

Urgentieverordening huisvesting Leusden 2019

De raad van de gemeente Leusden:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2019, nummer L213782;
gelet op de Huisvestingswet 2014;

besluit:

de Urgentieverordening huisvesting Leusden 2019 vast te stellen.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. woningcorporatie: de toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die feitelijk werkzaam is in de gemeente Leusden;
- b. ingezetene: degene die ten tijde van de aanvraag om urgentie tenminste twee jaar in het bevolkingsregister van Leusden is opgenomen;
- c. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- d. mantelzorg: hulp, als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- e. wet: Huisvestingswet 2014;
- f. woningzoekende: de persoon die staat ingeschreven in Woningnet Eemvallei.

Artikel 2. Aanwijzing categorie woningen waarvoor urgentie geldt

1. Voor woonruimten, in eigendom van een woningcorporatie en met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag kunnen woningzoekenden worden aangewezen als urgent.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. bedrijfswoningen.

Artikel 3. Vergunningplicht

1. De in artikel 2, lid 1 aangewezen categorie woonruimte mag niet zonder huisvestingsvergunning, als bedoeld in artikel 4 in gebruik worden genomen.
2. De in lid 1 bedoelde vergunningplicht geldt niet als er geen urgent woningzoekende in aanmerking komt voor de desbetreffende woonruimte.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam en contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager van de aanvrager;
 - b. adres van de te betrekken woonruimte;
 - c. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - d. een afschrift van de beschikking, als bedoeld in artikel 6, lid 9.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Artikel 5. Urgentie

1. Voor de in artikel 2, lid 1 aangewezen categorieën woonruimte wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden, waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Tot de in het eerste lid bedoelde categorieën woningzoekenden behoren:
 - a. de in artikel 12, lid 3, van de wet bedoelde categorieën woningzoekenden;

- b. de ingezetene, die dringend woonruimte nodig heeft om sociale, financiële of medische redenen.
3. Een sociale reden, als bedoeld in lid 2, is in ieder geval aan de orde indien:
 - a. de aanvrager de woonruimte moet verlaten ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings-) vonnis, voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden of;
 - b. de aanvrager als gevolg van een calamiteit, zoals brand of overstroming, de woonruimte moet verlaten of;
 - c. de aanvrager de woonruimte moet verlaten als gevolg van de beëindiging van een samenlevingsvorm én de zorg heeft voor één of meerdere minderjarige kind(eren). In dit geval kan slechts één partij urgentie aanvragen én moet er voor de kinderen geen andere, al dan niet tijdelijke oplossing voor de huisvesting zijn.
4. Een financiële reden, als bedoeld in lid 2, is aan de orde indien:
 - a. een zodanige financiële positie is ontstaan buiten de schuld om van de aanvrager, waardoor de woonlasten niet meer kunnen worden opgebracht;
 - b. de onder lid a genoemde omstandigheid mag geen direct gevolg zijn van het verbreken van een samenlevingsvorm.
5. Een medische reden, als bedoeld in lid 2, is aan de orde indien een oplossing van het huisvestingsprobleem medisch urgent is.

Artikel 6. Behandeling van het verzoek om urgentie

1. Een verzoek om urgentie wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Het verzoek, als bedoeld in lid 1, gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van het huishouden van de verzoeker;
 - c. aanduiding en motivering urgentiecategorie.
3. Het verzoek om urgentie, op grond van artikel 5, lid 3 en lid 4 moet uiterlijk binnen zes weken na het ontstaan van de omstandigheid of na de datum van de rechterlijke uitspraak te worden ingediend.
4. Het college vermeldt op een verzoek als bedoeld in het tweede lid de datum van ontvangst.
5. Het college beslist zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 8 weken, na de datum van ontvangst op een verzoek als bedoeld in het tweede lid.
6. Het college kan de in het vijfde lid genoemde termijn van 8 weken met ten hoogste 8 weken verlengen, mits zij de aanvrager daarvan binnen de in het vijfde lid genoemde termijn van 8 weken in kennis stelt.
7. Het college kan ten behoeve van de beoordeling van het in het tweede lid genoemde verzoek aanvullende bewijsstukken vragen.
8. Bij de beoordeling van de aanvraag om urgentie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
9. Een beschikking tot toekenning van een urgentie vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid, en
 - c. de urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld.

Artikel 7. Nadere bepaling urgentieverklaring

1. Het college verbindt aan de urgentieverklaring een zoekprofiel.
2. Een verstrekte urgentieverklaring heeft een geldigheidsduur van 12 maanden.
3. Het college kan aan een urgentieverklaring nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 8. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende is aan te merken;
 - b. als de gronden waarop urgentie is toegekend zijn vervallen;
 - c. bij de aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren, of
 - d. een passend aanbod heeft geweigerd of in geval van actieve begeleiding door de corporatie, als bedoeld in artikel 7, lid 3, een tweede passend aanbod heeft geweigerd.



Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

1. Bij de verhuur van woonruimten, als bedoeld in artikel 2, lid 1, wordt door een woningcorporatie voorrang gegeven aan woningzoekenden, waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Als meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor verhuur van een woning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden met een urgentie;
 - b. als op grond van lid a meerdere woningzoekenden voor voorrang in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven urgentie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking.
3. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen woningcorporaties nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 10. Mandatering

Het college kan het toekennen van urgenties, als bedoeld in artikel 6 mandateren.

Artikel 11. Urgentiecommissie

1. Het college kan een urgentiecommissie instellen.
2. Het college regelt de taak, de samenstelling, werkwijze en bevoegdheden van de in het eerste lid bedoelde commissie.

Artikel 12. Hardheidsclausule

1. Het college is bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.
2. Het college vraagt in deze gevallen advies aan de partijen die met de uitvoering van de woonruimteverdeling zijn belast.

Artikel 13. Status toelichting

De bij deze verordening horende toelichting wordt geacht deel uit te maken van de verordening.

Artikel 14. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Urgentieverordening huisvesting Leusden 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 10 juli 2019

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter

Toelichting Urgentieverordening huisvesting Leusden 2019

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) geeft gemeenten de mogelijkheid in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Urgentieverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en moet periodiek onderhouden worden. Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Urgentieverordening huisvesting, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope 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 grondrecht 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 goedkope 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.

De woningmarktsituatie in de regio Amersfoort en ook in Leusden is krap. Vanwege de relatief lange wachttijden voor sociale huurwoningen is er dan ook sprake van schaarste aan deze woningen. Ondanks de schaarste wordt voor de woonruimteverdeling in zijn algemeenheid afgezien van het stellen van publiekrechtelijke regels voor inschrijving en toewijzing. De in het najaar van 2014 gestarte Woningnet Eemvallei biedt voldoende basis voor een evenwichtige toewijzing.

Wel is het zo dat er categorieën woningzoekenden zijn die zodanig urgent zijn dat zij bij voorrang moeten worden geholpen. Op grond van de Huisvestingswet is een Huisvestingsverordening hiervoor het instrument. In deze verordening (Urgentieverordening huisvesting Leusden 2019) is geregeld dat het college aan in Leusden ingeschreven woningzoekenden een urgentie kan toekennen. De verordening regelt de procedure voor het indienen, behandelen en beslissen op een aanvraag.

Voor bepaalde categorieën woningzoekenden (bijv. statushouders) kan in de Woonvisie en vervolgens in prestatieafspraken tussen burgemeester en wethouders, de woningcorporatie en huurdersorganisaties de noodzaak tot urgente huisvesting worden geregeld. In de praktijk geschiedt dit dan door “directe bemiddeling” door de woningstichting Leusden.

Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

De eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekende staat voorop. Deze bepaalt zelf of hij/zij al dan niet wil verhuizen en naar welke woonruimte door te reageren op voor verhuur beschikbare woningen op Woningnet Eemvallei.

Om aan de grote vraag te kunnen voldoen moeten zoveel mogelijk woningen in het nieuwe woningsysteem beschikbaar komen voor alle woningzoekenden. Dit systeem werkt goed en rechtvaardig als er zo weinig mogelijk uitzonderingen worden gemaakt. In de Huisvestingswet is bepaald dat als een gemeente in een verordening urgentie regelt dit in ieder geval geldt voor de categorieën mantelzorgers (krijgende of verlenende) en personen die vanwege huiselijk geweld de gezamenlijke woning hebben moeten verlaten.

Voor het toekennen van urgentie is een aantal criteria vastgelegd in deze verordening. Het hoofduitgangspunt is dat urgentie alleen wordt toegekend indien sprake is van een noodsituatie op het gebied van het wonen, die het noodzakelijk maakt dat direct dan wel op korte termijn, maar uiterlijk binnen 12 maanden een (andere) woonruimte beschikbaar komt. Op basis van deze criteria kan de Urgentiecommissie (zie toelichting bij artikel 10) tot een nadere detaillering komen.

Verder worden de volgende algemene uitgangspunten en randvoorwaarden gehanteerd:

1. Er wordt alleen een urgentie verleend, indien er sprake is van een woonnoodsituatie of duidelijk aantoonbaar is dat deze op korte termijn dreigt te ontstaan;
2. De eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager voor het oplossen van de woningnoodsituatie staat voorop;
3. De individuele situatie van de aanvrager is uitgangspunt voor de beoordeling van de urgentieaanvraag.

Ter verduidelijking worden hieronder een niet limitatief aantal voorbeelden gegeven van omstandigheden, waarbij de aanvrager in het algemeen NIET in aanmerking komt voor een urgentie.

1. Als de woonnoodsituatie geheel of ten dele te wijten is aan de aanvrager zelf, zoals bijvoorbeeld in geval van woningontzuiming.
2. Na verbreking van een samenlevingsvorm, zoals echtscheiding of samenleving, zonder dat er zorg is voor minderjarige kinderen.
3. Inwoning. Bijvoorbeeld het inwonen, ook als gezin, bij ouders, op kamers of een niet zelfstandige etage.
4. Bij hinder van de burens (bijv. aantoonbare geluidsoverlast) of een burenruzie.

5. Bij moeilijke thuissituaties, of generatieconflicten (ouders-kinderen).
6. Bij gezinsvorming (zwangerschap).
7. Bij gezinshereniging.
8. Bij het werken in onregelmatige diensten en het wonen in een luidruchtige omgeving, waardoor het slapen wordt bemoeilijkt.
9. Bij vrijwillige verkoop van de eigen woning, of in geval van kind, bij vrijwillige verkoop van de woning door de ouders.
10. Als de aanvrager het huis te groot (of te klein) vindt of de tuin te bewerkelijk vindt.
11. Als de aanvrager in een andere wijk wil wonen vanwege familiehelp (anders dan mantelzorg).
12. Als de aanvrager dichter bij winkels, bus, ziekenhuis o.i.d. wil wonen.
13. Als de aanvrager problemen heeft in algemene zin met flatbewoning.
14. Bij terugkeer vanuit het buitenland.
15. Als de aanvrager reeds gedurende een lange periode op andere woonruimte wacht.
16. Als de aanvrager heimwee heeft.

Bij het toetsen van een aanvraag om urgentie wordt door of namens het college van b. en w. niet gekeken naar het inkomen en het vermogen van de aanvrager. Eerst bij het toewijzen van woningen gebeurt dit door de verhuurder in het kader van het passend toewijzen van woningen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsbepalingen

Er is voor gekozen om urgentie alleen mogelijk te maken voor woningzoekenden uit Leusden die daarnaast tenminste twee jaar in Leusden wonen.

Bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, "hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep." De wet bepaalt dat dit geldt voor zowel de mantelzorgverlenende als de -verkrijgende.

Artikel 2. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs

De gemeenteraad bepaalt in de Urgentieverordening huisvesting voor welke woningen de urgentie geldt. Omdat de schaarste zich m.n. voordoet in de woningvoorraad tot de huurtoeslaggrens is de werking van de verordening beperkt tot dit deel van de woningmarkt.

Artikel 3. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de Huisvestingswet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening (i.c. Urgentieverordening huisvesting Leusden 2019) categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen, die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

De wet bepaalt dat een vergunningplicht geldt, ook wanneer alleen de urgentie wordt geregeld. Om ongewenste regeldruk te voorkomen geldt deze vergunningplicht alleen voor woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens in bezit van corporaties en alleen in die gevallen dat met toepassing van urgentie een woning wordt toegewezen.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de Huisvestingswet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening (i.c. Urgentieverordening huisvesting Leusden 2019) regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet.

Artikel 5. Voorrang bij woonruimteverdeling

Als een Huisvestingsverordening (i.c. Urgentieverordening huisvesting Leusden 2019) wordt vastgesteld waarin urgentie wordt geregeld, moet volgens de Huisvestingswet ook urgentie worden toegekend aan personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen. In lid 2 zijn de lokale gronden voor urgentie verwoord.

Sociale criteria

Regelmatig komen problematische situaties voor die in duidelijk verband staan met de woonsituatie. Deze situaties kunnen ernstig zijn, maar toch hoeft niet altijd direct sprake te zijn van een woonnoodsituatie.

Een afwijzing van een op sociale criteria gebaseerde urgentieaanvraag wil dus niet zeggen dat het probleem niet wordt gezien. Gelet op de schaarste wordt echter terughoudend omgegaan met het toekennen van urgenties. Alleen als het gaat om een woonnoodsituatie en een acute oplossing vereist

is zal dat het geval kunnen zijn. Hiermee wordt beoogd ook de belangen van andere, niet- urgente woningzoekenden recht te doen.

Een grond voor urgentie is wanneer bij een gerechtelijk vonnis is bepaald dat de aanvrager de woning moet verlaten. Hiermee wordt een gerechtelijk vonnis bedoeld naar aanleiding van bijvoorbeeld onteigening, een verklaring van onbewoonbaarheid of andere vormen van onvrijwillige dakloosheid. Bij beëindiging van een samenlevingsvorm wordt vaak een beroep op urgentie gedaan. Urgentie wordt in dit geval echter alleen toegekend wanneer de aanvrager de zorg heeft voor één of meer minderjarige kinderen. Bij samenwonen dient aantoonbaar sprake te zijn van een gemeenschappelijke huishouding van tenminste 2 jaar. Dit zal moeten blijken uit de inschrijving in het bevolkingsregister. De termijn van 2 jaar sluit aan bij de bepalingen uit het Huurrecht.

Uitgangspunt hierbij is dat het (de) minderjarige kind(eren) bescherming heeft(ven). Zij mogen niet de dupe worden van de beëindiging van de relatie en daardoor op straat komen te staan. Om die reden komt de aanvrager die de zorg voor een of meer minderjarige kinderen heeft in principe in aanmerking voor urgentie. De aanvrager dient aan te tonen de zorg te hebben voor (een) minderjarige kind(eren), bijvoorbeeld via het echtscheidingsconvenant.

Wanneer echter niet beide ouders de woning verlaten, maar één van de ouders na de beëindiging van de relatie blijft wonen in de echtelijke woning wordt geen urgentie verstrekt. Er wordt in dat geval vanuit gegaan dat het (de) minderjarige kind(eren) in die echtelijke woning zal kunnen verblijven tot het moment dat de vertrekkende ouder woonruimte heeft gevonden. Dat kan dus betekenen, dat het (de) minderjarige kind(eren) tijdelijk woonachtig is bij de ouder, die uiteindelijk niet de zorg voor het (de) minderjarige kind(eren) op zich zal nemen. Op die manier wordt de eigen verantwoordelijkheid voor het oplossen van de problematische woonsituatie gestimuleerd, zonder dat dit ten koste gaat van de positie van het (de) minderjarige kind(eren).

Omdat niet alle situaties kunnen worden voorzien biedt het artikellid de ruimte om ook in andere, niet genoemde situaties urgentie toe te kennen. In elk individueel geval moeten worden afgewogen of de situatie voor de aanvrager zodanig ernstig is dat urgentie moet worden toegekend.

Financiële criteria

Het kan voorkomen dat een aanvrager in een zodanig moeilijke financiële situatie is geraakt dat de woonlasten niet meer kunnen worden opgebracht. Dit mag niet het gevolg zijn van echtscheiding en mag ook niet te wijten zijn aan de aanvrager. Omdat de eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekende voorop staat moet bij de aanvraag om urgentie in ieder geval worden aangetoond welke inspanning de aanvrager zelf heeft gedaan om andere woonruimte te vinden.

Medische criteria

Er is sprake van een medische urgentie in geval van ernstige onhoudbare fysieke-, psychiatrische of psychische problematiek en de vastgestelde problematiek heeft een duidelijke relatie met de woonsituatie in de huidige woning en de vastgestelde problematiek heeft een chronisch karakter en er is sprake van ernstige hinder of belemmering en voor het functioneren in de woning.

In de verordening is geregeld dat vanwege medische gronden urgentie kan worden toegekend. Dat kunnen zowel wel als geen WMO-relateerde gevallen zijn. In die gevallen kan een medisch advies worden ingewonnen bij een medische adviesinstantie. Aan de hand van het uitgebrachte advies wordt beoordeeld of urgentie wordt toegekend.

Artikel 6. Verzoek om urgentie

Burgemeester en wethouders beslissen over de toekenning van urgentie. Deze bevoegdheid kan worden gemandateerd. In Leusden is hiervoor een Urgentiecommissie ingesteld.

In de wet is ook bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening (i.c. Urgentieverordening huisvesting Leusden 2019) regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie. De motivering, bedoeld in het tweede lid, onder c, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.

Artikel 7. Nadere bepalingen urgentie

Een toegekende urgentie is niet onvoorwaardelijk. Deze voorwaardelijkheid werkt naar twee kanten: aan de toegekende urgentie wordt een zoekprofiel gekoppeld. Het zoekprofiel wordt in beginsel gebaseerd op de volgende passendheidsnormen.

Gezinssamenstelling	
1 persoon t/m 23 jaar zit/slaapkamer	
1 persoon	1 slaapkamer
2 personen	1 slaapkamer
3 personen	2 slaapkamers
4 personen	3 slaapkamers
5 personen of meer	3 slaapkamers

Daarnaast is de urgentie een begrensde in tijd. Omdat het op basis van ervaringscijfers mogelijk is met behulp van de urgentie binnen een tijdsperiode van 1 jaar zeker een woning te vinden vervalt de urgentie na deze termijn.

In lid 3 is opgenomen dat aan een urgentie nadere voorwaarden kunnen worden verbonden. Regel is dat een woningzoekende met een urgentie binnen het aanbod van Woningnet Eemvallei zelf zoekt naar een bij het zoekprofiel passende woning.

De urgentie woningzoekende wordt ook aangeboden in plaats daarvan door WSL een bij het woonprofiel passend aanbod te laten doen. Op basis van de ervaring dat binnen een half jaar een passende woning beschikbaar komt worden binnen deze periode maximaal twee passende aanbiedingen gedaan. Eén maal mag het aanbod worden geweigerd. Bij weigering van een tweede passende woning kan de urgentie worden ingetrokken (zie artikel 8).

Artikel 8. Intrekken of wijzigen van een toegekende urgentie

Als een woningzoekende langer dan twaalf maanden geen gebruik heeft gemaakt van de urgentie of twee passende aanbiedingen als bedoeld in artikel 7, lid 3 van de verordening heeft geweigerd, dan kan worden gesteld dat bij nader inzien geen sprake is van woningnood en kan de beschikking worden ingetrokken.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

In de verordening is voor gekozen rangordebepalingen op te nemen. Een overweging die hierbij een rol speelt is de eenduidigheid en transparantie in volgordecriteria. De regels voor de rangordebepaling zijn eenvoudig

1. Het is de verantwoordelijkheid van de urgentie woningzoekende zelf een voor hem passende woning te vinden. Hij/zij moet reageren op aanbod via Woningnet Eemvallei. Voor de uitzondering hiervoor: zie de toelichting bij artikel 7, lid 3.
2. Urgenties gaan bij woningtoewijzing voor op andere woningzoekenden.
3. Als er meerdere urgentie woningzoekenden reageren op een woning, dan gaat degene met de "oudste" urgentie voor.

Als er buiten deze basisregels nog de noodzaak is tot verfijning van de spelregels voor prioritering, dan wordt dat aan de betreffende verhuurder overgelaten.

Artikel 10. Urgentiecommissie

Voor het beoordelen van en beschikken op aanvragen om urgentie is een onafhankelijke commissie ingesteld.

Artikel 11. Hardheidsclausule

De verordening geeft om redenen van eenduidigheid en transparantie regels voor de beoordeling van aanvragen om urgentie.

Het kan voorkomen dat de toepassing van deze regels de doelstelling van het toekennen van urgenties, namelijk het oplossen van een woonnoodsituatie, in de weg staat. In deze individuele gevallen kan het college alsnog urgentie toekennen. Voordat het college hiertoe besluit hoort zij bij de uitvoering van de regelgeving betrokken partijen als Lariks en WSL.