

WoonInvest

De heer P. van Heeswijk

Postbus 163

2270 PD Voorburg

Voorburg, 16 januari 2025

Betreft: advies Respectus met betrekking tot het huurbeleid voor niet-sociale huurwoningen

Geachte heer Van Heeswijk, beste Peter,

Wij hebben het uitgewerkte huurbeleid voor niet-sociale woningbouw van Wooninvest bestudeerd. Naar onze mening is dit huurbeleid goed doordacht en probeert in te spelen op de huidige uitdagingen op de woningmarkt. Desalniettemin komen we tot enkele adviezen, die in het navolgende gedeelte nader worden uitgewerkt.

Algemeen

Tot de kernfunctie van woningcorporaties behoort primair de verhuur van sociale woningen. Wij beoordelen derhalve het beleid van niet sociale huurwoningen met name vanuit de belangen van de sociale huurders. De belangen van de niet sociale huurwoningen voor Wooninvest worden beschreven in hoofdstuk 2 van het huurbeleid.

Het echte belang van het bezit van niet-sociale huurwoningen ligt in onze ogen in de doelstellingen:

- Doorstroming creëren;
- Bijdragen aan gemengde wijken;
- Bevorderen van zelfredzaamheid.

De genoemde doelstellingen 'financiële stabiliteit' en 'verduurzaming en innovatie' achten wij eerder randvoorwaarden voor het bezit. Voldoen de woningen hier niet aan, dan zou verkoop van de woningen moeten worden overwogen.

Om adequaat invulling te geven aan de eerste drie doelstellingen adviseren wij u om een integrale woningstrategie te formuleren (hoeveel woningen van welk type hebben we nodig en waar). Geredeneerd vanuit de doelstellingen 'doorstroming en gemengde wijken' komen wij tot de navolgende concrete adviezen:

Locatie:

In het uitgewerkte huurbeleid wordt opgemerkt dat het grootste deel van het bezit boven de liberalisatiegrens is gelegen in Den Haag. In onze ogen worden de doelen 'doorstroming en gemende wijken' beter gediend door het bezit boven de liberalisatiegrens zoveel mogelijk te concentreren in en rondom de wijken waar ook de sociale woningbouw is geconcentreerd (met name in Leidschendam-Voorburg). De vraag is of het bezit in Den Haag daartoe feitelijk bijdraagt. Als dat niet het geval is moet de toegevoegde waarde betwijfeld worden.

Toegankelijkheid

De niet-sociale huurwoningen moeten – in onze ogen – zoveel mogelijk toegankelijk en aantrekkelijk zijn voor sociale huurders die willen doorstromen. Dit kan door de woningen zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de wensen en behoeften van de doelgroep. Met het onderhouds- en duurzaamheidsbeleid kan hier rekening mee houden worden.

Samenwerking met gemeenten en partners

Naast het eigen bezit kan ook in samenwerking met gemeenten en andere woningcorporaties een breed aanbod van niet-sociale huurwoningen worden gerealiseerd, waarmee de doorstroming kan worden bevorderd.

Financiële ondersteuning en prikkels

Om doorstroming te stimuleren kan aan de navolgende financiële prikkels worden gedacht:

- Verhuis- en inrichtingsvergoedingen voor huurders die overstappen naar een niet-sociale woningbouw;
- Tijdelijke huurkortingen voor huurders die naar middenhuur of een vrijesectorwoning verhuizen.

Voorlichting en ondersteuning

Wederom vanuit de gedachte van doorstroming is het denkbaar om sociale huurders stelselmatig te informeren over de mogelijkheden en voordelen van niet-sociale huurwoningen. Daarnaast blijft persoonlijke begeleiding van het grootste belang voor hen die op zoek zijn naar een geschikte woning.

Middenhuur en vrije sector

Transformatie van middenhuur naar vrije sector

Wij begrijpen dat het financieel aantrekkelijk is om met enkele kleine ingrepen woningen met net minder dan 187 WWS-punten te transformeren naar vrijesectorwoningen. We moeten ons daarbij wel bedenken dat een dergelijke ingreep de mogelijkheid van doorstroming reduceert. Immers een 'nieuwkomer' zal daarmee een fors hogere huur moeten opbrengen. Het is de vraag of het verstandig is om woningen, die juist voor doorstroming aantrekkelijk zijn, langs deze weg aan het potentieel te onttrekken. In alle

gevallen is het verstandig om aanpassingen aan de woning in overleg met de huurder en naar diens tevredenheid uit te voeren.

Moeilijk te verhuren woningen/leegstand

In de risicoanalyse is aangegeven dat het bij vrijesectorwoningen langer dan gemiddeld duurt voordat de woningen verhuurd worden. Het is in dat geval de vraag of de woning geschikt is als onderdeel van de strategische woningmix. Verkoop zou in dat geval een optie kunnen zijn.

Tenslotte

Een gezonde woningmix en het geheel aan flankerende maatregelen moet ertoe leiden dat de sociale huurders de kans krijgen om door te stromen naar woningen die passen bij hun levensfase en behoeften. Met het bezit van niet-DAEB-woningen zou daarmee het 'scheef wonen' bij de sociale huur kunnen worden gereduceerd. In dat geval draagt de niet-DAEB-woningvoorraad actief bij aan de kernfunctie van de woningcorporatie. Het lijkt ons goed om bij de evaluatie dit beleidsonderdeel actief te toetsen.

Namens de huurdersvereniging Respectus,

Carina Mens (voorzitter).