




# Met voorrang een woning

woonkeus   
stedendriehoek



Als u zich als woningzoekende heeft laten inschrijven, moet u normaal gesproken wachten tot u met uw inschrijftijd voor een woning aan de beurt bent. Omdat er nog altijd meer woningzoekenden zijn dan er woningen beschikbaar komen, duurt dit wachten meestal meerdere jaren.

Het kan echter zijn dat er in uw persoonlijke situatie medische, financiële of sociale omstandigheden zijn, waardoor u op zeer korte termijn een andere woning nodig heeft. Wellicht zijn uw omstandigheden zodanig dat u voor een urgentieverklaring in aanmerking komt. Voorrang voor de ene woningzoekende betekent voor de andere woningzoekende een langere wachttijd. Voorrang krijgt u dan ook niet zomaar.

Deze folder geeft u inzicht in de voorwaarden die voor het aanvragen van urgentie gelden. Daarnaast staan hierin de stappen vermeld die u moet doorlopen om een urgentieverklaring te krijgen.

## Urgentieverklaring

Als u in een situatie terecht bent gekomen, waarin u dringend (andere) woonruimte nodig heeft, kunt u allereerst proberen zelf voor andere woonruimte te zorgen. Lukt dat niet, dan kunt u in bepaalde gevallen voorrang krijgen. U krijgt dan een urgentieverklaring, waarmee u gedurende 4 maanden met voorrang op beschikbare huurwoningen kunt reageren.

## Voorwaarden

Een urgentieverklaring wordt alleen in uitzonderlijke en dringende situaties toegekend. Er moet duidelijk sprake zijn van een noodsituatie, waarin u buiten uw eigen schuld bent terechtgekomen. Deze noodsituatie vereist dat u op zeer korte termijn verhuist. Bovendien bent u zelf niet in staat om het probleem op te lossen.

Daarnaast geldt dat u:

- de Nederlandse nationaliteit heeft of over een geldige verblijfstitel beschikt;
- 18 jaar of ouder bent;
- als woningzoekende staat ingeschreven bij

[Woonkeus Stedendriehoek](#).

Er moet dus sprake zijn van een noodsituatie en bovendien moet:

- het probleem een directe relatie hebben met uw woning of woonomgeving. Een andere woning in de regio Stedendriehoek moet een oplossing zijn voor de huidige noodsituatie;
- uw huidige woning niet geschikt (te maken) zijn om het probleem te verhelpen;
- de noodsituatie zo ernstig zijn dat het onverantwoord is deze langer dan vier maanden te laten voortbestaan;
- u aantonen – indien u niet in de regio Stedendriehoek woont – dat het probleem toch in deze regio moet worden opgelost.

Ook uw eigen verantwoordelijkheid speelt een belangrijke rol. Dit houdt in:

- u bent niet verwijtbaar verantwoordelijk voor het ontstaan van het probleem;
- de noodsituatie was niet te voorzien. U was ook niet in staat tijdig andere maatregelen te treffen, bijvoorbeeld door u tijdig in te schrijven als woningzoekende in de regio Stedendriehoek;
- voordat u een urgentie aanvraagt, heeft u eerst zelf naar een oplossing gezocht.

Tot slot bent u niet (voldoende) in staat het woonprobleem op te lossen. De volgende factoren spelen hierbij een rol:

- uw belastbaar jaarinkomen en uw eventuele vermogen zijn onvoldoende om zelf een huur- of koopwoning te betrekken op de particuliere markt\*;
- de inschrijftijd die u heeft opgebouwd is onvoldoende om op korte termijn via De Woningkrant een passende woning te vinden;
- u heeft geen mogelijkheid om een onzelfstandige woonruimte te gaan bewonen;
- uw financiële en/of sociale en/of medische situatie is van dien aard dat een urgentie gerechtvaardigd is.

\*De grenzen van inkomen en vermogen kunt u opvragen bij [Woonkeus Stedendriehoek](#) of één van de deelnemende verhuurders.

## Wanneer geen voorrang?

In enkele situaties kan bij voorbaat al worden aangegeven dat u niet voor een urgentieverklaring in aanmerking komt. Hieronder staan een aantal voorbeelden.

U komt niet voor een urgentieverklaring in aanmerking, indien u:

- ruimtegebrek heeft in uw huidige woning;
- heimwee heeft naar de 'oude' buurt;
- uw woning verkoopt, voordat u vervangende woonruimte heeft gevonden;
- een kind verwacht, maar geen zelfstandige woonruimte heeft;
- een slechte relatie heeft met uw ouders, waarbij u inwonend bent.

## Meer weten?

Wilt u weten of u aan de voorwaarden voor urgentie voldoet, dan kunt u contact opnemen met [Woonkeus Stedendriehoek](#) of met één van de deelnemende verhuurders.

## Een urgentieverklaring aanvragen

Denkt u in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring, dan kunt u een aanvraag indienen.

De aanvraagkosten bedragen € 40,-. Indien men u daadwerkelijk een urgentie toekent, ontvangt u € 20,- retour. Hieronder staat beschreven hoe de aanvraagprocedure in grote lijnen verloopt.

**Stap 1** U neemt contact op met [Woonkeus Stedendriehoek](#) of één van de deelnemende verhuurders. Van de medewerker ontvangt u een urgentiewijzer, die u thuis of samen met de medewerker doorneemt en invult. Daaruit blijkt al snel of het zin heeft om door te gaan naar de volgende stap.

**Stap 2** In een kans-adviesgesprek met een urgentiefunctie van [Woonkeus Stedendriehoek](#) of van een deelnemende verhuurder wordt samen met u de ingevulde urgentiewijzer doorgenomen. Centraal in het gesprek staat de vraag of het inderdaad zinvol is om de procedure te starten. Is het antwoord op die vraag 'ja' en besluit u inderdaad de procedure te starten? Vul dan het aanvraagformulier dat bij de urgentiewijzer zit in. Bij inlevering van het aanvraagformulier vult u een eenmalige machtiging in voor betaling van de aanvraagkosten van € 40,-.

**Stap 3** De urgentiefunctie verdiept zich verder in uw persoonlijke situatie en maakt daarvan een rapport op. U dient zelf te zorgen voor de benodigde documenten. De urgentiefunctie kan ook - met uw instemming - gegevens van derden verzamelen, zoals een verklaring van een behandelend psycholoog of psychiater.



Is er een medische reden om urgentie aan te vragen dan kan een keuringsrapport nodig zijn van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). De urgentiefunctionaris vraagt zo'n keuring aan en het CIZ roept u op voor een keuring. Indien nodig wordt deze keuring bij u thuis gehouden en anders op het spreekuuradres van het CIZ bij u in de buurt. De urgentiefunctionaris stuurt het eigen rapport met de eventuele bijgevoegde overige documenten naar het secretariaat van de urgentiecommissie. Dit secretariaat is onderdeel van [Woonkeus Stedendriehoek](#).

**Stap 4** Urgentiesituaties waarin altijd urgentie wordt verleend, worden standaardsituaties genoemd. Het secretariaat van de urgentiecommissie beoordeelt uw dossier op volledigheid en deze standaardsituaties. Betreft het inderdaad een standaardsituatie, dan ontvangt u direct vanuit het secretariaat bericht over de uitslag. Valt uw situatie niet onder de standaardsituaties, dan wordt de rapportage doorgezonden naar de Urgentiecommissie Regio Stedendriehoek.

**Stap 5** De Urgentiecommissie Regio Stedendriehoek is een onafhankelijke commissie die aanvragen voor urgentie beoordeelt. Iedere aanvraag wordt individueel behandeld. De commissie neemt haar besluit op basis van alle schriftelijke informatie die voorhanden is. Zij toetst aan de hand van de vastgestelde voorwaarden. Meestal wordt het besluit binnen zes weken nadat de urgentiefunctionaris de rapportage heeft doorgezonden, aan u bekend gemaakt.

U ontvangt schriftelijk bericht over de uitslag. De commissie brengt zelf de verhuurder, waar u de aanvraag heeft ingediend, op de hoogte van haar besluit.

**Stap 6** Een urgentieverklaring is vier maanden geldig. U kunt nu – met voorrang op andere woningzoekenden – een woning zoeken via De Woningkrant of via de internetsite [www.woonkeus-stedendriehoek.nl](http://www.woonkeus-stedendriehoek.nl). Hierbij wordt u geacht in het stedelijk gebied van heel de Stedendriehoek (dus in de bebouwde kom van Apeldoorn, Deventer en Zutphen) te reageren op beschikbaar komende woningen. Een urgentie is behalve in het stedelijk gebied soms ook in het landelijk gebied van de regio Stedendriehoek geldig. Dat is het geval voor urgente woningzoekenden die minstens de afgelopen 12 maanden zelf woonachtig waren in het landelijk gebied van de regio Stedendriehoek op voorwaarde dat het een zelfstandige woning met een permanente woonbestemming betreft en de urgente persoon al die tijd ook op een dergelijk adres in de gemeentelijke basisadministratie geregistreerd stond.

*Tot het landelijk gebied van de regio Stedendriehoek behoort de hele gemeente Voorst en daarnaast de dorpen en buurtschappen buiten de bebouwde kom van Apeldoorn, Deventer en Zutphen. Echter Ugchelen, het Loo, Diepenveen, Schalkhaar, Colmschate en Warnsveld worden tot het stedelijk gebied van de regio gerekend. De andere dorpen en buurtschappen, waaronder Lettele, Okkenbroek en Bathmen, worden tot het landelijk gebied van de regio gerekend.*

Als u met een geldige urgentie op een woning reageert,

krijgt u voor de meeste woningen voorrang op andere woningzoekenden. Reageren meerdere urgent woningzoekenden op dezelfde woning dan krijgt degene met de oudste urgentie-besluitdatum voorrang.

Het is van belang de advertentietekst van een woning goed te lezen. Bij een aantal woningen geeft uw urgentieverklaring u namelijk geen voorrang. Dit wordt in de advertentie aangegeven. U kunt wel reageren, maar uw gewone inschrijftijd is dan bepalend voor de volgorde.

Overigens heeft ook de urgentiecommissie de bevoegdheid om speciale voorwaarden te verbinden aan een urgentie. De commissie kan bijvoorbeeld bepalen dat een urgentie alleen geldig is in een bepaalde wijk, alleen voor een bepaald woningtype of alleen in combinatie met verdere hulpverlening. Zodoende komt het regelmatig bij medische urgenties voor dat deze uitsluitend gebruikt mogen worden om met voorrang een gelijkvloers appartement te verwerven.

**Stap 7** De urgentieverklaring vervalt direct zodra u nieuwe woonruimte heeft geaccepteerd. Ook vervalt daarmee uw inschrijving als woningzoekende. Heeft u na vier maanden (de geldigheidsduur van de urgentieverklaring) nog geen woning gevonden? Dan vervalt uw urgentieverklaring. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen kan de Urgentiecommissie Regio Stedendriehoek besluiten de urgentieperiode met vier maanden te verlengen. Bijvoorbeeld als er binnen de periode van vier maanden geen passend aanbod voor u beschikbaar was. Een schriftelijk verzoek tot verlenging moet u zelf minimaal een week voor het verlopen van de geldig-

heidstermijn van uw urgentieverklaring indienen. Dit verzoek kunt u richten aan het secretariaat van de urgentiecommissie bij Woonkeus Stedendriehoek. Het verlengingsverzoek moet voorzien zijn van een toelichting met redenen waarom u verlenging aanvraagt.

### Herstructureringsurgentie

Naast een urgentie om medische, financiële of sociale omstandigheden, zoals hiervoor beschreven, bestaat ook een andere soort urgentie. Dat is de herstructureringsurgentie.

Een herstructureringsurgentie wordt ambtshalve en kosteloos toegekend door Woonkeus Stedendriehoek op verzoek van een verhuurder of gemeente. Reden van toekenning is dat de huidige woning van een huurder gesloopt zal worden. Doorgaans wordt een herstructureringsurgentie 1 jaar voor de vastgestelde sloopdatum toegekend. In het landelijk gebied kan in overleg de herstructureringsurgentie eerder worden toegekend, bijvoorbeeld 3 jaar voor de sloopdatum. Per project wordt bepaald of een herstructureringsurgentie voorrang geeft voor een speciaal type woning of dat de te herhuisvesten personen keuzevrijheid hebben. Meestal hebben woningzoekenden met een medische, financiële en/of sociale urgentie voorrang op personen met een herstructureringsurgentie. Daar kan echter van afgeweken worden. In een woningadvertentie kan bijvoorbeeld een van de volgende labels staan:

- geen voorrang voor urgenten (wat wil zeggen dat de volgorde van kandidaten bepaald wordt op inschrijfduur en dat urgenties geen voorrang opleveren, ook niet voor herstructureringsurgenten);
- geen voorrang voor urgenten, behalve herstructureringsurgenten;



- geen voorrang voor urgenten, behalve medische urgenten.

### **Bijzondere bemiddeling**

De regionale urgentiecommissie kan besluiten dat geen gronden aanwezig zijn voor urgentieverlening maar dat toch op een andere manier een oplossing aangeboden moet worden om een bestaand woonprobleem op te lossen. In dat geval heeft de urgentiecommissie de bevoegdheid een bijzondere bemiddeling toe te kennen. Dit betekent dat de woningzoekende niet zelf op het gepubliceerde woningaanbod reageert maar dat een verhuurder een vrijkomende woning direct in huur aanbiedt.

### **Het weigeren van aangeboden woningen**

Een via bijzondere bemiddeling aangeboden woning mag maximaal één keer door een woningzoekende worden geweigerd. Bij een tweede weigering vervalt het recht op bijzondere bemiddeling.

Gewone én urgente woningzoekenden mogen een aangeboden woning meerdere keren weigeren mits zij op tijd reageren en ook een duidelijke reden voor hun weigering opgeven.

Wie in de afgelopen drie maanden voor een tweede keer geen tijdige reactie geeft op een aangeboden woning of een aangeboden woning weigert zonder opgaaf van een duidelijke reden, doet vervolgens zes maanden niet meer mee in de woningtoewijzing. De betreffende persoon wordt daarover geïnformeerd via een melding op de website van [Woonkeus Stedendriehoek](#).

Als een urgente woningzoekende zes maanden niet mee

mag doen in de woonruimteverdeling, zal diens urgentie na afloop van die periode ook verlopen zijn. Een urgentie is immers slechts vier maanden geldig. Het is dus van groot belang om attent te zijn en altijd op een aangeboden woning te reageren, ook als u bij nader inzien geen belangstelling heeft voor de aangeboden woning.

### **Regionale klachtencommissie**

Indien een urgentieverzoek door de regionale urgentiecommissie wordt afgewezen en dit naar het oordeel van de aanvrager niet terecht is, kan deze tegen de uitspraak van de urgentiecommissie in beroep gaan bij de regionale klachtencommissie. Hoe dat werkt, kunt u lezen in een aparte brochure van [Woonkeus Stedendriehoek](#) over het indienen van een klacht.

Voor adressen en telefoonnummers: zie achterzijde van deze folder.

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Het convenant inzake regionale woonruimteverdeling tussen de gemeenten Apeldoorn, Deventer, Voorst en Zutphen is bepalend voor het beoordelen van rechten en verplichtingen van woningzoekenden, [Woonkeus Stedendriehoek](#) en de daarbij aangesloten verhuurders in de regio Stedendriehoek.

## Colofon

Tekst Woonkeus Stedendriehoek

Ontwerp LaVerbe, Nijmegen

Druk Drukkerij Weevers, Vorden

### Woonkeus Stedendriehoek

Bezoekadres Deventerstraat 43, 7311 LV Apeldoorn

Postadres postbus 530, 7300 AM Apeldoorn

Telefoon (055) 578 94 44

Openingstijden: ma t/m do van 09.00 tot 16.30 uur,  
vr van 09.00 tot 12.00 uur.

Januari 2011

**Woonkeus Stedendriehoek is een samenwerkingsverband van de volgende wooncorporaties in de regio Stedendriehoek:**

De Goede Woning, Sleutelbloemstraat 26, Apeldoorn

Telefoon (055) 369 69 69

Ons Huis, Waterloseweg 3, Apeldoorn

Telefoon (055) 526 25 00

De Woonmensen, Deventerstraat 54, Apeldoorn

Telefoon (055) 548 48 48

Mooiland Vitalis, Nieuwstraat 5A, Apeldoorn

Telefoon (055) 521 64 63

Sprengenland Wonen, Stuyvenburchstraat 20, Eerbeek

Telefoon (0313) 65 90 23

Goed Wonen, Marktpllein 110, Twello

Telefoon (0571) 27 79 79

Woonbedrijf ieder1, Kerkstraat 18, Deventer

Telefoon (088) 111 02 22

Rentree Wonen, Keizerstraat 43, Deventer

Telefoon (0570) 67 83 00

Wonen boven Winkels Deventer, Pontsteeg 23, Deventer

Telefoon (0570) 50 41 30

Woonbedrijf ieder1, Piet Heinstraat 25, Zutphen

Telefoon (088) 111 03 33

Ons Huis, Nieuwstad 38, Zutphen

Telefoon (0575) 58 23 10