

Nadere regels van het college van burgemeester en wethouders over woonurgentie (Nadere regels woonurgentie Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2026)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemstede;

gelet op de Huisvestingswet 2014, de artikelen 2.3.3, 2.3.10, 2.3.11 van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2026 en artikel 4:81, van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit de volgende regeling vast te stellen:

Nadere regels woonurgentie Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2026

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	3
Artikel 1.1	Definities	3
Artikel 1.2	Verzoek om indeling in een urgentiecategorie art. 2.3.10 HVV	3
Hoofdstuk 2	Algemene weigeringsgronden urgentie	4
Artikel 2.1	Uitwerking weigeringsgrond art. 2.3.11, aanhef en onder a, HVV	4
Artikel 2.2	Uitwerking weigeringsgrond art. 2.3.11, aanhef en onder b, HVV	4
Artikel 2.3	Uitwerking weigeringsgrond art. 2.3.11, aanhef en onder c, HVV	5
Artikel 2.4	Uitwerking weigeringsgrond art. 2.3.11, aanhef en onder d, HVV	6
Hoofdstuk 3	Urgentiecategorieën	7
Artikel 3.1	Uitwerking art. 2.3.4 HVV Wettelijke	7
Artikel 3.2	Uitwerking art. 2.3.5 HVV Medische redenen	8
Artikel 3.3	Uitwerking art. 2.3.5 HVV Sociale gronden	8
Artikel 3.4	Uitwerking art. 2.3.6 HVV Stadsvernieuwingsurgentie	10
Artikel 3.5	Uitwerking art. 2.3.7 HVV Uitstroomregeling	10
Artikel 3.6	Uitwerking art. 2.3.8 HVV Overig	11
Artikel 3.7	Uitwerking art. 2.3.9 HVV Inschrijftijdverlenging	12
Hoofdstuk 4	Vervolg	12
Artikel 4.1	Zoekprofiel	12
Artikel 4.2	Het vinden van een woning	12
Artikel 4.3	Geldigheid	12
Hoofdstuk 5	Slotbepalingen	12
Artikel 5.1	Hardheidsclausule	12
Artikel 5.2	Inwerkingtreding	12
Artikel 5.3	Citeertitel	12
Toelichting		13

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Definities

In aanvulling op artikel 1.1.1 van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2026 wordt in de nadere regels verstaan onder:

- Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemstede;
- HVV: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2026;
- sociaal statuut: een reglement over de rechten en plichten van huurders bij sloop en renovatie;
- voorliggende voorziening: een voorziening op het gebied van zorg, hulp en ondersteuning die het zelfstandig wonen mogelijk maakt waardoor de afgifte van een woonurgentie overbodig is;
- Woonservice: het woonruimteverdeelsysteem in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond..

Artikel 1.2 Verzoek om indeling in een urgentiecategorie (artikel 2.3.10 HVV)

De aanvrager dient bij de aanvraag van de urgentieverklaring in ieder geval de volgende stukken in:

1. Naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
2. Omvang van en het aantal thuiswonende kinderen behorend tot het huishouden van de aanvrager. Bij de indeling in een urgentiecategorie wordt gekeken naar de samenstelling van het huishouden vóór of bij het ontstaan van het huisvestingsprobleem. Tot het huishouden worden de leden van het huishouden gerekend die op het moment van de aanvraag voldoen aan de volgende drie voorwaarden:
 - a. de leden voeren een duurzaam gemeenschappelijk huishouden;
 - b. de leden staan ingeschreven op hetzelfde woonadres in de BRP; en
 - c. de leden verhuizen gezamenlijk naar een ander adres.
3. In aanvulling op het eerste lid dient een huishouden met één of meer minderjarige kinderen, indien relevant voor de aanvraag, aan te tonen:
 - a. dat er sprake is van gezag over dit kind, of deze kinderen;
 - b. dat dit kind of deze kinderen daadwerkelijk hun hoofdverblijf hebben bij de aanvrager; en
 - c. dat de kinderen niet (tijdelijk) bij de andere gezaghebbende kunnen wonen.
4. Een bewijs van inkomen van het huishouden van de verzoeker, als bedoeld in artikel 2.3.10, tweede lid, aanhef en onder c, van de HVV is bijvoorbeeld een Inkomensverklaring en, als dit afwijkt van het huidige inkomen, de laatste drie maandlonen.
5. aanduiding en motivering van de aanvraag voor de urgentieverklaring.

Hoofdstuk 2 Algemene weigeringsgronden urgentie

Artikel 2.1 Uitwerking weigeringsgrond artikel 2.3.11, aanhef en onder a, HVV: Het huishouden voldoet niet aan de criteria voor vergunningverlening

De aanvraag voldoet niet aan de algemene criteria voor een huisvestingsvergunning als genoemd in artikel 2.1.2 van de HVV en wordt als gevolg daarvan afgewezen, als:

- a. de aanvrager niet de leeftijd van achttien jaar heeft bereikt;
- b. de aanvrager of andere leden van het huishouden niet de Nederlandse nationaliteit heeft of hebben óf niet rechtmatig in Nederland verblijft of verblijven, als bedoeld in artikel 8, aanhef en onder a tot en met d, van de Vreemdelingenwet 2000;
- c. de aanvrager niet voldoet aan de inkomenseisen, als genoemd in artikel 2.1.2 van de HVV.

Artikel 2.2 Uitwerking weigeringsgrond artikel 2.3.11, aanhef en onder b, HVV: Er geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem

Er is in ieder geval geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem waarvoor indeling in een urgentiecategorie mogelijk is bij de volgende op zichzelf staande situaties:

Problemen met de woning

- a. de huidige woning is te klein of te groot voor het huishouden van de aanvrager; of
- b. de huidige woning verkeert in een slechte staat of is van onvoldoende kwaliteit.

Problemen met de woonomgeving

- c. de aanvrager ervaart (geluids-)overlast in de woning;
- d. conflict met de burens;
- e. de afstand naar familie en/of vrienden is te groot; of
- f. de afstand naar werk en/of school en/of voorzieningen als winkels en openbaar vervoer is te groot;

Problemen gerelateerd aan het huishouden

- g. de aanvrager is gescheiden, de partnerrelatie is verbroken en/of de samenwoning is beëindigd;
- h. de aanvrager wil een woning met voldoende ruimte in het kader van co-ouderschap of bezoekregeling voor kinderen na scheiding of verbroken partnerschap;
- i. slechte ouder-kind relatie;
- j. gezinsuitbreiding of gezinshereniging; of
- k. de aanvrager wil of moet vanwege werk verhuizen.

Problemen met de huidige woonsituatie

- l. de aanvrager is of wordt dakloos;
- m. de aanvrager heeft een tijdelijke huurovereenkomst;
- n. de aanvrager woont in onderhuur;
- o. de aanvrager heeft de eigen woning (vrijwillig) verkocht;

- p. de aanvrager heeft de huur opgezegd en heeft nog geen andere woning;
- q. de verhuurder heeft de huur opgezegd en de aanvrager heeft nog geen andere woning;
- r. de aanvrager ervaart problemen, omdat de aanvrager met of zonder kinderen inwoont bij een ander huishouden; of
- s. de aanvrager woont in een onzelfstandige woonruimte, bewoont een kamer;

Overig

- t. de aanvrager kan door medische klachten de huidige woning of bijbehorende tuin niet meer zelf onderhouden;
- u. financiële problemen, tenzij wordt voldaan aan de criteria in artikel 3.3;
- v. de aanvrager wordt uit detentie vrijgelaten, tenzij voldaan wordt aan artikel 3.1, vierde lid.

Artikel 2.3 Uitwerking weigeringsgrond artikel 2.3.11, aanhef en onder c, HVV: Het huishouden kon het huisvestingsprobleem voorkomen of oplossen

Er is in ieder geval sprake van een huisvestingsprobleem dat redelijkerwijs te voorkomen is of op andere wijze op te lossen is, indien:

Problemen met de huidige woonsituatie

- a. er geen directe relatie bestaat tussen het probleem en de woning of woonomgeving. Een andere woning in de regio en/of gemeente zou daarmee geen oplossing betekenen;
- b. de aanvrager geen beroep doet op huurbescherming, wanneer de verhuurder aangeeft de huur op te willen zeggen;
- c. de aanvrager terecht kan in een voorziening bedoeld voor tijdelijke huisvesting;

Problemen gerelateerd aan het huishouden

- d. de aanvrager bij dreigend geweld een beroep kan doen op een huisverbod, straatverbod of een contactverbod;

Overig

- e. de aanvrager met behulp van gerichte behandeling zijn medische of sociale woonprobleem kan oplossen;
- f. de aanvrager publieke voorzieningen op het gebied van zorg, hulp en ondersteuning kan invoeren, zoals het realiseren van een traplift of andere woningaanpassingen die de gemeente in het kader van de Wmo mogelijk maakt, hulp bij het huishouden of vervoersvoorzieningen, wijkverpleging, thuiszorg, maatschappelijk werk, schuldhulpverlening, geestelijke gezondheidszorg of jeugdhulp;
- g. de aanvrager zelf over voldoende financiële middelen beschikt om het huisvestingsprobleem op te lossen;
- h. de aanvrager met zijn inschrijving naar verwachting binnen redelijke termijn zelf in staat is om een woonruimte in de regio toegewezen te krijgen.

Artikel 2.4 Uitwerking weigeringsgrond artikel 2.3.11, aanhef en onder d, HVV: Het huisvestingsprobleem is een gevolg van verwijtbaar doen of nalaten

1. Er is in ieder geval sprake van een huisvestingsprobleem dat als gevolg van een *verwijtbaar doen* is ontstaan, indien de aanvrager of een lid van zijn huishouden:
 - a. zijn huishouden heeft uitgebreid, zonder over een daartoe passende woonruimte te beschikken;
 - b. een passende woonruimte heeft aangeboden gekregen en dit woningaanbod geweigerd heeft in de periode dat aannemelijk werd dat er sprake was van een huisvestingsprobleem aangaande de huidige woonruimte, tot tenminste twee jaar voorafgaand aan het indienen van de aanvraag, tenzij hier aantoonbaar een goede reden voor is geweest;
 - c. een passende zelfstandige woonruimte heeft achtergelaten;
 - d. een woonruimte accepteerde die, op grond van destijds bekende feiten en omstandigheden, niet past bij de woonbehoeften van zijn huishouden, tenzij hier aantoonbaar een goede reden voor is geweest;
 - e. een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, waardoor de aanvrager de woonruimte dient te verlaten;
 - f. de zelfstandige woonruimte waarvan deze huurder is, heeft onderverhuurd of anderen in zijn zelfstandige woonruimte laat inwonen;
 - g. de woning uitgezet is door huurschuld, overlast, fraude of criminele activiteiten veroorzaakt door de aanvrager of een lid van zijn huishouden en daardoor niet langer beschikt over een zelfstandige woonruimte; en
 - h. in de gemeente is komen wonen zonder te zorgen voor adequate woonruimte voor zichzelf of eventuele nareizende leden van zijn of haar huishouden, tenzij hier een aantoonbaar goede reden voor is geweest.
2. Er is in ieder geval sprake van een huisvestingsprobleem dat gevolg van een *verwijtbaar nalaten* is ontstaan, indien de aanvrager of een lid van zijn huishouden:
 - a. niet alles heeft gedaan wat redelijkerwijs tot zijn mogelijkheden behoort om het huisvestingsprobleem te voorkomen of op te lossen;
 - b. een passend woningaanbod van Woonservice in de drie maanden voorafgaand aan de aanvraag heeft afgewezen, tenzij sprake is van een urgentieaanvraag op medische redenen, mantelzorg of uitstroom uit een instelling of blijf-van-mijn-lijfhuis;
 - c. niet optimaal heeft gereageerd op het beschikbare woningaanbod op Woonservice;
 - d. niet gedurende tenminste drie maanden direct voorafgaand aan de aanvraag aantoonbaar gereageerd op beschikbaar en passend aanbod, tenzij sprake is van een urgentieaanvraag om medische redenen, mantelzorg of uitstroom uit een instelling of blijf-van-mijn-lijfhuis;
 - e. veelvuldig of uitsluitend op eengezinswoningen reageert;
 - f. zonder legitieme noodzaak, veelvuldig of uitsluitend reageert binnen een beperkter zoekgebied dan de hele regio (IJmond en Zuid-Kennemerland); of
 - g. woningruil, doorstroming via een corporatie, huren in de vrije sector bij een hoger inkomen niet onderzocht heeft of het wel heeft onderzocht maar daarop onvoldoende actie ondernomen heeft.

Hoofdstuk 3 Urgentiecategorieën

Artikel 3.1 Uitwerking artikel 2.3.4 HVV: Wettelijke groepen

1. Om in aanmerking te komen voor een urgentie als slachtoffer van huiselijk geweld (artikel 2.3.4, aanhef en onder a, HVV) moet voldaan worden aan de volgende voorwaarde:
 - a. Een urgentie wordt verstrekt op voordracht van een instelling voor opvang van slachtoffers huiselijk geweld.
2. Om in aanmerking te komen voor een mantelzorgurgentie (artikel 2.3.4, aanhef en onder b, HVV) moet de mantelzorg voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de mantelzorgontvanger of de mantelzorgverlener is woonachtig in de regio;
 - b. de mantelzorgontvanger is voor zijn participatie en zelfredzaamheid afhankelijk van de mantelzorger;
 - c. de zorg wordt voor meer dan 8 uur per week geleverd en duurt langer dan drie maanden; en
 - d. de zorg wordt 'om niet' verleend.
 - e. de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een verklaring van bijvoorbeeld een huisarts, wijkverpleegkundige of een andere sociaal-medische adviseur;
 - f. de voorliggende publieke voorzieningen volstaan niet om de noodzaak tot verhuizen door mantelzorgontvanger of mantelzorger te laten vervallen;
 - g. de afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener is groter dan wat reëel en haalbaar is om adequate mantelzorg te kunnen verlenen. Onder een redelijke en billijke afstand wordt verstaan een reisafstand tot vijf km bij één keer per dag hulpverlening. Bij een voortdurende zorgvraag kan de zorgvrager feitelijk niet alleen wonen. Een urgentie biedt dan geen oplossing; en
 - h. de mantelzorgontvanger of -verlener zegt de huur van de oude woning op bij acceptatie van de nieuwe woning.
3. Om in aanmerking te komen voor een urgentie voor ex-sekswerker (artikel 2.3.4, aanhef en onder c, HVV) moet de aanvrager voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. voldoet aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 3.5, eerste, derde en vierde lid;
 - b. de woningzoekende heeft aantoonbaar een sociaal- of maatschappelijke binding met de regio;
 - c. de woningzoekende is gestopt met sekswerk of is aantoonbaar bezig om te stoppen;
 - d. de woningzoekende wordt aantoonbaar begeleid door een erkende uitstaporganisatie;
 - e. de huidige woonsituatie is onveilig en onhoudbaar; en
 - f. er is sprake van medische, psychische of sociale noodzaak voor huisvesting nader omschreven in artikel 3.2 en 3.3.
4. Om in aanmerking te komen voor een urgentie voor ex-gedetineerden (artikel 2.3.4, aanhef en onder d, HVV) moet de aanvrager voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de ex-gedetineerde heeft als gevolg van detentie geen woonruimte meer;
 - b. de ex-gedetineerde is aantoonbaar niet in staat geweest in het laatste jaar woonruimte te vinden;
 - c. de ex-gedetineerde is aantoonbaar niet in staat bij familie of vrienden in te wonen;
 - d. er is een trajectplan van de reclassering en/of Regionaal Coördinatiepunt Nazorg Ex-gedetineerden Kennemerland (RCN), zodat beoordeeld kan worden wat de vooruitzichten van de ex-gedetineerde zijn;

- e. er is sprake van samenwerking tussen de reclassering en/of Regionaal Coördinatiepunt Nazorg Ex-gedetineerden Kennemerland (RCN) en de gemeentelijk coördinator nazorg ex-gedetineerden of sociaal adviseurs van de gemeente.

Artikel 3.2 Uitwerking artikel 2.3.5 HVV: Medische redenen

1. Om in aanmerking te komen voor een urgentie op grond van medische redenen moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:
 - a. woningzoekende heeft te maken met woonomstandigheden die niet langer dan drie maanden kunnen voortduren:
 - 1° de bruikbaarheid of toegankelijkheid van de woning wordt door ziekte of door lichamelijke of psychische beperkingen ernstig belemmerd;
 - 2° de huidige woonsituatie veroorzaakt ernstige schade aan de gezondheid; en
 - 3° bovengenoemd probleem (of problemen) is (zijn) levensontwrichtend voor de aanvrager, dat wil zeggen dat de aanvrager vanwege ernstige woonproblemen niet meer in staat is zelfstandig te functioneren;
 - b. de aanvrager zal in staat zijn om duurzaam zelfstandig te wonen;
 - c. het probleem wordt opgelost door andere woonruimte;
 - d. de situatie is niet als zodanig dat de aanvrager meer gebaat is bij de inzet van een voorliggende voorziening (zoals medische of psychische zorg, of begeleiding); en
 - e. als er sprake is van psychische problemen dient de aanvrager (of het betreffende gezinslid) aantoonbaar langer dan zes maanden onder behandeling te zijn van een GGZ-instelling of vrijgevestigde psychiater.

Artikel 3.3 Uitwerking artikel 2.3.5 HVV: Sociale redenen

1. Om in aanmerking te komen voor een urgentie op grond van sociale redenen moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is minimaal twee jaar woonachtig in de deelregio Zuid-Kennemerland of in de deelregio IJmond en;
 - b. de aanvrager heeft de zorg voor minderjarige kinderen en wordt geconfronteerd met dakloosheid door relatiebreuk, echtscheiding en/of inkomensval en/of;
 - c. de aanvrager wordt geconfronteerd met geweld of ernstige bedreiging.
 - d. bovengenoemd probleem (of problemen) is (zijn) levensontwrichtend voor de aanvrager, dat wil zeggen dat de aanvrager vanwege ernstige woonproblemen niet meer in staat is zelfstandig te functioneren;
 - e. een zelfstandige woning vormt een substantieel deel van de oplossing voor het probleem van de aanvrager; en,
 - f. de aanvrager is zelfredzaam, wat inhoudt dat de aanvrager in staat zal zijn om duurzaam zelfstandig te wonen.
2. Als de aanvrager meer gebaat is bij inzet van een voorliggende voorziening wordt de aanvraag afgewezen.

- 3.** Als onder artikel 3.3, eerste lid, aanhef en onder b, echtscheiding of verbroken partnerschap de oorzaak is voor de aanvraag van urgentie, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
- a.** indien na relatiebreuk één van de ouders over passende woonruimte beschikt - ongeacht gemaakte afspraken over de verdeling van de kinderen -, worden de kinderen niet als dakloos beschouwd, tenzij de ouder die over woonruimte beschikt via een gerechtelijke uitspraak het ouderlijk gezag is ontnomen of de kinderen niet heeft erkend of als de veiligheid van het kind aantoonbaar in het geding is;
 - b.** de aanvraag moet binnen één jaar na datering van de echtscheidingsbeschikking worden ingediend;
 - c.** de echtscheidingsbeschikking moet aantonen dat er géén woning beschikbaar is voor de minderjarige kinderen;
 - d.** aangetoond moet worden dat het partnerschap en de duurzaam gemeenschappelijk gevoerde huishouding is geëindigd;
 - e.** bij verbroken partnerschap en samenwoning dient de aanvrager aan te tonen minimaal twee jaar te hebben samengewoond;
 - f.** de verbroken relatie is aangetoond doordat de aanvrager niet meer geregistreerd staat op het samenwoonadres;
 - g.** bij samenwoning kan de urgentie worden aangevraagd tot één jaar na geregistreerd vertrek uit de gezamenlijke woning;
 - h.** het (tijdelijke inwon-) adres van de aanvrager en zijn kinderen moet overeenkomen met de gegevens in de basisregistratie personen (BRP);
 - i.** de aanvrager heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zich als medehuurder te laten erkennen en heeft geprobeerd om op basis van het huurrecht de voormalige gezamenlijke woning op te eisen.
 - j.** bij echtscheiding moet een bij de basisregistratie personen (BRP) geregistreerde echtscheidingsbeschikking worden ingediend en in het geval van minderjarige kinderen dient hieruit te blijken dat de zorg en het verblijf van de kinderen is toegewezen aan de aanvrager;
 - k.** bij een verbroken relatie zonder echtscheiding moet een door de notaris vastgesteld ouderschapsplan ingediend worden, waaruit blijkt dat de zorg en verblijf van de kinderen is toegewezen aan de aanvrager.
- 4.** Als onder artikel 3.3, eerste lid, aanhef en onder b een inkomensval de oorzaak is voor de aanvraag van urgentie, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
- a.** te hoge huurlasten moeten aangetoond worden met een beschikking voor bijzondere bijstand voor woonlasten van de gemeente Heemstede;
 - b.** de toegekende woonkostentoeslag is structureel en noodzaakt tot verhuizing.
 - c.** in geval van te hoge hypotheeklasten dient de aanvrager het eigen huis te verkopen en de hypotheek te beëindigen, zodat getoetst kan worden of er geen alternatieve (financiële) oplossing is voor het huisvestingsprobleem.
- 5.** Als onder het eerste lid, aanhef en onder c geweld of ernstige bedreiging de oorzaak is voor de aanvraag voor een urgentie, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. woningzoekende heeft te maken met woonomstandigheden die niet langer dan drie maanden kunnen voortduren:
 - 1° omstandigheden waarbij het gaat om zeer ernstige problemen met betrekking tot de huidige woning, bijvoorbeeld levensbedreigend door geweld en/of intimidatie;
 - 2° de levensbedreigende situatie moet blijken uit een proces-verbaal van de politie, zo mogelijk aangevuld door gegevens van justitie;
 - 3° in geval van bedreiging en/of geweld door de ex-partner of huisgenoot moet de aanvrager een beroep gedaan hebben op de hierbij passende voorliggende (veiligheids)voorzieningen;
 - 4° in geval van geweld of bedreiging door een ander dan een ex-partner of huisgenoot, dient de aanvrager een verklaring te overhandigen waaruit blijkt dat de aanvrager uit veiligheidsredenen niet langer in de eigen woning kan verblijven, ook niet na een opgelegd of eventueel op te leggen straatverbod of contactverbod. De gemeente zal een rapport bij de politie opvragen voor controle van de verklaring;
 - 5° bovengenoemd probleem (of problemen) is (zijn) levensontwrichtend voor de aanvrager, dat wil zeggen dat de aanvrager vanwege ernstige woonproblemen niet meer in staat is zelfstandig te functioneren; en
 - 6° de aanvrager zal in staat zijn om duurzaam zelfstandig te wonen.

Artikel 3.4 Uitwerking artikel 2.3.6 HVV: Stadsvernieuwingsurgentie

- 1. Om in aanmerking te komen voor een stadsvernieuwingsurgentie moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:
 - a. woningzoekenden die woonruimte in corporatiebezit huren met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd van minimaal één jaar, die de betreffende woonruimte als hoofdverblijf hebben en rechtmatig bewonen, komen in aanmerking voor de stadsvernieuwingsurgentie na afgifte van het peildatumbesluit van burgemeester en wethouders. Het peildatumbesluit bevat de datum waarop de stadsvernieuwingsurgentie ingaat.
 - b. In afwijking van het eerste lid komen de volgende huurders niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie:
 - 1° huurders die een woonruimte betrekken waar al een peildatumbesluit (de startdatum voor uitplaatsing) voor is afgegeven die in het verleden ligt;
 - 2° huurders met een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandwet;
 - 3° huurders met een gebruiksovereenkomst; en
 - 4° inwonende op het moment van de peildatum (zij kunnen blijven inwonen in de nieuwe woonruimte van het huishouden dat in aanmerking komt voor stadsvernieuwingsurgentie, als er aantoonbaar sprake is van een duurzaam huishouden).

Artikel 3.5 Uitwerking artikel 2.3.7 HVV: Uitstroomregeling Pact

- 1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een urgentieverklaring Uitstroomregeling Pact indien:
 - a. deze ten minste twee van de afgelopen drie jaren voorafgaand aan zijn/haar verblijf bij één of meerdere (zorg)instellingen, onder meer vanwege verslaving, psychiatrische problemen of verstandelijke beperkingen, inwoner is geweest van één van de gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond; en
 - b. deze minimaal twee jaar woonbegeleiding van een professionele organisatie nodig heeft op tenminste drie leefgebieden (zoals *psychische gezondheid, financiën en sociale relaties*); en

- c. het ondanks volledige inzet op de inspanningsverplichtingen die gelden bij gebruik van de desbetreffende (zorg)instelling nog niet is gelukt om zelfstandige woonruimte te vinden; en
 - d. deze bereid is om zelfstandig te gaan wonen met verplichte woonbegeleiding; en
 - e. deze voldoet aan de volgende indicatoren om zelfstandig te (gaan) wonen:
 - i. in staat huur te betalen; en
 - ii. in staat zijn/haar financiën te (laten) beheren, al dan niet met begeleiding waarmee deze financieel zelfredzaam is; en
 - iii. veroorzaakt geen overlast of onveilige situaties; en
 - iv. in staat de woning op orde te houden; en
 - v. accepteert de verplichte woonbegeleiding; en
 - vi. in staat hulp te vragen.
2. Onverminderd het eerste lid komen ook in aanmerking voor een Pact-urgentieverklaring woningzoekenden die:
 - a. dakloos zijn; en
 - b. ten minste twee van de afgelopen drie jaar inwoner zijn geweest van één van de gemeenten van Zuid-Kennemerland en IJmond; en
 - c. voldoen aan de voorwaarden genoemd in het eerste lid onder b, d en e;
 - d. vanwege de problematiek, zoals genoemd in het eerste lid onder b, begeleid moet worden door een organisatie in de regio Zuid-Kennemerland of IJmond.
 3. Indien de aanvrager in aanmerking komt voor een uitstroomurgentie ontvangt deze een driehoekscontract waarbij de woningzoekende direct van de woningcorporatie huurt. In de huurovereenkomst is een koppelbeding met minimaal twee jaar verplichte woonbegeleiding opgenomen met een zorgorganisatie die partij is bij het convenant Uitstroomregeling Pact voor Uitstroom.
 4. Indien binnen de ondersteuningsvraag van de cliënt de slagingskans richting zelfstandig wonen hoger lijkt door de inzet van intermediaire verhuur verhuurt de woningcorporatie de woning die wordt aangeboden op basis van de urgentieverklaring, in eerste instantie aan de zorgorganisatie. De zorgorganisatie stelt de woning ter beschikking aan de cliënt. Bij deze intermediaire verhuur geldt een koppelbeding met minimaal twee jaar verplichte woonbegeleiding met een zorgorganisatie die partij is bij het convenant Uitstroomregeling Pact voor Uitstroom.

Artikel 3.6 Uitwerking artikel 2.3.8 HVV – Overig

1. Om in aanmerking te komen voor een urgentie op grond van het definitief moeten verlaten van zijn woonruimte door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit (bijv. brand, ernstige waterschade, explosie of acuut ernstige funderingsgebreken) (artikel 2.3.8, aanhef en onder a, HVV) moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is woonachtig in de gemeente Heemstede; en,
 - b. de woningzoekende kan de woning niet gebruiken door een onvoorziene gebeurtenis waarbij de woning verloren is gegaan of zodanig is beschadigd dat die redelijkerwijs niet meer te gebruiken is.
2. Om in aanmerking te komen voor een urgentie voor vergunninghouders moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende wordt voorgedragen door het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA); en,
 - b. de woningzoekende heeft niet eerder een aangeboden woonruimte geweigerd.

Artikel 3.7 Uitwerking artikel 2.3.9 HVV: Inschrijftijdverlenging

Op grond van artikel 2.3.9 HVV kan de inschrijftijd van woningzoekenden die voldoen artikel 2.3.9, eerste, tweede en vijfde lid, van de HVV verhoogd worden. Burgemeester en wethouders bepalen op advies van de beleidscommissie woonruimteverdeling, waarin gemeenten en woningcorporatie zitting hebben, jaarlijks voor 1 juli de inschrijftijd waarnaar wordt verhoogd. (Tot 1 juli 2026 wordt de inschrijftijd verlengd naar 8 jaar).

Hoofdstuk 4 Vervolg

Artikel 4.1 Zoekprofiel

Wanneer urgentie wordt verkregen, wordt een zoekprofiel opgesteld die is gebaseerd op een vergelijkbare situatie als de huidige woonsituatie met dien verstande dat het leidt tot de meest sobere oplossing voor de urgente woonsituatie, waarbij in beginsel geen recht op nieuwbouw en een eengezinswoning wordt verkregen.

Artikel 4.2 Het vinden van een woning

In beginsel zoeken woningzoekenden met een urgentieverklaring zelf via Woonservice naar een woning die past binnen het zoekprofiel (artikel 2.3.3. elfde lid, van de HVV), met uitzondering van statushouders (artikel 2.3.8, aanhef en onder b, van de HVV, uitstromers uit instellingen (artikel 2.3.7 HVV) en, indien het sociaal statuut daar aanleiding voor geeft, stadsvernieuwingsurgenten (finaal aanbod).

Statushouders en uitstromers uit instellingen worden bemiddeld door de woningcorporatie naar passende woonruimte.

Artikel 4.3 Geldigheid

Bezitters van een urgentieverklaring, als bedoeld in artikel 4.2, kunnen zelf via Woonservice zoeken en gedurende 26 weken, vanaf de datum van afgifte, met voorrang boven andere woningzoekenden in aanmerking komen voor een passende woning binnen het toegewezen zoekprofiel. Stadsvernieuwingsurgenten kunnen met voorrang zoeken gedurende 78 weken vanaf de datum van afgifte. Deze termijnen kunnen eenmalig met 26 weken worden verlengd, indien geen passende woonruimte is vrijgekomen.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 5.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze Nadere regels naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze Nadere regels.

Artikel 5.2 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt, voor zover nodig met terugwerkende kracht, in werking op 1 januari 2026

Artikel 5. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Nadere regels woonurgentie Zuid-Kennemerland/ IJmond: Heemstede 2026.

Vastgesteld door het college op

Toelichting

Woningen zijn schaars, ook in onze gemeente. Het risico bestaat daarmee dat sommige (groepen) woningzoekenden (te) weinig kans op een woning maken. Dit terwijl ze deze wel dringend nodig hebben. In de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2026 (hierna: HVV), is daarom bepaald dat in deze gevallen voorrang kan worden gegeven. Er is dan sprake van 'urgentie'.

Op grond van artikel 2.3.3 twaalfde lid van de HVV heeft het college nadere regels gesteld over de situaties waarin wél en geen sprake is van urgentie.

Behandeling aanvraag

Het college heeft de uitvoering van urgentieverlening in een apart mandaatbesluit uitbesteed aan Woonservice en Woningnet. Woningnet verzorgt de eerste intake voorafgaand aan een aanvraag urgentieverklaring zelfstandige woonruimte. Als een woningzoekende daarna kiest om een urgentie aan te vragen, wordt een aanvraagformulier ingevuld en ingenomen (artikel 2.3.10, eerste lid, HVV). Woonservice controleert de gegevens en stukken die de aanvrager bij de ingediende aanvraag heeft aangeleverd en zorgt voor dossiervorming.

De urgentiecommissie toetst in mandaat van het college de urgentieaanvraag aan de geldende wettelijke regelgeving, de Huisvestingsverordening met toelichting en de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening.

Woonservice kan in mandaat van het college een deskundig advies inwinnen om vast te stellen of de aanvraag aan alle criteria voldoet. Indien bij de beoordeling van de aanvraag door de toetsingscommissie blijkt dat er sprake is van medische of sociale omstandigheden die een rol spelen bij de aanvraag voor urgentie kan Woonservice in mandaat van het college advies vragen aan een medisch of sociaal adviseur.

De toetsingscommissies beslist namens het college binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen en communiceren hun besluit schriftelijk binnen deze periode aan de aanvrager.

In het besluit op de aanvraag neemt de toetsingscommissie in mandaat van het college het volgende op:

- a. toekenning of afwijzing van urgentie, eventueel aangevuld met minimale kwaliteitseisen in een zoekprofiel;
- b. de reden en motivatie van de toekenning of afwijzing van urgentie;
- c. de mededeling dat de urgentie kan worden ingetrokken op grond van artikel 2.3.12 van de HVV; en
- d. een bezwaarclausule.

In afwijking van bovenstaande toelichting over de behandeling van de aanvraag:

- word een aanvraag voor stadsvernieuwingsurgentie ingediend bij het college door de woningcorporatie. Het college toetst of bewoners van complexen in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijze niet langer dan twee jaar meer kan bewonen. Het college bepaalt de peildatum waarop een stadsvernieuwingsurgentie ingaat;
- verstrekt het college een urgentie aan een statushouder als bedoeld in artikel 2.3.8, onder b, van de HVV, nadat de statushouder door het COA gekoppeld is aan de gemeente. De statushouder wordt bemiddeld door de woningcorporatie naar woonruimte; en
- het college verstrekt een urgentieverklaring op basis van de urgentieregeling Pact voor uitstroom als bedoeld in artikel 2.3.7 op voorspraak van een kandidaat door het regionale servicepunt, waarin zitting hebben de partijen van de overeenkomst Pact voor Uitstroom.