



Huurdersvereniging Respectus
Reuvenslaan 2
2273 JS Voorburg

WoonInvest
Charlotte van Pallandtlaan 2
Postbus 163
2270 AD Voorburg
070 301 11 00
www.wooninvest.nl
algemeen@wooninvest.nl

Datum 28 januari 2025
Contactnummer

Contactpersoon Marjon van Wijk
Telefoon 070 301 11 00

Onderwerp Reactie advies huurbeleid niet-sociaal

Beste bestuursleden van Respectus,

Bedankt voor uw advies op ons voorgestelde huurbeleid niet-sociale huurwoningen. Hieronder reageren wij op uw advies per onderdeel van uw advies.

Advies: De genoemde doelstellingen 'financiële stabiliteit' en 'verduurzaming en innovatie' achten wij eerder randvoorwaarden voor het bezit.

Reactie: Dit klopt. Zonder de inkomsten van onze niet-daeb woningen zouden wij minder financieel stabiel zijn. Ondanks dat de boeken van de daeb en niet-daeb tak gescheiden moeten blijven, tellen beiden mee aan diverse ratio's zoals onze ICR. Dus helpen de inkomsten van de niet-daeb huurwoningen met onze financiële stabiliteit. De meeste niet-daeb woningen zijn onze jongste bezit en hebben doorgaans een goed energielabel, en zijn dus eigenlijk al 'duurzaam'.

Advies: Voldoen de woningen hier niet aan, dan zou verkoop van de woningen moeten worden overwogen.

Reactie: Wij nemen dit advies niet over. Wij verkopen alleen de niet-daebwoningen die niet financieel stabiel zijn. Dit zijn er nog enkelen. In de Portefeuillestrategie staat dat wij alle niet-daeb blijven verhuren want deze woningen helpen ons om financieel stabiel te blijven. Daarnaast is ons verkoopbeleid minimaal en vastgelegd in onze verkoopportefeuille die jullie zo'n vijf jaar geleden ontvangen hebben.

Advies: 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).

Reactie: Mee eens. Onze integrale woningstrategie is onze Portefeuillestrategie. Ons huurbeleid niet-sociale huurwoningen is in lijn met deze strategie. In de Portefeuillestrategie is uitgewerkt dat wij vooral kijken naar het toevoegen van kleine starterswoningen en driekamer woningen voor senioren (vooral voor doorstroming). Op dit moment zijn wij met diverse uitwerklijnen van onze Portefeuillestrategie bezig. Zoals bijvoorbeeld bij de uitwerklijn optoppen. Daarbij kijken wij of er in de buurt veel sociale woningen zijn, en adviseren de optopwoningen te maken voor de middenhuur. Met ons huurbeleid kijken wij naar de huurprijzen.

Advies: 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 gemeente 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.

Reactie: Mee eens. Allereerst willen wij meegeven dat Leidschenveen een kerngebied is, dus ook niet-daeb woningen zijn hier welkom. In Den Haag hebben wij relatief veel woningen met veel wws (woningwaarderingssstelsel)-punten, deze zijn makkelijk te verhuren als vrije sector. In Leidschendam-Voorburg hebben wij alleen maar eengezinswoningen als vrije sector woningen. Echter willen wij ook eengezinswoningen als sociale huurwoningen verhuren.

De uitwisseling van daeb en niet-daeb volgt uit de Portefeuillestrategie. In een van de uitwerkingslijnen kijken wij of wij van bereikbare woningen middenhuurwoningen kunnen maken en vice versa. Helaas is de uitwerking hiervan lastiger omdat de daeb en niet-daeb lijnen gescheiden zijn. Dit weerhoudt ons er niet van om hier toch naar te kijken, en onderzoeken of het op een of andere manier mogelijk is. Hierbij kijken wij vooral naar de Aedes veerkrachtkarten. Bij rode buurten willen wij niet-daeb toevoegen, bij groene buurten sociale woningen. Daarnaast willen wij onze daeb-bezit op niveau houden, al dan niet in uitbreiding met nieuwbouw. Mocht uit ons onderzoek blijken dat er kansen voortdoen zullen wij dit met jullie afstemmen.

Advies: 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.

Reactie: Mee eens. Onze niet-daeb appartementen zijn zoveel mogelijk toegankelijk. Dit geldt niet voor de eengezinswoningen, die hebben een trap. Onze seniorenmakelaar helpt senioren en kwetsbaren die willen verhuizen, en biedt ook niet-daeb aan als het inkomen dat toelaat. We zijn ons hele bezit in kaart aan het brengen qua toegankelijkheid. Daarna kunnen wij onderzoeken of wij genoeg nultreden woningen etc. hebben in ons bezit, gezien de vergrijzing en zorgtoename.

Advies: 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.

Reactie: Mee eens. Onze seniorenmakelaar kijkt ook naar niet-daeb woningen, ook van andere corporaties in SVH verband. Onze seniorenmakelaar plaatst huurders in de gemeente Leidschendam-Voorburg en zet huurders met een doorstroombmogelijkheid naar andere gemeentes door aan andere doorstroombmakelaars. Zowel in Leidschendam-Voorburg als Den Haag zijn wij de corporatie met de meeste niet-daeb bezit.

Wij zijn zeker van plan om naast sociale woningen ook middenhuur woningen toe te voegen. Hierbij kijken wij nu vooral naar de optoplocaties. Wij zijn hierbij wel afhankelijk van locaties, en de rol van de gemeente hierbij.

Onze woonfraude consulent werkt ook mee aan doorstroming. Doordat woningen vrij komen kunnen deze verhuurd worden aan nieuwe bewoners, die mogelijk zelf ook weer een woning achterlaten. Zij gaat op den duur ook kijken naar verkochte woningen en niet-daeb bezit.

Advies: 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.

Reactie: Wij nemen dit advies gedeeltelijk over. Wij werken niet met tijdelijke huurkorting, aangezien wij van mening zijn dat men de woning wel moet kunnen betalen. Daarbij nemen wij de Nibud regels ter harte. Wel hebben wij een knelpuntenbudget, deze is niet zo hoog als verhuis- en inrichtingsvergoedingen. Wij willen dit met de gemeentes afstemmen, voorheen had de gemeente Den Haag namelijk wel een verhuiskostenvergoeding hiervoor. Wij zullen dit in ons bod zetten, dat jullie ter advies ontvangen.

Advies: 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.

Reactie: Wij nemen dit advies gedeeltelijk over. De persoonlijke begeleiding is in de vorm van een seniorenmakelaar. Het stelselmatig informeren van huurders zien wij niet zitten. Op dit moment is er namelijk geen enkele (scheef)bewoner die uit zichzelf van een sociale huurwoning naar een vrije sectorwoning is verhuisd. Het gaat ons niet om het verlaten van een sociale huurwoning maar het betrekken van een passende woning. Onze seniorenmakelaar kan wel helpen naar een niet-daeb woning. De woningzoekende voor vrije sector kijkt niet op Woonnet Haaglanden maar eerder op Funda.

Advies: 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.

Reactie: Wij nemen dit advies niet over. Doordat we minder dan de maximale huur (mogen) vragen bij sociale huurwoningen, en niet-daeb ervoor zorgt dat wij financieel stabiel blijven hebben wij deze regel ingevoerd. Op dit moment zijn er 'maar' 174 woningen die in aanmerking komen voor middenhuur als deze vrij komen (bij mutatie). De meeste woningen hebben minder dan 184 punten, dus passen wij deze regel niet toe. Daarnaast is er een aanpassing aan de wws-puntentelling waardoor er mogelijk vrije sector woningen middenhuur woningen worden bij mutatie.

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

Reactie: Wij nemen dit advies niet over. De aanpassingen aan de woning worden gedaan voordat de huurder de woning bezichtigd, omdat wij weten hoe wij deze punten kunnen opwaarderen.

Advies: 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.

Reactie: Wij nemen dit advies niet over. Zie onder reactie over verkoop eerder hierboven gemeld. Daarnaast leveren niet-daeb woningen bij aan onze financiële stabiliteit, en behouden

wij deze liever dan dat we ze verkopen. De vrijesectorwoningen verhuren wij via Funda, dat levert sneller een passende huurder op dan via Woonnet Haaglanden.

Advies: 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.

Reactie: Dit advies nemen wij over: wij gaan dit onderdeel actief toetsen.

Met vriendelijke groet,

Peter van Heeswijk
Bestuurder