HUURDERSORGANISATIE Groene Hart

Aan: Woonforte Directeur Bestuurder Monique Brewster en
Manager Wonen Hans van Haastrecht
Van: Bestuur Huurdersorganisatie Groene Hart
Datum: 14 april 2026

Onderwerp: Portefeuilleplan 2025-2035

Geachte mevrouw, heer,

Wij hebben uw adviesaanvraag van 10 maart 2026, over het Portefeuilleplan 2025-2035, in goede orde ontvangen en hebben als toelichting onlangs een Teamoverleg gevoerd. Tijdens dat overleg hebben wij aan de hand van uw antwoorden naar aanleiding van diverse vragen verder inzicht gekregen in het portefeuilleplan.

Op basis hiervan zijn we tot onderstaand advies gekomen welke op hoofdlijnen ingaat op de voorgestelde 4 keuzes in het portefeuilleplan, te weten:

1. Meer woonruimte toevoegen heeft onze hoogste prioriteit
2. Verbreden van onze doelgroep naar mensen met lage middeninkomens
3. Passende verantwoordelijkheid nemen voor leefbare en veerkrachtige buurten
4. Doen wat wij hebben afgesproken en wat past bij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid op het gebied van verduurzaming, klimaatadaptatie en circulariteit

Keuze 1: Meer woonruimte toevoegen heeft onze hoogste prioriteit
Woonforte wil terughoudend zijn met sloop en verkoop. Deze terughoudendheid met sloop 'beperkt 'zich tot 65 sociale huurwoningen per jaar. Tot en met 2035 neemt de sociale woningvoorraad hierdoor af met ongeveer 700 sociale huurwoningen. Bovendien schrijft u in 3.3.3 gesteld dat […]*'Enkel als de maatregelen onder 3 en 4 onvoldoende zijn voor het behalen van onze ambities verhogen we het verkoopdoel.'*
HOGH vindt deze 'terughoudendheid' arbitrair als de voorraad tot en met 2025 met bijna 1100 woningen afneemt (verkoop 700 en sloop 399 sociale huurwoningen).
HOGH kan verkoop en sloop van woningen slechts begrijpen als dit direct en aantoonbaar ten goede komt aan het in stand houden of verbeteren van veerkrachtige- en gemengde buurten en wijken. Om die reden zijn wij dan ook tegen het verkopen of slopen van sociale huurwoningen in wijken en buurten waar het aandeel lager is dan 30%. Daarentegen kan verkoop en sloop wellicht bijdragen aan leefbaarheid en veerkracht in buurten waar een grote concentratie (meer dan 60%) van sociale huurwoningen aanwezig is.

Keuze 2: Verbreden van onze doelgroep naar mensen met lage middeninkomens
HOGH pleit er voor om op zo snel mogelijke termijn de vrije beleidsruimte naar 15 % te verhogen door hiervoor in de huidige jaarschijf 2026 van de prestatieafspraken met gemeente dit alsnog af te spreken!
Ten aanzien van het realiseren van midden huur vragen wij Woonforte dit alleen in te zetten als het bijdraagt aan veerkrachtige buurten en wijken én als marktpartijen dit niet oppakken.

Keuze 3: Passende verantwoordelijkheid nemen voor leefbare en veerkrachtige buurten
In de grafiek uit bijlage 3, worden de energie(pre-)labels besproken. Het is frappant dat veel buurten waar de veerkracht onder spanning staat ook in wijken liggen met relatief veel woningen met slechte energie(pre-)labels.
Ook betreft het buurten met daarin VvE-complexen, waar Woonforte geen meerderheid heeft en het risico aanwezig is dat huurders lang(er) moet wachten op de verduurzaming van hun woning omdat dit alleen kan met een VvE-meerderheid.

Zuidpoolsingel 172E, 2408 BR Alphen aan den Rijn, Tel.nr. 06-83275469 (secretariaat)
E. bestuur@hogh.nl • W. www.hogh.nl • KvK 75812819 • IBAN NL36ABNA0861438191

Verder blijkt uit cijfers van het CBS (en van de gemeente) dat energiearmoede in deze buurten en wijken ook een rol speelt of nog meer gaat spelen als gevolg van de ontwikkelingen rondom het Midden-Oosten.

Wij vragen aandacht om vooral in wijken en buurten met concentraties van (met name financieel) kwetsbare mensen de verduurzaming te versnellen en huurders in VvE complexen met slechte labels te compenseren.

Wij adviseren Woonforte om daarnaast leefbaarheid-bevorderende instrumenten in te zetten waarover zij ook beschikken, zoals (buurt)huismeesters, gemeenschappelijke ontmoetingsruimte creëren in complexen, meer mengen van doelgroepen, leefbaarheid budgetten in samenspraak met BC's inzetten en het niet toepassen van de Inkomensafhankelijke huurverhoging in dergelijke buurten. Ook kan het gedifferentieerd inzetten van het twee-hurenbeleid kan ook hierin bijdragen!

Keuze 4: Doen wat wij hebben afgesproken en wat past bij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid op het gebied van verduurzaming, klimaatadaptatie en circulariteit

In het Portefeuilleplan ontbreekt aandacht voor de VvE's en met name voor de huurders in dergelijke woningen die te maken hebben met slechte energie labels. In 2022 had Woonforte 205 woningen met een E-,F- of G-label in VvE-complexen. Graag zouden wij in het Portefeuilleplan aandacht vragen voor de categorie VvE's waar Woonforte woningen verhuurt en in het bijzonder voor de groep van circa 200 huurders die een woning huren met label E,F of G.

Fysiek kwetsbare mensen in buurten en wijken waar de veerkracht onder spanning staat zijn ook geholpen met het bieden van een kader, richtlijn of 'handelingsperspectief' over hoe Woonforte en huurders om moeten gaan met het risico op oververhitting van de woning. De aanpak van dit probleem wordt steeds groter omdat veel woningen worden verduurzaamd waardoor het risico op oververhitting in woningen toeneemt of doordat bewoners nauwelijks invloed hebben vanwege het woningtype.

Wij zijn uiteraard bereid om ons advies nader toe te lichten. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Robér van Leeuwen, voorzitter

Maup Swaalep, Penningmeester

Zuidpoolsingel 172[E], 2408 BR Alphen aan den Rijn, Tel.nr. 06-83275469 (secretariaat)

E. bestuur@hogh.nl • W. www.hogh.nl • KvK 75812819 • IBAN NL36ABNA0861438191