

ADVIES HOHW

Aan: Bestuur Haag Wonen
Van: Bestuur HOHW
Betreft: Advies Doorstroming
Datum: 07-04-2026

Inleiding

Op 18 februari 2026 vroeg u ons om advies over uw strategische visie over doorstroming. Allereerst kunnen wij zeggen dat het goed is dat u kijkt naar mogelijkheden om het voor huurders makkelijk te maken om naar beter bij hun woonwensen passende woningen te verhuizen. In algemene zin merken wij op dat een aanzienlijk deel van een maatschappelijk probleem veroorzaakt door onder meer het sluiten van verzorgingshuizen op het bordje van woningcorporaties is gelegd. Weliswaar bieden gemeenten wel de mogelijkheid om woningen aan te passen voor WMO-doelgroepen, maar het verzorgen van adequate huisvesting is uw taak geworden en komt daarmee ook voor rekening van de andere huidige en toekomstige huurders. Desondanks is het een probleem waar u als woningcorporatie een beleid op moet vormen en wij geven dan ook graag een advies over het door u voorgestelde beleid.

Advies

Het beter benutten van de woningvoorraad is een doelstelling die de HOHW alleen maar kan steunen. Zeker met het huurdersbestand van Haag Wonen dat relatief veel ouderen huisvest en een zeer lage verhuisgraad kent is het noodzakelijk om te komen tot middelen die er voor zorgen dat vrijwillige verhuizing naar passende huisvesting mogelijk wordt. In het verband van de prestatieafspraken tussen u en de gemeente Den Haag is hierover ook gesproken en is uitgesproken dat wordt gekeken naar een tegemoetkoming om de doorstroming te verbeteren, in financiële middelen of in natura. Ondanks dat daarbij is afgesproken dat in dit kader een stimuleringsplan Doorstroming zou worden opgesteld zien wij dit niet terug in de Strategische Visie die u ons ter advisering heeft gestuurd. Onze algemene reactie op uw adviesaanvraag is om deze strategische visie vooralsnog niet door te voeren en in samenhang te brengen met de gemeentelijke plannen, omdat deze wellicht nieuwe inzichten zullen bieden.

Ten aanzien van het met voorrang huisvesten van jongeren in woningen die vrijkomen na het vertrek van een doorstromende oudere lijkt het ons noodzakelijk dat met degene in kwestie gesprekken gevoerd worden over de inzet voor de buurt of het portiek. Wij missen dit in het voorgestelde beleid en adviseren u een selectiegesprek onderdeel te maken van uw toewijzingsbeleid. Dit geldt uiteraard ook voor de grotere woningen waarin eventueel meerdere jongeren gehuisvest zullen worden. De door u genoemde friends-contractvorm is volgens onze laatste gegevens nog geen onderdeel van uw huurbeleid. Wij ontvangen graag

een voorbeeld hiervan, waarin de risico's bij deze vorm van verhuur ondervangen worden. Dit is wat ons betreft een belangrijke voorwaarde waaronder u deze vorm van huisvesting kunt gaan realiseren.

U stelt voor om een communicatiecampagne op te stellen om de voordelen van doorstroming onder de aandacht te brengen. Wij denken dat huurders die de mogelijkheid van doorstroming naar een passender, kleinere en duurdere woning zouden overwegen hier al goeddeels op de hoogte van zijn. Naar onze inzichten worden zij weerhouden door praktische en financiële nadelen en moet uw communicatiemiddelen hier juist een antwoord op geven. In dit kader zou huurgewenning of huurbehoud overigens een goede mogelijkheid kunnen zijn om antwoord te geven op het financiële vraagstuk. De gemiste inkomsten zouden onzes inziens behoorlijk goed opwegen tegen de kosten van de inzet van een doorstroomcoach.

In algemene zin willen wij u meegeven dat voor deze beleidswijzigingen volgens onze inzichten een aantal wijzigingen in de huisvestingsverordening van de gemeente Den Haag moeten worden aangebracht. Wij denken hierbij aan het verlenen van voorrang aan bewoners die binnen een complex naar een andere woning verhuizen en voorrang voor ouderen bij bepaalde woningtypen in het algemeen. Dit heeft gevolgen voor andere woningzoekenden en kan ervoor zorgen dat de verhuisgraad verder daalt. Een huis bij Haag Wonen staat immers lang leeg voordat het opnieuw wordt verhuurd en moet wellicht worden aangepast als een oudere met zorgbehoeften de woning verlaat. Het creëren van voordelen voor één groep gaat bovendien altijd ten koste van de positie van de ander.

Wij missen in uw beleid nog aandacht voor de sociale aspecten van doorstroming van ouderen. U benoemt de financiële en praktische drempels die er zijn om niet te willen verhuizen, drempels die er overigens ook voor andere leeftijdscategorieën zijn, maar mensen raken toch vooral ook gehecht aan het gebouw, de straat, de buurt of wijk waar ze dikwijls jarenlang wonen en alle voorzieningen die daarbij horen. Wij vragen ons af in hoeverre een doorstroomcoach hierin bijstand kan verlenen en of u onderzocht heeft in hoeverre het meespeelt dat mensen niet van kapper willen veranderen of geen nieuwe huisarts willen.