

Woonzorg Nederland
t.a.v. dhr. C. van Boven
bestuursvoorzitter Woonzorg Nederland
per email: bestuurssecretariaat@woonzorg.nl
Amstelveen

**Landelijk Huurders Platform
Woonzorg Nederland**

Terborchstraat 1, 8011 GD Zwolle
T 085 48 33 127
E info@lhp-wzn.nl

www.landelijkhuurdersplatform.nl

Zwolle, 15 januari 2024

Betreft: uw adviesaanvraag inzake de wensportefeuille 2023 e.v.

Geachte heer van Boven,

Het bestuur van het Landelijk Huurders Platform (LHP) heeft met belangstelling kennis genomen van zowel de wensportefeuille van WZN in het geheel, als van de verhelderende samenvatting. Dank daarvoor.

Opvallend was, dat in tegenstelling tot de in 2019 geformuleerde wensportefeuille ,inhoudelijk veel is veranderd. Daar waar in het verleden de bevolkingsopbouw (demografische gegevens) nog mede als leidraad werd aangedragen zien we nu een meer ondernemingsgerichte aanpak, zowel vanuit de ondernemingsvisie en de verder ontwikkelde en onderbouwde portefeuille strategie. Een belangrijke accentverschuiving die wel veel helderheid biedt!

In de afgelopen jaren, ná de vaststelling van de vorige wensportefeuille, heeft het bestuur van het LHP aangedrongen op het in stand houden van de DAEB portefeuille, zowel in aantallen als in percentage van de gehele portefeuille. Dit is door de RvB en de RvC van WZN in meerdere gezamenlijke vergaderingen met het LHP bevestigd, zij het dat e.e.a. toen is beschouwd vanuit de toen geldende omstandigheden. Het bestuur van het LHP heeft wel kenbaar gemaakt zorgen te hebben over de vele complexen die “moeten” worden verkocht (zie de dispositielijst) en de niet synchroon lopende nieuwbouw en aankoop realisatie. Helaas constateert het bestuur van het LHP nog te weinig realisatie aanwas DAEB eenheden om de achterstand in te lopen en weer te komen tot de beloofde contingenten. Een voor het bestuur zwaar punt van aandacht!

Nu de doorstroming in de woningvoorraad niet echt op gang komt ,én doordat scheefhuurders geen goede alternatieven hebben om naar geschikte woningen te kunnen doorgroeien, omarmt het bestuur van het LHP de inzet om de al eerder geformuleerde wens om de “middenhuur” uit te breiden. Echter om de behoefte aan “middenhuur” voor senioren te kunnen invullen lijkt het ons zinvol om meer in te zetten op voorbereiding, ontwikkeling en bouw van het middenhuur segment. Daarmee kan de DAEB portefeuille deels worden ontlast en vindt gewenste doorstroming plaats.

De spreiding in de portefeuille baart het bestuur van het LHP toch wel enige zorg. Er kan een beeld ontstaan dat Woonzorg zich terugtrekt uit de randen van Nederland en zich concentreert op de grote centra en steden. Gezien de woonwensen van senioren mensen roept het bestuur u dan ook op de woonwensen van senioren niet alleen te kaderen in solitaire gebouwen in steden en Randstedelijke

regio's (categoraal bouwen), maar vooral de blik te werpen op het , met andere partijen, ontwikkelen van integrale woonwijken. Juist ook in delen van Nederland waar de vergrijzing sneller gaat dan in de rest van het land. De bedrijfsopdracht is immers mensen van boven de 55jaar die niet kunnen of niet instaat zijn om eigen woningbezit aan te schaffen een betaalbare , veilige en comfortabele woning te kunnen aanbieden waar woongeluk een mooi en haalbaar doel is.

Een ontwikkeling die de leefbaarheid van gebouwen en complexen onder druk kan zetten is het feit dat mensen langer thuis moeten blijven wonen en tot en met zware zorg aan huis gaan krijgen. Hoewel dit een landelijke trend gaat worden wordt de impact in het bestand van Woonzorg Nederland erg groot. De leefbaarheid van een solitair stand gebouw komt daarbij onder druk te staan en dat vindt het bestuur van het LHP, hoe onvermijdelijk op dit moment dan ook, onwenselijk en mogelijk plaatselijk onaanvaardbaar. Het bestuur van het LHP zal haar positie binnen de G10 van de Woonbond dan ook aanwenden om in het overleg met Aedes en de diverse ministeries en de politiek een andere koers te gaan inzetten!

Het bestuur van het LHP is bezorgd over het feit dat de “zorgportefeuille” door bezuinigingen vanuit de Regering onder druk komt te staan en dat een belangrijke pijler onder de economische stabiliteit van Woonzorg Nederland wordt aangetast.

Ook de interne verschuiving van DAEB woningen naar middenhuur is een begrijpelijke maar verontrustende ontwikkeling, als de DAEB portefeuille niet wordt uitgebreid.

De financiële kaders worden door het bestuur van het LHP onderschreven. Het advies op het huurbeleid zullen we, separaat van dit advies, aan u kenbaar maken. Eerst nadat het bestuur een adviesaanvraag van de RvB heeft ontvangen.

De risicoanalyse is helder en wordt omarmd. Het bestuur van het LHP dringt aan op meer samenwerking met collega corporaties om (deel)doelen te realiseren. Verder is het aan te raden om de huurdersorganisaties van het LHP te activeren om mogelijke bouwontwikkelingen, aan- en verkoopmogelijkheden en grondposities aan te dragen. Het externe netwerk is groot en in het kader van de ophanden zijnde regionalisering een niet te missen kans.

Als laatste merkt het bestuur op dat de portefeuille sturing een noodzakelijk instrument is, maar dat de menselijke maat de basis is om gebouwen en complexen, liefst integrale woonwijken te behouden , te ontwikkelen en te realiseren. Maar vooral, grijp de kansen die zich voordoen om de seniorenhuisvesting op een nog hoger niveau te tillen en de betaalbaarheid als uitgangspunt te houden.

R. Roza

A. van Rooij

Voorzitter LHP

Secretaris LHP