

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.

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. Begrippen

Doelgroepen van beleid	1) De eerste doelgroep van beleid betreft de huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens. Afhankelijk van het huurprijsbeleid kan een huurder met een jaarinkomen tot de inkomensgrens een huurprijs tot de huurtoeslaggrens worden gevraagd. 2) De tweede doelgroep van beleid betreft de huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens. Afhankelijk van het huurprijsbeleid kan een huurder met een jaarinkomen boven de inkomensgrens een huurprijs boven de huurtoeslaggrens worden gevraagd.
Economische binding	Hetgeen hieronder wordt verstaan in artikel 1 van de Huisvestingsverordening van de gemeente Ameland.
Eenpersoonshuishouden	Een huishouden bestaande uit één persoon.
GWA	Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland.
Huisvestingsvergunning	Vergunning als bedoeld in artikel 8 lid 1 van de Huisvestingswet.
Huurpunten	Het puntenstelsel (officieel: Woningwaarderingstelsel) is een systeem waarmee de kwaliteit van een huurwoning, kamer of woonwagen wordt uitgedrukt in een aantal punten. Aan dit puntental is een maximale toegestane huurprijs gekoppeld. Wat voor ieder puntentotaal de maximaal toegestane huurprijs is wordt jaarlijks (per 1 juli) door het ministerie van BZK vastgesteld.
Huurtoeslaggrens	Grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a Wet op de huurtoeslag.
Huurwoning met vier of meer kamers	Een huurwoning met minimaal drie slaapkamers en een woonkamer.
Huurwoning voor ‘verzorgd wonen’	Specifiek door het GWA aangewezen toegankelijke huurwoningen waarbij via bijvoorbeeld een verpleegcentrum in de nabijheid of thuiszorgorganisatie (op afroep) gemakkelijk verpleging/verzorging kan worden geboden. De bewoner (en eventuele andere huisgenoten) woont zelfstandig; er is sprake van scheiding van wonen en zorg.
Inkomensgrens	De landelijke inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen zoals vastgesteld door de Rijksoverheid.
Jaarinkomen	Het meest recente beschikbare verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.18 Wet inkomstenbelasting 2001 bedoeld. De hoogte van dit inkomen kan ook worden aangetoond middels een inkomensverklaring van de Belastingdienst.
Maatschappelijke binding	Dit kan zijn langdurig maatschappelijke binding of standaard maatschappelijke binding. Hieronder wordt verstaan hetgeen is bepaald in artikel 1 van de Huisvestingsverordening van de gemeente Ameland.
Meerpersoonshuishouden	Een huishouden bestaande uit twee of meer personen.
Strategisch Voorraadbeleid (SVB)	De rapportage Strategisch Voorraad Beleid (SVB) is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2011. Deze rapportage geeft de uitwerking van de ontwikkeling en uitvoering van een marktgeoriënteerd strategisch voorraadbeleid.

Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA)

3. Doel/gewenst effect

- Huurwoningen passend toewijzen aan de doelgroepen van beleid;
- Leegstand van huurwoningen (zo veel mogelijk) voorkomen;
- Waar mogelijk rekening houden met specifieke voorzieningen van huurwoningen wanneer bepaalde omstandigheden van woningzoekenden dat verlangen.

4. 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;
- De huurwoning wordt toegewezen met inachtneming van het jaarinkomen van de woningzoekende:
 - 1) Huurwoningen met een huurpuntenaantal tot 160 worden bij voorkeur toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot de inkomensgrens.
 - 2) Huurwoningen met een huurpuntenaantal van 160 of hoger worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot maximaal €85.000,-¹.

5. 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 huurwoningen 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 huurwoningen aanwijzen als huurwoningen voor 'verzorgd wonen'. Bij de toewijzing van deze woning(en) is de specifieke zorgbehoefte van de woningzoekende leidend bij de beslissing om met voorrang een woning toegewezen te krijgen.
- 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).

6. Systematiek woningtoewijzing

Toewijzing aan doelgroepen van beleid:

- 1) *Sociale huur*: De vrij te komen huurwoningen met een huurpuntenaantal tot 160 worden bij voorkeur toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot de inkomensgrens
- 2) *Vrije huur*: De vrij te komen huurwoningen met een huurpuntenaantal van 160 of hoger worden uitsluitend toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot maximaal €85.000,-. Hierbij geldt een uitzondering voor de huurwoningen die zijn aangewezen voor 'verzorgd wonen'. Voor deze woningen geldt geen maximum jaarinkomen waardoor deze kunnen worden toegewezen ongeacht de hoogte van het jaarinkomen.

Hoofregel:

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

¹ Het maximum jaarinkomen geldt niet voor de huurwoningen die zijn aangewezen voor 'verzorgd wonen'. Deze woningen kunnen worden toegewezen ongeacht de hoogte van het jaarinkomen.

Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA)

specifiek voor deze woonruimte geschikt zijn. Bij vergelijkbare passendheid wordt bij toewijzing teruggevallen op het criterium van de inschrijvingsduur van de verschillende woningzoekenden.

Voorrangscriteria:

- Economische binding of langdurig maatschappelijke binding: Woningzoekenden met een economische of langdurig maatschappelijke binding krijgen als eerste voorrang bij het toewijzen van een woning.
- Standaard maatschappelijke binding: Woningzoekenden met uitsluitend een standaard maatschappelijke binding krijgen als tweede voorrang bij het toewijzen van een woning.
- Woning met vier of meer kamers: Wanneer sprake is van een woning met vier of meer kamers wordt bij voorkeur toegewezen aan een meerspessoonshuishouden. Bij belangstellenden met een economische of langdurig maatschappelijke binding betekent dit dat binnen deze categorie een meerspessoonshuishouden voorrang heeft op een eenpersoonshuishouden. Indien er geen belangstellenden met een economische of langdurig maatschappelijke binding zijn, heeft bij belangstellenden met een uitsluitend standaard maatschappelijke binding binnen deze categorie eveneens een meerspessoonshuishouden voorrang op een eenpersoonshuishouden.
- Verzorgd wonen: 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 relevante, structurele indicatie op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), de Wet langdurige zorg (Wlz) of de Zorgverzekeringswet (Zvw). Voor een nadere toelichting zie artikel 7 van Bijlage I bij de Huisvestingsverordening gemeente Ameland. Uitsluitend wanneer dit niet lukt, kan de woning worden toegewezen aan een andere woningzoekende. Indien meerdere woningzoekenden met een relevante, structurele indicatie in aanmerking komen voor deze woning, is de ernst en mate van zorgbehoefte leidend bij het met voorrang toewijzen van de woning.
- Specifieke kenmerken: Wanneer er bij een woningzoekende met somatische beperkingen in uitzonderlijke gevallen een woning met specifieke kenmerken 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 jaarinkomen 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. mede-aanvrager, 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, wordt van de toewijzingscriteria afgeweken en wordt de woning toegewezen aan ingeschreven belangstellenden 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.

7. 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.

Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA)

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, bijvoorbeeld omdat er 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.