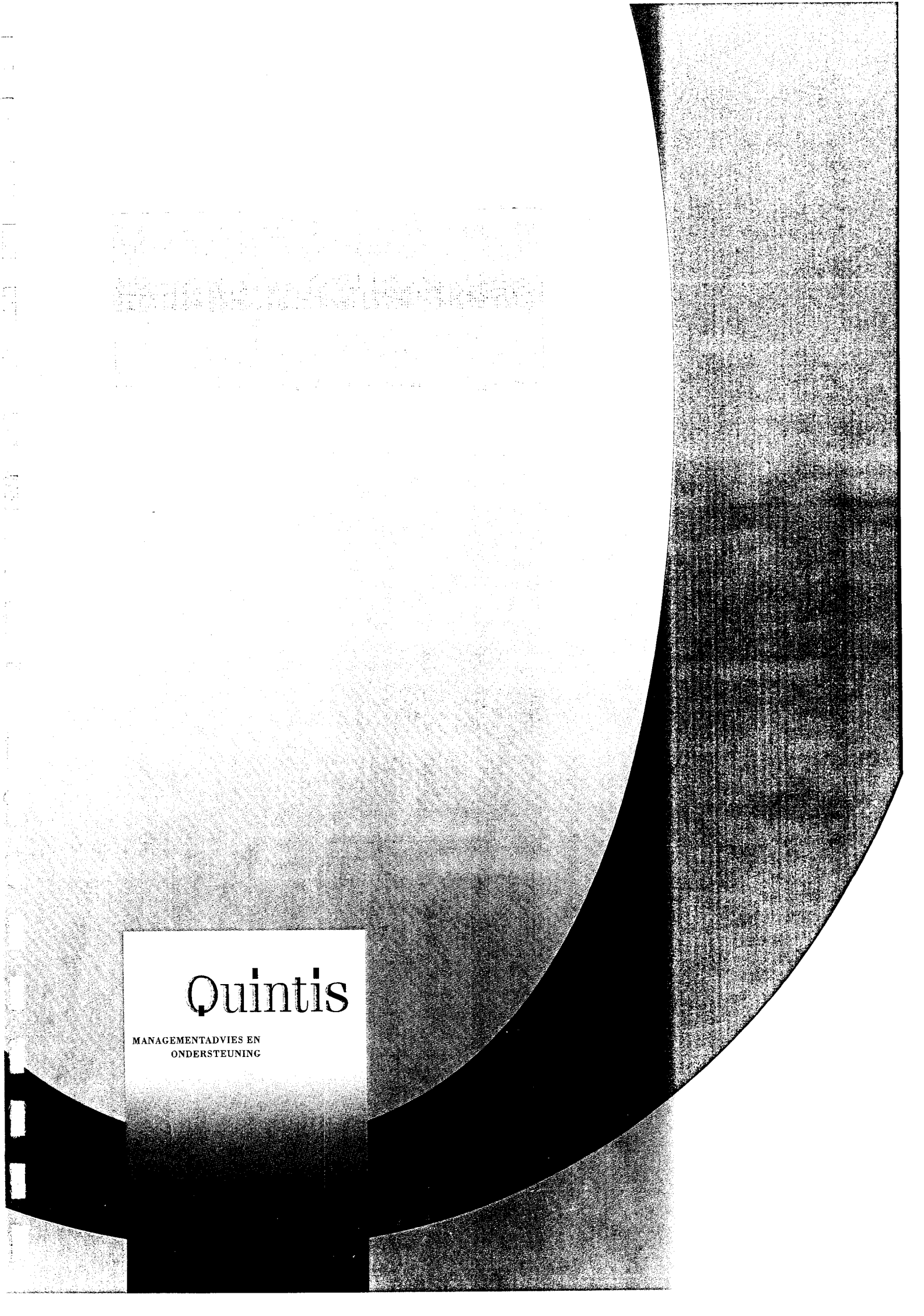




Quintis

MANAGEMENTADVIES EN
ONDERSTEUNING

Jaaroverzicht Woonruimteverdeling aan urgenten 1999

Gemeente Delft
te Delft

drs. M.E. Treep/dr. F.J.J.H. van Hoorn
adviseurs

36.0.5000416
MTr016

INHOUDSOPGAVE

1.	INTRODUCTIE.....	2
1.1	Het urgentiesysteem.....	2
1.2	Doelstelling	2
2.	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	3
2.1	Samenvatting.....	3
2.2	Conclusies.....	3
3.	URGENTIE TOEKENNING - URGENTIE AFWIJZING	5
3.1	Inleiding	5
3.2	Soorten van urgenties	5
3.3	Redenen van toekenning en afwijzing.....	6
3.4	Woningtypen van toegekende urgenties.....	7
3.5	Procedure medische urgenties.....	7
3.6	Urgentieverlening aan statushouders uit de Delftse Regionale Opvang Asielzoekers (ROA).....	8
4.	URGENTEN EN DE WOONKRANT.....	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Kans van slagen binnen urgentietermijn	9
4.3	Kansen van woningzoekenden wiens urgentie werd afgewezen vanwege voldoende mogelijkheden in de Woonkrant.....	9
5.	URGENTEN EN DE WOONRUIMTEVERDELING	10
5.1	Inleiding	10
5.2	Geaccepteerde woningen door urgenten.....	10
5.3	Kwaliteit van de door urgenten geaccepteerde woningen.....	10
5.4	Herkomst urgenten	10

BIJLAGEN

1. INLEIDING

1.1 Het urgentiesysteem en zijn historie

Bij de advisering over urgentieverlening speelt de kans op de woningmarkt van de aanvrager een grote rol. Uitvoerende taken rondom urgentieverlening worden sinds april 1994 door de corporaties verricht. De gemeente richt zich op beleidsvaststelling en controle. Sinds 7 juni 1996 is de richtlijn en de verordening vervangen door de Huisvestingsverordening Stadsgewest Haaglanden. Alle in de regio afgegeven urgenties, behalve die voor statushouders, kunnen regionaal worden ingevuld. Per gemeente is er een toetsingscommissie. De Adviescommissie Beoordeling Sociale Urgenties (ABS) wordt omgezet in de Delftse Toetsingscommissie Voorrangsbepaling (DTV). Op regionaalniveau is er een stadsgewestelijke adviescommissie, die het dagelijks bestuur adviseert bij de uitvoering van de urgentieverlening.

Op 8 oktober 1997 werd het Reglement Stadsgewestelijke Adviescommissie Voorrangsbepaling en de Uitvoeringsregels Voorrangsverklaring vastgesteld. Deze uitvoeringsregels hebben tot doel het op uniforme wijze beoordelen van aanvragen om een voorrangsverklaring in het Stadsgewest Haaglanden.

1.2 Doelstelling en opzet

De evaluatie heeft tot doel inzicht te verschaffen in het urgentiesysteem en de vraag te beantwoorden of het huidige verdelingsmodel voldoende waarborgen biedt voor urgente woningzoekenden.

Hoofdstuk 1 is een inleiding op de evaluatie. In hoofdstuk 2 staan de samenvatting en conclusies. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in de procedure en advisering van de voorrangsbepaling. In de grafieken in dit hoofdstuk worden gegevens van de afgelopen vijf jaar vergeleken. Hoofdstuk 4 gaat over de kans van slagen van urgenten in de Woonkrant en over het al dan niet gebruik maken van de toegekende voorrang. Dan volgt in hoofdstuk 5 informatie over het beslag dat urgenten legden op de vrijgekomen woningen in 1999. De evaluatie wordt afgesloten met een bijlage met tabellen.

De kwantitatieve gegevens zijn afkomstig uit het geautomatiseerde regionale woonruimteverdelingsysteem Het bestand waaruit de gegevens van 1999 zijn is bijgewerkt tot 1 januari 2000 en heeft alleen betrekking op de Delftse woningmarkt.

2. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

2.1 Samenvatting

Dit is de zevende jaarlijkse evaluatie van het urgentiesysteem in het marktgericht aanbodmodel voor woonruimteverdeling in Delft. Veel woningzoekenden vonden in 1999 zelf hun weg op de Delftse woningmarkt, ook in urgente situaties.

Van het totaal aantal geaccepteerde woningen werd 8% door urgenten in beslag genomen. Het aantal verzoeken om voorrang (301) ligt iets beneden het aantal verzoeken van vorig jaar (317). Het aantal toekenningen is in aantal vergelijkbaar met 1998.

Hoewel uit de conclusies geen ernstige knelpunten naar voren komen, is het van belang om een aantal zaken te blijven monitoren. Met name betreft dit de ontwikkeling van het aantal urgenten op de woningmarkt, de instroom van statushouders en van urgenten uit de regio naar Delft en de uitstroom van Delftse urgenten naar de regio.

Onder urgenten worden in deze evaluatie verstaan: sociale-, medische- en stadsvernieuwingsurgenten en urgente statushouders.

2.2 Conclusies

Urgentietoekenningen en urgentieafwijzingen

Resultaten

- Er werden 301 aanvragen voor urgentie ingediend (317 aanvragen in 1998).
- Toekenning van urgentie bij 66% van de aanvragen, afwijzing van urgentie 34 % (was 64 versus 36).
- In tegenstelling tot 1998 waren er dit jaar geen stadsvernieuwingsurgenten.
- 22 Aanvragen werden afgewezen omdat men voldoende kans maakte op een woning via de Woonkrant. Dit is aanzienlijk lager in vergelijking met 1998 (44 afwijzingen).

Conclusies

- Het aantal aanvragen om urgentie is licht afgenomen in vergelijking met 1998. Het aantal toekenningen is relatief iets hoger dan in 1998.

Urgenten en de Woonkrant

Resultaten

- De meeste urgenten, van wie de urgentietermijn in 1999 afliep en *volgens de regels gebruik maakte van de toegekende voorrang*, kon zich binnen drie maanden van passende woonruimte voorzien. Anderen slaagden in de periode van verlenging.

Conclusies

Urgenten maakten doorgaans op de juiste wijze gebruik van hun voorrangspositie op de woningmarkt. De meerderheid van de urgenten (80%) vond binnen de gestelde termijn een woning. Schaarste op de woningmarkt van bepaalde typen woningen noodzaakte soms tot verlenging van de urgentietermijn.

Urgenten en woonruimteverdeling

Resultaten

- Het aantal woningen in de sociale huursector dat door urgenten werd geaccepteerd bedroeg evenals vorig jaar 8% van het totaal aantal geaccepteerde woningen.
- 2,2 % Van de vrijgekomen eengezinswoningen werd door urgenten in beslag genomen (was 3,5 %).
- Van de 130 gehuisveste urgenten is 14% afkomstig uit de regio en 4% van buiten de regio.

Conclusies

- Het beslag dat urgenten op de woningmarkt legden is gelijk gebleven.
- Het percentage eengezinswoningen waar urgenten voor in aanmerking kwamen is verder afgenomen.

3. URGENTIE TOEKENNING - URGENTIE AFWIJZING

3.1 Inleiding

Citaat Huisvestingsverordening Haaglanden:

'Urgenten zijn woningzoekenden die in een dusdanige situatie verkeren dat zij op korte termijn (drie maanden) andere passende woonruimte behoeven en die niet tijdig op eigen kracht kunnen krijgen of op andere wijze hun noodsituatie kunnen oplossen. Een voorrangspositie dient in principe alleen gericht te zijn op de oplossing van de noodsituatie en niet op het anderszins maken van een stap in de wooncarrière.'

3.2 Soorten van urgenties

Onderscheiden worden de volgende soorten van voorrangsverlening:

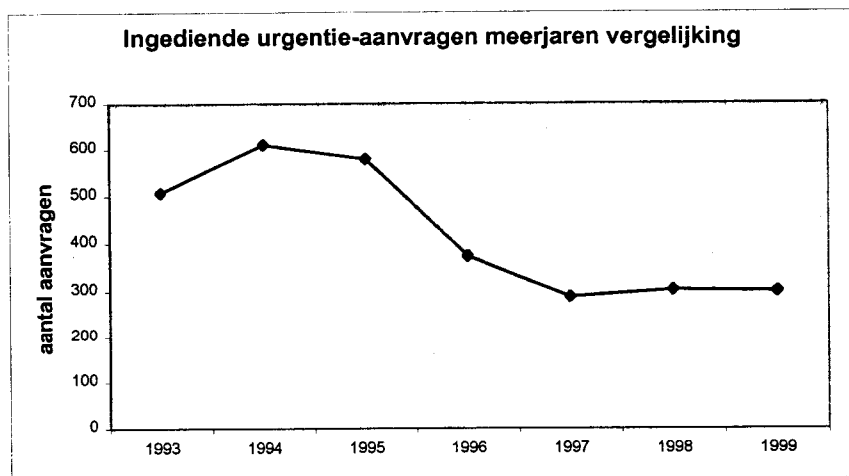
- de sociale urgentie;
- de medische urgentie;
- de stadsvernieuwingsurgentie;
- voorrangsverlening aan statushouders uit Delftse ROA-woningen .

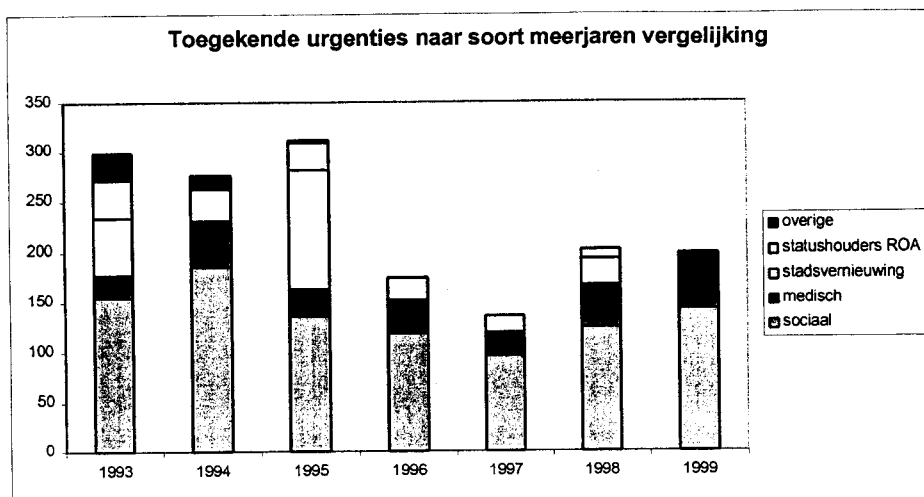
N.B.: statushouders die na vestiging in reguliere huisvesting in Delft een aanvraag urgentie indienen, vallen onder de sociale urgenties en medische urgenties.

In de periode januari tot en met december 1999 dienden 301 woningzoekenden een verzoek om urgentie in: in 66% werd urgentie toegekend, in 34% werd het verzoek afgewezen.

Tabel 1 (bijlage): aantallen toegekende en afgewezen urgenties naar soort.

De hierna volgende twee meerjarengrafieken. De grafieken laten zien dat zowel het totaal aantal aanvragen als het aantal toegekende urgenties vergelijkbaar zijn met vorig jaar.





Wat opvalt is dat in 1999 geen woningen aan statushouders en stadsvernieuwingsurgenten zijn toegewezen.

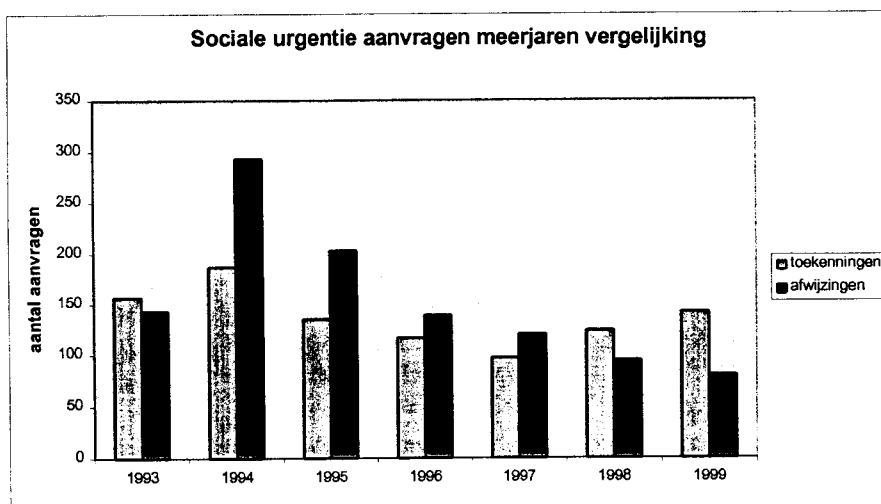
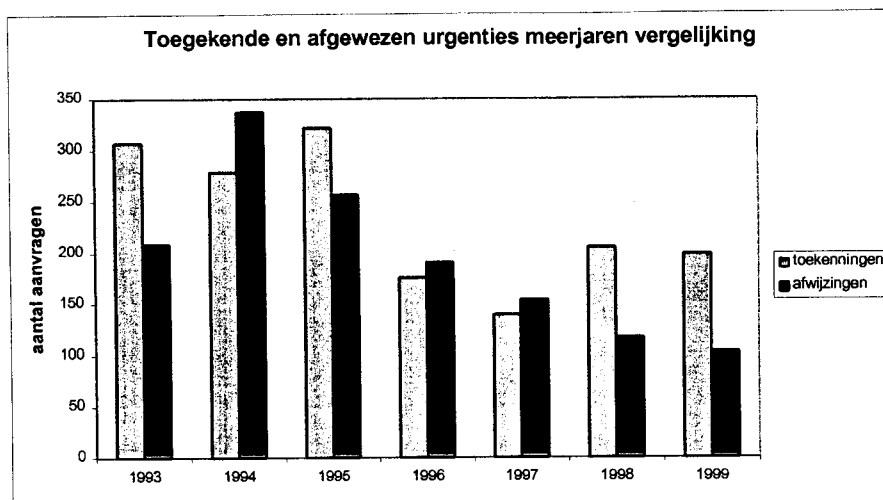
3.3 Redenen van toekenning en afwijzing

De woonomstandigheden van de aanvrager worden beoordeeld op individuele kenmerken.

- a. In eerste instantie worden de eigen mogelijkheden op de woningmarkt nagegaan. Wanneer iemand zichzelf al binnen drie maanden van een passende woning kan voorzien wordt de aanvraag afgewezen.
- b. In tweede instantie, bij het ontbreken van voldoende kans om via de Woonkrant te verhuizen, wordt beoordeeld of de aanvrager van de urgentie zich in een noodsituatie bevindt.

Tabel 2 (bijlage) geeft een overzicht van de 103 afgewezen urgentieaanvragen naar reden van afwijzing. Deze diverse redenen geven weer welke problematiek de voornaamste aanleiding is om de urgentie af te wijzen.

In volgende meerjarenoverzichten is te zien dat in 1999 het aantal toekenningen en het aantal afwijzingen vergelijkbaar zijn met 1998. De eerste grafiek geeft een beeld van alle soorten urgenties tezamen; de tweede grafiek betreft alleen de sociale urgenties. Voor wat betreft de sociale urgenties is het aantal toekenningen in 1999 wat hoger, en het aantal afwijzingen wat lager, dan in 1998.



3.4 Woningtypen van toegekende urgenties

Bij urgentietoekenning is men in de gelegenheid gedurende een periode van drie maanden als urgente woningzoekende op de Woonkrant te reageren. De urgentie is gekoppeld aan één of meerdere woningtypen (zoekprofielen). Tabel 3 in de bijlage laat de verschillende typen zien. Alleen voor deze typen geldt de urgentie. Wanneer men voldoet aan de gestelde voorwaarden qua inkomen en gezinssamenstelling, dan krijgt men voorrang op anderen.

3.5 Procedure medische urgenties

De medische urgentie wordt beoordeeld op grond van criteria van de Wet Voorzieningen Gehandicapten en wordt alleen verleend wanneer er sprake is van ergonomische belemmeringen of in geval van CARA.

Bij andere dan bovengenoemde medische problematiek, al dan niet in combinatie met psychosociale problematiek, adviseert een arts van de Gemeentelijke Geneeskundige Dienst (GGD) bij de beoordeling van een *sociale* urgentie. Deze arts is tevens lid van de Delftse Toetsingscommissie Voorrangsbepaling.

3.6 Urgentieverlening aan statushouders uit de Delftse Regionale Opvang Asielzoekers (ROA)

Evenals in de voorafgaande jaren voldeed Delft in 1999 aan de door het Rijk opgelegde taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders. In 1999 kwamen geen statushouders die afkomstig waren uit Delftse ROA-woningen in aanmerking voor urgentie.

4. URGENTEN EN DE WOONKRANT

4.1 Inleiding

Urgenten kunnen in een periode van drie maanden reageren op de Woonkrant die wekelijks verschijnt. Na dit tijdsbestek komt de voorrang te vervallen. Verlenging is na aanvraag slechts bij uitzondering mogelijk, met name wanneer het woningaanbod in verband met schaarste tekort schoot.

4.2 Kans van slagen binnen urgentietermijn

In 1999 hebben 130 urgenten via de Woonkrant een woning geaccepteerd. De meeste urgenten konden binnen drie maanden na toekenning een woning betrekken. 19 Urgenten betrokken een woning tussen de vier en zes maanden.

4.3 Kansen van woningzoekenden wiens urgentie werd afgewezen vanwege voldoende mogelijkheden in de Woonkrant

Indien de aanvrager van urgentie binnen drie maanden via het aanbod uit de Woonkrant kans maakt op passende woonruimte (gezien grootte huishouden, leeftijd, inkomen), wordt het verzoek om voorrang ongeacht de problematiek afgewezen.

Reden van afwijzing is hier dus: 'voldoende eigen mogelijkheden Woonkrant'. In totaal werden 22 verzoeken om voorrang om deze reden afgewezen: betreft 21% van alle afwijzingen. In 1998 lag dit aantal met 44 afwijzingen veel hoger.

5. URGENTEN EN DE WOONRUIMTEVERDELING

5.1 Inleiding

Bewoningsduur en leeftijd zijn algemene criteria bij bepaling van de volgorde van kandidaten voor de leeggekomen woningen. 'Urgent' is een specifiek criterium waarmee men in rangorde boven de woningzoekende staat voor wie algemene criteria gelden.

De effecten van urgenten op de woonruimteverdeling kunnen worden uitgedrukt in het beslag dat deze groep op de woningmarkt legt. Dit kan worden verduidelijkt met gegevens over hoeveelheid en kwaliteit van de woningen die door urgenten geaccepteerd worden.

5.2 Geaccepteerde woningen door urgenten

In de periode van januari t/m december 1999 werd een percentage van 8% van de verhuurde woningen door urgenten geaccepteerd.

Van de 1.710 verhuurde woningen in de sociale huursector in Delft werden er 130 aan urgenten verhuurd. Evaluaties van de overige gemeenten zullen duidelijk maken of er Delftse urgenten naar de regio zijn verhuisd.

Begin 1999 werden ook woningen geaccepteerd door urgenten die in de laatste maanden van 1998 de voorrang kregen toegekend. Hun urgentietermijn liep immers door in 1999. Ook zij maken deel uit van het genoemde aantal van 130.

Tabel 4 (bijlage): totaal verhuurde woningen naar woningtype, waarbij vermeld het aantal urgenten dat een woning heeft geaccepteerd.

5.3 Kwaliteit van de door urgenten geaccepteerde woningen

Wat afgegeven urgenties voor schaarse typen woningen betreft, is van de vrijgekomen eengezinswoningen 2,2% door de urgenten in beslag genomen. In geval van de benedenwoningen ging 17% naar urgenten. De druk van urgenten op schaarse woningtypen op het totaal aantal toewijzingen is daarmee lager dan in 1998.

5.4 Herkomst urgenten

14% Van de gehuisveste urgenten komt uit de regio, 4% van daarbuiten.

Herkomstgemeente	Aantal
Den Haag	10
Delft	107
Zoetermeer	2
Rijswijk	6
buiten regio	5
Totaal	130

BIJLAGEN

Tabel 1

OVERZICHT TOEGEKENDE EN AFGEWEEZEN URGENTIES NAAR SOORT

Soort	Toegekend	Afgewezen
Medisch	53	2
Sociaal	88	80
Medisch en sociaal	54	21
Hardheidsclausule	2	
Onbekend	1	
Totaal	198	103

Toelichting tabel 1

Sociale urgenties

De urgentieaanvragen worden twee keer per maand besproken in de Delftse Toetsingscommissie Voorrangsverlening (DTV), die is samengesteld uit woonmaatschappelijk werkers van corporaties, een vertegenwoordiger van de gemeente en een arts van de GGD. Korte weergave van procedure: wanneer een urgentieaanvraag wordt ingediend, volgt binnen 7 dagen een gesprek tussen de woningzoekende en één van de woonmaatschappelijk werkers. Deze maakt een rapport ten behoeve van de leden van de DTV. De commissie adviseert vervolgens het College of de gevraagde urgentie al dan niet wordt verleend. Binnen 4 weken ontvangt de aanvrager uitsluitsel.

Medische urgenties

Aangezien de criteria voor toekenning van de medische urgentie overeenkomen met de toekenning van een verhuiskostenvergoeding via de Wet Voorzieningen Gehandicapten, wordt in eerste instantie bezien of men in aanmerking komt voor deze vergoeding, die wordt verstrekt wanneer aantoonbare beperkingen van ergonomische aard het normale gebruik van de woning belemmeren. Indien het dan tevens noodzakelijk is dat men binnen drie maanden verhuist, wordt urgentie verleend. De aanvragen om verhuiskostenvergoeding worden ingediend bij de gemeente, die een medisch advies vraagt bij de Zorg Voorzieningen Nederland. Bij urgentietoekenning moet de aanvrager een keuze maken uit de Woonkrant. In geval van voorrang voor een aangepaste woning wordt een woning gereserveerd en aangeboden.

Statushouders uit de Delftse Regionale Opvang Asielzoekers (ROA)

De aanvragen worden ingediend bij de gemeente. Dit betreffen aanvragen van statushouders afkomstig uit de voormalige ROA-woningen in Delft (N.B.: de ROA-regeling wordt afgebouwd).

Stadsvernieuwing

De corporaties stellen voor hun woningbezit de noodzaak van urgentie aan de orde in geval van sloop en renovatieprojecten ten behoeve van stadsvernieuwing. De Gemeente doet dit voor het overige bezit. Het advies aan B & W wordt door de directeur Stadsontwikkeling gegeven. Wanneer de woningen in een sloop en/of renovatiegebied van een Delftse corporatie zijn, liggen de uitvoerende werkzaamheden bij de corporatie, die na inventarisatie van de gegevens van de bewoners in overleg met de Gemeente bepaalt voor welke vervangende woonruimte urgentie moet worden verleend. De richtlijnen stadsvernieuwingurgenties worden als basis voor de procedure gebruikt.

Hardheidsclausule

B & W heeft op grond van artikel 47 lid 1 van de Huisvestingsverordening Stadsgewest Haaglanden de bevoegdheid om van de gestelde voorwaarden af te wijken.

Algemene Wet Bestuursrecht

Tegen een beschikking van het College van B&W, is bezwaarschrift mogelijk op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht.

Tabel 2**OVERZICHT AFGEWEEZEN AANVRAGEN URGENTIE VERDEELT NAAR REDENEN AFWIJZING**

Geen huisvestingsprobleem	8
Voldoende aanbod krant	22
Onvoldoende informatie	1
Specifieke woonwens	4
Probleem buiten stadsgewest	1
Huisvesting andere instantie	2
Niet sociaal, maar medisch	1
NSHU: niet-soc-hoogst-urg.	3
NSHU: echtsch/verbr.samenwoning	5
NSHU: conflict/overl.buren	1
NSHU: passendheid woonruimte	14
NSHU: woonomgeving stigma/isol.	3
NSHU: starter grav./m.kind	8
NSHU: starter algemeen	15
Geen econ.maatsch.binding	4
Woning geweigerd	1
onbekend	10
Totaal	103

Toelichting tabel 2

In de meeste gevallen van *echtscheiding en verbreking samenwoning* biedt een echtscheidingsvonnis, voorlopige voorzieningen c.q. een bevolkingsuittreksel (waaruit blijkt dat men niet meer woonachtig is op het adres waar men samenwoonde) de mogelijkheid om via het aanbod in de Woonkrant te verhuizen. Men kan dan namelijk als 'starter' reageren; aanvragen van een urgentie is dan meestal niet nodig.

Woningzoekenden die om reden van echtscheiding en verbreking samenwoning een urgentie aanvragen zijn degenen, die gezien leeftijd en/of gezinssamenstelling zich ook als 'Starter' kansloos achten in de Woonkrant.

Het begrip '*niet passende woonruimte*' heeft betrekking op de grootte en het type woning. Onder andere vrijwel alle aanvragen medische urgentie vallen hieronder.

Met *conflicten/overlast burens* worden situaties bedoeld waarin sprake is van langdurig verstoorde relaties tussen burens onderling en waar bemiddeling van de verhuurder niet tot een oplossing heeft geleid.

Problematiek in de woonomgeving heeft een meer algemeen karakter om dan het bovenstaande. Aanvragers bevinden zich bijvoorbeeld in omstandigheden waarin ze door de buurt worden gestigmatiseerd.

Problematiek buiten Stadsgewest heeft betrekking op aanvragen om urgentie van niet ingezetenen. Deze urgenties worden slechts toegekend wanneer de oplossing van de noodsituatie uitsluitend in het Stadsgewest is te vinden.

In verband met de regiovorming is voor de overgangsperiode afgesproken dat ingezetenen van de regio voorlopig alleen in hun woonplaats een aanvraag kunnen indienen. Bij toekenning van urgentie kan men dan ook in de andere regio-gemeenten voor huisvesting terecht.

Met *startersproblematiek (algemeen)* worden urgenties aangeduid van aanvragers die met ouders en/of medebewoners langdurig een dusdanig verstoorde relatie hebben, dat normaal functioneren nauwelijks meer mogelijk is.

Andere startersproblematiek is bijvoorbeeld gegroepeerd onder: *starter zwanger/met kind* of waar het starters betreft die een aanvraag indienen in verband met *huisvesting na verblijf in een psychiatrisch ziekenhuis of detentie*.

Tabel 3

OVERZICHT WONINGTYPE WAAR URGENTIES VOOR WERDEN AFGEGEVEN

Woningtype	Sociaal	Medisch	Medisch en sociaal	ROA	Hardheid	Totaal
01,02		1				1
01,06			1			1
02	21					21
02,05	1					1
02,05	1					1
02,05,12,13	13					13
02,12,13	2					2
03,04,05		45	29			74
03,04,05,06			1			1
03,04,05,06,10			1			1
03,04,05,10			1			1
04,05		3				3
05	8	3	5			16
05,12,13	4					4
06			1			1
06,05,04,03,01			1			1
07		36	11	1	2	50
12,13	3		2			5
onbekend						1
Totaal	53	88	53	1	2	198

Codes woningtypen:

01	eengezinswoning	08	MIVA
02	begane grondwoning	09	aanleunwoning
03	portiekwoning	10	bovenwoning
04	meergezinswoning zonder lift	11	onzelfstandige hat
05	meergezinswoning met lift	12	seniorenwoning
06	maisonnette	13	complexwoning
07	HAT woning		

Tabel 4**TOTAAL AAN GEACCEPTEERDE WONINGEN VERDEELT NAAR WONINGTYPE, WAARBIJ VERMELD HET AANTAL URGENTEN DAT EEN WONING HEEFT GEACCEPTEERD**

Woningtype	Totaal	Urgenten
1-2 kamer eengezinswoning	4	1
3-4 kamer eengezinswoning	78	1
> 4 kamer eengezinswoning	7	
1-2 kamer benedenwoning	55	5
3-4 kamer benedenwoning	21	8
>4 kamer benedenwoning	2	
1-2 kamer flat zl/boven-/portiekwoning	106	2
3-4 kamer flat zl/boven-/portiekwoning	327	12
> 4 kamer flat zl/boven-/portiekwoning	8	1
1-2 kamer flatwoning met lift	60	2
3-4 kamer flatwoning met lift	443	44
> 4 kamer flatwoning met lift	28	4
1-2 kamer maisonnette woning	11	9
3-4 kamer maisonnette woning	105	31
> 4 kamer maisonnette woning	11	4
3-4 kamerbejaardenwoning	1	3
1-2 kamer HATwoning	379	1
3-4 kamer HATwoning	24	1
1-2 kamer woning onbekend	30	1
3-4 kamer woning onbekend	10	
Totaal	1.710	130

Vestiging Baarn
t Hoogt 4-6
Postbus 264
3740 AG Baarn
F 035 542 27 00
E baarn@quintis.nl

Vestiging Capelle aan den IJssel
Barbizonlaan 55
2908 ME Capelle aan den IJssel
F 010 406 94 94
E capelle@quintis.nl

Vestiging Tilburg
Bosscheweg 57
5056 KA Berkel Enschof
F 013 538 92 02
E tilburg@quintis.nl

Vestiging Zwolle
Dr. van Deenweg 96
8025 BJ Zwolle
F 038 455 93 55
E zwolle@quintis.nl

Quintis bv is bereikbaar onder één centraal
telefoonnummer: 035 543 19 10

Quintis

