



Leefbaarheidproblematiek

In bepaalde extreme situaties moet het voor individuele corporaties mogelijk zijn om direct te kunnen sturen. Het betreft complexen c.q. buurten waar leefbaarheidproblemen / overlastproblemen zijn of dreigen te ontstaan. Hierbij kunnen aanvullende eisen aan de woningzoekende worden gesteld.

Een corporatie die vindt dat er sprake is van een probleemwijk of probleemcomplex dient dit te overleggen met zijn medecorporaties. Het aanwijzen van een dergelijk gebied gebeurt met instemming van alle corporaties. De betreffende corporatie brengt tevens de set maatregelen in die men wil gaan toepassen. De nadruk zal daarbij altijd liggen op beheer c.q. aanpassing van de voorraad. Maatregelen op het gebied van de woonruimteverdeling zijn tijdelijke van aard. Toepassing van de voorgestelde woonruimteverdelingsregels geschiedt met instemming van de overige corporaties.

Tweede kans beleid

Corporaties dienen het tweede kans beleid nader uit te werken en daarover onderling afspraken te maken. In dergelijke gevallen kan in de krant aangegeven worden dat voor specifieke woningen een specifieke selectie zal plaatsvinden. Indien een klant reageert die bekend staat als notoire overlastbezorger wordt deze opgeroepen voor een gesprek. Een weigering van een woning mag nooit leiden tot een weigering van een woningzoekende. De woningzoekende kan altijd een beroep doen op de klachtencommissie. Toegewezen woningen worden verantwoord.

2.8 Urgentieregeling

Definitie urgentie

Er is sprake van urgentie als de woningzoekende buiten de eigen verantwoordelijkheid om in een noodsituatie verkeert, bijvoorbeeld in het geval van ernstige bedreiging van de lichamelijke- en of psychosociale gezondheid. Verhuizen op korte termijn is dan noodzakelijk en van een dringend karakter. De situatie kenmerkt zich bovendien door een plotseling karakter. Er kan op korte termijn geen oplossing worden gevonden voor de situatie.

Urgentievoorwaarden

1. De woningzoekende moet ingeschreven staan bij Wonen Bommelerwaard;
2. Moet economisch en/of sociaal gebonden zijn aan de gemeenten Maasdriel of Zaltbommel;
3. Moet verkeren in een acute noodsituatie;
4. De situatie is niet van tevoren voorzien, of door eigen schuld, toedoen of nalatigheid ontstaan;
5. Er is een directe relatie tussen de situatie en de huidige woning. De huidige woning is niet geschikt (te maken) om de situatie op te lossen;
6. Men verwacht geen alternatief binnen de periode van zes maanden. Ook niet door te reageren op een minder geliefde woning of op andere wijze;
7. Na ontvangst van de urgentieverklaring, moet de woningzoekende binnen zes maanden verhuizen;

8. Een urgentieverklaring moet er toe bijdragen dat de noodsituatie voor de woningzoekende op te lossen is. Het verkrijgen van een urgentie mag er niet op gericht zijn een betere woning te krijgen.

De situaties waarvoor geen urgentie verkrijgbaar is, zijn na te lezen op www.wonenbommelerwaard.nl.

Onafhankelijk commissie

De situatie wordt aan bovengenoemde voorwaarden door een onafhankelijke urgentiecommissie getoetst. Er wordt bijvoorbeeld onderzoek gedaan naar de situatie bij professionele instanties zoals artsen of hulpverleners. De situatie moet aantoonbaar zijn met rapportages of mondelinge bevestigingen van professionele derden. De urgente woningzoekende mag geen woning weigeren. Doet hij/zij dat wel, dan verliest hij/zij urgentie.

2.9 SPELREGELS INKOMENSEISEN PER 1 JANUARI 2011

Per 1 januari 2011 is de wet- en regelgeving waar woningcorporaties zich aan moeten houden veranderd. De wetgeving bepaalt dat woningcorporaties alleen nog maar sociale huurwoningen met een huurprijs lager dan € 664,66 per maand mogen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen tot € 34.085,- (peildatum 1 januari 2012). De regels hebben consequenties voor woningzoekenden. Om woningzoekenden met een middeninkomen te kunnen blijven bedienen, kiest Wonen Bommelerwaard voor het verruimen van de wettelijke inkomensgrenzen. Dit is vastgelegd in een convenant met partners als huurdersverenigingen en gemeenten

De inkomensgrenzen

Per 1 januari 2012 gelden de volgende regels:

<i>Woningzoekende met een</i>	Huurwoningen met een huurprijs t/m € 561,98	Huurwoningen met een huurprijs tussen € 651,98 en € 664,66	Huurwoningen met een huurprijs hoger dan € 664,66
Belastbaar huishoudinkomen t/m € 34.085	✓	✓	✓
Belastbaar huishoudinkomen t/m € 42.999	X	✓	✓
Belastbaar huishoudinkomen vanaf € 43.000	X	X	✓

De bovenstaande inkomensgrenzen worden gehanteerd voor alle modellen.