

ADVIES HOHW

Aan: Bestuur Haag Wonen
Van: Bestuur HOHW
Betreft: Advies Strategisch Kader Huurbeleid
Datum: 11-11-2025

Inleiding

Enige tijd geleden ontvingen wij uw adviesaanvraag over uw strategisch kader huurbeleid waarin u kortgezegd aangeeft uw huuropbrengsten structureel te willen verhogen om uw begroting sluitend te krijgen en te kunnen voldoen aan de maatschappelijke uitdagingen waar uw organisatie voor staat.

Streefhuurbeleid

In uw strategisch kader geeft u een overtuigend overzicht van de nadelen van uw huidige huurbeleid en toont u aan dat u lage huren hanteert in vergelijking met andere corporaties in de regio Haaglanden. Door wijzigingen in het Woningwaarderingstelsel zou u het grootste deel van uw woningen kunnen verhuren buiten de DAEB-sector. Als sociaal verhuurder doet u dit uiteraard niet. Desondanks kiest u er wel voor om 43% van uw bezit in de toekomst boven de aftoppingsgrens te laten vallen. Tevens kiest u er daarbij voor om in wijken waar nu vrijwel alles onder de aftoppingsgrenzen wordt verhuurd een aanzienlijk deel juist tot aan de bovengrens voor sociale huur te laten rekenen. Dit is een forse beleidswijziging en een die grote gevolgen heeft voor het type huurders dat in uw woningen kan gaan wonen. Wij beseffen dat het noodzakelijk is om hogere huuropbrengsten te realiseren, maar verwachten dat dit door de almaar lager wordende mutatiegraad bij Haag Wonen en het huidige streefhuurbeleid moeilijk is. U geeft immers zelf al aan dat de huidige contracthuren fors lager liggen dan de bestaande streefhuren, laat staan de nieuw voorgestelde streefhuren. Zo'n 86% van de huidige contracten zit onder de aftoppingsgrens terwijl uw voorgestelde streefhuurbeleid om 57% vraagt. Ruim een derde van uw huurders in huizen met huren onder de aftoppingsgrens (30% van al uw huurders) zou dus moeten verhuizen om dit mogelijk te maken terwijl de mutatiegraad jaarlijks tussen de 3 en 4% ligt. Bovendien zou het in veel gevallen gaan om mensen van wie de huur (flink) zou kunnen stijgen omdat zij inmiddels een te hoog inkomen hebben voor sociale huur of die er bij een verhuizing in kwaliteit op achteruit zou gaan.

U en wij zijn in gesprek met de gemeente Den Haag over de huisvesting van bijzondere doelgroepen en constateren dat u structureel meer mensen die tot deze doelgroepen behoren huisvest dan is afgesproken in de thans geldende prestatieafspraken. In de praktijk heeft het overgrote deel van deze mensen een inkomen waarmee ze alleen voor een huurwoning onder de aftoppingsgrens in aanmerking komen. Een flink deel van de mutaties

zal dus sowieso onder de aftoppingsgrens moeten blijven om hen te kunnen huisvesten. Als we het aantal mutaties onder de aftoppingsgrens van vorig jaar nemen (637) en het aantal mensen in een bijzondere doelgroep dat u volgens de huidige afspraken moet huisvesten (217, 30% van 725 mutaties in 2024) zou u dus jaarlijks 420 woningen in het segment 'overig sociaal' kunnen laten vallen. Bij gelijkblijvende omstandigheden zou het dus zo'n 15 jaar duren voordat u de ongeveer 6.100 woningen die in een hoger huursegment terecht moeten komen daadwerkelijk hebt kunnen muteren. Hierbij nemen wij nog niet mee dat u ook huurders zult moeten herhuisvesten vanwege sloopplannen van uzelf of collega-corporaties in de regio Haaglanden, er sprake is van regionaal maatwerk, dat het aantal bijzondere doelgroepen waarschijnlijk uitgebreid wordt, u meer middeninkomens wil huisvesten in sociale huurwoningen én dat u bezig bent om te kijken of u senioren kunt bewegen naar een ander woningtype te verhuizen. Tot slot zegt u zelf dat uit verschillende afspraken volgt dat u in ieder geval tweederde van de nieuwe verhuringen in de categorie betaalbaar moet laten plaatsvinden. Dit alles roept bij ons de vraag op of het überhaupt mogelijk gaat zijn om deze mutaties plaats te laten vinden binnen de termijn van uw strategisch kader.

U stelt voor om uw jongerenwoningen te verhuren aan jongeren tot en met 27 jaar met tijdelijke huurovereenkomsten van 5 jaar. Ons is nog niet geheel duidelijk of dit inhoudt dat de jongere in kwestie op zijn 27^e een huurovereenkomst voor 5 jaar krijgt of dat de huurovereenkomst af dient te lopen in het 27^e levensjaar. Hoe dan ook brengt dit voor de huurder duidelijkheid, maar in de huidige woningmarkt ook onzekerheid met zich mee. We beseffen de noodzaak om huisvesting te hebben die specifiek geschikt is voor jongeren, evenals de noodzaak om huisvesting voor senioren te hebben, maar het clausuleren van een grote groep woningen gaat ten koste van andere woningzoekenden.

U spreekt in uw strategisch kader over het vergroten van de veerkracht van wijken en het voorkomen van armoedeconcentraties. U richt zich zeer nadrukkelijk op het duurder maken van woningen in wijken met een eenzijdig woningaanbod. Mogelijk probeert u dit nog door middenhuur en toewijzing aan huurders met hogere inkomens via de vrije toewijzingsruimte. Dit kan inderdaad leiden tot een toename van financiële veerkracht, maar hoeft niet te leiden tot een daadwerkelijke toename van veerkracht. Armoede is immers een belangrijke oorzaak van sociale en psychische problemen en vice versa. Voorkomen moet worden dat als gevolg van uw streefhuurbeleid mensen met lage inkomens gestigmatiseerd en als ongewenst worden verklaard. Naar onze mening kan een dergelijke beleidswijziging ook alleen plaatsvinden als deze vergezeld gaat van een adequate sociale aanpak voor nieuwe en zittende huurders. Wij moedigen u aan dit met de gemeente Den Haag en welzijnsorganisaties voortvarend op te pakken.

Op wijkniveau zien wij in uw voorstel een grote verschuiving van het type huurder dat in de vijf eenzijdige wijken kan worden gehuisvest. Met name de Schilderswijk en Moerwijk vallen hierbij op, de eerste omdat de helft een streefhuur boven de aftoppingsgrens gaat krijgen en de tweede omdat daar bijna alle woningen in uw huidige streefhuurbeleid onder de aftoppingsgrens blijven maar in uw nieuwe beleid naar 37% woningen boven de aftoppingsgrens gaat. Dit heeft flinke gevolgen voor het karakter van deze wijken en wij vragen ons af in hoeverre u de invloed van een dergelijke ingreep op de slagingskansen van de laagste inkomens om in deze wijken een woning te kunnen bemachtigen inschat.

U schrijft over woningen voor grote gezinnen dat u streeft naar zo'n 460 betaalbare woningen voor grote gezinnen, maar ook dat het nieuwe streefhuurbeleid leidt tot 330 betaalbare huurwoningen voor grote gezinnen. We concluderen uit wat u schrijft over de grote investering die u moet doen voor betaalbare woningen voor grote gezinnen dat u dus van de ruim 2900 woningen geschikt voor grote gezinnen een kleiner aantal bereikbaar wilt houden voor lage inkomens. Wij begrijpen uw financiële overweging, maar wijzen u op het belang om dit type woning óók bereikbaar te houden voor de laagste inkomens. Wij gaan graag met u in gesprek over de monitoring van hun slagingskansen.

Advies

Wij adviseren het streefhuurbeleid zoals u dat in uw strategisch kader voorstelt aan te nemen. Wij zien de noodzaak om uw huuropbrengsten te verhogen en dat u ten opzichte van de andere woningcorporaties in Den Haag lagere huren hanteert. Tegelijkertijd wijzen wij u wel op uw taak om juist voor de laagste inkomens in een onderkomen te voorzien. Wij hebben wel grote vraagtekens bij de haalbaarheid van het nieuwe streefhuurbeleid bij de huidige lage mutatiegraad en de beperkte motivatie van een grote groep huurders met zeer lage huren om te verhuizen.

Wij raden u aan niet alleen het effect van uw nieuwe streefhuurbeleid op grote gezinnen in de gaten houden, maar de gevolgen in zijn algemeenheid bij te houden. Daarnaast is een flankerend beleid dat de veerkracht van de wijken, waar u nu concentraties van armoede constateert, zeer noodzakelijk om de veerkracht daadwerkelijk vooruit te helpen. Wij gaan hierover en over andere bovengenoemde kanttekeningen graag met u in gesprek.