

GEVRAAGD ADVIES HOHW

Aan: Bestuur Haag Wonen
Van: Bestuur HOHW
Betreft: Gevraagd advies met betrekking tot de Portefeuillestrategie 2023 - 2032
Datum: 27 juni 2023

Inleiding

Haag Wonen vraagt de HOHW een advies uit te brengen met betrekking tot de Portefeuillestrategie 2023-2032.

Sinds de Portefeuillestrategie van juli 2021 is het speelveld van Haag Wonen zo veranderd, dat een actualisatie noodzakelijk was.

Het bestuur van de HOHW geeft graag ter advies wat punten aan die opvielen bij het doornemen van deze geactualiseerde Portefeuillestrategie.

Advies

Hoofdstuk 1

1.2 aanleiding voor de actualisatie

1. De wooncrisis heeft zich het afgelopen jaar verder verdiept, met sterk opgelopen wachttijden voor een sociale huurwoning als gevolg. Dit treft niet alleen regulier woningzoekenden, maar ook specifieke doelgroepen als statushouders, spoedzoekers en degenen die uitstromen uit zorginstellingen.

2. De koers van Haag Wonen wordt herijkt en vormt de integrale en verbindende richting op het gebied van sociale strategie, duurzaamheidsstrategie, portefeuillestrategie en organisatiestrategie. De herijking van het koersdocument verloopt parallel aan de actualisatie van de portefeuillestrategie.

3. De afschaffing van de verhuurdersheffing geeft ons meer financiële armslag. Daar staan wel de Nationale Prestatie Afspraken tegenover. Een actualisatie van de portefeuillestrategie geeft richting aan de (extra) investeringen die Haag Wonen de komende jaren kan doen.

4. Onze stakeholders doen een steeds dringender beroep op ons als corporatie. Het Rijk, de regio, gemeente, huurders en woningzoekenden willen dat wij meer doen om het tekort aan sociale huurwoningen te verminderen én dat we onze taakopvatting verbreden. Klimaatverandering, vergrijzing en de leefbaarheid van wijken zijn voorbeelden van belangrijke thema's waarin de samenleving meer van Haag Wonen verwacht.

In 2.2 Geeft u aan dat het ministerie van VRO daarbij een aantal nationale programma's heeft opgesteld op de verschillende disciplines binnen de volkshuisvesting.

- Nationale Woon- en bouwagenda

- *Programma Woningbouw*
- *Programma Betaalbaar wonen*
- *Programma Een Thuis voor iedereen*
- *Programma Wonen en zorg voor ouderen*
- *Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving*
- *Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid*
- *Nationaal Programma Circulaire Economie 2023-2030*

Ad 3. We begrijpen dat er na het afschaffen van de verhuurdersheffing financiële ruimte is ontstaan bij Haag Wonen, maar we zien ook dat die ruimte bijna in zijn geheel meteen wordt opgeslokt door extra eisen, regels en omstandigheden.

Dat levert een probleem op, omdat in de periode van de verhuurdersheffing Haag Wonen niet de kwaliteit heeft kunnen leveren die zowel de corporatie als de huurders als minimaal wenselijk zouden bestempelen. De achterstanden lijken nu ook niet echt te kunnen worden ingehaald, omdat er voor Haag Wonen veel plannen liggen die uitgevoerd moeten worden.

Wij willen Haag Wonen erop wijzen dat als gevolg van deze matige onderhoudsperiode door Haag Wonen er in de afgelopen jaren door de huurders veel klachten werden geuit met betrekking tot hun woning. Maar zeker ook op dit moment wordt er vaak onvoldoende gereageerd op klachten op huisvestingsgebied. Veel huurders ervaren dat in hun complex of in hun woning te veel problemen bestaan. Men is van mening dat men te weinig terugontvangt voor de betaalde huur.

Ad 4. De armoede in Nederland stijgt, het verschil tussen arm en rijk groeit. Corporaties hebben in onze opinie primair de taak voor hun huurders goede, betaalbare woningen te leveren. Dat dreigt in de knel te komen door de vele taken, regels en extra doelgroepen die nu op Haag Wonen afkomen.

Het moet niet zo zijn dat de overheid vraagt en dat de huurders moeten wachten.

Wij adviseren Haag Wonen om met alle extra taken die door de diverse overheden naar corporaties worden afgeschoven, zoals WMO-achtige maatregelen en het verduurzamen van de omgeving en oog hebben voor de veiligheid in de leefomgeving terughoudend te zijn en voorrang te geven aan de belangen van bestaande huurders.

Hoofdstuk 3

3.4 Onze sociale woningen zijn en blijven betaalbaar

Betaalbaarheid blijft voor ons een hoge prioriteit. Onze ambitie is om onze doelgroep nu en in de toekomst te voorzien van betaalbare woningen die passen bij de portemonnee van onze doelgroep. We handhaven onze koersdoelstelling dat onze gemiddelde streefhuur lager ligt dan 85% van de maximale huur. Tegelijkertijd streven we – vooral in wijken met een groot aandeel sociale huurwoningen - naar een meer evenwichtige huurprijsegmentatie. In 2032 heeft 26% van de sociale huurwoningen in de wijken Bouwlust/Vrederust, Moerwijk, Morgenstond en Schilderswijk een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens.

Ondanks de toenemende behoefte kiezen wij ervoor om ook de komende jaren vast te houden aan maximaal 30% toewijzing aan bijzondere doelgroepen en minimaal 70% aan reguliere

woningzoekenden.

We zijn blij met de hoge prioriteit van betaalbaarheid. De grens van 85% van de maximale huur is elders in het land echter lager en wij adviseren Haag Wonen dan ook een gemiddelde van 82% streefhuur met een echt maximum van 85% en niet een gemiddelde.

Wij staan achter het vasthouden van de 30 – 70% verhouding, waarbij wij aandringen op het feit om niet mee te gaan in een verkapte andere verhouding door bijvoorbeeld de flexwoningen hierbuiten te houden. Alle woningen in de 30 – 70% regeling.

Hoofdstuk 5

5.1 Uitbreiding van de voorraad door nieuwbouw

Onze ambitie om 3000 sociale huurwoningen toe te voegen, realiseren we voornamelijk door nieuwbouw. Andere strategieën om uit te breiden (zoals splitsen van woningen, deliberaliseren van de huidige geliberaliseerde portefeuille, transformeren van BOG) zijn niet haalbaar of niet voldoende substantieel van omvang.

Onze huidige nieuwbouwplanvoorraad bedraagt netto 527 woningen is als volgt opgebouwd

- *-Verdichting in bestaande bezit van per saldo 411 sociale woningen. Het betreft sloop van 982 bestaande sociale woningen en nieuwbouw van 1393 sociale huurwoningen.*
- *-Uitbreiding van 116 woningen in de middenhuur in lopende sloop-/nieuwbouwprojecten .*
- *Het resterend deel van de uitbreidingsopgave (ongeveer 2600 sociaal en 480 middenhuur) willen we realiseren door acquisitie, omdat:*
 - *we geen eigen vrije uitbreidingslocaties beschikbaar hebben;*
 - *verdere verdichting door middel van sloop-nieuwbouw in het bestaande bezit niet realistisch is gelet op de voortgang en omvang van de lopende projecten (o.a. het herhuisvesten van zittende huurders en bouwregelgeving zijn de belemmerende factoren);*
 - *we merken dat met de omslag op de vastgoedmarkt (daling van woningprijzen die eind 2022 heeft ingezet) we veel projecten van commerciële partijen krijgen aangeboden.*

Dit zijn projecten die de afgelopen jaren in een opgaande markt zijn voorbereid en waarvan nu de financiële haalbaarheid onder druk staat. We worden door de markt benaderd met de vraag of we deze woningen willen afnemen.

Deze cijfers laten zien dat de ambitie om 3000 sociale huurwoningen toe te voegen vooral gerealiseerd wordt via acquisitie (2600 sociaal + 480 midden huur) en niet via nieuwbouw (netto 527 woningen), zoals in de tekst gesuggereerd wordt. Verder vragen wij ons af hoe we de acquisitie moeten interpreteren. Worden er woningen aangekocht door Haag Wonen op de commerciële markt voor een lagere prijs dan vóór de omslag op de vastgoedmarkt en worden die bij Haag Wonen dan als sociale huurwoningen/midden huurwoningen aangeboden?

We missen een inzicht in het plan om via acquisitie 3000 nieuwe woningen te verkrijgen en adviseren hierover een beschrijving te geven, zodat het voor de HOHW duidelijk is hoe een

en ander te interpreteren.

Hoofdstuk 6

6.1 Alleen nieuwbouwen is niet voldoende

Uit de demografische prognoses blijkt een aanzienlijke groei van 25.000 huishoudens in het sociale segment in de gemeente Den Haag tot en met 2030. Deze groei kunnen we niet alleen bedienen door de bestaande voorraad uit te breiden. Daar is niet voldoende plancapaciteit voor (zo blijkt uit de regionale realisatie agenda) en is de bestaande plancapaciteit nog niet 'hard' genoeg.

Daarom ligt onze focus ook op het beter benutten van de bestaande voorraad. We doen dat op de volgende punten:

- *Nieuwe contractvormen*
- *Terugdringen van leegstand*
- *Stimuleren van doorstroming*

Haag Wonen geeft aan dat het uitbreiden van de bestaande voorraad volgens de voorgestelde plannen niet voldoende gaat zijn om de woningnood op te lossen. In hoofdstuk 6 worden 3 oplossingen aangedragen om toch aan de groeiende vraag in het sociale segment te kunnen voldoen. Wij hebben sterke twijfels bij twee van de drie "oplossingen" die hier aan bod komen.

6.2 Nieuwe contractvormen

Met nieuwe contractvormen proberen we waar mogelijk meerdere woningzoekenden te bedienen met dezelfde sociale woning. We richten ons daarbij op de groep jonge woonstarters omdat die het meest open staan voor deze nieuwe woonvormen. We gaan zelf geen nieuwe contractvormen bedenken of ontwikkelen, maar maken gebruik van goede voorbeelden van andere stedelijke woningcorporaties. Voorbeelden zijn woningdelen/friendscontracten of jongerencontracten. We werken hiervoor in de implementatie van de portefeuillestrategie een plan van aanpak voor uit, zodat we in 2024 kunnen starten met een pilot.

Haag Wonen geeft aan dat nieuwe contractvormen zoals woningdelen/friendscontracten of jongerencontracten goede voorbeelden zijn om te proberen meerdere woningzoekenden te bedienen. Dat er een vraag zou zijn naar deze nieuwe contractvormen blijkt echter nergens uit. Dit soort "oplossing" treft vooral jongeren die wellicht voor deze ongewenste woonvorm zouden kiezen omdat zij geen alternatief hebben (behalve thuis blijven wonen). Ons advies is om mensen een eigen woning te bieden.

6.4 Stimuleren van doorstroming

Ook het bevorderen van doorstroming naar een meer passende woning draagt bij aan het (kwalitatief) beter benutten van de bestaande voorraad. Onze inspanning richt zich dan met name op het bevorderen van doorstroming van ouderen, alhoewel we weten uit het verleden dat dit de nodige inspanning vraagt. Uit analyses van onze huidige portefeuille blijkt dat een derde van onze huurders ouder is dan 65 en woont in relatief grote woningen (groter dan 60 m²), zie de volgende figuur. Bijna 500 70-plussers wonen in een woning die groter is dan 80 m² (niet gelabeld voor 55-plussers). Ongeveer de helft daarvan zijn appartementen zonder lift en ongeveer 160 eengezinswoningen. Deze woningen liggen verspreid door de stad, soms op aanzienlijke afstand van openbaar vervoer of andere (zorg)voorzieningen.

We benaderen de doorstroming van deze groep op een positieve manier, door ze een meer passende woning aan te bieden tegen concurrerende voorwaarden (bijvoorbeeld eenzelfde huurniveau). Dat kan bijvoorbeeld betrekking hebben op een levensloopbestendige woning met een concurrerende huurprijs, met overige senioren in het complex, gelegen op een meer aantrekkelijke locatie met betere voorzieningen of makkelijker toegang tot zorg. Daar ligt ook een duidelijke koppeling met het thema Wonen en Zorg.

Haag Wonen geeft aan dat er te weinig doorstroming is naar een andere woning van vooral ouderen. Door "op een positieve manier" een "meer passende" woning aan te bieden zou de doorstroming dusdanig verbeterd kunnen worden dat het tekort aan woningen in het sociale segment verminderd kan worden.

Onduidelijk is in hoeverre doorstroming bevorderd gaat worden. Haag Wonen lijkt zelf ook de nodige twijfels te hebben over het resultaat, gezien hoofdstuk 9 pagina 35:

Uit analyses van de huidige portefeuille blijkt dat de verhuisgeneigdheid van 65-plussers laag is: 80% van onze huurders ouder dan 65 woont langer dan 10 jaar in dezelfde woning. 40% woont zelfs langer dan 25 jaar in dezelfde woning. Ook in de toekomst zal dat beeld niet veranderen.

Hoofdstuk 7

7.1 waarom wij verduurzamen

We hanteren de volgende algemene uitgangspunten in onze verduurzamingsstrategie:

- *Bewezen technologie: we kiezen voor bewezen technieken om onnodige kosten en ineffectieve investeringen te voorkomen.*
- *No-regret maatregelen: We kiezen voor maatregelen die ook in de toekomst relevant zijn in combinatie met nieuwe oplossingen. En waar we dus geen achteraf geen spijt van krijgen.*
- *Doelmatig: we kiezen voor oplossingen die de meeste CO2 besparen per geïnvesteerde euro - Betaalbaar: We zorgen ervoor dat de kosten voor verduurzamingsoplossingen voor onze huurders een positief effect hebben op de betaalbaarheid van hun woning.*
- *Uitlegbaar en begrijpelijk: we kunnen onze verduurzamingsoplossingen goed uitleggen aan onze huurders en mede-eigenaren in VvE's.*
- *We stimuleren bewustwording bij huurders over maatregelen die zij zelf kunnen nemen op het gebied van verduurzaming van de woning en de woonomgeving (zoals zuinig energieverbruik of minder tuintegels)*

Eigenlijk geven alle bovenstaande punten reden tot zorg. Vaak is het geen bewezen technologie: Uit de vier warmteopties die de gemeente voorstelt, namelijk de warmtenetten, warmtepompen, combinatie van beide en de hybride warmtepompen blijkt dat er onzekere factoren een belangrijke rol spelen.

De warmtenetten kunnen 70 graden warmte leveren, de warmtepompen 40 graden en de hybride pompen 55 graden. Daar moeten we dan van uitgaan, maar dit is allerm minst een zekere zaak. Zijn ze doelmatig? Huurders die nu warmte van een warmtenet krijgen hebben hogere stookkosten dan toen ze stookten met aardgas. De woning wordt er minder betaalbaar door.

U geeft zelf aan: *De warmtenetten lijken voor Haag wonen de warmteoplossing met de laagste maatschappelijke kosten, maar de betaalbaarheid en keuzevrijheid voor de huurders baren zorgen.*

7.2 We isoleren naar een niveau dat past bij de warmteoplossing

Het is duidelijk dat een groot deel van de woningen van HW niet voldoet aan “De Standaard”, zoals die door het ministerie van BZK is geïntroduceerd. Ook blijkt dat dit niveau van isolatie voor woningcorporaties niet kosteneffectief is. Er zijn wel 2000 woningen waarvoor Haag Wonen wél “De Standaard” als doelstelling hanteert. Die liggen in een warmtepompgebied, waar het temperatuurniveau 50 graden is.

Hierbij bestaat echter een risico dat de warmtenetten kunnen worden afgeschaald naar een lagere temperatuurafgifte. En wat dan, als deze woningen een niet bevredigende isolatie hebben?

In 7.5 geeft Haag Wonen bovendien aan dat men de stappenvolgorde loslaat die in de huidige portefeuillestrategie wordt gehanteerd:

Om te komen tot een CO2-neutrale voorraad zijn in basis twee stappen nodig (in combinatie met verwijderen van kookgas): voldoende isoleren van de woningen en aansluiten op een duurzame warmtebron. We hanteren geen volgordelijke aanpak in deze twee stappen. Dit in tegenstelling tot de huidige portefeuillestrategie waarin we eerst onze woningen zouden isoleren en in een tweede stap de installaties zouden aanpakken.

Dit betekent dat huurders in de kou kunnen komen te zitten, omdat het huis niet voldoende is geïsoleerd.

7.4 Uitfaseren van E-, F- en G-labels

In de nationale prestatieafspraken hebben we afgesproken om uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit te faseren. Uitzondering daarop zijn de gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE. De opgave voor Haag Wonen bestaat uit 1.725 E, F en G-labels. De opbouw is gespecificeerd in de volgende tabel.

We lezen dat de 100 monumenten niet voor uitfasering in aanmerking komen. Wordt hier bedoeld dat ze niet worden weggewerkt? Of bedoelt Haag Wonen dat er niets aan wordt gedaan; dat een E-woning niet een D-woning kan worden omdat Haag Wonen weigert het enkele glas dat nu in de panden zit te vervangen door isolerend glas?

Wij adviseren Haag wonen hier nogmaals naar te kijken, want het lijkt erop dat mensen die, waarschijnlijk onwetend, een woning in een monument hebben verworven tot in lengte van jaren onnodig tot hoge stookkosten zijn veroordeeld.

Hoofdstuk 8

8.3 Eenzijdige stad

Den Haag is nog altijd een van de meest gesegregeerde steden van Nederland. In het onderzoek naar de veerkracht van wijken is het verband gelegd tussen gebieden waar veel sociale huurwoningen staan en de leefbaarheid die verder onder druk komt te staan. Op het niveau van de stad als geheel is 31% van de woningen in eigendom van een woningcorporatie, maar op wijkniveau zijn er grote verschillen. Ook in de gemeentelijke Woonvisie is de ambitie uitgesproken om deze eenzijdigheid te doorbreken.

Eén van de maatregelen om deze ongewenste ontwikkeling tegen te gaan, is om meer differentiatie aan te brengen in de woningvoorraad van de eenzijdig samengestelde buurt. Volgens het onderzoek naar veerkrachtige wijken, daalt de zelfredzaamheid en daarmee de samenredzaamheid bij een hoge concentratie kwetsbare bewoners. Een buurt met een meer gedifferentieerde woningvoorraad maakt het mogelijk dat bewoners die zich in sociaaleconomisch opzicht verbeteren, binnen de buurt kunnen verhuizen. Zo kunnen sociale structuren intact blijven. Andere maatregel is om meer te sturen op de instroom in deze buurten, om verdere concentraties van kwetsbare bewoners te voorkomen.

Wij maken zowel in regionaal verband en op gemeentelijk niveau afspraken over de huursegmentatie van onze nieuwe verhuringen. De huidige regionale afspraak is dat corporaties minimaal 70% van hun voor nieuwe verhuur beschikbare woningen (na mutatie) verhuren met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. Uit de volgende figuur blijkt dat we in de periode 2016 tot en met 2022 ruimschoots aan die afspraak hebben voldaan.

Via het streefhuurbeleid kunnen we richting geven aan de huurprijssegmentatie binnen de sociale voorraad. De doelstelling uit de vorige portefeuillestrategie was dat in 2030 74% van de sociale woningen een huurniveau heeft onder de aftoppingsgrenzen en 26% een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Het huidige aandeel (peildatum april 2023) is respectievelijk 88% en 12%.

Den Haag is een van de meest gesegregeerde steden van Nederland en dat is een ongewenste stand van zaken. Simpel gezegd zijn er in sommige wijken te veel goedkope corporatiewoningen, terwijl deze in andere wijken nauwelijks aanwezig zijn. Via het streefhuurbeleid wil Haag Wonen een bijdrage leveren aan een evenwichtiger beeld wat dit betreft. Waar in 2023 88% van de sociale woningen een huurprijs heeft van onder de aftoppingsgrenzen, moet dat in 2030 gedaald zijn naar 74%. In wijken waar Haag Wonen ruim vertegenwoordigd is met huurwoningen, zullen goedkopere woningen plaats maken voor duurdere. Aanpak van segregatie zou ook moeten betekenen dat er in wijken met vooral duurdere woningen ruimte komt voor betaalbare corporatiewoningen. We begrijpen dat Haag Wonen daar geen grip op heeft, maar feit is dat nu de huurders van corporatiewoningen de rekening zullen betalen voor het oplossen van het segregatieprobleem: er komen naar verhouding meer huurwoningen bij in het duurdere segment. De zwakste schouders mogen dan de lasten dragen en dat kan wat ons betreft nooit uitgangspunt zijn van het beleid van een corporatie.

Segregatie los je niet alleen op door meerdere inkomensgroepen bij elkaar te laten wonen.

Het terugdringen van de achterstand is een betere methode, maar dat is niet de taak van de corporatie maar van de politiek. Haag Wonen moet hier zeker mee aan de slag, maar zonder het wankel evenwicht van wijken te verstoren.

Hoofdstuk 9.

Hier kan Haag Wonen alleen maar faciliterend mee omgaan, verder vraagt ook dit een politieke oplossing.

Hoofdstuk 11.

11.2 Verjongingsgraad van 3%: jaarlijks 650 woningen verbeteren.

Daarnaast streven we naar een verjongingsgraad in onze portefeuille van ongeveer 3%. Dat betekent dat de woningen ongeveer elke 30 jaar een 'grote beurt' krijgen. Hierbij krijgt het complex een projectmatige aanpak waarbij ook verbeteringen worden aangebracht (in bijvoorbeeld isolatie of installaties).

Bij een verjongingsgraad van 3% betekent dit dat we jaarlijks 600 tot 650 woningen verbeteren. Hiermee geven we invulling aan de nationale prestatieafspraken om tot een met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra te investeren in woningverbetering.

Grip op onderhoud: met een proactieve aanpak naar voorspelbaar onderhoud. Uit de analyse van de portefeuille blijkt dat ruim 20% van de woningen de afgelopen 25 jaar niet is gemuteerd, en meer dan de helft de afgelopen 10 jaar niet.

Wij hebben het idee dat de portefeuille niet helemaal correct is bijgehouden wat betreft het 'een grote beurt' krijgen. In het bestuur alleen al blijkt dat er enkele huurders zeker weten dat er de afgelopen 30 jaar niets is veranderd in hun woning wat de titel van 'grote beurt' zou mogen dragen. Wij adviseren om nauwkeurig na te gaan welke woningen wel en niet zo'n beurt hebben gehad en welke woningen al meer dan dertig jaar geen nadere inspectie en broodnodige reparatie-/renovatie- en/of herstelwerkzaamheden hebben ervaren. Wij adviseren daarom zeker een meer proactieve benadering van het onderhoudsniveau.

Met vriendelijke groet,
Het bestuur van de HOHW