

Huurdersorganisatie Haag Wonen
T.a.v. bestuur
Spui 240
2511 BX Den Haag

Reactie Haag Wonen op advies Portefeuillestrategie 2023-2032

Aan: Huurdersorganisatie Haag Wonen
Van: Vincent Verkoelen, directeur Strategie & Beleid
Auteur: Alfred van 't Hof
Datum: 6 juli 2023

Betreft: **Reactie op uitgebracht adviesaanvraag**

Geacht bestuur,

Dank voor het tijdig en helder uitbrengen van het uitgebreide advies. Bovendien veel dank voor de flexibiliteit bij het versneld in behandeling nemen van de adviesaanvraag. Onderstaand gaan wij puntsgewijs in op jullie reactie.

Reactie op Ad 3. (trends)

We zijn het eens met de constatering dat door de verhuurderheffing we onze huurders niet optimaal hebben kunnen bedienen. Dat is een terecht signaal dat de HOHW afgeeft. Om die reden hebben we het verbeteren van de kwaliteit van ons bestaande bezit dan ook expliciet benoemd in de portefeuillestrategie. Dat betekent dat we in de komende jaren meer gaan doen in de bestaande voorraad, zoals isoleren en bijvoorbeeld de vervanging van keukens, badkamers en toiletten. We investeren de komende 10 jaar circa € 1,5 miljard (in nieuwbouw, kwaliteitsverbetering bestaande voorraad en energietransitie) en benutten daarmee onze investeringsruimte volledig ten behoeve van onze volkshuisvestelijke opgave.

Reactie op Ad 4. (trends)

Er komt inderdaad veel op ons af vanuit de overheid. Een aantal onderdelen daarvan is hard opgenomen in wet- en regelgeving en andere onderdelen zijn dat niet. We zijn het eens met het advies dat de HOHW geeft om zoveel mogelijk focus te houden op de belangen van onze huurders. In onze optiek horen daar overigens ook de toekomstige huurders bij. We gaan de voorraad uitbreiden om huurders en woningzoekenden meer perspectief te bieden op het vinden van een (nieuwe) woning. Voor wat betreft de punten die niet hard zijn vastgelegd in wet- en regelgeving is onze algemene lijn dat we die onderdelen alleen oppakken in samenwerking met andere partijen (partners in de stad).

Reactie op paragraaf 3.4 (streefhuur percentage)

We geven geen invulling aan het advies om de streefhuur 82% van de maximale huur te laten bedragen met een maximum van 85%. Redenen daarvoor zijn:

- we daarmee niet voldoende ruimte hebben om andere doelstellingen, zoals meer differentiatie in de eenzijdige wijken, te kunnen realiseren.
- een maximum percentage te rigide is en op het niveau van de individuele woning te weinig ruimte laat om te kunnen afwijken. We hanteren daarom een portefeuillegemiddelde.

- een vergelijking met een landelijk percentage niet op gaat omdat we een stedelijke corporatie zijn met voornamelijk appartementen.

We zijn het eens met het advies van de HOHW om ook de toewijzing van bijzondere doelgroepen in flexwoningen mee te laten tellen in de 30% - 70% verhouding. Dat is onze inzet in de gesprekken met de gemeente en andere corporaties. We hebben dit ook tekstueel verduidelijkt in de portefeuillestrategie.

Reactie op paragraaf 5.1 (acquisitie)

Met acquisitie bedoelen we dat we nieuwbouwprojecten aankopen van projectontwikkelaars. Deze projectontwikkelaars hebben grondposities waarop ze nieuwe woningen realiseren. Wij kopen (een deel van) deze nieuwe woningen zodra ze gereed zijn. Naar aanleiding van het advies hebben we dit tekstueel verduidelijkt in de portefeuillestrategie.

In de regionale realisatie agenda zijn afspraken gemaakt tussen provincie, gemeente en corporaties om te zorgen dat er voldoende nieuwbouwprojecten komen (sociale woningen en middenhuur). Onze ontwikkelmanagers hebben een overzicht van deze acquisitiekansen. Het overzicht is bewust niet opgenomen in de portefeuillestrategie, aangezien dat gevolgen kan hebben voor onze onderhandelingspositie. We kunnen dit overzicht wel een keer ter info met de HOHW doorspreken.

Reactie op paragraaf 6.2 (toepassing van friendscontracten en doorstroming)

We zijn het niet eens met de HOHW dat friendscontracten per definitie een slechte oplossing is voor jongeren. Als we woningen op die manier gaan aanbieden, 'verplichten' we niemand om daar gebruik van te maken en blijft het een vrije keuze van de huurder.

Aan de andere kant hebben we op dit moment ook geen harde cijfers over de behoefte aan dit soort contractvormen. We hebben wel de positieve ervaringen van andere corporaties in Den Haag die dit type contractvorm nu wel aanbieden. We gaan komend jaar verkennen hoe we dit vanuit Haag Wonen kunnen aanbieden en nodigen de HOHW uit om daar bij betrokken te blijven.

Doorstroming van senioren is een onderwerp dat al langer een onderdeel vormt van de portefeuillestrategie. Daarbij is gebleken dat het niet makkelijk is om deze doorstroming in de praktijk te realiseren. We zien echter nog steeds de toegevoegde waarde hiervan, juist ook voor degene die doorstroomt. Ook hiervoor geldt dat we natuurlijk niemand 'verplichten' om door te stromen, maar dat we wel de inspanning blijven doen om de doorstroming te realiseren. Ook op dit onderdeel nodigen we de HOHW graag uit om met ons mee te denken, hoe we doorstromers een goed aanbod kunnen doen.

Reactie op paragraaf 7.1 (uitgangspunten verduurzaming)

Dit zijn dezelfde uitgangspunten die zowel al in de duurzaamheidsvisie 2021 en in de portefeuillestrategie 2021-2030 waren opgenomen. Met bewezen technologie bedoelen we dat de techniek inmiddels het innovatieve stadium gepasseerd is. Zowel warmtepompen als warmtenetten zijn op dit moment technieken die op grotere schaal worden toegepast en daarmee 'bewezen' zijn. De onzekere factoren (zoals het tempo waarmee de gemeente de warmtenetten laat realiseren en de toekomstige warmteafgiftetemperatuur) staan los van de werking van de technieken. We voeren continu het gesprek hierover met de gemeente. De recent gestarte gemeentelijke aanbesteding voor duurzame warmte bij de energie-hub van het Constant Rebecque Plein (Unipercentrale) zal daar meer duidelijkheid in scheppen.

Datzelfde geldt voor de mening van de HOHW over de hoogte van de energiekosten van warmtenetten ten opzichte van aardgas. De tariefstelling van warmte wordt door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) begrenst (gekoppeld aan het tarief voor aardgas). Voordat we vanuit

Haag Wonen een complex aansluiten op een warmtenet wordt aan de huurders door de energieleverancier een aanbod gedaan voor de warmtetarieven. Het is uiteindelijk aan huurders om daar wel of niet mee in te stemmen.

Reactie op paragraaf 7.2 (risico op lagere warmteafgiftetemperatuur)

De gemeente geeft aan dat ze streeft naar een warmteafgiftetemperatuur van 70 graden Celsius. We willen voorkomen dat we nu extra kosten maken voor isolatie die gericht is op een warmteafgifte temperatuur van 50 graden Celsius. Als blijkt dat warmtenetten in de toekomst worden afgeschaald naar een lagere temperatuurafgifte, dan betekent dit dat we aanvullende maatregelen moeten nemen om de woningen voldoende te isoleren. We hebben dit tekstueel verduidelijkt in de portefeuillestrategie.

Reactie op paragraaf 7.5 (volgorde van isoleren en aansluiten op warmtenet)

Het is niet de bedoeling dat huurders in de kou komen te zitten door aansluiting op duurzame warmte voordat de woning voldoende is geïsoleerd. De mate waarin de woning is geïsoleerd moet passen bij de warmteafgiftetemperatuur. Als dat niet het geval is, dan sluiten we de woning niet aan. We hebben dat verduidelijkt in de portefeuillestrategie.

Reactie op paragraaf 7.4 (uitfaseren E/F/G labels)

We volgen het advies van de HOHW om ook van de woningen met monumentale status het energielabel te verbeteren. Deze woningen zijn in nationale prestatieafspraken benoemd als uitzondering, maar wij nemen deze wel op in onze verduurzamingsaanpak. We passen dit aan in de portefeuillestrategie.

Reactie op paragraaf 8.3 (eenzijdige stad)

We zijn het eens met de constatering van de HOHW dat we segregatie niet alleen oplossen door meerdere inkomensgroepen bij elkaar te laten wonen. Dit vraagt om een bredere aanpak dan alleen 'wonen', bijvoorbeeld ook op de thema's onderwijs, werkgelegenheid en gezondheid. Dit zijn thema's die onder verantwoordelijkheid van de gemeente vallen.

Vanuit onze eigen verantwoordelijkheid voor het wonen, leveren we een bijdrage door binnen het sociale segment meer differentiatie aan te brengen.

Door het aanbieden van woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens willen we in onze eenzijdige wijken meer huurders met een modaal inkomen aantrekken. We bedienen daarmee een ander segment, dat wel onderdeel uitmaakt van de sociale doelgroep. Sociale huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen zijn niet bereikbaar voor deze doelgroep.

Reactie op hoofdstuk 9 (wonen met zorg)

We zijn het eens met de HOHW dat de problematiek rondom wonen en zorg niet alleen bij Haag Wonen op het bord ligt. Wij stellen ons faciliterend op om ervoor te zorgen dat onze huurders op een zo goed mogelijke manier toegang krijgen tot de zorg die ze nodig hebben.

Reactie op paragraaf 11.2 (verjongingsgraad bestaand bezit)

We zijn het helemaal eens met het advies van de HOHW om meer aandacht te hebben voor de kwaliteit van het bestaande bezit en hebben het daarom ook benadrukt in de portefeuillestrategie. We zijn blij dat de HOHW onze aanpak hierop ondersteunt. Zie ook onze reactie op punt 3.

Tot slot

Nogmaals dank voor uw uitgebreide advies op de portefeuillestrategie. We gaan er vanuit hiermee voldoende beargumenteerd te hebben hoe we uw advies hebben verwerkt.

De benoemde aanpassingen hebben we verwerkt in de portefeuillestrategie. We zullen deze aanpassingen ook delen met het bestuur van Haag Wonen en de Raad van Commissarissen.

Tot nadere toelichting altijd bereid.

Met vriendelijke groet,
Haag Wonen

Directeur Strategie & Beleid
Vincent Verkoelen