpunten als woningzoekende, wordt geacht zelf een woning te kunnen vinden binnen een, gelet op de aard en ernst van het huisvestingsprobleem, redelijke termijn.
- d. *het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;*
Een voorliggende voorziening is een voorziening die, gelet op haar aard en doel, wordt geacht toereikend en passend te zijn voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende.
- 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;*
Hiervan is in ieder geval sprake:
- bij woninguitzetting wegens huurschuld of overlast, dat is veroorzaakt door één of meerdere leden van het huishouden van aanvrager. Eventueel kan in het kader van een lokaal "laatste kans"-beleid en onder aanvullende voorwaarden toch besloten worden tot verlening van een urgentie aan het desbetreffende huishouden.
 - als aanvrager zonder eerst te zorgen voor adequate woonruimte voor hem en zijn huishouden naar de desbetreffende gemeente is verhuisd.
- f. *het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar (andere) zelfstandige woonruimte;*

Voor sommige woningzoekenden zal verhuizing naar (andere) zelfstandige woonruimte geen adequate oplossing bieden voor het huisvestingsprobleem. Het gaat daarbij onder andere om mensen met een complexe zorgvraag. In dergelijke gevallen zal geen urgentie verleend worden. Deze bepaling kent in veel gevallen een relatie met de onder d. genoemde weigeringsgrond. In geval van een complexe zorgvraag zal een voorliggende voorziening, waaronder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) zoals een verhuisindicatie, een meer passende oplossing kunnen bieden.

- g. *de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 2.8.9 of 2.8.10;;*
Het betreft hier intrekking in verband met verwijtbaar handelen van de zijde van de woningzoekende, waaronder intrekking wegens een onjuiste of onvolledige aanvraag of wegens het weigeren van passende woonruimte.
- h. *de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien*
Een woningzoekende die niet tenminste in zijn bestaan kan voorzien lost zijn huisvestingsprobleem niet op door verhuizing naar een zelfstandige woonruimte. Het inkomen en vermogen moet worden aangetoond door middel van de meest recent te verkrijgen inkomensverklaring van de Belastingdienst (Voorheen IB60-verklaring). Voor een verdere invulling van deze weigeringsgrond wordt tevens verwezen naar de paragraaf 2.5.2 alinea Hoge Woonlasten.
- i. *de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd in een zelfstandige woning woonachtig was.*
De woonplaats zoals vermeld in de Basisregistratie Personen (hierna: "BRP") is hierbij in beginsel leidend. Aanvrager wordt geacht verantwoordelijk te zijn voor de juistheid van zijn inschrijving in de BRP.
- j. *het huishoudinkomen van de aanvrager de DAEB-norm overschrijdt.*
Op grond van Europese regelgeving dienen corporaties sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een beperkt inkomen. Sinds 1 juli 2015 moeten woningcorporaties jaarlijks minimaal 92,5% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 49.669 (prijsspeil 2025). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens vastgesteld op € 54.847 (prijsspeil 2025). Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Het inkomen moet worden aangetoond door middel van de meest recent te verkrijgen inkomensverklaring.
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 Omgevingswet voor permanente bewoning bestemde woonruimte.*

Woont een aanvrager van een urgentieverklaring gedurende de periode van twee jaar direct voorafgaand aan de aanvraag niet in een in de regiogemeente gelegen zelfstandige en volgens het bestemmingsplan voor permanente bewoning geschikte woning, dan kan de urgentieverklaring geweigerd worden.

Van deze weigeringsgrond is in ieder geval sprake als:

- het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van onzelfstandige woonruimte, ongeschikt voor het huishouden van aanvrager;
 - het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van niet voor bewoning geschikte gebouwen of bouwwerken;
 - het huisvestingsprobleem het gevolg is van het bewonen van gebouwen die ingevolge de Wet ruimtelijke ordening niet bewoond mogen worden.
- Deze weigeringsgrond heeft tot doel te voorkomen dat woningzoekenden kiezen voor bewoning van daarvoor niet geschikte objecten, daardoor een huisvestingsprobleem krijgen en vervolgens via een urgentie voorrang op de woningmarkt kunnen krijgen. Daarmee is deze weigeringsgrond verwant aan de in het vorige lid, onder e, genoemde weigeringsgrond (verwijtbaarheid).

Indien er sprake is van inwoning in een zelfstandige woning, onderzoeken burgemeester en wethouders of de algemene weigeringsgronden genoemd in artikel 2.8.5 lid 1 onder b, c en e van toepassing zijn. Het ontstane huisvestingsprobleem had mogelijkerwijs door de aanvrager kunnen

worden voorkomen en/of het is mogelijkwijs ontstaan door verwijtbaar doen en nalaten van de aanvrager.

Urgentiecategorieën

In de verordening is gesteld dat een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen algemene weigeringsgrond voordoet én de aanvrager behoort tot één van de genoemde urgentiecategorieën. De afweging voor het wel of niet toekennen van een urgentieverklaring, is uiteindelijk maatwerk. Het gestelde in deze beleidsregels geeft richting aan het handelen en vormt daarmee de onderbouwing voor de toewijzing of afwijzing van een urgentieverklaring.

3.3 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders

De wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders zijn opgenomen in artikel 2.8.6 van de verordening. Het eerste lid van dit artikel bevat de urgentiegronden voor slachtoffers van huiselijk geweld en verleners en ontvangers van mantelzorg. Het tweede lid van dit artikel bevat vervolgens de urgentiegrond voor vergunninghouders. De paragrafen 4.3.1 tot en met 4.3.3 van deze beleidsregels, bevatten een nadere toelichting op het bepaalde in de verordening, alsmede een nadere uitwerking van de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders hier uitvoering aan wenst te geven.

3.3.1 Slachtoffers van huiselijk geweld

Op grond van artikel 2.8.6 eerste lid onder a komen mensen, die als gevolg van huiselijk geweld rechtstreeks vanuit de woonsituatie waar het geweld plaatsvond zijn gevlucht en in één van de erkende instellingen voor mishandelde mannen of vrouwen verblijven, in aanmerking voor een urgentieverklaring.

De in artikel 2.8.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j, van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing op deze urgentiegrond. Het college van burgemeester en wethouders zal aanvragen van slachtoffers van huiselijk geweld op maat beoordelen. Na toetsing op de algemene weigeringsgronden, wordt overwogen in hoeverre terugkeer naar vorige situatie mogelijk is.

3.3.2 Ontvangers en verleners van mantelzorg

Op grond van artikel 2.8.6, eerste lid onder b, kan het verlenen of ontvangen van mantelzorg tot gevolg hebben dat er, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, een urgent huisvestingsprobleem ontstaat.

De in artikel 2.8.5 lid 1 aanhef en onder a tot en met h en j van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing op deze urgentiegrond. Het college van burgemeester en wethouders zal aanvragen van ontvangers en verleners van mantelzorg op maat beoordelen. De gemeente kan ten behoeve van deze beoordeling desgewenst extern advies opvragen. Na toetsing op de algemene weigeringsgronden, kunnen burgemeester en wethouders op grond van de volgende overwegingen een urgentieverklaring toekennen indien:

- a. er sprake is van mantelzorg;
- b. er een directe en aanwijsbare relatie is met Uithoorn, dat wil zeggen dat het netwerk van de verlener en/of ontvanger van mantelzorg zich in Uithoorn bevindt;
- c. een woonurgentie de meest adequate oplossing is voor de ondersteuningsvraag van de zorgvrager;
- d. de verwachte tijd voor het verzilveren van de urgentie in verhouding staat tot de te verwachte ontwikkeling van de zorgvraag van de ontvanger van de mantelzorg;
- e. degene die wordt verzorgd, een diagnoseverklaring van de behandelend arts heeft;

De gemeente inventariseert de problematiek en wensen rondom mantelzorg en wonen. In het gesprek beoordeelt de gemeente de situatie onder andere aan de hand van:

- de aard, frequentie, voorspelbaarheid en duur van de zorg en daaraan gerelateerde optimale afstand tussen zorgvrager en mantelzorger;
- de benodigde kwaliteit en bereidheid van de mantelzorger om de benodigde zorg te geven;
- het risico dat de zorgvrager loopt als mantelzorger niet tijdig aanwezig is;
- de mate waarin het zorg verlenen in de huidige situatie beslag legt op het leven van de mantelzorger;
- de wensen van mantelzorger en zorgvrager; en
- de mate waarin zij eigen oplossingen hebben gezocht.

De oplossing moet in verhouding staan tot het probleem. Bij een tijdelijke situatie (korter dan een jaar) hoort een tijdelijke oplossing. Maatwerk, creatief denken en flexibele oplossingen zijn dan aan de orde. Bij een langdurige of voortschrijdende situatie (langer dan een jaar) moet er naar een meer permanente oplossing voor de woonsituatie worden gezocht.

3.3.3 Vergunninghouders

Op grond van artikel 2.8.6, tweede lid, van de huisvestingsverordening komen vergunninghouders die gehuisvest moeten worden in het kader van de taakstelling opgelegd door de minister van Wonen en Rijksdienst, in aanmerking voor een urgentieverklaring als zij:

- a. nog niet eerder door het COA bij een andere gemeente zijn voorgedragen voor huisvesting; en,
- b. niet eerder aangeboden woonruimte (met inbegrip van onzelfstandige of tijdelijke woonruimte) hebben geweigerd.

De in artikel 2.8.5 van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn niet van toepassing op deze urgentiegrond.

3.4 Urgentiecategorie uitstroom

Artikel 2.8.7 van de verordening bevat een urgentiegrond voor situaties waarin een woningzoekende gehuisvest moet worden in een zelfstandige woonruimte als gevolg van zijn aanstaande uitstroom uit een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverlenings-instelling. Het college van burgemeester en wethouders beslist over de toekenning van een urgentieverklaring aan woningzoekenden afkomstig uit een instelling die gevestigd is in Uithoorn. De aanvrager keert terug naar de regiogemeente waar hij direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling tenminste twee jaar onafgebroken woonde. Desbetreffende gemeente wordt dan ook in het zoekprofiel opgenomen. Indien het, gelet op de problematiek van aanvrager, onwenselijk is dat hij naar deze betreffende gemeente terugkeert, kan een andere regiogemeente in het zoekprofiel van de urgentieverklaring worden opgenomen. Burgemeester en wethouders overleggen in dat geval wel vooraf met de desbetreffende gemeente. Op grond van het bepaalde in artikel 2.8.7, derde lid, wordt het woningtype vervolgens door het college van burgemeester en wethouders van de "ontvangende" gemeente vastgesteld.

Om in aanmerking te kunnen komen voor een urgentie dient de aanvrager in voldoende mate zelfredzaam te zijn. Dat kan eventueel ook betekenen dat aanvrager de begeleiding krijgt die nodig is om de zelfredzaamheid te bevorderen en eventuele overlast voor anderen te voorkomen. Als sprake is van begeleiding, moet de aanvrager verklaren dat hij daarmee instemt.

Na toetsing op de algemene weigeringsgronden, kunnen burgemeester en wethouders op grond van de volgende overwegingen een urgentieverklaring toekennen aan personen die woonachtig zijn in een intramurale instelling gevestigd in Uithoorn of personen die woonachtig waren in Uithoorn welke een tijdelijk verblijf hebben gehad in een instelling elders in Nederland indien:

- a. de instelling aannemelijk heeft gemaakt dat de behandeling is afgerond en dat zelfstandig wonen voor de persoon in kwestie daadwerkelijk mogelijk is gelet op zijn behandelachtergrond;
- b. de woningzoekende niet in staat is om zelfstandig, dan wel met ondersteuning van de instelling, passende huisvesting te vinden, dan wel dat terugkeer naar het ouderlijk huis geen optie is; en
- c. het risico op terugval in oud probleemgedrag te groot wordt geacht door de instelling wanneer de cliënt geen passende huisvesting heeft, dan wel dat terugkeer in het ouderlijk huis geen optie is;

Voorafgaand aan het toekennen van een urgentieverklaring wordt in samenspraak met de woningcorporatie, de behandelende instelling en de gemeente onderzocht of een proefperiode wenselijk wordt geacht. Deze proefperiode heeft de duur van één jaar. Bij een proefperiode zal het huurcontract op naam van de behandelende instelling komen te staan en kan er tevens tijdelijke begeleiding voor de cliënt worden ingezet vanuit de behandelende instelling en/of de gemeente. Na afloop van de proefperiode moet er in samenspraak met de eerder genoemde partijen worden vastgesteld of de proefperiode wordt omgezet in een vast huurcontract voor de cliënt.

Burgemeester en wethouders kunnen indien zij noodzaak daartoe zien om advies vragen bij deskundigen over:

- de vraag of aanvrager kan uitstromen;
- de vraag of uitstroom naar de oorspronkelijke woongemeente wenselijk is; en/of
- de vraag of en zo ja welke begeleiding gedurende welke periode noodzakelijk is.

De algemene weigeringsgronden genoemd in artikel 2.8.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f, h en j van de verordening zijn van toepassing.

3.5 Overige urgentiecategorieën

In artikel 2.8.8 eerste lid onder a tot en met d zijn de overige urgentiecategorieën opgenomen:

1. Woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren. Deze urgentiegrond wordt aangeduid als "acute-urgentie";

2. Woningzoekenden die als gevolg van een medische en/of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben (en niet uitstromen uit een hulpverleningsinstelling). Deze urgentiecategorie wordt aangeduid als "sociale-medische urgentie";
3. Woningzoekenden die een in het kader van stadsvernieuwing te slopen of te renoveren woning of woningcomplex bewonen. Deze urgentiecategorie wordt aangeduid als "stadsvernieuwingсурgentie" of "SV-urgentie".
4. Woningzoekenden waarvan de woonruimte als gevolg van een calamiteit ongeschikt is voor bewoning. Deze urgentiecategorie wordt aangeduid als "calamiteiten-urgentie"

3.5.1 Acute-urgentie

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op artikel 2.8.8, eerste lid, aanhef en onder a van de verordening urgentie toekennen aan huishoudens in Uithoorn die in een acute noodsituatie verkeren.

Deze urgentiecategorie wordt ook de 'calamiteitenurgentie' genoemd. Calamiteiten zijn plotselinge gebeurtenissen waar de aanvrager geen invloed op kon uitoefenen en die tot een acuut woonprobleem leiden zoals brand, ernstige waterschade, explosie of acuut ernstige funderingsgebreken. Hiervan is sprake indien:

- a. De ongeschiktheid voor bewoning wordt vastgesteld door of in opdracht van, een daartoe bevoegde ambtenaar die belast is met het toezicht op de naleving van onder meer de bij de Omgevingswet, de Woningwet en het omgevingsplan vastgestelde wet- en regelgeving (hierna: "toezichthouder");
- b. Het herstel van de woning duurt volgens de toezichthouder langer dan vier maanden;
- c. Alleen de, volgens inschrijving in de BRP legaal wonende, hoofdbewoner komt in aanmerking van urgentie. De bij de hoofdbewoner inwonende leden van het huishouden hebben geen recht op een zelfstandige woning, aangezien zij met de hoofdbewoner mee kunnen verhuizen.

De in artikel 2.8.5 van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing, met uitzondering van de in artikel 2.8.5, eerste lid onder j, van de verordening genoemde inkomensnorm. Voor deze urgentiegrond geldt dientengevolge geen inkomenseis.

3.5.2 Sociaal-medische urgentie

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op artikel 2.8.8, eerste lid, aanhef en onder b van de verordening een urgentie toekennen op grond van medische of sociale omstandigheden indien de aanvrager zich in een levensontwrichtende woonsituatie bevindt, welke alleen beëindigd kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte.

De in artikel 2.8.5 van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing op deze urgentiegrond.

Medische beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen urgentie toekennen in het geval van een problematische woonsituatie in de gemeente Uithoorn die om medische redenen levensontwrichtend is voor één of meer leden van het huishouden en waarbij het huishouden om desbetreffende medische redenen niet in staat is de problematische woonsituatie op te lossen. Wanneer een woningzoekende een aanvraag tot woonurgentie doet vanwege een lichamelijke aandoening en/of een psychische stoornis, dient aangevoerd te worden dat de betreffende aandoening en/of stoornis chronisch is en overwegend wordt veroorzaakt door de woonsituatie, dan wel dat de behandeling van de aandoening en/of stoornis in hoge mate ongunstig wordt beïnvloed door de woonsituatie. Dat moet tevens blijken uit een ondertekende verklaring van een professionele medische, psychiatrische en/of sociale hulpverlener, waarin de betreffende aandoening en/of stoornis wordt benoemd en de relatie van de aandoening en/of stoornis tot het woonprobleem van de aanvrager. Indien wordt overwogen vanwege een (chronische) psychische stoornis een urgentie af te geven kan aan de belanghebbende de voorwaarde worden opgelegd dat hij psychiatrische begeleiding aanvaardt.

Er wordt geen woonurgentie toegekend indien er sprake is van (psychische) problemen als gevolg van de slechte woonsituatie, echtscheiding of te klein wonen.

Dakloosheid of dreigende dakloosheid met minderjarige kinderen

Burgemeester en wethouders kennen geen urgentie toe vanwege het enkele feit dat het huwelijk of de samenwoningsrelatie wordt ontbonden. Burgemeester en wethouders vinden het echter onwenselijk als niet is voorzien in woonruimte voor minderjarige kinderen.

Burgemeester en wethouders gaan er vanuit dat de woning waar men direct voorafgaand aan de verbroken samenwoning, echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap woonde, primair beschikbaar blijft voor de kinderen, zodat geen aanvraag tot urgentie benodigd is. Alleen in levensontwrichtende situaties kan ten behoeve van de kinderen urgentie worden verstrekt.

Hiervan kan sprake zijn indien:

- a. De situatie waarin een ouder met de dagelijkse zorg over de kinderen is gevlucht voor huiselijk geweld. Dit moet blijken uit een proces verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door gegevens van justitie.
- b. De situatie waarin de ouder met de dagelijkse zorg voor de kinderen de huur of hypotheek niet zelfstandig kan opbrengen, waarbij vaststaat dat de ex-partner niet of onvoldoende door middel van alimentatie kan bijdragen in de woonlasten.

Burgemeester en wethouders kunnen vervolgens urgentie toekennen indien:

- a. aangetoond is dat de aanvrager belast is met de dagelijkse zorg voor de kinderen en deze bij de betreffende ouder en op hetzelfde adres in de BRP geregistreerd staan;
- b. de samenwoning minimaal twee jaar ononderbroken plaatsvond in een zelfstandige woning gelegen in Uithoorn;
- c. de samenwoning korter dan zes maanden geleden verbroken is;
- d. bij het ontbreken van een echtscheidingsvonnis de verbroken relatie is aangetoond: de aanvrager is tenminste drie maanden niet meer op het voormalige adres woonachtig en is met de kinderen geregistreerd in de BRP op het feitelijk inwoonadres; of
- e. in het geval de woning verkocht is moet de eindafrekening met de eventuele restschuld of overwaarde worden getoond, mede op grond van het bepaalde in paragraaf Hoge woonlasten

Geweld of bedreiging

Burgemeester en wethouders kunnen urgentie toekennen wanneer sprake is van een problematische woonsituatie als gevolg van een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging. Hiervan kan sprake zijn indien:

- a. De aanvrager zijn woning als gevolg van een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging heeft moeten verlaten.
- b. Van de aanvrager niet kan worden verwacht dat hij naar de verlaten woning terugkeert en/of dat hij deze opeist.
- c. De levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging moet blijken uit een proces verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door gegevens van justitie.

Indien sprake is van een levensbedreigende situatie door stelselmatig geweld of bedreiging door een ander dan een huisgenoot, moet uit een verklaring van de politie blijken dat de aanvrager om veiligheidsredenen niet langer in de huidige woning kan blijven wonen, ook niet na een opgelegd of eventueel op te leggen straatverbod, huisverbod of contactverbod.

Hoge woonlasten

Huishoudens kunnen in aanmerking komen voor een urgentie als een gezin met kind(eren) door overmacht niet meer in staat is om aan de hoge woonlasten te voldoen. Achtergrond is meestal daling van het huishoudinkomen door vertrek van de partner of verlies van inkomen uit arbeid. Aanvrager dient de hoge woonlasten aan te tonen:

- a. Bijvoorbeeld door middel van een beschikking van door de gemeente verstrekte bijzondere bijstand voor woonlasten.
- b. Als het een koopwoning betreft moet deze zijn verkocht en moet de eventuele restschuld zijn aangetoond.

Als de aanvrager schulden heeft, moet in aanvulling op bovenstaande in ieder geval zijn voldaan aan:

- a. De schulden moeten zijn geregeld; dat wil zeggen dat een redelijkerwijs na te komen betalingsregeling met de schuldeisers is getroffen.
- b. Indien de aanvrager is gescheiden en de schulden zijn nog niet geregeld, moet een deel van de in het huwelijk gemaakte schulden zijn toebedeeld aan de ex-partner, en moet de aanvrager aantonen dat de schuldeisers hiermee akkoord gaan.
- c. Voorafgaand aan het toekennen van urgentie kan aan de aanvrager de voorwaarde worden opgelegd dat hij schriftelijk verklaart akkoord te gaan met financiële begeleiding, indien het opleggen van een dergelijke voorwaarde wenselijk is om nieuwe betalingsproblemen te voorkomen. Indien de belanghebbende weigert vooraf schriftelijk akkoord te gaan met de voorgestelde begeleiding, wordt geen urgentie toegekend.
- d. Indien het schuldhulpverleningstraject om welke reden dan ook wordt gestaakt, dan wordt de urgentie ingetrokken.
- e. Indien de aanvrager mede hoofdelijk aansprakelijk is voor de hypotheek van een gemeenschappelijke woning, ziet de gemeente dit als een problematische schuld, ook als de ex-partner de woning krijgt. Als de ex-partner de hypotheeklasten niet betaalt, claimt de hypotheekverstrekker het bedrag bij de aanvrager. Er moet daarom worden aangetoond dat de hypotheek niet meer op naam staat van de aanvrager.

- f. Bij verkoop van de woning wacht de gemeente op de eindafrekening van de hypotheekgever met de eventuele restschuld. Wanneer deze restschuld problematisch blijkt, dan moet de aanvrager hiervoor een regeling treffen zoals hierboven is beschreven.

3.5.3 Stadsvernieuwings-urgentie

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op artikel 2.8.8, eerste lid, aanhef en onder c van de verordening urgentie toekennen aan huishoudens in Uithoorn waarvan de woonruimte behoort tot de door burgemeester en wethouders aangewezen complexen 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-urgentie ontvangen.

De in artikel 2.8.5 van de verordening genoemde algemene weigeringsgronden zijn van toepassing, met uitzondering van de in artikel 2.8.5, eerste lid onder j, van de verordening genoemde inkomensnorm. Voor deze urgentiegrond geldt dientengevolge geen inkomenseis.

Indien een houder van een urgentieverklaring vanuit een andere regiogemeente wil verhuizen naar Uithoorn kunnen burgemeester en wethouders het zoekprofiel en zoekgebied aan passen. Burgemeester en wethouders weigeren een regionale urgent indien de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen.

Het aantal regionale SV-urgenten dat in Uithoorn vanuit andere regiogemeenten maximaal wordt opgenomen wordt jaarlijks bepaald.

4 Verdeling standplaatsen woonwagens

De toewijzing van standplaatsen wordt binnen de voorwaarden van de verordening uitgevoerd door de woningcorporatie. Naast de algemene toelatingscriteria artikel 2.2.1 van de verordening is bij het toewijzen van standplaatsen voor woonwagens het onderstaande van toepassing:

- Er wordt een intakegesprek gevoerd met de geïnteresseerde standplaatszoekende om te kunnen beoordelen of de kandidaat "past" binnen het woonwagenkamp.
- De kandidaat dient te beschikken over voldoende middelen om een woonwagen aan te schaffen.

5 Slotbepalingen

5.1 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Uithoorn 2026.

5.2 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden tegelijkertijd met de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2026 in werking op de dag na bekendmaking. Tegelijkertijd met de inwerkingtreding van deze beleidsregels, vervallen de beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Uithoorn 2017

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uithoorn in de vergadering gehouden op d.d. 13 januari 2026.

*De secretaris,
drs. M.C. Wegewijs*

*De burgemeester,
P.J. Heiligers*

Bijlage 1: Tabel algemene weigeringsgronden naar urgentiecategorie

Algemene weigeringsgrond in 2.8.5		Urgentiecategorie (verwijst naar artikel in de verordening)					
		2.8.6 lid 1 (uitstromers opvang huiselijk geweld en mantelzorggevallen)	2.8.6 lid 2 (verblijfs-gerechtigden)	2.8.7 (uitstroom en omslag)	2.8.8 lid 1 a en d (acute nood en calamiteit)	2.8.8 lid 1 b (sociaal medisch)	2.8.8 lid 1 c (SV)
lid 1 a	voldoet niet aan eisen uit 2.2.1.	ja	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 b	geen urgent huisvestingsprobleem	ja	nee	nee	ja	ja	ja
lid 1 c	huisvestingsprobleem is op andere wijze oplosbaar	ja	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 d	voorliggende voorziening	ja	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 e	aanwezigheid verwijtbaarheid	ja	nee	nee	ja	ja	ja
lid 1 f	verhuizing naar zelfstandige woonruimte lost niets op	ja	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 g	eerdere verklaring is ingetrokken	ja	nee	nee	ja	ja	ja
lid 1 h	zelfstandige woonruimte te duur	ja	nee	ja	ja	ja	ja
lid 1 i	minder dan 2 jaar woonachtig in gemeente	nee	nee	nee	ja	ja	ja
lid 1 j	overschrijding inkomensnorm	ja	nee	ja	nee	ja	nee
lid 2	niet woonachtig in legale, permanente zelfstandige woonruimte	nee	nee	nee	ja	ja	ja