



# Urgentiebeleid Viverion

## Criteria voor urgentieverlening

### 1. Inleiding

Een 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.

De urgentie criteria zijn de grondslag voor het urgentierapport en de urgentiebeoordeling door en besluiten over het toekennen van urgentie door de urgentiecommissie woonruimteverdeling en de toetsing daarvan door de directie van Viverion in geval van beklag.

Het urgentiebeleid wordt in dit document geformuleerd.

### 2. Werkgebied

Viverion is een corporatie die zich als maatschappelijk ondernemer inzet voor de lokale woningmarkt in de kernen Lochem, Laren, Barchem, Goor, Diepenheim, Markelo, Rijssen, Holten, Bentelo, Hengevelde en de buurtschappen Deldenerbroek en Zeldam.

### Artikel 1: Definitie en uitgangspunten

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 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).

#### Ingezetene eis:

Om voor urgentie in aanmerking te kunnen komen dient men minimaal een jaar in het werkgebied van Viverion te wonen. Men staat geregistreerd en heeft een half jaar gereageerd op woonruimte als woningzoekende bij Viverion, gerekend vanaf het ontstaan van het woonprobleem.

#### 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.

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.

#### 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.
6. De nood situatie was niet te voorzien en de belanghebbende was ook niet in staat tijdig andere maatregelen te treffen.
7. Belanghebbende heeft minimaal een half jaar actief gereageerd op en gezocht naar woonruimte binnen het aanbod van Viverion.
8. De maximale termijn waarin eigen verantwoordelijkheid voor het ontstaan van het woonprobleem verwijtbaar kan worden gesteld bedraagt drie jaar.

#### Zelfredzaamheid:

9. Het belastbaar jaarinkomen en het eventuele vermogen van belanghebbende is onvoldoende om zelf een huur- of koopwoning te betrekken op de particuliere markt. Als grens wordt voor het belastbaar jaarinkomen het bedrag gehanteerd uit de zgn. staatssteunregeling. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

### **Artikel 2: Regels bij een toegekende urgentie**

1. Een toegekende medische, (psycho)sociale of financiële urgentie is in beginsel geldig voor alle woningen aangeboden via internet, 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 of buurt of alleen gelden in combinatie met een te sluiten hulpverleningsovereenkomst.
2. Een woningzoekende met een toegekende medische, (psycho)sociale of financiële urgentie heeft voorrang op alle overige woningzoekenden, tenzij dit door labeling anders is bepaald.
3. Een woningzoekende met een toegekende urgentie dient zelf te reageren op aangeboden woningen via Woonmatch. In de advertentie wordt aangegeven of er met een urgentieverklaring gereageerd mag worden.
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, in afschrift aan de urgentiefunctionaris.

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 aantoonbaar niet in staat is zelfstandig te reageren op het woningaanbod, deze hierbij ondersteuning kan vragen bij Viverion.

## Bijlage 1.

### Documenten bij een echtscheiding/relatieverbreking met minderjarige kinderen

Bij een urgentieverzoek in het kader van een relatieverbreking dient bij voorkeur een echtscheidingsconvenant en een ouderschapsplan te worden overgelegd plus één of meer van de andere hierna genoemde documenten:

Bij het beëindigen van een huwelijk:

- Een gezamenlijk echtscheidingsverzoek;
- Dan wel een eenzijdig echtscheidingsverzoek;
- Een beschikking van de rechtbank, waarmee het huwelijk definitief ontbonden is;
- Inschrijving van beëindiging bij de burgerlijke stand.

Bij het beëindigen van een geregistreerd partnerschap:

- Een formele overeenkomst tot beëindiging van het partnerschap;
- Dan wel een eenzijdig verzoek aan de rechter tot ontbinding van het partnerschap;
- Een beschikking van de rechtbank, waarmee het partnerschap definitief ontbonden is;
- Inschrijving van beëindiging bij de burgerlijke stand.

Bij het beëindigen van een relatie op basis van een samenlevingsovereenkomst:

- Een formele overeenkomst tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst;
- Dan wel een formele eenzijdige opzegging van de samenlevingsovereenkomst.

Bij het beëindigen van een samenwoonrelatie waarbij niets formeel geregeld is:

Waar niets formeel verbonden is valt er ook niets te ontbinden. Bij het aanvragen van een urgentieverklaring zal informatie verschaft moeten worden over de manier waarop de relatie was vormgegeven, hoe de relatie ontbonden wordt en hoe de gevolgen daarvan geregeld worden. Dit kan plaatsvinden door overlegging van een geformaliseerd document:

- De aanvangsdatum van het samenwonen, blijkend uit een BRP-uittreksel;
- De regeling omtrent hoofdverblijfplaats en zorgverdeling van kinderen, uitgedrukt in exacte tijden;
- Een regeling omtrent verdeling van gezamenlijk onroerend goed en eventueel ander gezamenlijk vermogen;
- Bij bewoning van een huurwoning informatie over de positie van de beide partners in de huurovereenkomst, om te kunnen vaststellen of eventueel het huurrecht geclaimd zou kunnen worden;
- De ontbinding van de relatie
- Onder een "geformaliseerd" document wordt verstaan: een notariële akte dan wel een vaststellingsovereenkomst, opgemaakt ten overstaan van een notaris of advocaat, ondertekend door beide partners en meeondertekend door de notaris c.q. advocaat.

Slechts in zeer uitzonderlijke situaties kan worden volstaan met een eenzijdige ondertekening. De reden hiervoor moet aan de hand van geobjectiverde informatie aangeleverd worden, b.v. voormalige partner verblijft in het buitenland of een contact met

de voormalige partner levert ernstig gevaar op voor de aanvrager of voormalige partner is met onbekende bestemming vertrokken.

### **Relatieverbreking in geval van minderjarige kinderen**

In het geval van minderjarige kinderen is het relevant waar de kinderen hun hoofdverblijf zullen hebben na de relatieverbreking en hoe de ouderlijke zorg is geregeld.

a) **Hoofdverblijf**

Wanneer een aanvrager claimt dat één of meer kinderen het hoofdverblijf bij hem/haar zal hebben en dit gegeven is medebepalend voor het eventueel toekennen van urgentie, dan zal dit altijd uit een formeel document moeten blijken (bijv. convenant, overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap, overeenkomst beëindiging samenlevingsovereenkomst, verklaring beëindiging samenwoning).

b) **Ouderlijke zorg voor minstens 50%**

Wanneer de aanvrager claimt dat hij/zij voor één of meerdere kinderen de ouderlijke zorg heeft voor minstens 50% en dit gegeven medebepalend is voor het eventueel toekennen van urgentie, dan zal dit altijd uit een officieel document moeten blijken (zie hierboven).

**Eigen verklaringen hierover zijn niet toereikend.**

c) **Verkoop onroerend goed en waarde ervan**

Om inzicht te krijgen in de financiële (on)zelfredzaamheid van de aanvrager in het geval van verbreking van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding zal informatie moeten worden aangeleverd over de vermogenssituatie na de echtscheiding c.q. beëindiging van het geregistreerd partnerschap c.q. beëindiging van de samenlevingssituatie c.q. samenwoningrelatie. De eerder genoemde documenten zullen daarom altijd een bepaling moeten bevatten over de manier waarop het gemeenschappelijk eigendom wordt verdeeld.

Dat geldt met name wanneer het over onroerend goed gaat. Er zal betrouwbare informatie moeten worden overgelegd om te kunnen bepalen of er zoveel vermogen aanwezig is dat op grond daarvan een gevraagde urgentie zou moeten worden geweigerd. Een eigen waardetoekenning door de partners zelf is in dat verband onvoldoende. Een eventuele WOZ-beschikking geef een indicatie voor de reële marktwaarde van het betreffende goed.

Meer betrouwbare informatie is te vinden in:

- Een recent taxatierapport (niet ouder dan een jaar);
- Een verkoopopdracht aan makelaar. In deze opdracht staat de vraagprijs waarvoor de makelaar het betreffende onroerend goed zal proberen te verkopen. Wellicht zal de vraagprijs iets boven de verwachte opbrengst liggen;
- Een verkoopovereenkomst. In deze overeenkomst wordt de gerealiseerde opbrengst vermeld. Dit kan een z.g. voorlopige koopovereenkomst zijn ofwel een notariële transportakte;
- Een hypotheekakte en saldo-informatie. Saldo-informatie is in ieder geval te vinden in de laatste jaaropgave die de hypotheeknemer jaarlijks verstrekt t.b.v. de

belastingaangifte. Uit vergelijking tussen de waarde en de resterende hypothecaire belasting resulteert een eventuele overwaarde.