

# Huurbeleid

Spelregels m.b.t. de betaalbaarheid en toewijzing van  
huurwoningen van het gemeentelijk Woningbedrijf

Datum: 28-04-2022

Versie: Definitief

D .....

Zaaknr: ZK.....

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Algemeen	3
1.2	Wet- en regelgeving m.b.t. huurprijzen en verhuur	3
1.3	Toelichting begrippen	5
<b>2.</b>	<b>Visie beschikbaarheid en betaalbaarheid</b>	<b>7</b>
2.1	Streefportefeuille	7
2.2	Omvang huidige woningportefeuille naar streefhuur	7
<b>3.</b>	<b>Huurprijsbeleid</b>	<b>8</b>
3.1	Bepalen maximaal redelijke huur	8
3.2	Streefhuur	8
3.3	Jaarlijkse huuraanpassing	8
3.4	Huurharmonisatie	9
3.5	Tijdelijke huurkorting en huurgewenning	9
3.6	Huurverhoging bij verduurzaming	9
<b>4.</b>	<b>Toewijzen woningen</b>	<b>10</b>
4.1	Recht op vrije vestiging	10
4.2	Woonruimteverdeling	10
4.3	Urgentieverordering	10
4.4	Huisvesting bijzondere doelgroepen	11
4.5	Nazorg ex-gedetineerden	11
4.6	Geen toetsing van inkomensgrenzen	11

# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

Het huurbeleid is een belangrijk instrument voor het betaalbaar houden van het wonen. Tegelijkertijd moet het huurbeleid voorzien in voldoende opbrengsten om te kunnen investeren in een toekomstbestendige woning-portefeuille. Dit huurbeleid zoekt de balans tussen het perspectief van onze huurders, het perspectief van Woningbedrijf Koggenland (volkshuisvestelijk en financieel) en het lokale perspectief van de gemeente Koggenland (leefbaarheid kernen, armoedebestrijding en sociale opvang). Op grond van de in 2019 door de raad vastgestelde voorlopige 'Portefeuillestrategie Woningbedrijf Koggenland' ligt de focus van het Woningbedrijf op de verhuur van woningen in het sociale huursegment.

Dit huurbeleid is opgesteld naar aanleiding van:

- De behoefte aan betere uitlegbaarheid aan onze huurders en de gemeenteraad door het aanbrengen van samenhang tussen de jaarlijkse huurverhoging, bijdrage aan huurverhoging, streefhuren en maatwerk.
- De zorg om de betaalbaarheid van het wonen en betaalbaarheidsrisico's bij bestaande huurders.

Dit huurbeleid streeft naar:

- Een vergelijkbare prijs voor een vergelijkbare kwaliteit.
- Aanvaardbare woonlasten voor bestaande en nieuwe huurders.

Dit doen we door te kijken naar de hoogte van de huur i.r.t. de kwaliteit (o.a. oppervlakte, energielabel, voorzieningen en WOZ-waarde) van de woning. De kwaliteit van de woningen komt tot uitdrukking in het aantal punten en de maximaal redelijke huur op basis van het landelijke woningwaarderingstelsel (WWS). We letten bij het vaststellen van de huurprijs op de prijs-kwaliteit verhouding door te kijken naar de verhouding netto huur / maximaal redelijke huur. We streven, net als veel corporaties in Nederland, naar een verhouding van 70%.

Door de afspraken in dit huurbeleid brengen we de bestaande huren dichterbij de streefhuur met de jaarlijkse huuraanpassing of we harmoniseren de huur als de woning leegkomt. Als de huidige huur gelijk is aan de streefhuur of boven de streefhuur ligt wordt de huur niet verhoogd tijdens de jaarlijkse huuraanpassing.

Daarnaast houden we de huur van vrijwel al onze woningen onder de huurgrens voor sociale huurwoningen, zodat ze beschikbaar zijn voor mensen met een minimaal inkomen, ze gebruik kunnen maken van huurtoeslag en letten we er bij verduurzaming op dat de woonlasten van onze huurders niet stijgen.

## 1.2 Wet- en regelgeving m.b.t. huurprijzen en verhuur

Het Woningbedrijf is geen toegelaten instelling en is daarom niet gebonden aan de specifieke regels m.b.t. toewijzing en huurprijs die voor woningcorporaties (toegelaten instellingen) zijn opgenomen in de Woningwet en het Besluit toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BtIV). Uiteraard houden we ons wel aan de regels uit de Woningwet die gelden voor alle verhuurders. Als onderdeel van de gemeente is het (wettelijke) speelveld voor het Woningbedrijf daarom ruimer dan voor woningcorporaties. De gemeente Koggenland is bij het exploiteren van het Woningbedrijf in de eerste plaats gebonden aan de wetgeving zoals die voor gemeenten gelden. De belangrijkste daarvan is de Gemeentewet.

Ondanks dat het Woningbedrijf niet is gebonden aan de regels voor woningcorporaties, zoekt Woningbedrijf Koggenland waar mogelijk aansluiting bij het wettelijk kader voor het huurbeleid

van woningcorporaties en het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. Hierdoor ontstaat zoveel mogelijk een gelijk speelveld voor de huurders in onze regio en maakt het voor de huurder niet uit of hij huurt bij een woningcorporatie of het Woningbedrijf.

### 1.3 Toelichting begrippen

*Daar waar in dit beleidsplan huurprijzen en inkomens worden genoemd, dienen deze als voorbeeld en toelichting op de verschillende begrippen en grenzen. Het prijspeil van de genoemde bedragen is 2022.*

#### **Liberalisatiegrens**

De liberalisatiegrens is de maximale huurprijsgrens (2022 € 763,47) waaronder een woning nog tot de categorie sociale huurwoning behoort. Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens vallen onder de vrije sector huurwoningen (geliberaliseerde woningen). De liberalisatiegrens wordt ieder jaar door de overheid aangepast. De liberalisatiegrens is ook de bovengrens voor het ontvangen van huursubsidie.

#### **Huurtoeslaggrens**

De huurtoeslaggrens is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens heb je in principe geen recht op huurtoeslag. De huurtoeslaggrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld en ligt gelijk met de zogenaamde liberalisatiegrens (2022 € 763,47).

#### **Kwaliteitskortingsgrens**

De kwaliteitskortingsgrens is ook een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Het heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Daarboven is dat niet meer het geval. De kwaliteitskortingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld (2022 € 442,46).

#### **Lage en hoge aftoppingsgrens**

De aftoppingsgrens is ook een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen:

- Lage aftoppingsgrens. Geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens (2022 € 633,25).
- Hoge aftoppingsgrens. Van toepassing op huishoudens van 3 of meer personen (2022 € 678,66).

#### **Eigen bijdrage huurtoeslag**

In 2020 zijn de inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen en vervangen door een eigen bijdrage. Die eigen bijdrage wordt hoger naarmate het inkomen hoger wordt. Is de eigen bijdrage hoger dan de feitelijke huur? Dan krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer.

#### **Woningwaarderingsstelsel (WWS)**

Het woningwaarderingsstelsel (WWS), ook wel bekend als het puntensysteem, is een systeem om de maximaal toegestane huurprijs vast te stellen voor een sociale huurwoning. Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn. Aan de hand van het WWS kunnen verhuurders punten toekennen aan de kwaliteit van een woning (o.a. oppervlakte, energielabel, WOZ-waarde). De punten die de verschillende onderdelen opleveren en de daarbij horende huurprijzen zijn vastgelegd in tabellen. Deze zijn te vinden op de website van de Rijksoverheid. De prijs per punt (puntprijs) wordt elk jaar opnieuw door de Rijksoverheid/Minister vastgesteld (geïndexeerd). Is de

huurprijs hoger dan in de tabellen is vastgelegd, dan is de huurprijs onredelijk en kan een huurder van een sociale huurwoning huurverlaging afdwingen via de Huurcommissie.

Om te voorkomen dat de WOZ-waarde de toegestane huurprijs te veel beïnvloedt, is met ingang van 1 mei 2022 het aandeel van de punten op basis van WOZ-waarde gemaximeerd. Voor woningen met meer dan 142 punten is het aandeel van de WOZ-punten gemaximeerd op 33%.

### **Maximaal redelijke huur en streefhuur**

Wat een verhuurder voor een sociale huurwoning maximaal mag vragen, wordt bepaald door het aantal WWS-punten van de woning. Zie toelichting onder Woningwaarderingstelsel (WWS). Verhuurders vragen lang niet altijd de maximale huur. Het landelijke gemiddelde van de huur die verhuurders vragen (het zogenaamde streefhuurpercentage) is ongeveer 70 procent van het maximum. Omdat de puntprijs jaarlijks door de Minister wordt geïndexeerd, wordt ook de streefhuur jaarlijks aangepast.

### **Maximale huurverhoging en huursomstijging**

Jaarlijks maakt het Ministerie van BZK in een circulaire het nieuwe huurprijsbeleid bekend. Dit huurprijsbeleid geldt ook voor het Woningbedrijf. In de circulaire MG 2002-01 is aangegeven dat:

- De huurprijs op woningniveau vanaf 1 juli 2022 maximaal met 2,3% mag worden verhoogd. Dit percentage is gelijk aan de inflatie van 1 december 2020 tot 1 december 2021.
- De maximale huursomstijging voor het kalenderjaar 2022 is 2,3% (inflatie van 1 december 2020 tot 1 december 2021).

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling voor de gehele woningportefeuille is gemaximeerd. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2022 als op 1 januari 2023 zijn verhuurd. In 2022 vallen buiten de huursom:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (= huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- De tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.

### **Tijdelijke huurkorting en huurgewenning**

Sinds halverwege 2021 bestaat er de wettelijke mogelijkheid dat verhuurder en huurder afspraken maken over een tijdelijke huurkorting. Het is ook mogelijk bij nieuwe verhuringen huurgewenning af te spreken. De tijdelijke huurkorting kan alleen op basis van een schriftelijk verzoek van de huurder. Het Woningbedrijf is niet verplicht op het verzoek in te gaan. Bij de tijdelijke huurkorting kan het gaan om bijvoorbeeld huurbevrozing of huurverlaging voor de duur van 1 maand tot maximaal 3 jaar.

Ook bestaat de mogelijkheid om bij nieuwe verhuringen van woningen onder de liberalisatiegrens een periode van huurgewenning af te spreken. Deze periode kan – net zoals bij een tijdelijke huurkorting – maximaal 3 jaar bedragen.

## 2. Visie beschikbaarheid en betaalbaarheid

### 2.1 Streefportefeuille

Woningbedrijf Koggenland wil samen met de andere woningcorporaties en het Woningbedrijf Opmeer voorzien in voldoende beschikbare huurwoningen in West-Friesland. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de verdeling van onze woningportefeuille in huurprijsgrenzen o.b.v. de huidige huurprijs (per 1-1-2022).

Huurprijsgrens 2022	Toelichting	Huidige portefeuille woningbedrijf Koggenland
< € 442,46	< kwaliteitskortingsgrens	12%
€ 442,46 - 633,25	< lage aftoppingsgrens	69,5%
633,25 - 678,66	< hoge aftoppingsgrens	10%
678,66 - 763,47	< liberalisatiegrens	8%
> 763,47	> liberalisatiegrens	0,5%
		<b>100%</b>

Tabel 1: Huidige woningportefeuille verdeeld naar huurprijsgrens

### 2.2 Omvang huidige woningportefeuille naar streefhuur

Het woningbedrijf hanteert, net als veel corporaties, een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur. In de volgende tabel is de huidige portefeuille opgedeeld aan de hand van de verhouding tussen de huidige huur en de maximaal redelijke huur. Op dit moment heeft 62% van de woningen een huurprijs die gelijk of lager is dan de streefhuur. 32% van de woningen zit daar nu net boven (71%-80%). 6% van de woningen zit daar ruim boven (> 81%). Dit zijn vooral woningen gebouwd na 2010.

% van maximaal redelijke huur	Huidige portefeuille (1-1-2022)	Aantal woningen	
< 60%	8%	65	62% (489 woningen)
61% - 65%	24%	190	
66% - 70%	30%	234	
71% - 75%	20%	158	38% (304 woningen)
76% - 80%	12%	93	
81% - 85%	5%	45	
> 86%	1%	8	
	<b>100%</b>	<b>793</b>	

Tabel 2: Woningportefeuille verdeeld naar % van maximaal redelijke huur

In tabel 3 is de verdeling weergegeven indien alle huren worden aangepast (verhoog of verlaagd) naar de streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS).

Huurprijsgrens 2022	Toelichting	Huidige portefeuille bij huidige huur	Huidige portefeuille bij streefhuur
---------------------	-------------	---------------------------------------	-------------------------------------

< € 442,46	< kwaliteitskortingsgrens	12%	8,5%
€ 442,46 - 633,25	< lage aftoppingsgrens	69,5%	74%
633,25 - 678,66	< hoge aftoppingsgrens	10%	8,5%
678,66 - 763,47	< liberalisatiegrens	8%	7%
> 763,47	> liberalisatiegrens	0,5%	2%
		<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 3: Woningportefeuille verdeeld naar streefhuurprijs

### 3. Huurprijsbeleid

#### 3.1 Bepalen maximaal redelijke huur

We bepalen de maximaal redelijke huur door het aantal punten te bepalen op basis van het WWS. Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de maximaal redelijke huur is. De punten die de verschillende onderdelen opleveren en de daarbij horende huurprijzen zijn vastgelegd in tabellen die jaarlijks worden geïndexeerd door de Rijksoverheid.

De maximaal redelijke huur wijzigt ieder jaar door de indexering en wijziging van de WOZ-waarde. Daarnaast kan het aantal punten, en dus de maximaal redelijke huur, wijzigen door het verbeteren of vergroten van de woning.

#### 3.2 Streefhuur

De streefhuur van onze woningen bedraagt 70% van de maximaal redelijke huur op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS).

- Woningen met een huurprijs lager dan de streefhuur worden bij een nieuwe verhuring opgetrokken tot de streefhuur. Zie onder 3.4 Huurharmonisatie.
- Woningen met een huurprijs gelijk aan of hoger dan de streefhuur krijgen bij de jaarlijkse huuraanpassing geen huurverhoging. Zie 3.3. Jaarlijkse huuraanpassing.

Met bovenstaande spelregels brengen we de huren de komende jaren dichterbij de streefhuur. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van het Woningbedrijf.

#### Nieuwbouw

De streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur geldt ook voor nieuwbouwwoningen. Afwijken kan alleen na goedkeuring van de Raad. Voor zover de huurinkomsten de afschrijving van de investering niet dekken, wordt het verschil ten laste gebracht van de exploitatie van het Woningbedrijf.

#### 3.3 Jaarlijkse huuraanpassing

Het uitgangspunt voor de jaarlijkse huurverhoging is de maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen die de Minister jaarlijks vaststelt.

Het woningbedrijf hanteert geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor hoge- en hoge middeninkomens bij de jaarlijkse huuraanpassing. De noodzaak hiervoor ontbreekt. Uit analyse blijkt dat deze 'inkomens' niet of nauwelijks huren bij het Woningbedrijf.



De huurprijs wordt bij de jaarlijkse huurverhoging niet verhoogd indien de huurprijs gelijk is aan de streefhuur of hoger is dan de streefhuur. Omdat de puntprijs in het WWS wel jaarlijks wordt geïndexeerd door de Rijksoverheid, groeien deze huren langzaam naar de streefhuur toe.

### **3.4 Huurharmonisatie**

Bij mutatie wordt de huurprijs geharmoniseerd tot de streefhuur en indien nodig afgetopt op de liberalisatiegrens. Ligt de huidige huur boven de streefhuur, dan blijft de huur gelijk aan de huidige huur.

### **3.5 Tijdelijke huurkorting en huurgewenning**

Sinds halverwege 2021 bestaat er de wettelijke mogelijkheid om met een zittende huurder afspraken te maken over een tijdelijke huurkorting. De tijdelijke huurkorting kan alleen op basis van een schriftelijk verzoek van de huurder. Het Woningbedrijf is niet verplicht op het verzoek in te gaan. Bij de tijdelijke huurkorting kan het gaan om bijvoorbeeld huurbevrozing of huurverlaging voor de duur van 1 maand tot maximaal 3 jaar.

Wij maken bij een tijdelijke huurkorting afspraken over welke vorm de korting krijgt, de duur van de korting en onder welke voorwaarden (bijvoorbeeld jaarlijkse herbeoordeling) en leggen alle afspraken schriftelijk vast. Na afloop van de duur van de tijdelijke korting, wordt de huurprijs weer teruggebracht naar het oorspronkelijke niveau, vermeerderd met de geldende wettelijk toegestane huurverhogingen gedurende de periode van de huurkorting. Uiteraard wordt rekening gehouden met de streefhuur van de woning.

Het is ook mogelijk om met nieuwe huurders (nieuwe verhuuring) van een sociale huurwoning afspraken te maken over huurgewenning voor een periode van maximaal 3 jaar. Ook deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd. Na afloop van de huurgewenning is de huurprijs gelijk aan het oorspronkelijke niveau, vermeerderd met de geldende wettelijk toegestane huurverhogingen gedurende de periode van de huurgewenning. Uiteraard wordt rekening gehouden met de streefhuur van de woning.

### **3.6 Huurverhoging bij verduurzaming**

Woningbedrijf Koggenland hanteert voor de huurverhoging (vergoeding) bij verduurzaming de werkwijze en vergoedingentabellen o.b.v. labelsprongen uit de 'Handreiking Vergoedingentabel' die is afgesproken in het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. De tabellen worden jaarlijks op 1 juli geïndexeerd op basis van de gasprijs volgens de Autoriteit Consument & Markt (ACM).

De bedragen in de vergoedingentabel hebben alleen betrekking op besparingen op de gasrekening. Besparingen die effect hebben op de elektriciteitsrekening zoals besparingen door zonnepanelen en warmtenetten zijn buiten beschouwing gelaten. Daarnaast zorgt gebruik van warmtepompen voor een hogere elektriciteitsrekening. Voor het bepalen van een redelijke vergoeding voor zonnepanelen (servicekosten) en hoe om te gaan met warmtenetten en warmtepompen, volgt het Woningbedrijf de werkwijze zoals opgenomen in de 'Handreiking Vergoedingentabel'.

Bij het gebruik van de bedragen uit de vergoedingentabel en de werkwijze uit de handreiking gaan huurders er in principe niet op achteruit, maar dragen ze wel in alle redelijkheid bij aan de verduurzaming van hun woning. De woonlasten (huur + energielasten) stijgen niet. Het aantal punten volgens het WWS stijgt op basis van de verbetering van het energielabel en dus ook de streefhuur van de woning.

## 4. Toewijzen woningen

### 4.1 Recht op vrije vestiging

Uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het recht van vrije vestiging voor alle inwoners van Nederland. De burger mag daarom zo min mogelijk in de weg worden gelegd in zijn of haar wens om zich ergens te vestigen. Het beperken van het recht op vrije vestiging/keuzevrijheid is aan strenge regels gebonden. In de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat voor een voorrangregeling aangetoond moet worden dat er schaarste is.

Ook al kan niet iedereen direct in de eigen woonkern terecht, is er in Koggenland geen sprake van aantoonbare schaarste. Daarom heeft de gemeente Koggenland, net als de andere gemeenten in West-Friesland, geen Huisvestingverordening, maar een Urgentieverordening (zie paragraaf 4.3).

#### 4.1.1. Doorstromers

In 2020 is de regio West-Friesland gestart met een pilot waarbij de sociale verhuurders sinds januari 2020 een deel (10%) van hun huurwoningen met voorrang aan doorstromers toewijzen.

Doorstromers zijn daarbij gedefinieerd als huurders van een sociale huurwoning in West-Friesland die hun woning leeg achterlaten. Vanwege de goede ervaringen wordt dit nu in het huurbeleid vastgelegd dat voor 10% van het woningaanbod van het woningbedrijf, huurders die een sociale huurwoning achter laten voorrang krijgen bij de toewijzen van een woning.

### 4.2 Woonruimteverdeling

Voor de woonruimteverdeling werkt het Woningbedrijf samen met de corporaties in West-Friesland en het gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer binnen Woonmatch. De afspraken zijn vastgelegd in de 'Samenwerkings-overeenkomst Woonmatch West-Friesland'.

Woningzoekende moeten zijn ingeschreven om te kunnen reageren op via Woonmatch aangeboden woningen.

### 4.3 Urgentieverordening

Op grond van de 'Regionale urgentieverordening huisvestingswet West-Friesland gemeente Koggenland 2019'

wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. De regio West-Friesland heeft een regionaal werkzame onafhankelijke urgentiecommissie ingesteld om alle ingediende urgentie aanvragen te beoordelen en af te handelen.

#### Vergunninghouders

Vergunninghouders zijn als verplichte urgentie categorie geschrapt bij wet van 14 december 2016 tot 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders'. De wet voegt echter ook een vierde lid aan artikel 12 van de wet toe met als verplichting voor gemeenten om in de verordening vast te leggen op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien. De regio West-Friesland heeft ervoor gekozen om vergunninghouders als urgentie categorie overeind te houden in de urgentieverordening gelet op de taakstelling.

#### **4.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen**

Het woningbedrijf wil bijdragen aan het huisvesten van specifieke groepen woningzoekenden, te weten cliënten die intramuraal wonen in de maatschappelijke opvang/beschermd wonen en jongeren met een zorgbehoefte die vanwege hun leeftijd uitstromen uit de intramurale jeugdzorg en Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen. Deze specifieke groepen vallen niet onder de urgentie categorieën die in de urgentieverordening zijn opgenomen. De afspraken zijn vastgelegd in de 'Samenwerkingsovereenkomst Uitstroomregeling Bijzondere Doelgroepen West-Friesland'.

Toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen, gebeurt onder de voorwaarde dat ten aanzien van de begeleiding van deze personen sluitende afspraken met de gemeente en zorgpartijen zijn gemaakt. Deze afspraken worden bij het aangaan van het huurcontract vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat in een wijk of straat met veel huurwoningen de weerbaarheid en leefbaarheid te veel onder druk komt te staan.

#### **4.5 Nazorg ex-gedetineerden**

Het Woningbedrijf werkt samen met de gemeenten en corporaties in West-Friesland, het gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer en Reclassering Nederland aan vermindering van recidive en de criminaliteit in West-Friesland door nazorg van ex-gedetineerden. De groep ex-gedetineerden valt niet onder de urgentie categorieën die in de urgentieverordening zijn opgenomen. De afspraken zijn vastgelegd in het 'Convenant Nazorg ex-gedetineerden'.

#### **4.6 Geen toetsing van inkomensgrenzen**

Het woningbedrijf hanteert geen inkomensgrenzen bij het toewijzen van woningen. Inkomensgegevens worden niet getoetst en de regels voor passend toewijzen zoals die gelden voor woningcorporaties worden niet gehanteerd.

Uit analyse van de toegewezen woningen in 2021 blijkt dat zonder toetsing van inkomens ruim 98% van de woningen wordt toegewezen aan de doelgroep