



Bijlage 4: Urgenties

Inleiding

Eén van de belangrijke aspecten bij de verdeling van huurwoningen is het stellen en toepassen van humane en rechtvaardige criteria op basis waarvan voorrang van de ene woningzoekende boven de andere gerechtvaardigd is. Daarmee is tevens gerechtvaardigd dat andere woningzoekenden langer wachten. In het werkingsgebied van Woonkeus wordt gekozen voor een eenduidig urgentiebeleid en wordt overal met dezelfde urgentiecriteria gewerkt. Deze regionale criteria zijn de grondslag voor; het urgentierapport, de aanvullende externe rapportage, de urgentiebeoordeling door en besluiten over het toekennen van urgentie door de Urgentiecommissie regio Stedendriehoek en de toetsing daarvan door de Beroepscommissie regio Stedendriehoek in geval van beroep. Het beleid en uitwerking worden in deze bijlage nader geformuleerd. Het reglement van de Urgentiecommissie regio Stedendriehoek is van toepassing op dit beleid.

Artikel 1: Definities

Voorrang wordt bij hoge uitzondering verleend indien wordt aangetoond c.q. aannemelijk wordt gemaakt dat zelfstandige woonruimte in de huursector onmiddellijk dan wel uiterlijk binnen vier maanden in het werkingsgebied van Woonkeus noodzakelijk is. Er moet duidelijk sprake zijn van een *noodsituatie*, waarin belanghebbende *buiten eigen schuld* is terechtgekomen. Bovendien is belanghebbende niet in staat om zelf in deze noodzaak te voorzien (*zelfredzaamheid*).

Noodsituatie:

1. Er dient een directe relatie te bestaan tussen het wonen in de huidige woning of het ontbreken van zelfstandige woonruimte en de naar voren gebrachte problemen.*
2. Een verhuizing naar een (andere) huurwoning dient de problemen geheel of nagenoeg geheel op te lossen of aan de oplossing van de problemen een belangrijke bijdrage te leveren. Daarbij dient een woningzoekende die geen ingezetene is van het werkingsgebied van Woonkeus of daar korter dan 12 maanden woonachtig is, aannemelijk te maken dat een huurwoning in het werkingsgebied van Woonkeus de aangewezen oplossing is voor de gerezen problemen. Het aannemelijk maken dat een huurwoning in het werkingsgebied van Woonkeus de aangewezen oplossing is geldt niet als een woningzoekende verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang in verband met problemen van relationele aard of geweld buiten het werkingsgebied van Woonkeus.
3. De huidige woning is niet zonder hoge kosten geschikt (te maken) om het probleem te verhelpen.
4. De problemen moeten zo ernstig zijn dat onmiddellijk dan wel uiterlijk binnen vier maanden de toewijzing van een (andere) huurwoning noodzakelijk is.

*) met betrekking tot het aanvragen van urgentie vanwege relatieverbreking:

Minimaal 2 jaar samenwonen

Voor personen komend uit een onzelfstandige woonsituatie (thuiswonend of kamerbewoning) zal de eis gesteld worden dat het samenwonen tenminste twee jaar moet hebben geduurd om erkend te kunnen worden als een samenwoning die eventueel recht geeft op urgentie bij het beëindigen van die samenwoning.

Ouderlijke zorg voor minstens 50%

Wanneer de aanvrager kan aantonen dat hij/zij voor één of meer kinderen de ouderlijke zorg heeft voor minstens 50% en dit gegeven medebepalend is voor het eventueel toekennen van een urgentie dan zal dit altijd uit een officieel document moeten blijken (zie hierboven). Eigen verklaringen hierover zijn niet toereikend.

Eigen schuld:

5. De belanghebbende is niet verwijtbaar schuldig aan het ontstaan van de problemen. Voor problemen die zijn ontstaan door keuzen die een belanghebbende zelf heeft gemaakt wordt in de regel geen urgentie verleend. Bijvoorbeeld als iemand op eigen initiatief verhuisd is van een passende naar een niet-passende woning: geen reden tot urgentieverlening.
6. De noodsituatie was niet te voorzien en de belanghebbende was ook niet in staat tijdig andere maatregelen te treffen.
7. De maximale termijn waarin eigen verantwoordelijkheid voor het ontstaan van het woonprobleem verwijtbaar kan worden gesteld bedraagt drie jaar.

Zelfredzaamheid:

8. Het verzamelinkomen van belanghebbende is onvoldoende om zelf een huur- of koopwoning te betrekken op de particuliere markt. Als maximale grens wordt het verzamelinkomen gehanteerd waarbij de belanghebbende nog mag reageren op woningen onder de huurtoeslaggrens (deze grenzen worden jaarlijks gepubliceerd op de website van Woonkeus in de tabel Passend Toewijzen).
9. Een woningzoekende kan ook op basis van de inschrijfduur zelfredzaam zijn d.w.z. dat op basis van de inschrijfduur van een woningzoekende de kans groot genoeg is om zonder urgentieverklaring een woning te verkrijgen. Jaarlijks wordt deze inschrijfduur vastgesteld per huishoudgrootte. Deze regel geldt niet voor huishoudens van meer dan 5 personen en voor woningzoekenden die in een specifieke plaats c.q. buurt moeten wonen (de zgn. plaatsgebonden urgentie).
10. Een woningzoekende kan niet aantonen dat er noodzaak is voor het bewonen van een zelfstandige woonruimte. Ook in dat geval kan de urgentieverlening geweigerd worden op basis van zelfredzaamheid.
11. Een woningzoekende die verblijft in een maatschappelijke opvangvoorziening, waaronder een voorziening voor tijdelijke opvang in verband met problemen van relationele aard of geweld, in een gemeente binnen het werkingsgebied van Woonkeus kan geen urgentie aanvragen als er afspraken zijn gemaakt tussen de corporatie(s) en deze voorziening voor huisvesting via directe bemiddeling.

Artikel 2: Herstructureringsurgenten

1. Urgentieregels voor herstructureringsprojecten behoeven niet voor alle projecten identiek geformuleerd te worden. Per herstructureringsproject is er behoefte aan maatwerk dat zo goed mogelijk inspeelt op de op te lossen problematiek.
2. Per project wordt bepaald of een herstructureringsurgente woningzoekende recht heeft op een gelijkwaardige en overigens zo passend mogelijke andere woning dan wel op een ruimere mogelijkheid om een wooncarrière te maken. Aan een herstructureringsurgente kunnen op bewonersniveau ook specifieke voorwaarden verbonden worden die afwijken van wat overigens in hetzelfde project wordt afgesproken. In het bijzonder kan dit gelden voor personen die tijdelijke bewoner zijn van een slooppand of voor personen die zonder specifieke begeleiding of hulpverlening niet in staat blijken te zijn om zelfstandig te wonen of zonder overlast te functioneren.
3. De herstructureringsurgente is minstens 1 jaar geldig. Per project kan desgewenst een langere urgentietermijn bepaald worden.
4. Herstructureringsurgenten kunnen binnen de afgesproken urgentietermijn zelf op het passende woningaanbod reageren of actief bemiddeld worden via een gericht aanbod door de verhuurder. Dit actief bemiddelen gebeurt óf conform een vooraf met de huurder gemaakte afspraak óf tegen het einde van de urgentieperiode op initiatief van de verhuurder voor het geval de huurder zelf niet voldoende actief reageert op beschikbare andere woningen.
5. Wie een wooncarrière nastreeft en nu nog woont op een herstructureringslocatie, doet er verstandig aan zich vroegtijdig als woningzoekende in te schrijven. Op basis van een langere inschrijfduur is er immers meer wooncarrière mogelijk, temeer daar bepaalde complexen populaire woningen niet voor urgenten toegankelijk zijn.

6. Accepteert een herstructureringskandidaat een opvolgende woning in huur dan vervalt de inschrijving waarop de herstructureringsurgentie is toegepast. Heeft de woningzoekende nog een (eigen) inschrijving zonder herstructureringsurgentie, dan blijft deze inschrijving actief.
7. Medische, (psycho)sociale en financiële urgenten hebben in heel het werkingsgebied van Woonkeus voorrang op herstructureringsurgenten, tenzij door labeling een andere volgorde is bepaald.
8. Herstructureringskandidaten kunnen voor herhuisvesting reageren op het aanbod sociale huurwoningen in heel het werkingsgebied van de Woonkeus, echter woningen in de kleine kernen zijn niet toegankelijk voor herstructureringsurgenten uit het stedelijk gebied van Apeldoorn, Deventer en Zutphen.

Artikel 3: Voorrangsregels bij toegekende urgentie

1. Een toegekende urgentie is in beginsel geldig voor alle geadverteerde woningen, tenzij een woning door labeling uitgezonderd is voor urgent woningzoekenden. Overigens heeft de urgentiecommissie de bevoegdheid voorwaarden te verbinden aan een urgentie met betrekking tot de geldigheid van deze urgentie.
De urgentie kan bijvoorbeeld alleen gelden voor een bepaald woningtype, buurt of alleen gelden in combinatie met een te sluiten hulpverleningsovereenkomst. Voor de geldigheid van een urgentie in het landelijk gebied geldt de algemene voorwaarde van artikel 5, lid 3a van de Samenwerkingsovereenkomst regionale woonruimteverdeling.
2. Een woningzoekende met een toegekende urgentie via de urgentiecommissie heeft voorrang op alle overige woningzoekenden, dus ook op herstructureringsurgenten, tenzij dit door labeling anders is bepaald.
3. Een woningzoekende met een toegekende urgentie dient zelf te reageren op aangeboden woningen.
4. Indien meerdere woningzoekenden met urgentie reageren op dezelfde woning heeft degene die het langst in het bezit is van een urgentietoekenning voorrang.
5. Indien meerdere woningzoekenden met een even oude urgentietoekenning reageren op dezelfde woning, heeft degene met de oudste inschrijfdatum voorrang.
6. Indien een urgente woningzoekende succesvol reageert op passende woonruimte, maar bij nader inzien alsnog weigert, dan maakt de corporatie hiervan binnen twee werkdagen melding bij het secretariaat van de urgentiecommissie. In afwachting van een besluit van de commissie wordt de urgentieverklaring voorlopig ingetrokken. Binnen twee weken na ontvangst van deze melding, neemt de commissie een besluit over de definitieve intrekking van de urgentieverklaring. Dit besluit wordt schriftelijk meegedeeld aan de woningzoekende en in afschrift aan de betrokken corporatie.
7. Van het vermelde in lid 1, 2, 3 en 6 wordt melding gemaakt bij het besluit tot toekenning van urgentie.
Tevens wordt vermeld dat indien de woningzoekende niet in staat is zelfstandig te reageren op het woningaanbod, deze hierbij ondersteuning kan vragen.
8. Een urgentietoekenning geeft recht op toewijzing van een woning. Echter, een corporatie kan een kandidaat-huurder weigeren op basis van haar contractvrijheid indien zij hiervoor voldoende belang heeft. Indien een corporatie de kandidaat-huurder weigert een woning toe te wijzen hebben de andere corporaties binnen het werkingsgebied van Woonkeus een inspanningsverplichting om een oplossing te zoeken. In extreme omstandigheden kan het collectief een urgent woningzoekende weigeren.

De reglementen Urgentiecommissie regio Stedendriehoek en Beroepscommissie regio Stedendriehoek zijn te vinden op www.urgentiecommissie.nl.