



**RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater**  
17R.00942

**Van** : College van burgemeester en wethouders

**Datum** : 21 november 2017

**Portefeuillehouder(s)** : Wethouder S.O. Ypma

**Portefeuille(s)** : Volkshuisvesting

**Contactpersoon** : C. de Heer

**Tel.nr.** : 0348 428274

**E-mailadres** : heer.c@woerden.nl

**Onderwerp:**

Toewijzing sociale huurwoningen, nieuwbouw nabij het Kardeel en het actuele woningbouwprogramma

---

**Kennisnemen van:**

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over drie volkshuisvestingsonderwerpen:

- A. Toewijzing van sociale huurwoningen;
- B. Toewijzing van 30 nieuwbouwwoningen nabij het Kardeel (experimentenregeling), en
- C. Actuele woningbouwprogramma uit de woonvisie.

---

**Inleiding:**

- A. Uw raad heeft gevraagd geïnformeerd te worden over de toewijzing van sociale huurwoningen in Oudewater. Ons college heeft tijdens uw vergadering van 20 juni toegezegd hier schriftelijk op terug te zullen komen (T-514.)
- B. Woningcorporatie De Woningraat start in het voorjaar van 2018 met de bouw van 30 sociale huurwoningen nabij Kardeel, Noort Syde 2 in Oudewater. Door gebruik te maken van de zogenoemde experimentenregeling in de Huisvestingsverordening spreekt ons college met De Woningraat af dat met name inwoners van de gemeente Oudewater in aanmerking komen voor deze woningen. Met het maken van de afspraken met de woningcorporatie hoopt ons college de doorstroming op de sociale woningmarkt te bevorderen.
- C. In de Woonvisie is een bijlage opgenomen met de woningbouwplannen, zoals die april 2016 bekend waren bij de gemeente. Bij het vaststellen van de woonvisie door uw raad in de zomer van 2016, is afgesproken de bijlage jaarlijks te actualiseren.

---

## Kernboodschap:

### A. Toewijzing van sociale huurwoningen in Oudewater

#### *Regulier*

De gemeente Oudewater vormt samen met vijftien andere Utrechtse gemeenten\* één huisvestingsregio. In de regio Utrecht worden sociale huurwoningen verdeeld via een aanbodsysteem. Dit gebeurt op basis van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 (– gemeente Oudewater.) Elke persoon die is ingeschreven bij Woningnet Utrecht, kan reageren op beschikbare woningen. Inschrijving bij Woningnet kost eenmalig € 25. Jaarlijks moet de inschrijving worden verlengd, dit kost € 9. De inschrijving vervalt als sociale huurwoning wordt betrokken of de inschrijvingskosten niet (meer) worden betaald.

Een inschrijving bij Woningnet Utrecht geldt alleen voor onze regio. De inschrijving en de opgebouwde inschrijftijd kunnen niet worden gebruikt in een andere regio. Inschrijven in meerdere regio's is wel toegestaan. Ongeacht de regio en woningmarkt geldt namelijk dat de vrijheid van vestiging: iedereen, uit het hele land, kan zich inschrijven voor een woning in de Utrechtse regio, inschrijfduur opbouwen en uiteindelijk recht hebben op een huurwoning.

Uiteindelijk komen overigens alleen personen in aanmerking voor een sociale huurwoning (met een netto huur tot en met € 710,68) als de aspirant-huurder 18 jaar of ouder is; de Nederlandse nationaliteit heeft of hier rechtmatig verblijft, en een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen van maximaal € 36.165 (peildatum 1 januari 2017) heeft.

Ingeschreven woningzoekenden kunnen via de website van Woningnet reageren op sociale huurwoningen die vrij komen of worden opgeleverd binnen een bepaalde termijn. Als de reactietermijn is verstreken worden de reacties op volgorde gezet. Iedereen die heeft gereageerd krijgt een rangnummer. Hierbij geldt: hoe langer iemand staat ingeschreven, hoe hoger het rangnummer is. Als iemand beschikt over een urgentie of specifieke indicatie, is de kans om de uitgezochte woning te krijgen in veel gevallen groter. De woningzoekende met het gunstigste rangnummer krijgt de woning aangeboden.

#### *Urgentie*

Om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, moet iemand een groot aantal jaren staan ingeschreven als woningzoekende. Als een woningzoekende vindt dat zijn situatie zo bijzonder is dat hij bij de toewijzing van sociale huurwoningen eerder aan de beurt moet zijn, dan iemand die langer als woningzoekende staat ingeschreven, kan hij een zogenoemde urgentieverklaring aanvragen bij de gemeente. Als hij een urgentieverklaring heeft gekregen, krijgt hij voorrang op alle andere woningzoekenden voor een bepaalde woning. Tenminste, als zijn urgentieverklaring eerder is afgegeven dan die van andere woningzoekenden met urgentie die voor dezelfde woning interesse hebben.

De urgentieverklaring wordt alleen afgegeven voor woningzoekenden met een acuut woonprobleem, oftewel als zij (binnenkort) geen dak boven hun hoofd hebben, én als zij voldoen aan een aantal strikte voorwaarden. Als minderjarige kinderen dakloos dreigen te worden, is de kans op het krijgen van een urgentie door (één van) hun ouders groter. Bij 'Bijlage' onder aan deze raadsinformatiebrief leest u meer over de algemene en specifieke criteria bij urgentieverlening.

*\* De Regio Utrecht bestaat naast Oudewater uit de gemeenten Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.*

- Wet en regelgeving en lokaal maatwerk

De Huisvestingswet en -verordening bieden de mogelijkheid om bij de helft van toe te wijzen sociale huurwoningen voorrang te geven aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio. Van deze helft, mag weer maximaal de helft – dus een kwart van het totaal van de toe te wijzen sociale huurwoningen, met voorrang worden verleend aan woningzoekenden uit de eigen gemeente of kern. Dit heet lokaal maatwerk. Bijvoorbeeld starters met een laag inkomen kunnen middels lokaal maatwerk voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Bij lokaal maatwerk moet altijd onderbouwd worden waarom voorrang voor lokale of regionale woningzoekenden voor een bepaalde wijk, complex of woningtype nodig en passend is, en welke verdringingseffecten (door woningzoekenden 'van buiten') hiermee beperkt worden. Tot het kwart van de toe te wijzen sociale huurwoningen behoren ook de woningzoekenden met een urgentieverklaring en statushouders.

In Oudewater zijn nog (geen) beleidsregels vastgesteld voor lokaal maatwerk. Ons college wil zo snel mogelijk de beleidsregels in 2018 vaststellen. Totdat de beleidsregels zijn vastgesteld, is maatwerk mogelijk door het toepassen van de zogenoemde experimentenregeling uit onze huisvestingsverordening. Voor de nieuwbouw van 30 sociale huurwoningen nabij het Kardeel wil ons college de experimentenregeling toepassen, zie onderdeel B. van deze raadsinformatiebrief. De uitkomsten van dit experiment kunnen worden gebruikt voor de onderbouwing van de op te stellen beleidsregels voor lokaal maatwerk.

- Feiten en cijfers

*Toewijzing van woningen 2014-2016*

In de afgelopen (volle) drie jaren zijn huurwoningen in Oudewater als volgt toegewezen:

Toegewezen woningen	2014	2015	2016
Vrije sector	7 (7%)	23 (20%)	5 (9%)
Sociale sector	99 (93%)	93 (80%)	49 (91%)
<b>Totaal</b>	<b>106</b> (100%)	<b>116</b> (100%)	<b>54</b> (100%)
Nieuwbouw; aan inwoners Oudewater met lokale voorrang	31 (29%)	42 (36%)	0 (0%)
Bestaande bouw; aan urgenten met lokale voorrang	3 (3%)	4 (3%)	7 (13%)
Bestaande bouw; aan statushouders met lokale voorrang	4 (4%)	7 (6%)	7 (13%)
Bestaande bouw; aan inwoners Oudewater zonder voorrang	33 (31%)	28 (24%)	15 (28%)
<b>Subtotaal aan inwoners Oudewater</b>	<b>71 (67%)</b>	<b>81 (70%)</b>	<b>29 (54%)</b>
aan overige kandidaten zonder voorrang	35 (33%)	41 (35%)	25 (46%)
<b>Subtotaal aan overige kandidaten</b>	<b>35 (33%)</b>	<b>41 (35%)</b>	<b>25 (46%)</b>
<b>Totaal aantal verhuurde woningen</b>	<b>106</b> (100%)	<b>116</b> (100%)	<b>54</b> (100%)

Bron: woningcorporatie De Woningraat Lopik/Oudewater

In de tabel is te zien dat in de jaren 2014 en 2015 nog circa twee derde van de woningen verhuurd is aan mensen uit Oudewater, dan wel aan mensen die voorrang gekregen hebben door lokaal maatwerk (kernbinding). Het jaar 2016 laat een ander beeld zien. Dit wordt veroorzaakt door wijzigingen in wet- en regelgeving. Tot 1 juli 2015 gold een economische en/of maatschappelijke binding aan de provincie om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning. Lokaal maatwerk was toegestaan op maximaal 30% van het vrijkomende aanbod van woonruimte in de gemeente. Vanaf 1 juli 2015 is door een wetswijziging de economische en/of maatschappelijke binding vervallen, en mag nog maar maximaal een kwart van het woningaanbod met voorrang worden toegewezen aan ingezetenen van de eigen gemeente. In de tabel is te zien dat het totaal aantal woningen dat verhuurd is aan mensen uit Oudewater is afgenomen, maar dat nog altijd ruim de helft van de woningen aan Oudewateraren wordt toegewezen.

*Eerste kwartaal van 2017*

Het aantal ingeschreven woningzoekenden woonachtig in Oudewater was in het eerste kwartaal van 2017 2.054 huishoudens. Het aantal actief woningzoekenden\* woonachtig in Oudewater was op 31 maart 2017 70 huishoudens. Per geadverteerde sociale huurwoning in Oudewater op de website van Woningnet, reageerden er gemiddeld 80 kandidaten. Het aantal sociale huurwoningen dat (opnieuw) verhuurd is, bedroeg in 2014 en 2015 bijna 100. In 2016 zijn het er 49 geweest, doordat er geen nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd. De gemiddelde wachttijd\* voor een woning in Oudewater is ruim 7 jaar. Er is sprake van een tekort: meer aanbod van sociale huurwoningen is welkom. Dat kan onder andere door een aanvulling op de huidige woningvoorraad.

*\*De wachttijd is gedefinieerd als de termijn vanaf inschrijving tot aan woningtoewijzing. Wachttijd en inschrijfduur zijn feitelijk hetzelfde. Een groot deel van de 'wachtenden' is niet actief op zoek naar een woning. De zoektijd is de periode dat een woningzoekende actief op zoek is naar een woning. Wacht- en zoektijden worden geregistreerd op het moment dat een huishouden een woning toegewezen krijgt. De zoektijd is belangrijker dan de inschrijfduur, omdat dit de periode is dat men actief op zoek is. De inschrijfduur kan immers hoog zijn doordat men zich jaren geleden ingeschreven heeft zonder de intentie om zo snel mogelijk te gaan verhuizen.*

*Een verhoging van wacht- en/of zoektijden is niet altijd een indicatie van een verslechtering op de woningmarkt. Zo kan de toewijzing van woningen aan senioren bijvoorbeeld een verhoging van de wachttijd tot gevolg hebben. Het zijn vaak huishoudens met een lange inschrijfduur. Worden woningen toegewezen aan deze huishoudens met een lange inschrijfduur, dan stijgt de gemiddelde wachttijd. De wachttijd die geregistreerd wordt, is immers de wachttijd van de huishoudens die een woning toegewezen gekregen hebben. Lang niet alle ingeschreven senioren zoekt actief, maar ziet plots dat ene project op de markt verschijnen waar men graag wil wonen en gaat op dat moment reageren. Men wordt op dat moment actief woningzoekende en omdat men al zeer lang ingeschreven staat wordt de woning toegewezen. De zoektijd is dan kort en de statistieken laten vervolgens een daling van de zoektijd zien.*

## **B. Experiment toewijzingen woningen bij het Kardeel**

De Woonvisie Oudewater 2016-2020 'vitale stad en samenleving' is het beleidskader voor het wonen in Oudewater. De woonvisie geeft de richting aan voor de komende jaren. Waar nodig wordt echter actief ingespeeld op de actualiteit, veranderingen in wet-/regelgeving, behoeften en wensen.

Uw raad heeft de ambitie uitgesproken om jongeren en jonge gezinnen te behouden voor Oudewater én deze extra aan te trekken. Dit betekent dat er voldoende en betaalbare woningen voor gezinnen moeten zijn. Tevens wordt een gevarieerd aanbod nagestreefd. Het gaat dan niet alleen om het toevoegen van woningen waar in de bestaande woningvoorraad een tekort aan is, maar ook om een gevarieerd aanbod in nieuwbouw.

Woningcorporatie De Woningraat start in het voorjaar van 2018 met de bouw van 30 sociale huurwoningen nabij Kardeel, Noort Syde 2 in Oudewater. Door gebruik te maken van de zogenoemde experimentenregeling in de huisvestingsverordening wil ons college met De Woningraat afspreken dat zoveel mogelijk inwoners van Oudewater in aanmerking komen voor dit project. Dit betekent concreet:

1. De woningen worden aangeboden via het aanbodsysteem van Woningnet regio Utrecht
2. De volgorde van toewijzing van de woningen vindt plaats op basis van inschrijfduur bij Woningnet, waarbij, zoveel als mogelijk is, inwoners van Oudewater die een sociale huur eengezinswoning achterlaten of andere inwoners van Oudewater voorrang krijgen op alle overige woningzoekenden.
3. De Woningraat informeert de gemeente over het resultaat van de woningtoewijzing, waarbij in ieder geval de volgende informatie wordt verstrekt:
  - a. de wijze waarop de woningen zijn aangeboden;
  - b. de volgordebepaling van de kandidaten die hebben gereageerd;
  - c. het aantal reacties op de woningen;
  - d. het aantal woningen dat is toegewezen via dit experiment;
  - e. het aantal en type woningen dat door dit project vrijgekomen zijn in de gemeente Oudewater.
4. De te verstrekken informatie moet voldoende zijn om te kunnen bepalen of het experiment een positief effect heeft gehad op de uitgelichte doelstellingen van de gemeente Oudewater, in relatie tot projecten waaraan geen voorwaarden verbonden zijn.

Experimenten vanuit de huisvestingsverordening moeten wel van tevoren worden afgestemd met de regiogemeenten. Door het monitoren van het experiment kan vast worden gesteld of het bouwen van dit type woningen, en het beperken van de groep die kan reageren op het aanbod, bijdraagt aan de doelstellingen uit de woonvisie. De uitkomsten van het experiment worden afgezet tegen nieuwbouwprojecten in de regio, waarbij de toewijzing algemener is.

### *Conclusie*

Met de bouw van deze woningen realiseert Oudewater meerdere doelstellingen uit de woonvisie. Het aantal woningen wordt vergroot en de doorstroming op de woningmarkt verbetert. Hierdoor komen met name starters en jonge gezinnen meer in aanmerking voor een sociale huurwoning in Oudewater.

### C. Actueel woningbouwprogramma

In de woonvisie is een bijlage opgenomen met de bij gemeente en woningbouwcorporatie bekende woningbouwplannen. Afsproken is deze bijlage van de Woonvisie jaarlijks te actualiseren. Hieronder vindt u een overzicht van de huidige woningbouwprojecten en een grofmazige planning daarvan.

#### Huidige woningbouwprogramma<sup>1</sup>

Project	Aantal woningen	Woningtype(n)	Huur/koop
St. Jansstraat	30	Appartementen en/of eensgezinswoningen	Koop
Wijngaardstraat	21	Appartementen	Huur
Westerwal/Havenkwartier	40	Voornamelijk luxe stadswoningen	Koop
Noort Syde 2, A	13	Vrijstaande en/of twee- onder- een- kap- eensgezinswoningen	Koop
Noort Syde 2, B	30	Eensgezinswoningen	
Noord-IJsselkade	10	Appartementen	Koop
Oranjepark II (Wulverhorst)	20-26	Appartementen	Huur
W.A. den Boerhof (Papenhoef)	11	Appartementen	Koop
Oude Touwfabriek	41	Grondgebonden	Koop
Schuylenburcht	40	Appartementen (zorggeschikt, levensloopbestendig)	Huur
Statenland I	25-50	Appartementen en/of eensgezinswoningen	Huur en koop

#### Planning

	H/K2	Prijssegment(en) <sup>3</sup>	Planstatus	Planning oplevering
St. Jansstraat	K	Midden	Stedenbouwkundige visie	2018-2019
Wijngaardstraat	H	Laag en midden	Stedenbouwkundige visie	2018-2019
Westerwal/Havenkwartier	K	Midden en hoog	Onderhandelingen met eigenaar en huurder	Na 2017
Noort Syde 2, A	K	Hoog	Past in bestemmingsplan	2017
Noort Syde 2, B	H	Laag en midden	Past in bestemmingsplan	2018
Noord-IJsselkade	K	Midden	Onbekend (particulier)	Na 2017
Oranjepark II (Wulverhorst)	H	Laag/midden/hoog	Meenemen in bestemmingsplan kern Oudewater	2022-2024
W.A. den Boerhof (Papenhoef)	K	Hoog	Past in bestemmingsplan (bouwaanvraag indienen)	2018
Oude Touwfabriek	K	Goedkoop/midden/hoog	Past in bestemmingsplan (in aanbouw)	2017-2018
Schuylenburcht	H	Nog te bepalen: voornamelijk laag en midden	Voorbereiding planontwikkeling in 2018	2020-2021
Statenland I	H/K	Midden en hoog	p.m.	Na 2017

1. Projecten: aantallen en woningtypen, peildatum november 2017.

2. H= huur, K= koop

3. Indicatie van prijzen, in euro's:

- Sociale huur en laag: tot 700.
- Midden huur: 700-900
- Hoog huur: 900 en meer
- Goedkoop koop: tot 200.000
- Midden koop: 200.000-315.000
- Hoog koop: 315.000 en duurder

---

**Financiën**

NVT

---

**Vervolg:**

NVT

---

**Bijlagen:**

- *Regels voor urgentie*

In de Huisvestingsverordening zijn de regels opgenomen, waaraan aanvragen om urgentie worden getoetst. Om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring moet de aanvrager voldoen aan alle volgende algemene criteria:

- de woningzoekende is inwoner van een gemeente in de Utrechtse huisvestingsregio en woont daar minstens een jaar, en
- de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de huisvestingsregio (geldt niet voor mantelzorgurgentie), en
- er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie, en
- de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien, en
- de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht, en
- een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk, en
- de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen, en
- het inkomen is niet hoger dan € 36.165 (peildatum 1 januari 2017).

De aanvragers vragen urgentie aan op basis van specifieke indicaties. Daar horen specifieke toewijzingscriteria bij, waar de aanvraag voor urgentie naast de algemene criteria ook aan moet voldoen.

Dreigende dakloosheid	<ul style="list-style-type: none"><li>de dakloosheid is niet langer dan een maand voor aanvraag van urgentie is ontstaan, en wanneer</li><li>de te verlaten woning een 'dienstwoning' is of er een rechterlijke uitspraak is (niet in geval van echtscheiding) of er sprake is van een calamiteit (brand of overstroming bijvoorbeeld.)</li></ul>
Relatiebeëindiging	<ul style="list-style-type: none"><li>de aanvrager woonde minimaal twee aaneengesloten jaren met zijn partner op één adres, en</li><li>er minimaal één minderjarig kind is waarvoor de aanvrager de zorg heeft, en geen van de ouders voor de huisvesting van dat kind kan (of had kunnen) zorgen, en</li><li>de aanvrager de huur of het eigendom van de woning niet kon claimen, en</li><li>de relatie niet langer dan drie maanden voor de aanvraag van de urgentie werd verbroken.</li></ul>
Financiële omstandigheden	<ul style="list-style-type: none"><li>er minimaal één minderjarig kind is waarvoor de aanvrager de zorg heeft, en</li><li>de financiële problemen de aanvrager niet te verwijten valt, en</li><li>de aanvrager in aanmerking komt voor een gemeentelijke uitkering uit een woonlastenfonds met daaraan de voorwaarde uit te zien naar een goedkopere woning.</li></ul>
Medische omstandigheden	<ul style="list-style-type: none"><li>de woonsituatie om medische redenen onhoudbaar is, en</li><li>de aanvrager onder behandeling is van een arts of specialist, en</li><li>een verhuizing het medische probleem ook daadwerkelijk oplost.</li></ul>
Mantelzorg	<ul style="list-style-type: none"><li>de woongemeente van de mantelzorgontvanger verklaart dat sprake is van een (mantel-) zorgvraag van minimaal acht uren per week verspreid over vier dagen, en de mantelzorg naar verwachting nog 'enkele jaren' verleend zal gaan worden, en</li><li>de reisafstand tussen zorgvrager en –verlener méér dan vijf kilometer is en –na verlening van de urgentie- minder dan vijf kilometer wordt.</li></ul>

In zeer bijzondere (nood-)situaties, wanneer toepassing van de Huisvestingsverordening zou leiden tot 'bijzondere hardheid', kunnen burgemeester en wethouders, op advies van de regionale urgentiecommissie, met toepassing van de zogenaamde hardheidsclausule, afwijken van de verordening en besluiten toch een urgentieverklaring af te geven. Deze urgentieverklaring geldt dan alleen in de eigen woongemeente.

---

De wnd. secretaris

ir. W.J. Tempel

De burgemeester

mr. drs. P. Verhoeve

**Bijlage:**        *Regels ten aanzien van urgentie*

In de Huisvestingsverordening zijn de regels opgenomen, waaraan aanvragen om urgentie worden getoetst. Om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring moet de aanvrager voldoen aan alle volgende algemene criteria:

- i. de woningzoekende is inwoner van een gemeente in de Utrechtse huisvestingsregio en woont daar minstens een jaar, en
- j. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de huisvestingsregio (geldt niet voor mantelzorgurgentie), en
- k. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie, en
- l. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien, en
- m. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht, en
- n. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk, en
- o. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen, en
- p. het inkomen is niet hoger dan € 36.165 (peildatum 1 januari 2017).

De aanvragers vragen urgentie aan op basis van specifieke indicaties. Daar horen specifieke toewijzingscriteria bij, waar de aanvraag voor urgentie naast de algemene criteria ook aan moet voldoen.

<b>Dreigende dakloosheid</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• de dakloosheid is niet langer dan een maand voor aanvraag van urgentie is ontstaan, en wanneer</li><li>• de te verlaten woning een 'dienstwoning' is of er een rechterlijke uitspraak is (niet in geval van echtscheiding) of er sprake is van een calamiteit (brand of overstroming bijvoorbeeld.)</li></ul>
<b>Relatiebeëindiging</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• de aanvrager woonde minimaal twee aaneengesloten jaren met zijn partner op één adres, en</li><li>• er minimaal één minderjarig kind is waarvoor de aanvrager de zorg heeft, en geen van de ouders voor de huisvesting van dat kind kan (of had kunnen) zorgen, en</li><li>• de aanvrager de huur of het eigendom van de woning niet kon claimen, en</li><li>• de relatie niet langer dan drie maanden voor de aanvraag van de urgentie werd verbroken.</li></ul>
<b>Financiële omstandigheden</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• er minimaal één minderjarig kind is waarvoor de aanvrager de zorg heeft, en</li><li>• de financiële problemen de aanvrager niet te verwijten valt, en</li><li>• de aanvrager in aanmerking komt voor een gemeentelijke uitkering uit een woonlastenfonds met daaraan de voorwaarde uit te zien naar een goedkopere woning.</li></ul>
<b>Medische omstandigheden</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• de woonsituatie om medische redenen onhoudbaar is, en</li><li>• de aanvrager onder behandeling is van een arts of specialist, en</li><li>• een verhuizing het medische probleem ook daadwerkelijk oplost.</li></ul>
<b>Mantelzorg</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• de woongemeente van de mantelzorgontvanger verklaart dat sprake is van een (mantel-) zorgvraag van minimaal acht uren per week verspreid over vier dagen, en de mantelzorg naar verwachting nog 'enkele jaren' verleend zal gaan worden, en</li><li>• de reisafstand tussen zorgvrager en –verlener méér dan vijf kilometer is en –na verlening van de urgentie- minder dan vijf kilometer wordt.</li></ul>

In zeer bijzondere (nood-)situaties, wanneer toepassing van de Huisvestingsverordening zou leiden tot 'bijzondere hardheid', kunnen burgemeester en wethouders, op advies van de regionale urgentiecommissie, met toepassing van de zogenaamde hardheidsclausule, afwijken van de verordening en besluiten toch een urgentieverklaring af te geven. Deze urgentieverklaring geldt dan alleen in de eigen woongemeente.