

## Huurbeleid Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA)

### Toewijzingsbeleid

#### 1. Inleiding

De doelgroep van beleid die in aanmerking komt voor huurwoningen is door het inkomen en huurprijzen begrensd. Volgens het Strategisch Voorraadbeleid richt GWA zich op de verhuur van passende en betaalbare huurwoningen aan de doelgroepen van beleid. De passende en betaalbare huurwoningen zijn de huurwoningen tot de huurtoeslaggrens. De eerste doelgroep van beleid betreft de huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens. De tweede doelgroep van beleid betreft de huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens.

Ameland is een kleine, toeristische eilandgemeente, waar op grond van de Huisvestingswet 2014 een vergunningplicht voor goedkope huurwoningen (en koopwoningen) kan gelden. In de Huisvestingsverordening 2019 heeft de gemeenteraad hier invulling aan gegeven en de categorieën goedkope woonruimten benoemd, die enkel bewoond kunnen worden als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. Voor het gemeentelijk woningbedrijf geldt dit voor alle huurwoningen, ongeacht de huurprijs.

#### 2. Doel/gewenst effect

- Huurwoningen toewijzen aan de doelgroepen van beleid;
- Per jaar minimaal jaar 90% van de vrij te komen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot de inkomensgrens.
- Per jaar maximaal 10% van de vrij te komen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen boven de inkomensgrens.
- Leegstand van huurwoningen (zo veel mogelijk) voorkomen;
- Waar mogelijk rekening houden met specifieke voorzieningen van huurwoningen wanneer bepaalde omstandigheden van woningzoekenden dat vereisen.

#### 3. Toewijzingscriteria

Voor de toewijzing van een huurwoning gelden de volgende criteria:

- De woningzoekende staat ingeschreven bij GWA als woningzoekende, alleen of samen met andere leden die deel uitmaken van het huishouden;
- De woningzoekende heeft een economische en/of maatschappelijke binding met Ameland.

#### 4. Passendheidscriteria

Bij het GWA staat keuzevrijheid van de woningzoekende voorop, maar bij toewijzing wordt gekeken of de huurwoning passend is voor de woningzoekende én of toewijzing past binnen de geldende wet- en regelgeving.

Een aantal woningen zijn specifiek geschikt voor woningzoekenden met specifieke omstandigheden:

- **Woning met vier of meer kamers:** Het is in de lokale situatie wenselijk om grip te houden op 'te ruim wonen' in die zin dat ruime huurwoningen door eenpersoonshuishoudens worden bewoond. Huurwoningen met vier of meer kamers (inclusief woonkamer) worden bij voorkeur toegewezen aan een meerpersoonshuishouden.
- **Verzorgd wonen:** Het GWA kan een complex aan huurwoningen en/of individuele huurwoning-en aanwijzen als huurwoningen voor 'verzorgd wonen'. Bij de toewijzing is de specifieke zorgbehoefte van de woningzoekende leidend bij de beslissing om met voorrang een woning toegewezen te krijgen. Huurwoningen die als 'verzorgd wonen' zijn aangewezen worden bij voorkeur toegewezen aan ingeschreven woningzoekenden die bij deze doelgroep passen. Hieronder vallen onder meer woningzoekenden met een indicatie op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), de Wet langdurige zorg (Wlz) of de Zorgverzekeringswet (Zvw).
- **Specifieke kenmerken:** In uitzonderlijke gevallen is het in overleg met de gemeente mogelijk om woningen met specifieke kenmerken (bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen) bij voorkeur toe te wijzen aan woningzoekenden met een somatische beperking. Dit is aan de orde in situaties waarin de gemeente vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) een voorkeur heeft c.q. een standpunt heeft ingenomen voor verhuizing naar een meer toegankelijke (huur)woning (primaat verhuizing).

#### 5. Systematiek woningtoewijzing

Hoofdregel:

Indien meerdere woningzoekenden op grond van de toewijzingscriteria in aanmerking komen voor een bepaalde woning zal deze woning worden toegewezen aan de woningzoekende die het langst staat ingeschreven.

Uitzondering:

Op basis van de volgende voorrangscriteria wordt bij toewijzen van woonruimte met specifieke passendheidscriteria voorrang gegeven aan woningzoekenden met een kenmerk waaruit blijkt dat zij specifiek voor deze woonruimte geschikt zijn. Bij vergelijkbare passendheid wordt bij toewijzing teruggelaten op het criterium van de inschrijvingsduur van de verschillende woningzoekenden.

Voorrangscriteria:

· Doelgroepen van beleid:

- Huishoudens met een jaarinkomen tot de inkomensgrens. Per jaar wordt minimaal 90% van de vrij te komen sociale-huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot de inkomensgrens. Afhankelijk van het huurprijsbeleid kan een huurder met een huishoudinkomen tot de inkomensgrens een huurprijs worden gevraagd tot de huurtoeslaggrens.

- Huishoudens met een jaarinkomen boven de inkomensgrens. Per jaar wordt maximaal 10% van de vrij te komen sociale-huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen boven de inkomensgrens. Afhankelijk van het huurprijsbeleid kan een huurder met een huishoudinkomen boven de inkomensgrens een hogere huur worden gevraagd.

• Economische binding of langdurig maatschappelijke binding:

Woningzoekenden met een economische of langdurig maatschappelijke binding krijgen als eerste voorrang bij het toewijzen van een woning. Onder economische of langdurig maatschappelijke binding wordt verstaan hetgeen is bepaald in artikel 1 van de Huisvestingsverordening gemeente Ameland.

• Standaard maatschappelijke binding

Woningzoekenden met uitsluitend een standaard maatschappelijke binding krijgen als tweede voorrang bij het toewijzen van een woning. Onder standaard maatschappelijke binding wordt verstaan hetgeen is bepaald in artikel 1 van de Huisvestingsverordening gemeente Ameland.

· Woning met vier of meer kamers:

Wanneer sprake is van een woning met vier of meer kamers (inclusief woonkamer) wordt bij voorkeur toegewezen aan een meerspersoonshuishouden. Uitsluitend wanneer dit niet lukt, kan de woning worden toegewezen aan een eenpersoonshuishouden.

· Verzorgd wonen:

Wanneer sprake is van een woning die als 'verzorgd wonen' is aangewezen, wordt bij voorkeur toegewezen aan een ingeschreven woningzoekende met een Wmo-, Wlz- of Zvw-indicatie. Uitsluitend wanneer dit niet lukt, kan de woning worden toegewezen aan een andere woningzoekende. Indien meerdere woningzoekenden met een Wmo-, Wlz- of Zvw-indicatie in aanmerking komen voor deze woning, kan de ernst en mate van zorgbehoefte leidend zijn bij het met voorrang toewijzen van de woning.

· Specifieke kenmerken:

Wanneer er bij een woningzoekende met somatische beperkingen in uitzonderlijke gevallen met voorrang wordt toegewezen, betreft dit een specifieke situatie, waarbij de belangen van zowel de gemeente, het GWA, de betreffende woningzoekende en de overige woningzoekenden zijn afgewogen. Een dergelijke toewijzing heeft altijd het karakter van een afwijking van de bestaande toewijzingsregels.

Voordat een woning wordt toegewezen, controleert het GWA de economische en/of maatschappelijke binding en het huishoudinkomen van de ingeschreven woningzoekende. Als uit deze informatie blijkt dat niet aan de criteria voor toewijzing wordt voldaan, zal de woning aan een andere belangstellende worden toegewezen.

Op het moment dat een woning wordt toegewezen aan een woningzoekende en een partner c.q. medeaanvrager, dan wordt de huurovereenkomst aangegaan met zowel de woningzoekende als de partner. In het geval de partner deze overeenkomst niet wil tekenen; de partner kennelijk niet voornemens is de woning te betrekken of het GWA goede gronden heeft om aan te nemen dat er sprake is van fraude, kan de woning aan een andere belangstellende worden toegewezen.

In beginsel wordt de systematiek van woningtoewijzing zoals hierboven weergegeven toegepast.

Wanneer de huurwoning conform artikel 10 Huisvestingsverordening 2019 vruchteloos is aangeboden, kan van de toewijzingscriteria worden afgeweken en kan de woning worden toegewezen aan woningzoekenden zonder economische of maatschappelijke binding.

Bij toewijzing van een woning en het verlenen van de huisvestingsvergunning wordt een termijn voor ingebruikname aangewezen. Iedere huurder is verplicht de huurwoning als hoofdverblijf te gebruiken.

## **6. Hardheidsclausule**

Wanneer strikte toepassing van het toewijzingsbeleid leidt tot onrechtvaardige hardheid kunnen bepaalde aanvragen door het GWA afzonderlijk worden beoordeeld. Dit is het geval indien zich een zeer dringende en urgente situatie voordoet waarin een woningzoekende met voorrang een huurwoning zou moeten krijgen. Het is hierbij van belang dat de woningzoekende bij het GWA staat ingeschreven als woningzoekende en een economische- of maatschappelijke binding heeft met Ameland. De vraag of sprake is van een zeer dringende en urgente situatie wordt van geval tot geval door het GWA beoordeeld. De woningzoekende zal de noodzaak zelf moeten aantonen en kan hierbij gebruik maken van een toelichting

van een hulpverlenende instantie. Daarnaast moet de woningzoekende aantonen dat zelf ook naar een oplossing is/wordt gezocht.

In onderstaande situatie kan bijvoorbeeld sprake zijn van een zeer dringende en urgente situatie:

· Doordat iemand als gevolg van brand, storm, inslag of ontploffing plotseling dakloos is geworden.

Indien zich een zeer dringende en urgente situatie voordoet zal het GWA zich inspannen om binnen zes maanden passende woonruimte beschikbaar te stellen. Hierbij kan niet altijd rekening worden gehouden met woonwensen, zoals bijvoorbeeld een voorkeur voor een bepaald dorp. Helaas is het GWA niet altijd in staat binnen de gestelde termijn een passende woning aan te kunnen bieden, omdat er gewoonweg geen woningen beschikbaar zijn gekomen. De termijn zal dan met een half jaar verlengd worden. Toewijzing in dit kader zal direct plaatsvinden, dus zonder voorafgaande publicatie van de woning. Middels deze uitzonderingsclausule wil het GWA mensen helpen die echt dringend een woning nodig hebben. Het weigeren van een aangeboden woning zorgt ervoor dat de woningzoekende niet langer voor deze uitzonderingsclausule in aanmerking komt.