HUURDERSORGANISATIE Groene Hart

Aan: Woonforte Directeur Bestuurder Monique Brewster en
Manager Wonen Hans van Haastrecht
Van: Bestuur Huurdersorganisatie Groene Hart
Datum: 28 april 2026
Onderwerp: Concept Kaderbrief 2027

Geachte mevrouw, heer,

Wij hebben uw adviesaanvraag van **3** maart 2026, betreffende het concept Kaderbrief 2027 versie 15 juli 2026, in goede orde ontvangen. In deze brief doen wij u ons advies toekomen, waarbij we op hoofdlijnen ingaan op de volgende onderdelen:

1.2 Managementsamenvatting
2.2.1 Politiek, Wet- en regelgeving – Nationale kaders
2.2.3 Idem – Overige ontwikkelingen
2.4 Sociaal
2.5 Techniek
2.6 Interne strategische kaders: Missie, Visie & Strategie en Portefeuillestrategie
3.1.2 Duurzaam Prestatie Model (DPM)
3.1.3. Financieringsstrategie
3.2 Kaders, parameters en uitgangspunten
5.1 Optimaal scenario Meerjarenbegroting 2027-2036

Vanzelfsprekend is ons advies een voortzetting van ons onlangs gegeven advies m.b.t. het portefeuilleplan 2025-2035. Hieronder volgt ons advies:

1.2 Managementsamenvatting

Splitsing (hard en zacht) van woningen:
HOGH juicht het vermeerderen van sociale huurwoningen toe door middel van het fysiek (dus bouwkundig) opsplitsen van (grote) woningen. Aandachtspunt is wel of de investeringskosten voor het bouwkundig scheiden (en kadastraal splitsen?) het 'verdienmodel' van huurinkomsten niet te veel schaadt?

Verder vragen wij aandacht of het opsplitsen van woningen in wijken en buurten waar de veerkracht of leefbaarheid onder spanning staat hieraan verder bijdraagt? Menging van woningtypen en typen huishoudens in buurten en wijken ondersteunen we weliswaar, maar in kwetsbare buurten zou dit contraproductief kunnen uitwerken.

HOGH zou graag met u hierover in gesprek gaan en op basis van bijvoorbeeld leefbaarheids-monitoren in combinatie met (Aedes)veerkrachtkaarten van buurten hierover afspraken maken in welke buurten harde- (maar ook zachte) woningsplitsing mogelijk is.

Uitfaseren E,F en G-energie labels in 2029 en C en D-labels in 2040:
Het is goed dat deze kaderbrief anticipeert op het coalitieakkoord en de termijn van 1 januari 2029 (ipv 2028) gebruikt. Wat ons dan ook des te meer verbaast is dat het uitfaseren van de C- en D-labels in 2040 weliswaar wordt aangestipt (in hoofdstuk 2.2.3), maar dat over deze grote (extra) investeringsopgave verder niet wordt gesproken.
HOGH zou graag in de LTV- en ICR-scenario's dit terug willen zien komen. Het zal u niet verbazen dat deze investerings- en verduurzamingsopgave de grenzen van de LTV- ICR-ratio's zullen worden overschreden als de Rijksoverheid niet meer middelen vrijmaakt voor de corporatiesector. Net als vorig jaar in ons advies moeten wij concluderen dat ook dit jaar de sector dit signaal afgeeft aan de Rijksoverheid.

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

2.2.1 Politiek, Wet- en regelgeving – Nationale kaders

Wet op de huurtoeslag en jongerenhuisvesting:
HOGH zou graag willen weten hoe de huidige huurders in de jongerenwoningen worden gecompenseerd als gevolg van de wijziging van de huurtoeslagregels.
Kan Woonforte aangeven wat de impact is voor Woonforte en wat de gevolgen zijn voor het verhuurbeleid van deze belangrijke categorie nu en in de toekomst?

Aanpassing Woonruimteverdeelsysteem in Holland-Rijnland & huisvesting bijzondere doelgroepen:
HOGH vraagt nadrukkelijk om aandacht bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen in buurten en wijken waar de veerkracht en leefbaarheid onder druk staat! HOGH zal vanuit haar verantwoordelijkheid namens haar achterban in de lokale gesprekken over de prestatieafspraken het liefst samen met Woonforte willen optrekken om op basis van wijk(-of buurt)visies de doelgroepen zoveel mogelijk 'gespreid' te huisvesten in –dus- minder kwetsbare buurten en wijken .

Regels servicekosten veranderen:
Het is misschien handig en verstandig om niet alleen bij nieuwe verhuringen (vanaf 1 jan'27) maar ook bij huurders met bestaande huurcontracten dit (op vrijwillige basis) toe te passen, zodat wordt voorkomen dat Woonforte binnen een wooncomplex verschillende administraties en wijze van afrekening moet hanteren. Dit kan verwarrend werken voor huurders in eenzelfde complex en verhoogt de administratiedruk bij Woonforte.

Wellicht kan Woonforte hier binnenkort met ons een gesprek hebben of een dergelijke aanpak wenselijk en uitvoerbaar is? Ook willen wij met u de gevolgen van deze wetswijziging bespreken voor de grote groep huurders in VvE-complexen.

De Omgevingswet:
Waar Woonforte zelf woningen ontwikkelt, is Woonforte zelf verantwoordelijk voor het toezicht op de bouw tijdens de uitvoering. HOGH is benieuwd op welke wijze Woonforte het bouwtoezicht gaat uitvoeren? Het verdient onze voorkeur dat hiervoor extern deskundige bureaus voor worden aangezocht.

2.2.3 Politiek – Overige ontwikkelingen

Het nieuwe doel; uitfaseren C en D-labels in 2040:
Net als hierboven opgemerkt (zie 1.2) zijn we benieuwd in hoeverre deze kaderbrief anticipeert op het coalitieakkoord? Wij hebben het vermoeden dat dit niet het geval is aangezien uw onlangs uitgebrachte portefeuilleplan 2025-2035 hier met geen woord over wordt geschreven.

Natuurlijk was de inkt amper droog van het coalitieakkoord, maar het verbaast ons wél dat in de concept Kaderbrief 15 juli 2026 géén rekening wordt gehouden met deze aangekondigde regeringsmaatregel.
Graag zouden we van u te zijner tijd een doorrekening willen zien van de effecten van deze maatregel op de ICR- en LTV-ratio's en de mogelijke gevolgen voor het Portefeuilleplan 2025-2035.

2.4 Sociaal

Huurdersconsultatie:
HOGH onderschrijft de noodzakelijk aandacht en zorg voor maatschappelijke verankering, bewonerscommissies te consulteren en huurders te informeren en te betrekken bij het werk van Woonforte. Daarnaast verdient de deelname en betrokkenheid van HOGH bij het werk van een constante aandacht natuurlijk…

2.5 Techniek

Warmtetransitie en het Besluit gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Bgiw):
HOGH zou gezamenlijk met Woonforte willen optrekken tijdens de gesprekken met de gemeente in het kader van de lokale prestatieafspraken, op welke wijze de participatie huurders (en kopers) georganiseerd wordt, waarbij aandacht en zekerheid voor kwetsbare groepen de aandacht krijgt. Het gaat hier dan met name om collectieve warmtenetten en centrale blokverwarming.

2.6 Interne strategische kaders: Missie, Visie & Strategie en Portefeuillestrategie

MSV, Koersplan 2025+ en fysieke kwetsbaarheid:
In ons advies over het portefeuilleplan hebben wij stil gestaan bij de *fysieke kwetsbaarheid* van mensen in buurten en wijken waar de veerkracht onder spanning staat. Wij hebben gepleit voor het ontwikkelen en hanteren van een Richtlijn om hittestress/oververhitting in woningen te voorkomen bij de huidige en toekomstige verduurzamingsopgave.

Zowel in uw portefeuilleplan als in uw Kaderbrief ontbreekt het thema oververhitting in de woning nagenoeg helemaal (m.u.v. de term 'hittestress' bij Safety & Security op blz. 15) volledig. Wij verzoeken Woonforte nadrukkelijk om meer aandacht te geven voor dit voor onze medebewoners belangrijk onderwerp met daarin de uitdaging: hoe kan de woning worden verduurzaamd zónder hittestress in de woning te creëren?

Het zal u bekend zijn dat verduurzaming onbedoeld tot discomfort kan leiden in de woningen als geen rekening wordt gehouden met flankerend beleid en maatregelen. Veel corporaties hebben een richtlijn ontwikkeld op welke wijze huurders kunnen worden betrokken bij de keuze van verduurzaming en het daarbij tegelijkertijd voorkomen van hittestress in de woning. Gezien de grote verduurzamingsopgave lijkt ons een uniforme aanpak meer dan gewenst.

Portefeuillestrategie en grootte kernvoorraad:
Woonforte wil het aandeel woningen voor lage middeninkomens (middenhuur) verdubbelen naar 900 (middenhuur)woningen in 2035. HOGH stelt daarbij dat dit niet ten koste mag gaan van de grootte van de huidige kernvoorraad. Het kan en mag niet zo zijn dat dit bijvoorbeeld betekent dat zo'n 45 woningen bij mutatie op jaarbasis worden onttrokken aan de sociale kernvoorraad!

3.1.2/3.1.3 Duurzaam Prestatie Model (DPM) en Financieringsstrategie

Woonforte constateert terecht dat corporaties steeds meer 'niet-rendabele' investeringen moeten doen als gevolg van de huidige NPA-afspraken en wetgeving. Corporaties lopen vanzelf tegen hun LTV- en ICR-grenzen aan als de Rijksoverheid niet aanvullend financiert of de ratio's aanpast.

3.1.3. Financieringsstrategie

Uitfaseren label C en D en beheer/verduurzaming VvE's:
In deze paragraaf stelt u dat het de bedoeling is op termijn geen geld meer te lenen voor onderhoud en verbetering. We zijn benieuwd of daarbij ook rekening is gehouden met het uitfaseren van de woningen met label C en D.

Bovendien besteed Woonforte zowel in haar Portefeuilleplan als in de Kaderbrief geen of weinig aandacht aan het beheer en onderhoud van haar grote voorraad huurwoningen in de huidige VvE's. In ons advies op het Portefeuilleplan hebben wij u gewezen op de verduurzamingsopgave voor de huurders in deze complexen. Ongeveer 200 huishoudens huren een woning van Woonforte in een VvE met een label E, F of G.

3.2 Kaders, parameters en uitgangspunten

Stuurgroep Safety & Security en klimaatrisico's/hittestress:
U schrijft dat een stuurgroep Safety & security een risicokaart heeft ontwikkeld waarin onder andere hittestress als onderdeel van klimaatrisico's in kaart is gebracht. Alhoewel het aspect oververhitting in de woning zélf waarschijnlijk niet is meegenomen, willen wij Woonforte vragen HOGH over deze 'risicokaarten' te informeren en van gedachte hierover te wisselen.

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 hierop nauwelijks invloed hebben vanwege het woningtype.

5.1 Optimaal scenario Meerjarenbegroting 2027-2036

Vastgoedprogramma kaderbrief en verkoop van woningen:
In de periode 2027 t/m 2036 wil Woonforte 650 woningen verkopen. Net als in ons advies op het Portefeuilleplan, pleiten wij voor bedachtzaamheid, verkopen van woningen in buurten en wijken waar 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.

Verduurzaming, aardgasvrij en warmtenetten:
Bij het aanbrengen van warmtenetten is het voor HOGH ook de vraag of de kostenstijging niet wordt verhaald op de huurders. HOGH zal er op toe zien dat voor de huurders die aan een warmtenet worden aangesloten een redelijk en goed onderbouwd inzicht met garanties wordt gegeven over de kosten/lasten vóór en ná de overstap voor huurders.

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