

Huisvestingsverordening Uithoorn 2026

De raad van de gemeente Uithoorn,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 januari 2026,

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Huisvestingsverordening Uithoorn 2026

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. bezettingsnormen: 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. corporatie: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam is in één of meer gemeenten van de woningmarktregio;
- h. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- i. directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- j. doorstromer: een huishouden dat een voor verhuur bestemde zelfstandige huurwoning die eigendom is van een corporatie achterlaat;
- k. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- l. huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- m. huishoudinkomen: het gezamenlijke inkomen van de huurder en van alle andere bewoners op het adres;
- n. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
- o. 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;
- p. ingezetene: de persoon die in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Uithoorn is opgenomen;
- 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. inwoning: het door een hoofdbewoner aan maximaal één ander huishouden in gebruik geven van een deel van de woonruimte waarvan hij zelf hoofdbewoner is;
- t. jongere: een volwassene tot een leeftijd van 28 jaar;
- u. laatste kanstraject: gemeentelijk beleid ten aanzien van ontruiming bij overlast. Bij het laatste kanstraject wordt een woning aangeboden aan de betrokkene na een ontruimingsvonnis van de rechter;
- v. Maatwerkvoorziening: een op de behoeften, persoonskenmerken en mogelijkheden van een persoon afgestemd geheel van diensten, hulpmiddelen, woningaanpassingen en andere maatregelen, ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen of opvang, voor zover die niet met een algemene voorziening kunnen worden gerealiseerd;
- w. mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

- x. maximale lage huurgrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- y. nieuwe kanstraject: gemeentelijk preventiebeleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast. Bij het nieuwe kanstraject biedt de corporatie in geval van langdurige overlast de huurder een nieuwe woning aan ter voorkoming van een ontruimingsprocedure via de rechtbank. Als de huurovereenkomst daarbij wordt beëindigd met wederzijds goedvinden, krijgt de huurder een vervangende woning;
- z. 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;
- aa. 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;
- bb. ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.8.4, derde lid;
- cc. 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;
- dd. passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.8.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
- ee. 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;
- ff. peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.8.9, tweede lid;
- gg. platform: het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad;
- hh. regiogemeente: een gemeenten die deel uitmaakt van de woningmarktregio;
- ii. rekenuur: 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;
- jj. situatiepunten: situatiepunten als bedoeld in paragraaf 2.4;
- kk. splitsen: het splitsen van gebouwen in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet;
- ll. 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;
- mm. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring voor personen die als gevolge van stadsvernieuwing woningzoekende zijn en zijn ingedeeld in de in artikel 2.8.9, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentie categorie;
- nn. urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
- oo. 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;
- pp. wachtpunten: wachtpunten als bedoeld in artikel 2.3.7;
- qq. wet: de Huisvestingswet 2014;
- rr. woning: zelfstandige woonruimte;
- ss. woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Uithoorn een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de wet, bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad;
- tt. woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.8.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- uu. woningvorming: het verbouwen van één woonruimte naar meerdere woonruimten, als bedoeld in artikel 21 lid 1 onder d van de wet;
- vv. woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit drie of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- 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 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;
- ddd. zoekpunten: zoekpunten als bedoeld in artikel 2.3.7;
- eee. zorgregio: het gebied waarvoor de gemeente Amsterdam de functie van centrumgemeente vervult voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen blijkend uit een gezamenlijk budget van de Rijksoverheid, bestaande uit de gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel.

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 maximale lage huurgrens.
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. woonruimten in eigendom van woningcorporaties die middels intermediaire verhuur door een zorginstelling worden bemiddeld of worden verhuurd met een huurcontract dat onlosmakelijk verbonden is met een zorgcontract van een zorginstelling;
 - d. Woonruimte bewoond door woongroepen.
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 ingevolge artikel 8, eerste lid, van de wet verboden om woonruimte die is aangewezen in artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is ingevolge artikel 8, tweede lid, van de wet verboden om woonruimte die is aangewezen in 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

Aanvullend op de in artikel 10, tweede lid van de wet genoemde eisen geldt dat om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning de woningzoekende dient te voldoen aan de eis dat 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;

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 wordt ingediend door gebruik te maken van het door burgemeester en wethouders vastgestelde formulier en gaat tenminste 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 in 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. indien de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te huur is aangeboden;
 - c. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 15, tweede of vijfde lid, van de wet of paragraaf 2.6 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - d. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen;
 - e. het huishouden al beschikt over een huisvestingsvergunning; of,
 - f. 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 woningmarktregio

- gebruikte aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio 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 woningmarktregio 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 in onderstaande tabel genoemde categorieën indien een woningzoekende voldoet aan de daarbij behorende genoemde voorwaarden:

Kolom 1: Naam punten	Kolom 2 Wanneer start de opbouw en per welke tijdseenheid neemt het aantal punten met x toe	Kolom 3: Voorwaarden voor opbouw punten en inzet punten
Wachtpunten:	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:	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:	Situatiepunten: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring 'opbouw situatiepunten', met een maximum van twaalf punten.	
	Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'.

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 saldo van opgebouwde zoekpunten niet lager dan nihil.

Artikel 2.3.9. Nadere regels en afwijkingsbevoegdheid

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

Paragraaf 2.4 Opbouw situatiepunten

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 2.4

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

Artikel 2.4.2 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 2.4.3 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 2.4.4 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 2.4.5 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 2.4.6 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten

Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.4.3 genoemde eisen.

Artikel 2.4.7 Nadere regels en afwijkingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van deze paragraaf.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf ten gunste van de aanvrager.

Paragraaf 2.5 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.5.1 Reikwijdte paragraaf 2.5

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

Artikel 2.5.2 Van overeenkomstige toepassingverklaring

Op een aanvraag om een verklaring 'situatiepunten-opbouw voor jongeren' zijn de artikelen 2.4.2, 2.4.4 en 2.4.5 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.5.3 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 ontvangt WMO ondersteuning voor ambulante zorg, sinds een jaar of langer en de Wmo-ondersteuning loopt nog door voor een totale duur van ten minste 2 jaar.; 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 2.4.3.

Artikel 2.5.4 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 2.5.3.

Artikel 2.5.5 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 2.5.3 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van deze paragraaf.

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf ten gunste van de aanvrager.

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

- 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.
- 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 (voorrangsgroepen)
1	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.
2	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.
3	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 (inclusief studenten) (EN/OF) huishoudens bestaande uit tenminste een persoon met een leeftijd van tenminste 23 jaar en ten hoogste 27 jaar (inclusief studenten)
4	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 maximale lage huurgrens 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
- De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van voorrang op grond van lokale binding wordt toegepast voor ten hoogste 30 procent van de verleende huisvestingsvergunningen.
- 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;

- d. de overige woningzoekenden.
3. Binnen de categorieën als genoemd in het tweede lid komt de woningzoekende met het hoogste aantal wachtpunten als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.6.4 Bijzondere volgorde voor houders van een SV-urgentieverklaring

1. 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 2.8.9 tweede lid indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. 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.
3. 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

1. 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 woningmarktregio 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 2.8.9 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.

3. 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 urgentie categorie 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 2.8.9 genoemde urgentie categorie.
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 urgentie categorie, 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 2.8.10 of 2.8.11;
 - 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 blijkens diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente in een zelfstandige woning 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 2.8.9, 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 woonruimte die krachtens een besluit op grond van de Omgevingswet voor permanente bewoning bestemd is.
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 2.8.9 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 en omslag

1. Een urgentieverklaring voor uitstroom en omslag kan worden verleend aan een woningzoekende bij wie sprake is van een huisvestingsprobleem vanwege beëindiging van verblijf in een instelling

voor opvang of beschermd wonen op grond van een beschikking voor een maatwerkvoorziening of van verblijf in een zorginstelling waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroom of omslagurgentie, indien:

- a. de aanvrager blijkens de inschrijving Basisregistratie Personen, tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was in de zorgregio;
 - b. geen van de in artikel 2.8.5., onderdelen a, g, h, j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
 - c. de aanvrager, naar oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.8.1. en 2.8.2., eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de opvang is gevestigd waar de aanvrager verblijft, op de aanvraag om urgentieverklaring.
 3. Het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied betreft de gemeente behorende tot de zorgregio waar aanvrager ten minste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling heeft gewoond.
 4. Burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring afgeven, kunnen in het geval de aanvrager beschikt over een beschikking voor een maatwerkvoorziening voor opvang of beschermd wonen afwijken van het eerste lid onder a, en het derde lid indien de inhoud van die beschikking daartoe aanleiding geeft.
 5. Bij het huisvesten van deze woningzoekenden wordt gebruik gemaakt van direct bemiddeling als bedoeld in artikel 2.6.6.
 6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het vierde lid.

Artikel 2.8.8. Urgentie onder voorwaarden (laatste kantraject en nieuwe kantraject)

1. Een urgentieverklaring kan onder voorwaarden worden verleend aan ingezetenen die door, al dan niet dreigende, ontruiming wegens ernstige woonoverlast het risico lopen op dakloosheid.
2. Een ingezetene komt alleen in aanmerking voor deze urgentie als:
 - a. de ingezetene al een woning van een toegelaten instelling in de gemeente Uithoorn huurt, maar daar blijven wonen niet meer verantwoord is ten gevolge van ernstige woonoverlast die aan de ingezetene toe te rekenen is;
 - b. tenminste één van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - i bij het laatste kantraject is er een ontbindingsvonnis van het bestaande huurcontract; of,
 - ii bij het nieuwe kantraject is de huurovereenkomst beëindigd met wederzijds goedvinden;
 - c. de ingezetene deelneemt aan een begeleidings- of zorgtraject van een gecontracteerde zorgpartij in de gemeente Uithoorn;
 - d. de ingezetene schriftelijk akkoord gaat met de afspraken die horen bij het laatste- of nieuwe kantraject;
 - e. de ingezetene minimaal 18 jaar oud is.
3. Aan de urgentieverklaring worden opschortende voorwaarden verbonden die in ieder geval inhouden dat:
 - a. de zorgaanbieder die de begeleiding van de houder van de urgentieverklaring verzorgt, tenminste één jaar als huurder vermeld staat op de huurovereenkomst van de woning en de woning gedurende dat jaar aan de houder van de urgentieverklaring voor bewoning in gebruik geeft;
 - b. aan de houder van de urgentieverklaring gedragsregels worden opgelegd ter voorkoming van woonoverlast en andere woongerelateerde problematiek; en
 - c. de houder van de urgentieverklaring de onder a. bedoelde begeleiding en de onder b. bedoelde gedragsregels accepteert en dat schriftelijk bevestigt.
 - d. Als de ingezetene zelfstandig kan wonen wordt het huurcontract omgezet naar een regulier huurcontract tussen ingezetene (huurder) en verhuurder.
4. Houders van een in dit artikel bedoelde urgentieverklaring worden direct bemiddeld zoals bedoeld in artikel 2.6.6.
5. De eerste drie jaar na ontruiming als gevolg van aan de huurder toe te rekenen woonoverlast komt de voormalige houder van een in dit artikel bedoelde urgentieverklaring niet in aanmerking voor urgentie voor een sociale huurwoning.

Artikel 2.8.9 Overige urgentie categorieën

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 urgentie categorieën 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 peildatum 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 2.8.10 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;
 - b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring; of,
 - c. nadat de houder ervan passende woonruimte toegewezen heeft gekregen.
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 genoemd in het tweede lid, onder b, 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 2.8.11 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. 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 voordoen;
 - 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.
2. 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.
3. 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.
4. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.
5. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.

Artikel 2.8.12 Afwijkingsbevoegdheid

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 weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie.
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 2.8.13 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Urgentieverklaringen die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2025, 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 ingevolge artikel 8, eerste lid, van de wet 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 wordt een voortoets uitgevoerd om vast te stellen of de standplaatszoekende in aanmerking komt voor inschrijving op de wachtlijst. Hiertoe wordt een intakegesprek gehouden, alvorens een standplaatszoekenden in het register kan worden opgenomen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in nadere regels bepalingen vastleggen over:
 - a. het in het eerste lid bedoelde register;
 - b. de criteria waaraan een standplaatszoekende, in aanvulling op de in artikel 2.2.1 genoemde criteria, moet voldoen om ingeschreven te kunnen worden in het in het eerste lid bedoelde register;
 - c. de volgorde waarin de in het register ingeschreven standplaatszoekenden in aanmerking komen voor een standplaats;
 - d. de inhoud van de het tweede lid bedoelde voortoets en de wijze waarop de toets afgelegd wordt.

Artikel 2.9.4 Aanbieden van standplaatsen

1. De verhuurder 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;
 - b. het huishouden is ingeschreven in het register van standplaatszoekende en overeenkomstig het bepaalde in of op grond van artikel 2.9.3 als eerste voor de standplaats in aanmerking komt;
 - c. het aannemelijk is dat het huishouden de standplaats in gebruik zal nemen; en,
 - d. de verhuurder, 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 ten hoogste 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 Afwijkingsbevoegdheid

Artikel 4.3.1 is van overeenkomstige toepassing op deze paragraaf.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD AFDELING I ONTTREKING, 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:
 - a. 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;
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
 - d. van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
 - e. tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.
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:
 - i. ten behoeve van inwoning mits het huishouden van de hoofdbewoner de zelfstandige woonruimte minimaal een half jaar heeft bewoond voordat van de hiervoor bedoelde omzetting sprake was;
 - ii. ten behoeve van mantelzorg verleend door het huishouden van de hoofdbewoner aan eerste- of tweedegraads familieleden die de onzelfstandige woonruimte bewonen; of,
 - iii. indien de onzelfstandige woonruimte bewoond wordt door eerste- of tweedegraads familieleden van het huishouden van de hoofdbewoner;
 - 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 200 m²;
 - ii. de nieuw te vormen woonruimte tenminste een bruto gebruiksoppervlak van ten minste 50 m² (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 omgevingsplan of voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving. 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 voorschriften of beperking vaststellen die van toepassing zijn op de gevallen die onder de in het eerste lid opgenomen vrijstellingen vallen:
- 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 Weigeringsgronden (algemeen)

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 Besluit bouwwerken leefomgeving;
- 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.

Artikel 3.2.3 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 3.2.4 Weigeringsgronden onttrekkingsvergunning sloop sociale woningvoorraad

Onverminderd het bepaalde in artikel 3.2.2, kan een onttrekkingsvergunning door of ten behoeve van sloop van in artikel 2.1.1, tweede lid, bedoelde woonruimte, door burgemeester en wethouders 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 indien dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is voorts voorwaarden en voorschriften worden verbonden:
 - 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;
 - c. ter voorkoming van ernstige overlast, ernstig gevaar of vervuiling; of,
 - d. inzake de overdraagbaarheid van de vergunning.
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

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.

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

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen ter zake van:
 - a. de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, eerste en tweede lid, van de wet, artikel 21 van de wet, artikel 22, eerste lid, van de wet;
 - b. het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 en 26 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen bestuurlijke boete overeenkomstig de tabellen in Bijlage 2:

- a. voor de eerste overtreding doen zij dat overeenkomstig de boetes in kolom A van de toepasselijke tabel in Bijlage 2;
 - b. voor de volgende overtreding doen zij dat overeenkomstig de boetes in kolom B van de toepasselijke tabel in Bijlage 2.
3. Van een volgende overtreding is sprake als er binnen drie jaar na het constateren van de vorige overtreding, sprake is van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel.
 4. Als de ontwikkeling van de in artikel 35, tweede lid, van de wet bedoelde boetemaxima daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders met ingang van elk kalenderjaar de hoogte van het in het eerste lid genoemde geldbedrag wijzigen. Burgemeester en wethouders publiceren het aldus aangepaste bedrag in het Gemeenteblad.

Paragraaf 4.3 Restbepaling

Artikel 4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard af te wijken van de bepalingen in deze verordening ten gunste van de aanvrager. Deze bepaling geldt alleen voor die gevallen waarin niet al een specifieke afwijkingsbevoegdheid 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 2025, 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 2014, 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 overgangsregeling puntensysteem

1. Wachtpunten die per 16 januari 2023 zijn verkregen op basis van de Overgangsregeling of Coullance-regeling vervallen (omgezette) woonduur, gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de wachtpunten zijn opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
2. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

Artikel 5.3 Intrekking van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2025

1. De Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2025 wordt ingetrokken op het moment van inwerkingtreding als bedoeld in artikel 5.4, eerste lid.

Artikel 5.4 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na haar bekendmaking in het Gemeenteblad.
2. Deze verordening vervalt na de inwerkingtreding van een nieuwe huisvestingsverordening of op 19 maart 2030.

Artikel 5.5 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2026.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Uithoorn in zijn openbare vergadering 5 maart 2026, Uithoorn,

*De griffier,
S.I.E. Kox-Meijer*

*De burgemeester,
P.J. Heiligers*

Bijlage 1: Bezettingsnorm

Behorende bij artikel 2.6.1

Kolom 1: Woning met aantal kamers	Kolom 2: Huishouden met minimaal
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

Tabel 1	Wettelijke bepaling huisvestingswet	Type overtreding Huisvestingsverordening	Kolom A	Kolom B
bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte			Boete	Recidive
				Overtreding < 4 jaar na de eerste overtreding
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,-

Tabel 2	Wettelijke bepaling huisvestingswet	Type overtreding Huisvestingsverordening	Kolom A	Kolom B
bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad			Boete	Recidive
				Overtreding < 4 jaar na de eerste overtreding
Onttrekking van woonruimte aan de bestemming tot bewoning 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 bewoning 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. 22 eerste 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	€ 18.000,-	n.v.t.

		twee of meer woonruimten		
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,-	n.v.t.

Toelichting

1. Aanleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 (hierna: Wet) kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse huurwoningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van vier jaar.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van woonruimte.

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

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

Ter onderbouwing van deze Huisvestingsverordening is dan ook onderzocht of er sprake is van schaarste aan woningen in de gemeente Uithoorn en welke categorieën woonruimten dit betreft. Dit onderzoek is op te vragen, en als bijlage bij het raadsbesluit opgenomen.

2. Woonruimteverdeling

Op basis van het schaarsteonderzoek kan geconcludeerd worden dat een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in de gemeente Uithoorn schaars is. In het bijzonder staat de sociale huursector in bezit van woningcorporaties onder druk. In de woonruimteverdeelregio waar Uithoorn deel van uit maakt, is een toenemende krapte zichtbaar. Dat is goed te zien aan het aantal actief woningzoekenden dat stijgt. Terwijl het aantal verhuringen (vrijkomende woningen voor verhuur) tussen 2021 en 2023 niet meesteeg. Dat zorgt voor dalende slaagkansen voor woningzoekenden. Tenslotte is de gemiddelde zoektijd¹ van actief woningzoekenden opgelopen naar ruim zes jaar voordat zij een woning vinden. Er kan worden gesproken van schaarste aan sociale huurwoningen in de corporatiesector.

Met name jongeren en starters komen door de schaarste in de verdringing. Een woning vinden in de sociale huursector is voor slechts een kleine groep woningzoekenden bereikbaar. Veel middeninkomens hebben op basis van hun inkomen geen toegang tot de sector. Daarnaast zorgt de grote vraag en het beperkte aanbod voor grote concurrentie waar die vooral voor jongere huishoudens tot gevolg heeft dat de kansen beperkt zijn. Dat komt omdat deze huishoudens een relatief lage inschrijfduur hebben en daardoor minder kans maken op woningen die op basis van inschrijfduur toegewezen worden.²

1) De gemiddelde zoektijd is de duur tussen de eerste reactie van de woningzoekenden en het moment waarop zij een woning hebben gevonden.

2) Zie verder: RIGO Research en Advies, 21 oktober 2025, "Notitie Nut en noodzaak lokale binding"

Om die schaarste eerlijk te verdelen zijn er regels voor woonruimteverdeling die regionaal gelden. In dit systeem krijgt de woningzoekende met de meeste 'woonpunten' de woning. Woningzoekenden bouwen allereerst wachtpunten op, simpelweg door ingeschreven te staan. Daarnaast kunnen zij hun kans op een woning beïnvloeden door actief te zoeken: dan worden aanvullend 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. Zie voor een uitgebreide uitleg van het regionale woonruimteverdeelsysteem: www.socialehuurwoningzoeken.nl.

Huisvestingsvergunningplicht

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de Wet gebeurt aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en Wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties. Van deze mogelijkheid maakt de gemeente Uithoorn gebruik.

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 maximale lage huurgrens 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 Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2026). 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 t/m 7 van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2026 bevatten de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen. In paragraaf 8 is de urgentieregeling opgenomen.

Toewijzingsbeleid Woonwagenstandplaatsen

Paragraaf 9 van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2026 bevat het gemeentelijke beleid voor de verdeling van woonwagenstandplaatsen.

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft geoordeeld dat woonwagenbewoners een eigen culturele identiteit hebben die beschermd moet worden. En ook de Nationale Ombudsman adviseerde gemeenten om de culturele identiteit van woonwagenbewoners te erkennen en te faciliteren. Dit gebaseerd op vier grondbeginselen: het recht op huisvesting, het recht op gelijke behandeling, het recht op vrijheid van vestiging en het recht op de eerbiediging van privé-, familie- en gezinsleven.

Deze huisvestingsverordening geeft invulling aan een eenduidig toewijzingsbeleid voor standplaatsen. Hiermee is het voor iedereen duidelijk hoe de toewijzing van standplaatsen tot stand komt.

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 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.

Ook voor het instellen van deze voorraadvergunningen moet sprake zijn van schaarste en verdringings-effecten. Op grond van artikel 3.1.1 zijn alle woonruimte en gebouwen in alle gebieden behorende tot de gemeente Uithoorn vergunningplichtig.

De aanwezige schaarste in de sociale huursector beschreven we reeds hierboven. Daarbij is de druk toegenomen op de duurdere koopsegmenten. Daarnaast is de druk groot op grondgebonden woningen en koopappartementen. Dat beeld wordt ondersteund door krapte-indicatoren in de verschillende segmenten.

Particuliere huursector

Door de beperkte beschikbare bronnen kan geen robuust beeld gevormd worden van schaarste aan sociale, midden- en dure huurwoningen in de particuliere huursector. De geschetste gegevens geven slechts een indicatie van de situatie in dit segment. Hieruit blijkt wel dat er sprake is van een vraag naar middenhuurwoningen. Echter is de voorraad particuliere huurwoningen beperkt en het aanbod aan particuliere (midden)huurwoningen in de gemeente gering. Er werden op twee peilmomenten in Q2 2025 slechts 13 woningen aangeboden op platforms als Pararius, Funda en Huurwoningen.nl. De huurprijzen van dit aanbod liggen ruim boven het middenhuursegment. Daaruit kan voorzichtig geconcludeerd worden dat de particuliere huursector geen tot weinig mogelijkheden biedt voor woningzoekenden met een laag of middeninkomen.

Koopsector

De koopsector vormt het grootste segment in de woningvoorraad van Uithoorn. Tegelijkertijd is de vraag naar koopwoningen ook het grootst. Er is relatief veel vraag naar woningen in het betaalbare koopsegment en naar appartementen. Dat blijkt ten eerste uit de analyse van vraag en gerealiseerde verhuizingen op basis van de enquête Woononderzoek Nederland (WoON2024).

Ook op basis van indicatoren over de stand van zaken in de actuele koopwoningmarkt geconcludeerd worden dat de koopmarkt ook krap is. Indicatoren van de NVM laten zien dat de koopwoningmarkt in de woningmarktregio van Uithoorn de afgelopen jaren krappere is geworden: er is een duidelijke trend van hoge prijzen en overbieden. Ook de NVM spreekt van een krappe koopmarkt. Dit beeld wordt tevens ondersteund door cijfers over de transactieprijsontwikkeling en WOZ-waardenontwikkeling in de gemeente Uithoorn. Tenslotte versterkt het actuele aanbod de conclusie van schaarste op de koopwoningmarkt. Het aanbod is klein en dat geldt in sterke mate in de betaalbare prijsklassen. Ongeveer 90 procent van het actuele aanbod lag boven de betaalbare koopprijs van € 405.000.

Effecten van schaarste

Startende huishoudens zonder eigen spaargeld of giften van familie ervaren de effecten van krapte in de koopsector. Een groot deel van hen zal in de doelgroep lage (midden)inkomens vallen. Voor (startende) huishoudens met een (laag) middeninkomen, zonder eigen vermogen, is slechts een klein deel van het koopaanbod potentieel toegankelijk. Geen van de woningen in het aanbod was voor deze groep financieel bereikbaar.

Doorstromers kunnen mogelijk makkelijker een stap naar een volgende koopwoning door overwaarde van hun woning en/of eigen geld. Er zijn uiteraard uitzonderingen. Ook zij kunnen de effecten van schaarste ervaren door beperkt aanbod of grote concurrentie. Tekorten, ook in de duurdere koopsegmenten, beperken de doorstroming. Bijvoorbeeld wanneer huishoudens met een hoger inkomen in betaalbare huurwoningen de stap niet kunnen maken naar duurdere woonruimte, omdat het aanbod beperkt is. Dit komt steeds vaker voor volgens het recent gepubliceerde Woononderzoek 2024. Als gevolg daarvan komen ook de betaalbare huur- en koopwoningen niet beschikbaar voor andere woningzoekenden. Schaarste in de duurdere segmenten versterkt dus de schaarste in de goedkopere segmenten. Tenslotte zorgt de schaarste – in de volle breedte – voor een prijsopdrijvend effect, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten (nog) groter wordt.³

4. Artikelsgewijs

Een aantal artikelen lichten we hieronder extra toe.

Artikel 1

Artikel 1 onder I: Huishouden

3) Zie verder: RIGO Research en Advies, 21 oktober 2025, "Schaarste in Uithoorn"

Tot het huishouden worden gerekend: één of twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. 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 s: Inwoning

Bij inwoning 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 2.4.3 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 2.5.3 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 2.5.4 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren

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

Artikel 2.6.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

Artikel 2.6.2, eerste lid

De Huisvestingswet 2014 bepaald in artikel 14, tweede lid 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. 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 eengezinswoning 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.

Ter onderbouwing van de inzet van deze maatregel is de nut en noodzaak onderzocht. Op basis van bronnen van het CBS, de woningcorporaties en het Kadaster is de herkomst van nieuwe inwoners van Ouder-Amstel en Uithoorn gezien in de periode van 2021 tot en met 2024. Circa 90 procent van de sociale huurwoningen ging in de periode 2021 tot 2023 naar bewoners afkomstig uit de MRA, waarvan steeds ruim de helft naar bewoners uit de eigen gemeente ging. Het aandeel sociale huurwoningen dat wordt betrokken door eigen gemeenten neemt in de onderzochte periode wel af: in 2021 ging 59 procent van het vrijgekomen sociale huuraanbod naar Uithoornse huishoudens. In 2023 lag dit aandeel

op 45 procent. Het is nog onbekend of er sprake is van een trend.⁴ Deze daling doet zich voor ondanks de inzet van de bindingseisen.

De gemeente kiest er dan ook voor regels te continueren. Zo blijft maatwerk voor starters om hun wooncarrière te kunnen (blijven) voortzetten in de eigen gemeente mogelijk en wordt deze groep gemakkelijker aan woonruimte geholpen.

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, sub 2 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 huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 27 jaar. Woningen die aan deze laatste groep kunnen worden toegewezen zijn gelabeld voor jongeren zoals benoemd in artikel 2.6.1, tweede lid.

Artikel 2.6.2, derde lid

Het aandeel voor lokale voorrang is 30%. Dit percentage geldt voor de gehele woningmarktregio. 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.

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. Zie hiervoor de Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Uithoorn 2026.

Artikel 2.8.7 Urgentiecategorie uitstroom en omslag

Deze urgentiecategorie is bedoeld voor personen die een woning nodig hebben omdat zij uitstromen uit een instelling voor Maatschappelijke Opvang (MO), Beschermd Wonen (BW) of een zorginstelling, waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroom op basis van urgentie. Hiervan zijn organisaties die zorg leveren die betaald wordt uit andere budgetten, zoals Persoonsgebonden Budgetten (PGB's), uitgesloten. Deze urgentiecategorie is ook van toepassing op omslagkandidaten, dat zijn personen die geschikt zijn benodigde zorg op een woning te krijgen.

Blijkens het eerste lid is deze urgentie alleen toegankelijk op basis van een beschikking voor een maatwerkvoorziening. Een beschikking voor een maatwerkvoorziening dient te worden aangevraagd en wordt getroffen voor niet-zelfredzame personen. Naast maatwerkvoorzieningen bestaan algemene voorzieningen zoals noodopvang voor daklozen. Daar is deze urgentiecategorie niet op van toepassing.

Een urgentieverklaring voor uitstroom of omslag kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor opvang of beschermd wonen op grond van een beschikking voor een maatwerkvoorziening of aansluitend op verblijf in een zorginstelling waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroomurgentie, indien:

1. de aanvrager, blijkens de inschrijving in de Basisregistratie Personen, tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was in de zorgregio;
2. geen van de in artikel 2.8.5, eerste lid, aanhef en onder a, g, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
3. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.

In het eerste lid zijn drie voorwaarden opgenomen voor een uitstroom of omslagurgentie.

Onderdeel a bevat het bindingsvereiste voor deze categorie woningzoekenden. Dit bindingsvereiste komt in plaats van artikel 2.8.5, eerste lid, onderdeel i omdat het een specifiekere op de situatie toegesneden bepaling is, een 'lex specialis'. De aanvrager moet voorafgaand aan de toelating tot de instelling in één van de zes zorgregiogemeenten (Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel) hebben gewoond en daar in de Basisregistratie Personen (BRP) zijn ingeschreven.

Onderdeel b bepaalt dat bij uitstroom uit de MO of BW alleen de volgende algemene weigeringsgronden in artikel 2.8.5, eerste lid, van toepassing zijn:

4) Zie verder: RIGO Research en Advies, 21 oktober 2025, "Notitie Nut en noodzaak lokale binding"

- onderdeel a: minderjarige leeftijd, ontbreken van geldige verblijfstatus;
- onderdeel g: minder dan twee jaar geleden een urgentieverklaring had die is vervallen of ingetrokken;
- onderdeel h: niet in staat om in kosten te voorzien; en,
- onderdeel j: huishoudinkomen boven de DAEB-norm.

Op grond van onderdeel c is vereist dat de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.

In het tweede lid is bepaald dat het aanvragen van urgentie en toekennen ervan gedaan wordt in de gemeente waar de cliënt opgevangen wordt. Dit is, met andere woorden, de locatie van de instelling waar de cliënt verblijft. Dat wijkt af van artikelen 2.8.1 en 2.8.2, welke ervan uit gaan dat urgentie aangevraagd wordt vanuit een woonadres en burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente het besluit nemen.

Het derde lid schrijft voor dat het zoekgebied van de urgentie de gemeente betreft waar een aanvrager voorafgaand aan het verblijf in de instelling heeft gewoond blijkens diens inschrijving in de Basisregistratie Personen.

Het vierde lid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om ten aanzien van het bindingsver-eiste in het eerste lid, onderdeel a, en het zoekgebied in het derde lid af te wijken. Hiervoor kan bur-gemeester en wethouders op grond van het zesde lid nadere regels stellen.

In het vijfde lid is neergelegd dat houders van een uitstroom of omslagurgentie direct bemiddeld worden naar een woning. Zij hoeven derhalve niet op WoningNet te zoeken naar een woning.

Artikel 2.8.9 Overige urgentiecategorieën

Ten aanzien van de urgentiecategorieën zoals genoemd in artikel 2.8.9 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 2.8.9 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.

Zie in dit kader ook de Nadere Regels Standplaatsen voor woonwagens Uithoorn 2025.

Artikel 3.1.3 Vrijstelling van de vergunningplicht

Artikel 3.1.3, eerste lid

1. Omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte is alleen vrijgesteld ten behoeve van inwoning wat in **artikel 1 onder s** 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 artikel 3.1.3, eerste lid, onder a., sub i weer uitgezonderd van deze tijdsbepaling.
2. **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 200m² zijn en die van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimte moet minimaal 50m².
3. Juridisch splitsen is uitsluitend vrijgesteld ten behoeve van de als gevolg van de op grond van sub b toegestane woningvorming ontstane zelfstandige woonruimten.

In de nadere regels zijn verdere voorschriften opgenomen.

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 Besluit bouwwerken leefomgeving en het omgevingsplan. De vrijstellingen gelden op voorwaarde dat aan deze regels wordt voldaan. In voorkomende gevallen kan het omzetten, woningvormen en splitsen in strijd zijn met omgevingsplan 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 5.3 Intrekking van de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2025

De Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2025 vervalt per 13 maart 2026.