

ECLI

ECLI:NL:RVS:2026:3161

Datum uitspraak

3 juni 2026

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 19 oktober 2023 heeft de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond een aanvraag van [partij] om een urgentieverklaring voor een huurwoning ingewilligd. [partij] woont samen met zijn partner en dochter in een flatwoning op de vierde verdieping van een gebouw zonder lift in Rotterdam. Hij heeft een urgentieverklaring aangevraagd op medische gronden in verband met fysieke problemen met traplopen. Naar aanleiding hiervan heeft de SUWR advies gevraagd aan het team Sociaal Medische Advisering (SMA). In het advies van het SMA is vermeld dat [partij] maximaal één trap kan lopen en vanwege hoogtevrees niet hoog kan wonen. De problematiek is van dien aard, ernst en beloop, dat sprake is van een levensontwrichtende woonsituatie op medische gronden. Verder is sprake van een medisch urgente situatie, waardoor [partij] op zeer korte termijn, binnen drie maanden, een passende woning moet hebben.

Volledige tekst

202502217/1/A2.

Datum uitspraak: 3 juni 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR),
appellante,

tegen de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 3 maart 2025 in zaak nr. 24/2901 in het
geding tussen:

de SUWR

en

[partij].

Procesverloop

Bij besluit van 19 oktober 2023 heeft de SUWR een aanvraag van [partij] om een urgentieverklaring voor een huurwoning ingewilligd.

Bij besluit van 8 februari 2024 heeft de SUWR het door [partij] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 4 maart 2025 heeft de rechtbank het door [partij] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 8 februari 2024 vernietigd, het besluit van 19 oktober 2023 deels herroepen en zelf in de zaak voorzien.

Tegen deze uitspraak heeft de SUWR hoger beroep ingesteld.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 8 april 2026, waar de SUWR, vertegenwoordigd door mr. S.B.H. Fijneman, is verschenen.

Overwegingen

1. Het wettelijk kader is opgenomen in de bijlage, die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Inleiding

2. [partij] woont samen met zijn partner en dochter in een flatwoning op de vierde verdieping van een gebouw zonder lift in Rotterdam. Hij heeft een urgentieverklaring aangevraagd op medische gronden in verband met fysieke problemen met traplopen.

3. Naar aanleiding hiervan heeft de SUWR advies gevraagd aan het team Sociaal Medische Advisering (SMA). In het advies van het SMA is vermeld dat [partij] maximaal één trap kan lopen en vanwege hoogtevrees niet hoog kan wonen. De problematiek is van dien aard, ernst en beloop, dat sprake is van een levensontwrichtende woonsituatie op medische gronden. Verder is sprake van een medisch urgente situatie, waardoor [partij] op zeer korte termijn, binnen drie maanden, een passende woning moet hebben.

4. De SUWR heeft het advies van het SMA aan het besluit van 19 oktober 2023 ten grondslag gelegd en daarin, mede gelet op het advies, het zoekprofiel vastgesteld op een flatwoning met lift, gelijkvloers en maximaal op de eerste verdieping, met twee slaapkamers, met een maximale kale huurprijs van € 693,60 en gelegen in de Urgentieregio Hart van Rotterdam.

Aangevallen uitspraak

5. De rechtbank heeft overwogen dat zij het voldoende aannemelijk acht dat het aanbod, dat past bij het voor [partij] vastgestelde zoekprofiel, beperkt is. Voor een woning op alle woonlagen boven de eerste verdieping komt hij niet in aanmerking en ook een flatwoning zonder lift valt af. De kans op succes is daarmee veel kleiner dan bij andere woningzoekenden met een urgentieverklaring die kunnen reageren op een woning op elke verdieping van een flatgebouw met lift. Bovendien kunnen andere woningzoekenden met een urgentieverklaring voor een flatgebouw ook reageren op een vrijgekomen woning waarop [partij] mag reageren. Het gegeven dat [partij] na ruim een jaar, waarin hij voldoende inspanningen heeft geleverd, nog altijd geen andere woning heeft gevonden, lijkt hiervan een bevestiging te zijn. Door het zoekprofiel (woningtype) is de kans dat hij spoedig een woning

krijgt dermate klein, dat het zoekprofiel in zoverre, in aanmerking genomen de medische urgentie, een onevenredige beperking vormt.

6. De rechtbank heeft in het kader van de verkenning van de mogelijkheden voor een finale beslechting van het geschil het volgende overwogen. Op medische gronden heeft de SUWR het zoekprofiel beperkt tot een flatwoning met lift op maximaal de eerste verdieping. Daarmee valt de begane grond van een flatwoning zonder lift af. Niet valt in te zien, ook niet gelet op het advies, waarom zo'n woning niet passend zou zijn. Verder geldt dat overeenkomstig artikel 3.3, vierde lid, van Bijlage 1 van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 (de Verordening) de typering van de woonruimte dusdanig wordt gekozen, dat sprake is van een standaard woonruimtype. Dit betekent: alle woonruimtypes met uitzondering van een eengezinswoning en een benedenwoning. Hiervan kan het bestuursorgaan afwijken als bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven. Een urgentieverklaring wordt dus afgegeven voor een standaard woonruimtype, tenzij er iets bijzonders aan de hand is. Hoewel de adviseur een benedenwoning medisch niet noodzakelijk heeft geacht, kan deze woning wel een oplossing vormen voor het woonprobleem. Het komt immers tegemoet aan de beperkingen die samenhangen met traplopen en hoogtevrees. Gelet op de beperktheid van het zoekprofiel ten aanzien van het woningtype, is sprake van een bijzonderheid, die afwijking van het standaard woonruimtype kan rechtvaardigen.

7. De rechtbank heeft verder overwogen dat het opnemen van een maximale huurprijs in het zoekprofiel, gelet op de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2024 ([ECLI:NL:RVS:2024:4175](#)), onrechtmatig is.

8. De rechtbank heeft aanleiding gezien om zelf te voorzien in de zaak door met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht een beslissing te nemen. Zij heeft bepaald dat de gelijkvloerse flatwoning zonder lift op de begane grond en de gelijkvloerse benedenwoning worden toegevoegd aan het zoekprofiel en dat het zoekprofiel geen maximale huurprijs bevat.

Hoger beroep

9. De SUWR heeft hoger beroep ingesteld voor zover de rechtbank in het kader van de definitieve beslechting van het geschil de gelijkvloerse benedenwoning aan het zoekprofiel heeft toegevoegd. De SUWR kan zich vinden in de uitbreiding van het zoekprofiel met de gelijkvloerse flatwoning zonder lift op de begane grond. Daarmee beperkt het geschil zich tot de vraag of de rechtbank, zelf voorzien, het zoekprofiel niet alleen met een gelijkvloerse flatwoning zonder lift op de begane grond, maar ook een gelijkvloerse benedenwoning mocht uitbreiden.

10. De SUWR betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat er bij [partij] bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die een afwijking van het standaard woonruimtype rechtvaardigen. De SUWR benadrukt dat in het medisch advies is vermeld dat een benedenwoning uit medisch oogpunt niet noodzakelijk is.

10.1. In Bijlage 1 van de Verordening is een onderscheid gemaakt tussen de eerste fase en de tweede fase van de urgentie. In artikel 4.2 van Bijlage 1, zoals deze bepaling ten tijde van het nemen van het besluit van 8 februari 2024 luidde, is bepaald dat de eerste fase begint op het moment dat de urgentieverklaring is verleend en drie maanden duurt en dat de tweede fase begint op het moment dat de eerste fase eindigt.

10.2. Op grond van artikel 3.3, vierde lid, van Bijlage 1 van de Verordening is het mogelijk om

af te wijken van een standaard woonruimtetype, indien bijzondere omstandigheden daarvoor aanleiding geven. Op grond van het vijfde lid van dit artikel is het, uitsluitend in de tweede fase van de urgentie, mogelijk om een tweede woonruimtetype aan het zoekprofiel toe te voegen. Deze bepaling laat geen ruimte om ook nog een derde woonruimtetype daaraan toe te voegen.

10.3. In uitzonderlijke gevallen kan uitbreiding van een zoekprofiel met een derde woonruimtetype, in afwijking van de systematiek van de Verordening, op grond van het evenredigheidsbeginsel geboden zijn. Naar het oordeel van de Afdeling maken de door de rechtbank vermelde omstandigheden, gelet op het volgende, niet dat de Verordening bij [partij] buiten toepassing moet blijven, omdat de gevolgen van de Regeling in zijn specifieke geval niet onevenredig uitwerken. De Afdeling is, anders dan de rechtbank, van oordeel dat het feit dat het toevoegen van een derde woonruimtetype de slaagkans vergroot, onvoldoende reden is om de Verordening buiten toepassing te laten. Daarbij is van belang dat [partij] niet aannemelijk heeft gemaakt dat zijn situatie op dit punt wezenlijk verschilt van die van andere woningzoekenden met een urgentieverklaring. Verder heeft de SUWR terecht aangevoerd dat de rechtbank onvoldoende rekening heeft gehouden met de mogelijkheid dat andere woningzoekenden worden benadeeld wanneer [partij] ook op benedenwoningen mag reageren. Daarbij is van belang dat, zoals de SUWR op de zitting heeft toegelicht, gelijkvloerse benedenwoningen erg schaars zijn en nagenoeg nooit aan een zoekprofiel worden toegevoegd. Ook zijn sommige woningzoekenden, anders dan [partij], specifiek op een gelijkvloerse benedenwoning aangewezen. Deze woningzoekenden hebben verder geen alternatief waardoor zij door de uitbreiding van het zoekprofiel van [partij] extra worden benadeeld.

Het betoog slaagt.

Conclusie

11. Het hoger beroep is gegrond. De Afdeling vernietigt de uitspraak van de rechtbank, voor zover aangevallen, voor zover daarbij is bepaald dat de gelijkvloerse benedenwoning aan het zoekprofiel wordt toegevoegd.

12. De SUWR hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het hoger beroep gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 3 maart 2025 in zaak nr. 24/2901, voor zover aangevallen, voor zover daarin is bepaald dat de gelijkvloerse benedenwoning aan het zoekprofiel wordt toegevoegd.

Aldus vastgesteld door mr. E.J. Daalder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.J.R. Hazen, griffier.

w.g. Daalder

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Hazen

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 3 juni 2026

BIJLAGE

Wettelijk kader

Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020

Bijlage 1 Urgentie- en herhuisvestingssysteem

Artikel 3.3. Het woonruimtetype

1. [...]

2. [...]

3. [...]

4. De typering van de woonruimte wordt dusdanig gekozen dat sprake is van een standaard woonruimtetype. Dit betekent: alle woonruimtetypen met uitzondering van eengezinswoningen en benedenwoningen. Hiervan kan door het bestuursorgaan worden afgeweken indien bijzondere omstandigheden daarvoor aanleiding zijn.

5. Indien de toepasselijke urgentiegrond of de samenstelling van het ingevolge artikel 2.1.1 van de verordening aangewezen deel van de woonruimtevoorraad daartoe naar het oordeel van het bestuursorgaan dat op de aanvraag om urgentieverklaring beslist aanleiding geeft, kan naast het in het vorige lid bedoelde woonruimtetype een tweede woonruimtetype in het zoekprofiel worden opgenomen. Dit tweede woonruimtetype is alleen van toepassing in de tweede fase van de urgentie en bovendien op woonruimte gelegen in de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring verleend heeft.

Artikel 4.2. Fasen van de urgentie: start en einde

1. De eerste fase van de urgentie begint op het moment dat de urgentieverklaring verleend is en duurt drie maanden.

2. De tweede fase van de urgentie begint op het moment dat de eerste fase eindigt.