

Het Landelijk Huurders Platform (LHP) heeft geadviseerd om de toegang tot betaalbare woningen voor de primaire doelgroep beter te borgen, meer transparantie te geven over de effecten van het beleid, en duidelijke afspraken te maken over de besteding van extra opbrengsten en monitoring. Woonzorg Nederland heeft deze adviezen betrokken bij de besluitvorming, maar kiest ervoor om op portefeuilleniveau te sturen en geen extra garanties of rapportageverplichtingen vast te leggen. Het LHP blijft kritisch en dringt aan op aanvullende waarborgen voor de primaire doelgroep.

Samenvatting Tweehurenbeleid Woonzorg Nederland

Wat is het tweehurenbeleid? Het tweehurenbeleid van Woonzorg Nederland houdt in dat sociale huurwoningen bij vrijkomen worden aangeboden met een huur boven de 1e aftoppingsgrens. Woningzoekenden met een lager inkomen kunnen echter ook reageren; voor hen wordt de huur afgetopt op de 1e aftoppingsgrens. Zo krijgen zowel lagere als iets hogere inkomensgroepen toegang tot dezelfde woningen, met een huurprijs die past bij hun inkomen.

Wat verandert er? Voorheen gold het tweehurenbeleid alleen voor woningen die geschikt zijn voor zware zorg. In het nieuwe beleid kan het label op alle sociale (direct) verhuurbare woningen worden toegepast, met een maximum van 30% per deelportefeuille. Dit vergroot de keuzevrijheid voor woningzoekenden en optimaliseert de huuropbrengsten.

Belangrijke waarborgen:

- Minimaal 65% van de woningen blijft een streefhuur onder de 1e aftoppingsgrens houden, zodat er voldoende betaalbare woningen zijn voor de primaire doelgroep.
- Het tweehurenbeleid wordt gemonitord om te voorkomen dat lagere inkomens worden verdrongen.
- Extra huuropbrengsten worden ingezet voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Reactie van het Landelijk Huurders Platform (LHP): Het LHP begrijpt de wens voor meer flexibiliteit, maar benadrukt dat de toegang voor de primaire doelgroep (huishoudens met lagere inkomens) gewaarborgd moet blijven. Het LHP vraagt om transparantie over de effecten van het beleid, inzicht in de besteding van extra opbrengsten en periodieke evaluatie van de gevolgen voor lagere inkomens.

Stand van zaken: Na overleg en beantwoording van de zorgen van het LHP heeft Woonzorg Nederland besloten het aangepaste tweehurenbeleid te implementeren. Het beleid wordt periodiek geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

Meer informatie? Voor vragen of meer details over het tweehurenbeleid kunt u terecht op www.woonzorg.nl of contact opnemen met Woonzorg Nederland.

Waarmee kan ik u nu helpen?

Geef meer details over de zorgen van belanghebbenden bij het tweehurenbeleid.

Brainstorm mogelijke oplossingen om flexibiliteit in het tweehurenbeleid te vergroten.

Wat waren de adviezen van het LHP en wat heeft Woonzorg daarvan overgenomen

Analyse en Samenvatting

Redenering en aanpak: Om deze vraag te beantwoorden heb ik de correspondentie tussen het Landelijk Huurders Platform (LHP) en Woonzorg Nederland over het tweehurenbeleid geanalyseerd. Ik geef eerst een overzicht van de belangrijkste adviezen van het LHP, gevolgd door wat Woonzorg Nederland daarvan heeft overgenomen en waar zij van afwijken. Dit is relevant voor huurders, beleidsmakers en andere belanghebbenden die inzicht willen in de invloed van het LHP op het uiteindelijke beleid.

Adviezen van het LHP

Het LHP heeft in verschillende brieven en adviezen de volgende hoofdpunten en voorwaarden geformuleerd:

1. Borging toegang primaire doelgroep:

- Minimaal 70% van de nieuwe verhuringen met een tweehurenlabel moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de 1e aftoppingsgrens, met een minimum van 65% per regio of deelportefeuille.
- Niet alleen op portefeuilleniveau, maar ook regionaal of per complex moet de toegang voor de primaire doelgroep gegarandeerd zijn.

2. Transparantie over effecten:

- Inzicht in de effecten van het beleid op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, met name de verdeling tussen primaire en secundaire doelgroep.
- Inzicht in reacties en toewijzingen per inkomensgroep.

3. Besteding van extra opbrengsten:

- Jaarlijks inzicht in de daadwerkelijk gerealiseerde extra huuropbrengsten als gevolg van het tweehurenbeleid, uitgesplitst per deelportefeuille.
- Een substantieel deel van deze opbrengsten moet aantoonbaar worden ingezet voor instandhouding, verduurzaming en nieuwbouw van de sociale huurvoorraad.

4. Monitoring en evaluatie:

- Kwartaalrapportages en een jaarlijkse rapportage aan het LHP over inkomenscategorieën van huurders, huurprijsniveaus, reacties en toewijzingen.
- Een tussentijdse evaluatie na één jaar en een integrale evaluatie na twee jaar, met een bijsturingsplan bij afwijkingen.
- Bij ongewenste ontwikkelingen (zoals verdringing van lagere inkomens) moet het beleid worden bijgestuurd.

5. Huurprijsontwikkeling:

- Een bandbreedte voor de huurprijs van tweehurenwoningen boven de aftoppingsgrens en een maximum aandeel van 50% van de tweehurenwoningen dat daadwerkelijk boven de aftoppingsgrens wordt verhuurd.

Wat heeft Woonzorg Nederland hiervan overgenomen?

Woonzorg Nederland heeft op de adviezen van het LHP als volgt gereageerd:

- **Toegang primaire doelgroep:**
 - Woonzorg Nederland blijft sturen op minimaal 65% van de woningen met een streefhuur onder de 1e aftoppingsgrens, met een bandbreedte van 60-70% per deelportefeuille. Zij willen echter geen harde ondergrens per regio of complex vastleggen, maar sturen op portefeuilleniveau.
 - Voor tweehurenwoningen verwacht Woonzorg Nederland dat circa 50% van de nieuwe verhuringen wordt afgetopt op de 1e aftoppingsgrens.
- **Transparantie over effecten:**
 - Woonzorg Nederland geeft aan dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen niet verandert, omdat alleen woningen binnen het sociale segment voor het tweehurenlabel in aanmerking komen. Zij geven echter geen extra inzicht in de verdeling tussen inkomensgroepen of regionale effecten, zoals het LHP vraagt.
- **Besteding van extra opbrengsten:**
 - Woonzorg Nederland zegt dat eventuele extra huuropbrengsten worden ingezet voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw, maar doet geen concrete toezeggingen over de omvang of bestemming van deze middelen.
- **Monitoring en evaluatie:**
 - Woonzorg Nederland zegt toe periodiek te monitoren via de reguliere management- en verantwoordingscyclus, onder andere op inkomenscategorieën van nieuwe huurders. Er wordt echter geen vaste rapportagefrequentie, indicatoren of bijsturingsmechanisme afgesproken zoals het LHP vraagt.
- **Huurprijsontwikkeling:**
 - Er wordt geen specifieke bandbreedte of maximum aandeel voor verhuringen boven de aftoppingsgrens vastgelegd, zoals het LHP adviseert.

Conclusie

Woonzorg Nederland heeft de adviezen van het LHP betrokken bij de besluitvorming, maar heeft de meeste concrete en toetsbare voorwaarden van het LHP niet overgenomen. Zij houden vast aan hun eigen beleidskaders, sturen op portefeuilleniveau en geven geen harde garanties op regionaal of complexniveau. Monitoring en rapportage worden wel toegezegd, maar niet in de mate van detail en frequentie die het LHP wenst. Het LHP blijft daarom kritisch en heeft uiteindelijk een negatief advies uitgebracht zolang de gevraagde waarborgen niet zijn geborgd.

Landelijk Huurders Platform
T.a.v. het Bestuur
Terborchstraat 1
8011 GD Zwolle

Telefoonnummer

06 – 2080 0627

Behandeld door

Sjoerd Harbers

Kenmerk

26012

Onderwerp

Adviesaanvraag aanpassing
uitgangspunten voor het
tweehurenbeleid

Datum

29 april 2026

Geachte bestuursleden van het Landelijk Huurders Platform,

Graag brengen wij het volgende onder uw aandacht. Wij vragen u advies voor het volgende ontwerp: *Aanpassing uitgangspunten voor het toepassen van het tweehurenbeleid. Dat een onderdeel is van het streefhuurbeleid sociale huur (DAEB).*

Tweehurenbeleid

Tweehurenbeleid betekent dat als de woning vrijkomt, de woning wordt geadverteerd met een huur boven de 1^e aftoppingsgrens. Een woningzoekende met een primair inkomen (onder de inkomensgrenzen van passend toewijzen, zonder vermogen¹), kan echter ook reageren op deze advertentie. In dat geval wordt de huur afgetopt op de 1^e aftoppingsgrens. Tweehurenbeleid geeft hierdoor woningzoekenden meer keuzevrijheid en zorgt dat sociale huurwoningen toegankelijk zijn voor beide inkomensgroepen (primaire en secundaire doelgroep), waarbij de nieuwe huurder een huur betaalt die bij zijn/haar inkomen past.

Huidige situatie

- Op dit moment hebben circa 2.300 woningen bij Woonzorg het tweehurenbeleid label. Hierbij zien we dat van deze 2.300 woningen, circa 50% een huidige netto huur hebben op of onder de 1^e aftoppingsgrens.
- Het huidige beleid om tweehurenbeleid labels te kunnen toepassen bij woningen is als volgt:

Woningen met een tweehurenbeleid label zijn geschikt voor zware zorg. Dit met als doel om de keuzevrijheid van huishoudens verhogen, specifiek voor huishoudens met zorgbehoefte op zoek naar zorggeschikte woning.

NB: In de praktijk werd al wat losser omgegaan met het toepassen van het tweehurenbeleid label.



¹ Uitgaand van vermogensgrenzen van de Huurtoeslag.

Nieuwe situatie

Om meer sociale huurwoningen toegankelijk te maken voor beide inkomensgroepen (primaire en secundaire doelgroep), stellen we voor het criterium 'geschikt voor zware' bij het tweehurenbeleid niet meer te gebruiken. De nieuwe situatie is dan als volgt:

Het tweehurenbeleid label kan toegepast worden bij alle sociale (directe) verhuurbare woningen. Dit met als doel om de keuzevrijheid van huishoudens te verhogen en daarnaast de huuropbrengsten te optimaliseren. Wel geldt er een maximum, namelijk dat maximaal 30%² van de sociale (directe) verhuurbare woningen per deelportefeuille mag worden aangemerkt voor een tweehurenbeleid label.

Proces

- Het Bestuur heeft op 8 april 2026 hierover een voorgenomen besluit genomen.
- Na de adviestermin zouden we graag deze aangepaste uitgangspunten voor het tweehurenbeleid willen toepassen.

Wij vragen u ons binnen zes weken na vandaag, te weten uiterlijk 11 juni 2026 van een advies te voorzien of ons te laten weten dat u van advies afziet. Mocht u nog vragen hebben, dan horen we dat graag.

Namens de Raad van Bestuur,

Met vriendelijke groet,

Harry Platte
Bestuursvoorzitter

² Dit met als doel om per deelportefeuille voldoende vaste financiële sturing te geven.

Raad van Bestuur Woonzorg Nederland
Professor E.M. Meijerslaan 3
Postbus 339
1180 AH Amstelveen

t.a.v. bestuurssecretariaat@woonzorg.nl

**Landelijk Huurders Platform
Woonzorg Nederland**

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

www.landelijkhuurdersplatform.nl

Betreft: Adviesaanvraag aanpassing uitgangspunten tweehurenbeleid
Datum: 10 juni 2026

Geachte heer Platte,

Het Landelijk Huurders Platform (LHP) heeft uw adviesaanvraag inzake de aanpassing van de uitgangspunten voor het tweehurenbeleid zorgvuldig bestudeerd.

Wij begrijpen de wens van Woonzorg Nederland om meer flexibiliteit te creëren binnen het huurbeleid en daarmee de keuzevrijheid voor woningzoekenden te vergroten. Tevens erkennen wij dat een gezonde financiële positie noodzakelijk is om de organisatie toekomstbestendig te houden.

Tegelijkertijd willen wij als LHP nadrukkelijk onze zorgen uitspreken over de voorgestelde verruiming van het tweehurenbeleid. Uit de statuten van Woonzorg Nederland blijkt dat de stichting zich primair richt op de volkshuisvesting, met bijzondere aandacht voor kwetsbare doelgroepen en het welzijn van bewoners. Dit uitgangspunt dient naar onze mening leidend te blijven in het beleid.

De voorgestelde verruiming – waarbij het tweehurenbeleid in principe op alle sociale huurwoningen kan worden toegepast – kan ertoe leiden dat een groeiend deel van de sociale voorraad feitelijk buiten bereik komt van de primaire doelgroep. Dit staat op gespannen voet met de maatschappelijke opdracht en met de huidige druk op de sociale woningmarkt.

Het LHP onderschrijft dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om inkomsten te optimaliseren, echter dit dient in balans te zijn met de kerntaak: het beschikbaar houden en uitbreiden van voldoende betaalbare sociale huurwoningen.

Wij vragen daarom nadrukkelijk:

- Te borgen dat de primaire doelgroep daadwerkelijk toegang behoudt tot voldoende betaalbare woningen;
- Transparant te maken wat de effecten zijn van deze beleidswijziging op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen;
- Inzicht te geven hoe de extra opbrengsten concreet worden ingezet voor uitbreiding en verbetering van de sociale woningvoorraad;
- Te monitoren en periodiek te evalueren of het tweehurenbeleid niet leidt tot verdringing van lagere inkomens.

Het LHP is van mening dat de voorgestelde verruiming alleen verantwoord is indien bovenstaande punten aantoonbaar en structureel gewaarborgd worden.

Tot slot benadrukken wij dat het evenwicht tussen financiële optimalisatie en de maatschappelijke opdracht van Woonzorg Nederland zorgvuldig bewaakt dient te worden.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens het LHP



Vijay Sampatsing
Vicevoorzitter

Landelijk Huurders Platform
T.a.v. het Bestuur
Terborchstraat 1
8011 GD Zwolle

Telefoonnummer
020 - 666 24 95
Behandeld door
Sjoerd Harbers

Kenmerk
26027
Onderwerp
Aanpassing uitgangspunten
voor het tweehurenbeleid

Datum
22 juni 2026

Geachte leden van het Landelijk Huurders Platform,

Hartelijk dank voor uw brief van 10 juni 2026 waarin u adviseert over de aanpassing uitgangspunten voor het tweehurenbeleid. We vroegen u op 29 april 2026 om te adviseren over de aanpassing van dit beleid, waarover het bestuur van Woonzorg Nederland op 8 april 2026 een voorgenomen besluit heeft genomen.

U spreekt uw zorgen uit of met de voorgestelde verruiming van het tweehurenbeleid onze primaire taken niet in gevaar komen. Vervolgens heeft u vier concrete vragen/ opmerkingen hierover. Graag gaan we hier nader op in om uw zorgen weg te nemen.

De vier vragen/ opmerkingen uit uw reactie:

U verzoekt ons om te borgen dat de primaire doelgroep daadwerkelijk toegang behoudt tot voldoende betaalbare woningen.

Woonzorg Nederland blijft waarborgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de primaire inkomensdoelgroep. Ons beleid is dat minstens 65% van onze woningen een streefhuur¹ heeft onder de 1^e aftoppingsgrens. Het percentage 65% is vastgesteld o.b.v. de huidige en toekomstige vraag t/m 2040. Waarbij het minimale streefpercentage per deelportefeuille kan variëren binnen de range van 60-70%.

Voor woningen met een tweehurenbeleid-label geldt dat deze bereikbaar zijn voor zowel woningzoekenden met een inkomen *onder* de inkomensgrenzen voor passend toewijzen als voor woningzoekenden met een inkomen *daarboven*, maar onder de inkomensgrenzen voor sociale huur. Tweehurenbeleid woningen blijven daardoor dus toegankelijk voor de primaire inkomensdoelgroep.

¹ Streefhuur is de huur die een nieuwe huurder betaalt als hij/zij een woning van Woonzorg Nederland gaat huren.

Tegelijk zorgen we ervoor dat wanneer een woningzoekende met een wat hoger inkomen reageert, we aan deze huurder een hogere huurprijs vragen².

Voor onze voorspelling welk deel van de sociale huurvoorraad verhuurd zal worden voor een huur onder de 1^e aftoppingsgrens, en daarmee bewoond wordt door de laagste inkomens, rekenen wij als volgt: Wij gaan ervan uit dat van de nieuwe verhuringen met een tweehurenbeleid-label circa 50% wordt afgetopt op de 1^e aftoppingsgrens. Dit op basis van onze huidige ervaring met de verhuur van woningen met een tweehurenbeleid-label.

U verzoekt ons om transparant te maken wat de effecten zijn van deze beleidswijziging op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

De beschikbaarheid op sociale huurwoningen blijft door deze beleidswijziging ongewijzigd. Alleen binnen het sociale huursegment kunnen woningen aangemerkt worden voor het tweehurenbeleid label.

U verzoekt ons om inzicht te geven hoe de extra opbrengsten concreet worden ingezet voor uitbreiding en verbetering van de sociale woningvoorraad.

Tweehurenbeleid zorgt er voor dat de woningzoekende meer keuzevrijheid krijgt en dat de nieuwe huurder een huur betaalt die bij zijn/haar inkomen past. Of het toepassen van meer tweehurenbeleid werkelijk zorgt voor meer huurinkomsten voor Woonzorg Nederland is op voorhand niet met zekerheid te zeggen. De algemene vraag 'hoe de opbrengsten worden ingezet' is een begrotingsvraagstuk. Het mag duidelijk zijn dat we de extra huuropbrengsten goed kunnen gebruiken voor enerzijds het in stand houden van onze woningvoorraad en anderzijds voor investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw. Iets wat met stijgende bouw-, rente- en onderhoudskosten steeds uitdagender wordt.

U verzoekt ons te monitoren en periodiek te evalueren of het tweehurenbeleid niet leidt tot verdringing van lagere inkomens.

Woonzorg Nederland blijft monitoren en evalueren uit welke inkomensdoelgroepen de nieuwe huurders zijn die gereageerd hebben op een woning met een tweehurenbeleid-label.

Uit uw reactie maken we op dat u in principe positief staat tegenover deze beleidswijziging. Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd en beschouwen het adviestraject over de aanpassing uitgangspunten voor het tweehurenbeleid als afgerond.

Wij zullen over gaan tot implementatie van deze aanpassing, zoals aangeven in de adviesaanvraag. Hartelijk dank voor de tijd en energie die u hierin heeft gestoken.

Met vriendelijke groet,

Harry Platte
Bestuursvoorzitter

² Als een woningzoekende met een primair inkomen, maar wel met vermogen, reageert op een tweehurenbeleid woning dan vragen we een hogere huurprijs. Uitgaand van de vermogensgrenzen van de Huurtoeslag.

Raad van Bestuur Woonzorg Nederland
Professor E.M. Meijerslaan 3
Postbus 339
1180 AH Amstelveen

t.a.v. bestuurssecretariaat@woonzorg.nl

**Landelijk Huurders Platform
Woonzorg Nederland**

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

www.landelijkhuurdersplatform.nl

Zwolle, 10 juli 2026

Kenmerk: 26027
Betreft: Advies inzake adviesaanvraag met kenmerk 26027

Geachte heer, mevrouw,

Woonzorg Nederland heeft bij brief van 29 april 2026 (kenmerk 26027) advies gevraagd over de aanpassing van de uitgangspunten voor het tweehurenbeleid, een onderdeel van het streefhuurbeleid sociale huur (DAEB). Aanleiding is een voorgenomen besluit van de Raad van Bestuur van 8 april 2026 om het criterium 'geschikt voor zware zorg' als voorwaarde voor het tweehurenlabel los te laten, zodat dit label kan worden toegepast op alle sociale (directe) verhuurbare woningen, met een maximum van 30% per deelportefeuille. Voor het uitbrengen van advies is een termijn gesteld van zes weken, uiterlijk 11 juni 2026.

Het Landelijk Huurders Platform (LHP) heeft op 10 juni 2026, binnen de gestelde termijn, een advies uitgebracht waarin vier aandachtspunten zijn benoemd: de borging van de toegang van de primaire doelgroep, transparantie over de effecten op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, inzicht in de besteding van eventuele extra huuropbrengsten, en monitoring en evaluatie van mogelijke verdringing van lagere inkomens. Woonzorg Nederland heeft op 22 juni 2026 (kenmerk 26027) schriftelijk op dit advies gereageerd, de vier punten puntsgewijs beantwoord, geconcludeerd dat het LHP in principe positief staat tegenover de beleidswijziging en het adviestraject als afgerond beschouwd, met de mededeling dat tot implementatie wordt overgegaan.

Het LHP heeft deze reactie beoordeeld. Dit advies bevat de nadere beoordeling van het LHP van zowel het oorspronkelijke voornemen als van de reactie van Woonzorg Nederland van 22 juni 2026, en de voorwaarden waaronder het LHP kan instemmen met de voorgestelde aanpassing.

Verruiming van het toepassingscriterium

Het voornemen houdt in dat het criterium 'geschikt voor zware zorg' vervalt als voorwaarde voor het tweehurenlabel, waardoor dit label op alle sociale (directe) verhuurbare woningen kan worden toegepast, met een maximum van 30% per deelportefeuille. Uit de adviesaanvraag blijkt dat van de circa 2.300 reeds gelabelde woningen nu al circa 50% een netto huur op of onder de 1e aftoppingsgrens heeft, en dat in de praktijk al losser werd omgegaan met het bestaande criterium. Dit onderstreept dat het formele criterium feitelijk al weinig sturend was. Het LHP kan zich in beginsel vinden in het uitgangspunt van meer keuzevrijheid voor woningzoekenden, mits de toegang van de primaire doelgroep geborgd blijft. De aanvraag onderbouwt niet waarom 30% als maximum per deelportefeuille is gekozen en hoe dit percentage zich verhoudt tot de bestaande streefhuurnorm van minimaal 65% (bandbreedte 60-70%) onder de 1e aftoppingsgrens.

Borging toegang primaire doelgroep

De wettelijke verplichting tot passend toewijzen, waarnaar de adviesaanvraag verwijst met de 'inkomensgrenzen van passend toewijzen', vloeit voort uit artikel 46 van de Woningwet, dat voorschrijft dat toegelaten instellingen een substantieel deel van hun woongelegenheden met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen toewijzen aan huishoudens met een inkomen dat niet hoger is dan de daarvoor geldende grens. De daarbij te hanteren inkomenstoets is nader uitgewerkt in artikel 48 van de Woningwet. Tegen deze wettelijke achtergrond heeft Woonzorg Nederland in haar reactie van 22 juni 2026 aangegeven dat minimaal 65% van de woningen een streefhuur onder de 1e aftoppingsgrens kent, met een bandbreedte van 60-70% per deelportefeuille, en dat circa 50% van de nieuwe verhuringen met een tweehurenlabel naar verwachting wordt afgetopt. Het LHP constateert dat deze bandbreedte ruimte laat om tot 60% te zakken en dat er geen toezegging is gedaan op regio- of complexniveau. Een portefeuillebreed gemiddelde biedt onvoldoende zekerheid dat de toegang voor de primaire doelgroep, zoals wettelijk beoogd, ook lokaal geborgd blijft. Dat toewijzing aan de hand van passendheidscriteria ook in de rechtspraak wordt getoetst, blijkt uit een vonnis van de rechtbank Amsterdam, waarin een vordering tot toewijzing werd afgewezen omdat de woningzoekende niet voldeed aan de geldende passendheidscriteria; dit onderstreept het belang van heldere en toetsbare normen bij de toepassing van het tweehurenbeleid.

Transparantie effecten op beschikbaarheid

Woonzorg Nederland stelt dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen ongewijzigd blijft, omdat alleen woningen binnen het sociale segment voor het tweehurenlabel in aanmerking komen. Dit antwoord gaat naar het oordeel van het LHP niet in op de kern van de vraag, namelijk of de verdeling van de bestaande sociale voorraad tussen de primaire en secundaire doelgroep door de verruiming verandert. Inzicht in reacties en toewijzingen per inkomensgroep ontbreekt, terwijl dit nodig is om de daadwerkelijke effecten te kunnen beoordelen.

Inzet van extra opbrengsten

Woonzorg Nederland geeft aan dat op voorhand niet met zekerheid is te zeggen of de verruiming van het tweehurenbeleid daadwerkelijk tot meer huuropbrengsten leidt, en dat de besteding van eventuele extra middelen een begrotingsvraagstuk is dat kan bijdragen aan instandhouding, verduurzaming en nieuwbouw. Het LHP constateert dat hiermee de financiële onderbouwing van het in de aanvraag genoemde doel om 'huuropbrengsten te optimaliseren' feitelijk onzeker blijft, en dat een concrete toezegging over de besteding van eventuele meeropbrengsten ontbreekt.

Monitoring en evaluatie

Woonzorg Nederland zegt toe te blijven monitoren en evalueren uit welke inkomensgroepen nieuwe huurders van tweehurenwoningen afkomstig zijn. Een toezegging over de frequentie van monitoring, de te hanteren indicatoren, rapportage aan het LHP en een bijsturingsmechanisme bij ongewenste ontwikkelingen, zoals verdringing van lagere inkomens, ontbreekt echter.

Op basis van het voorgaande is het LHP van oordeel dat de reactie van Woonzorg Nederland van 22 juni 2026 de vier eerder genoemde aandachtspunten weliswaar heeft beantwoord, maar onvoldoende concrete en toetsbare waarborgen bevat om de effecten van de voorgestelde verruiming voor de primaire doelgroep te kunnen volgen en zo nodig bij te sturen.

Het LHP kan instemmen met de voorgenomen aanpassing van de uitgangspunten voor het tweehurenbeleid, mits Woonzorg Nederland de volgende voorwaarden overneemt en hierover schriftelijk en gemotiveerd reageert, conform de Wet op het overleg huurders verhuurder:

1. Toegang primaire doelgroep: minimaal 70% van de nieuwe verhuringen met een tweehurenlabel wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de 1e aftoppingsgrens, met een minimum van 65% per regio of deelportefeuille, zodat borging niet alleen op portefeuilleniveau plaatsvindt.
2. Beschikbaarheid: handhaving van minimaal 65% (bandbreedte 60-70%) van de voorraad met een streefhuur onder de 1e aftoppingsgrens, met een maximale afwijking van 2 procentpunt, en minimaal 60% van de jaarlijkse nieuwe verhuringen onder de aftoppingsgrens.
3. Verdringing: per kwartaal inzicht in het aandeel reacties en het aandeel toewijzingen per inkomensgroep op tweehurenwoningen, waarbij de afwijking tussen beide aandelen niet meer dan 5 procentpunt mag bedragen.
4. Huurprijsontwikkeling: een bandbreedte voor de huurprijs van tweehurenwoningen boven de aftoppingsgrens, en een maximum aandeel van 50% van de tweehurenwoningen dat daadwerkelijk boven de aftoppingsgrens wordt verhuurd.
5. Financiële transparantie: jaarlijks inzicht in de daadwerkelijk gerealiseerde extra huuropbrengsten als gevolg van het tweehurenbeleid, uitgesplitst per deelportefeuille, met een substantieel deel van deze opbrengsten bestemd voor instandhouding, verduurzaming en nieuwbouw van de sociale huurvoorraad.
6. Monitoring en rapportage: een kwartaalrapportage en een uitgebreide jaarlijkse rapportage aan het LHP, met daarin ten minste de inkomenscategorieën van huurders, huurprijsniveaus, reacties en toewijzingen, en een regionale of complexmatige uitsplitsing.
7. Evaluatie en bijsturing: een tussentijdse evaluatie na één jaar en een integrale evaluatie na twee jaar, waarbij Woonzorg Nederland bij een afwijking van meer dan 5% van bovenstaande normen binnen drie maanden een bijsturingsplan opstelt en dit met het LHP bespreekt.

Het LHP verzoekt Woonzorg Nederland schriftelijk en gemotiveerd te reageren op deze voorwaarden voordat tot verdere implementatie van de aangepaste uitgangspunten wordt overgegaan, en daarbij aan te geven op welke wijze deze voorwaarden in het beleid en de uitvoering worden geborgd.

Voor zover Woonzorg Nederland van dit advies of van de daarin opgenomen voorwaarden wenst af te wijken, verzoekt het LHP dit binnen de daarvoor geldende termijn schriftelijk en gemotiveerd kenbaar te maken, zodat het overleg over de aanpassing van het tweehurenbeleid op zorgvuldige wijze kan worden afgerond.

Met vriendelijke groet,

Namens het LHP



Vijay Sampatsing

Vicevoorzitter – waarnemend voorzitter

Landelijk Huurders Platform
T.a.v. het Bestuur
Terborchstraat 1
8011 GD Zwolle

Telefoonnummer

06-51698188

E-mail

bestuursadviseur@woonzorg.nl

Kenmerk

2603

Onderwerp

Reactie 2^e zienswijze
tweehurenbeleid

Datum

14 juli 2026

Geachte leden van het bestuur van het LHP,

In vervolg op onze brief van 22 juni 2026 en naar aanleiding van uw schrijven van 10 juli 2026, berichten wij u als volgt over het traject inzake de aanpassing van de uitgangspunten voor het tweehurenbeleid.

Wij stellen vast dat het formele adviestraject conform de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) volledig is doorlopen. Op 29 april 2026 heeft WZN u om advies gevraagd over dit voorgenomen besluit. Op 10 juni 2026 heeft u binnen de gestelde termijn schriftelijk advies uitgebracht, waarin u vier specifieke aandachtspunten naar voren bracht.

WZN heeft vervolgens op 22 juni 2026 schriftelijk en gemotiveerd op uw advies gereageerd. In deze reactie zijn uw vier punten puntsgewijs behandeld en is onderbouwd op welke wijze WZN de belangen van de primaire doelgroep borgt. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichting om, indien een advies niet of niet geheel wordt gevolgd, dit binnen 14 dagen gemotiveerd aan de huurdersorganisatie mede te delen.

De WOHV biedt in artikel 5 een heldere procedure voor adviesaanvragen bij beleidswijzigingen. De wet kent geen bepaling die voorziet in een tweede adviesronde of het eenzijdig stellen van nieuwe voorwaarden nadat de verhuurder reeds gemotiveerd heeft gereageerd op het initiële advies. Het advies van een huurdersorganisatie is bovendien wettelijk niet bindend voor de verhuurder.

Conform artikel 5 lid 3 onder c van de WOHV mag de verhuurder tot uitvoering van het besluit overgaan drie dagen nadat de huurdersorganisatie de gemotiveerde mededeling over het afwijken van het advies heeft ontvangen. Aangezien deze termijn inmiddels ruim is verstreken, beschouwt WZN het adviestraject definitief als afgerond.

Wij danken u nogmaals voor uw inbreng in de eerste fase van dit traject en informeren u hierbij dat WZN is gestart met de feitelijke implementatie van het aangepaste tweehurenbeleid.

Met vriendelijke groet,
Namens de Raad van Bestuur

Marjan van Bergen
CFRO



Raad van Bestuur Woonzorg Nederland
Professor E.M. Meijerslaan 3
Postbus 339
1180 AH Amstelveen

t.a.v. bestuurssecretariaat@woonzorg.nl

Zwolle, 16 juli 2026

**Landelijk Huurders Platform
Woonzorg Nederland**

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

www.landelijkhuurdersplatform.nl

Uw Kenmerk: 2603

Betreft: Advies inzake adviesaanvraag met kenmerk 26027, reactie op 2^e zienswijze
tweehurenbeleid d.d. 14 juli 2026

Geachte heer, mevrouw,

Op 29 april 2026 heeft Woonzorg Nederland (kenmerk 26027/26012) het Landelijk Huurders Platform (LHP) schriftelijk om advies gevraagd over een voorgenomen aanpassing van de uitgangspunten voor het tweehurenbeleid, onderdeel van het streefhuurbeleid sociale huur (DAEB). Het voornemen, waarover de Raad van Bestuur op 8 april 2026 een besluit heeft genomen, houdt in dat het criterium "geschikt voor zware zorg" als voorwaarde voor het tweehurenlabel vervalt, zodat dit label kan worden toegepast op alle sociaal verhuurbare woningen, met een maximum van 30% per deelportefeuille. Voor het uitbrengen van advies is een termijn gesteld van zes weken, uiterlijk 11 juni 2026.

Het LHP heeft op 10 juni 2026, binnen de gestelde termijn, gereageerd met vier aandachtspunten: borging van de toegang van de primaire doelgroep, transparantie over de effecten op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, inzicht in de besteding van eventuele meeropbrengsten, en monitoring en evaluatie van mogelijke verdringing van lagere inkomens. Woonzorg Nederland heeft op 22 juni 2026 schriftelijk gereageerd, de vier punten beantwoord, geconcludeerd dat het LHP in principe positief staat tegenover de wijziging, het adviestraject als afgerond beschouwd en aangekondigd tot implementatie over te gaan.

Het LHP heeft die reactie beoordeeld als onvoldoende concreet en toetsbaar en heeft op 10 juli 2026 een nadere zienswijze uitgebracht met zeven concrete voorwaarden waaronder alsnog met de verruiming kan worden ingestemd, met het verzoek hierop schriftelijk en gemotiveerd te reageren vóórdat verdere implementatie plaatsvindt. Woonzorg Nederland heeft daarop op 14 juli 2026 laten weten dat het adviestraject onder de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) volledig en definitief is afgerond, dat deze wet geen tweede adviesronde kent, dat de gemotiveerde mededeling van 22 juni reeds aan de wettelijke motiveringseis voldeed en dat de termijn waarna tot uitvoering mag worden overgegaan inmiddels is verstreken. Woonzorg Nederland meldt in die brief te zijn gestart met de feitelijke implementatie van het aangepaste tweehurenbeleid.

Dit schrijven bevat de reactie van het LHP op de brief van Woonzorg Nederland van 14 juli 2026.

1. Toegang primaire doelgroep

Het voornemen laat het criterium "geschikt voor zware zorg" los en introduceert in plaats daarvan een maximum van 30% van de sociaal verhuurbare woningen per deelportefeuille. In de adviesaanvraag wordt dit maximum gemotiveerd met de wens "voldoende vaste financiële sturing" per deelportefeuille te bieden; deze reden is echter niet nader gekwantificeerd of onderbouwd met cijfers over de bestaande verhouding tussen vraag en aanbod. Op grond van artikel 4 van de Wet op het overleg huurders verhuurder dient de verhuurder bij een voorgenomen beleidswijziging eigener beweging aan te geven wat de beweegredenen voor het voornemen zijn en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien; de adviesaanvraag voldoet aan deze verplichting naar het oordeel van het LHP slechts in algemene bewoordingen. Voor de borging van de toegang van de primaire doelgroep verwijst Woonzorg Nederland in haar reactie van 22 juni naar een streefpercentage van minimaal 65% (bandbreedte 60-70%) van de woningen met een streefhuur onder de 1e aftoppingsgrens. Dit percentage geldt portefeuillebreed en biedt geen garantie op regio- of complexniveau.

Deze zorg is niet louter principieel. Bij het complex Aelbertsberg in Bloemendaal (108 woningen) heeft Woonzorg Nederland in januari 2026 een aanvraag ingediend bij de gemeente Bloemendaal om 28 woningen - ruim een kwart van het complex - los te maken van de sociale huur en over te hevelen naar middenhuur. De Huurderscommissie Aelbertsberg-Bloemendaal heeft hierop op 3 februari 2026 gereageerd met het verzoek om schriftelijke garanties dat het bij dit aantal blijft. Dit voorbeeld illustreert dat een portefeuillebreed gemiddelde van 65% ruimte laat voor een aanzienlijke lokale verschraving van het voor de primaire doelgroep bereikbare aanbod, terwijl het tweehurenbeleid in dezelfde regio de druk op die toegankelijkheid verder kan vergroten. Het LHP acht een portefeuillebreed gemiddelde daarom onvoldoende waarborg en houdt vast aan een aanvullende ondergrens per regio of deelportefeuille.

Het LHP beschikt niet over prestatieafspraken tussen Woonzorg Nederland en de gemeente Bloemendaal van na 2019; de destijds geldende afspraken bevatten uitdrukkelijk géén bepalingen over de verdeling van de sociale voorraad naar inkomensgroep. Het LHP verzoekt Woonzorg Nederland aan te geven of, en zo ja op welke wijze, dit onderwerp inmiddels wel onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken met gemeenten, waaronder Bloemendaal.

2. Transparantie effecten op beschikbaarheid

Woonzorg Nederland heeft geantwoord dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door de verruiming "ongewijzigd" blijft, omdat alleen woningen binnen het sociale segment voor het tweehurenlabel in aanmerking komen. Dit antwoord gaat niet in op de vraag die het LHP heeft gesteld, namelijk of de verdeling van de bestaande sociale voorraad tussen de primaire en de secundaire doelgroep door de verruiming verandert. Een integraal beeld van de effecten ontbreekt: Woonzorg Nederland beoordeelt het tweehurenbeleid geïsoleerd, terwijl de daadwerkelijke impact op de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep in een regio als Bloemendaal zich niet los laat zien van parallelle ontwikkelingen zoals de hierboven genoemde onttrekking bij Aelbertsberg. Het LHP verzoekt Woonzorg Nederland concreet inzicht te geven in reacties en toewijzingen per inkomensgroep op tweehurenwoningen, in samenhang gezien met eventuele onttrekkingen aan de sociale voorraad elders in dezelfde regio's.

3. Besteding van eventuele meeropbrengsten

Woonzorg Nederland heeft aangegeven dat op voorhand niet met zekerheid is te zeggen of de verruiming van het tweehurenbeleid tot meer huurinkomsten leidt, en dat de besteding van eventuele extra middelen een begrotingsvraagstuk is dat kan bijdragen aan instandhouding, verduurzaming en nieuwbouw. Het LHP constateert dat de inmiddels gepubliceerde jaarrekening 2025 van Woonzorg Nederland een resultaat na belastingen laat zien van € 197,5 miljoen en een eigen vermogen van bijna € 3,97 miljard, met een positieve operationele kasstroom van € 63,2 miljoen. Deze cijfers relativeren het beeld dat de verruiming van het tweehurenbeleid en het in de aanvraag genoemde doel "huuropbrengsten optimaliseren" door acute financiële noodzaak worden ingegeven. Het LHP onderkent dat de wijze waarop begrotingsmiddelen worden besteed in de kern een bestuursbevoegdheid van Woonzorg Nederland is en dat de Overlegwet het LHP daarin geen vetorecht geeft. Juist gelet op de gezonde financiële positie van Woonzorg Nederland ziet het LHP echter geen belemmering voor een concrete, ook indicatieve toezegging over de bestemming van eventuele meeropbrengsten uit het tweehurenbeleid, zodat deze aantoonbaar ten goede komen aan de sociale voorraad in plaats van vrij besteedbaar te zijn binnen de algemene begroting.

4. Monitoring en evaluatie van verdringing

De toezegging van Woonzorg Nederland om "te blijven monitoren en evalueren uit welke inkomensdoelgroepen de nieuwe huurders zijn" bevat geen frequentie, geen indicatoren, geen rapportage aan het LHP en geen bijsturingsmechanisme bij een ongewenste ontwikkeling. Het LHP heeft in zijn zienswijze van 10 juli 2026 hiervoor zeven concrete aanknopingspunten geformuleerd. Deze zijn door het LHP opgesteld als minimale, bespreekbare waarborgen om de effecten van het beleid te kunnen volgen en tijdig bij te sturen; zij zijn niet ontleend aan een portefeuillleanalyse van Woonzorg Nederland zelf. Het LHP staat open voor een door Woonzorg Nederland onderbouwd alternatief, mits dat gelijkwaardige, toetsbare waarborgen biedt. Bij gebreke van een dergelijk alternatief handhaaft het LHP de voorgestelde waarborgen.

5. De brief van 14 juli 2026: het traject is niet eenzijdig af te sluiten

Woonzorg Nederland stelt dat het adviestraject volledig is doorlopen, dat de Overlegwet geen tweede adviesronde kent en dat de termijn waarna tot uitvoering mag worden overgegaan inmiddels is verstreken. Het LHP onderschrijft dat artikel 5 van de Wet op het overleg huurders verhuurder de verhuurder toestaat tot uitvoering over te gaan nadat een schriftelijke en gemotiveerde mededeling is gedaan over het (gedeeltelijk) niet volgen van een advies, en dat het tweede lid van dat artikel de verhuurder verplicht binnen veertien dagen na ontvangst van het advies de redenen voor het niet volgen daarvan schriftelijk mede te delen. Die mogelijkheid onderstelt echter dat die mededeling daadwerkelijk gemotiveerd ingaat op de door de huurdersorganisatie aangedragen punten. De reactie van Woonzorg Nederland van 22 juni 2026 beantwoordt de vier aandachtspunten van het LHP grotendeels in algemene bewoordingen, zonder concrete cijfers, garanties op regio- of complexniveau, of een uitgewerkt monitoringsprotocol te bieden - juist de kern van wat het LHP had gevraagd. Op de vraag naar de effecten op de verdeling tussen doelgroepen (punt 2 hierboven) is feitelijk geen antwoord gegeven. Het LHP is daarom van oordeel dat de mededeling van 22 juni op deze onderdelen niet als een volwaardige inhoudelijke motivering kan gelden, en dat het traject om die reden niet als inhoudelijk afgerond kan worden beschouwd, ongeacht het verstrijken van de formele termijn. Het eenzijdig starten van de implementatie, zoals Woonzorg Nederland in de brief van 14 juli meldt, doet naar het oordeel van het LHP geen recht aan het overleg zoals de Overlegwet dat beoogt.

Gelet op het voorgaande handhaaft het LHP het standpunt dat het niet kan instemmen met de voorgestelde verruiming van het tweehurenbeleid zoals deze nu is vormgegeven en toegelicht. Het LHP brengt een negatief advies uit over de aanpassing van de uitgangspunten voor het tweehurenbeleid, zolang de volgende punten niet aantoonbaar zijn geborgd:

1. Toegang primaire doelgroep: een concrete ondergrens voor de toewijzing aan de primaire doelgroep bij tweehurenwoningen, niet alleen portefeuillebreed maar ook per regio of deelportefeuille.
2. Beschikbaarheid: handhaving van de streefhuurnorm onder de 1e aftoppingsgrens, met een beperkte toegestane afwijking, en inzicht in het aandeel nieuwe verhuringen onder die grens.
3. Verdringing: periodiek (bijvoorbeeld per kwartaal) inzicht in de verhouding tussen reacties en toewijzingen per inkomensgroep op tweehurenwoningen, met een beperkte toegestane afwijking tussen beide aandelen.
4. Huurprijsontwikkeling: inzicht in en een bandbreedte voor de huurprijs van tweehurenwoningen boven de aftoppingsgrens, en een maximumaandeel van de tweehurenwoningen dat daadwerkelijk boven die grens wordt verhuurd.
5. Financiële transparantie: jaarlijks inzicht in de daadwerkelijk gerealiseerde meeropbrengsten uit het tweehurenbeleid per deelportefeuille, met een concrete, ook indicatieve toezegging over de besteding daarvan aan instandhouding, verduurzaming en nieuwbouw van de sociale voorraad.
6. Monitoring en rapportage: een vaste rapportagefrequentie aan het LHP (per kwartaal en jaarlijks), met daarin ten minste de inkomenscategorieën van huurders, huurprijsniveaus, reacties en toewijzingen, en een regionale of complexmatige uitsplitsing.
7. Evaluatie en bijsturing: een tussentijdse evaluatie na één jaar en een integrale evaluatie na twee jaar, met een bijsturingsplan bij een afwijking van de afgesproken normen.

Deze voorwaarden, zoals eerder verwoord in de zienswijze van 10 juli 2026, worden door het LHP onverkort gehandhaafd. Zolang hieraan niet is voldaan, verzoekt het LHP Woonzorg Nederland dringend de feitelijke implementatie van het aangepaste tweehurenbeleid op te schorten en het overleg hierover te hervatten.

Het LHP verzoekt Woonzorg Nederland voorts om, voor zover van deze voorwaarden of van dit advies wordt afgeweken, dit conform de Wet op het overleg huurders verhuurder schriftelijk en inhoudelijk gemotiveerd - puntsgewijs ingaand op bovenstaande 7 punten - aan het LHP mede te delen, zodat het overleg over de aanpassing van het tweehurenbeleid alsnog op een voor beide partijen zorgvuldige wijze kan worden afgerond.

Met vriendelijke groet,

Namens het LHP



Vijay Sampatsing
Vicevoorzitter – waarnemend voorzitter

Landelijk Huurders Platform
T.a.v. het bestuur
Terborchstraat 1
8011 GD Zwolle

Telefoonnummer

Behandeld door
bestuurssecretaris

Kenmerk

26040

Onderwerp

aanpassing uitgangspunten
voor het tweehurenbeleid

Datum

21 juli 2026

Geachte bestuursleden van het Landelijk Huurders Platform,

Hierbij reageren we op uw brief van 16 juli, waarin u uw aandachtspunten nogmaals onder de aandacht brengt. We vroegen u op 29 april 2026 om te adviseren over de aanpassing van dit beleid, waarover het bestuur van Woonzorg Nederland op 8 april 2026 een voorgenomen besluit heeft genomen. U sprak in uw adviesbrief van 10 juni 2026 uw zorgen uit of met de voorgestelde verruiming van het tweehurenbeleid onze primaire taken niet in gevaar komen in vier concrete vragen. In uw brief van 16 juli 2026 formuleert u zeven aanvullende voorwaarden waaronder u alsnog met het beleid zou kunnen instemmen. Deze voorwaarden maakten geen onderdeel uit van het oorspronkelijke advies van 10 juni 2026 waarop Woonzorg Nederland op grond van de WOHV diende te reageren en dat op 22 juni 2026 ook heeft gedaan. Niettemin lichten wij in deze brief nogmaals toe waarom wij ons besluit verantwoord achten en waarom wij geen aanleiding zien deze aanvullende voorwaarden over te nemen.

De vier vragen/ opmerkingen uit uw adviesreactie:

U verzocht ons om te borgen dat de primaire doelgroep daadwerkelijk toegang behoudt tot voldoende betaalbare woningen.

Woonzorg Nederland blijft waarborgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de primaire inkomensdoelgroep. Ons huidige beleid is dat minstens 65% van onze woningen een streefhuur (*de huur die een nieuwe huurder betaalt als hij/zij een woning van Woonzorg Nederland gaat huren*) heeft onder de 1e aftoppingsgrens. Het percentage 65% is vastgesteld o.b.v. de huidige en toekomstige vraag t/m 2040, waarbij het minimale streefpercentage per deelportefeuille kan variëren binnen de range van 60-70%.

Het door het LHP gevraagde minimum per regio, complex of deelportefeuille maakt geen onderdeel uit van ons beleidskader. Woonzorg Nederland stuurt op portefeuilleniveau omdat dit aansluit bij de wijze waarop de volkshuisvestelijke opgave en voorraadsturing plaatsvinden. Wij zien geen aanleiding om aanvullende normen op lager schaalniveau vast te stellen.



De door u genoemde situatie in Bloemendaal maakt geen onderdeel uit van het besluit waarop de adviesaanvraag betrekking heeft. De beoordeling van de voorgestelde aanpassing van het tweehurenbeleid dient te worden onderscheiden van eventuele afzonderlijke besluiten over woningportefeuilles of complexen.

Voor woningen met een tweehurenbeleid-label geldt dat deze bereikbaar zijn voor zowel woningzoekenden met een inkomen *onder* de inkomensgrenzen voor passend toewijzen als voor woningzoekenden met een inkomen *daarboven*, maar onder de inkomensgrenzen voor sociale huur. Tweehurenbeleid woningen blijven daardoor dus toegankelijk voor de primaire inkomensdoelgroep. Tegelijk zorgen we ervoor dat wanneer een woningzoekende met een wat hoger inkomen reageert, we aan deze huurder een hogere huurprijs vragen. Als een woningzoekende met een primair inkomen, maar wel met vermogen, reageert op een tweehurenbeleid woning, dan vragen we een hogere huurprijs. Uitgaand van de vermogensgrenzen van de Huurtoeslag.

Voor onze voorspelling welk deel van de sociale huurvoorraad verhuurd zal worden voor een huur onder de 1e aftoppingsgrens, en daarmee bewoond wordt door de laagste inkomens, rekenen wij als volgt: Wij gaan ervan uit dat van de nieuwe verhuringen met een tweehurenbeleid-label circa 50% wordt afgetopt op de 1e aftoppingsgrens. Dit op basis van onze huidige ervaring met de verhuur van woningen met een tweehurenbeleid-label.

U verzocht ons om transparant te maken wat de effecten zijn van deze beleidswijziging op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

De beschikbaarheid op sociale huurwoningen blijft door deze beleidswijziging ongewijzigd. Alleen binnen het sociale huursegment kunnen woningen aangemerkt worden voor het tweehurenbeleid label. Het tweehurenbeleid verandert evenmin de omvang van de woningvoorraad die toegankelijk is voor de primaire doelgroep, aangezien woningen met een tweehurenlabel ook bereikbaar blijven voor woningzoekenden met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen.

U verzocht ons om inzicht te geven hoe de extra opbrengsten concreet worden ingezet voor uitbreiding en verbetering van de sociale woningvoorraad.

Tweehurenbeleid zorgt ervoor dat de woningzoekende meer keuzevrijheid krijgt en dat de nieuwe huurder een huur betaalt die bij zijn/haar inkomen past. Of het toepassen van meer tweehurenbeleid werkelijk zorgt voor meer huurinkomsten voor Woonzorg Nederland is op voorhand niet met zekerheid te zeggen.

De financiële positie van Woonzorg Nederland doet niet af aan de beleidsmatige rechtvaardiging van het tweehurenbeleid. Het besluit is niet gebaseerd op een acute financieringsbehoefte maar op een afweging tussen betaalbaarheid, toegankelijkheid, keuzevrijheid voor woningzoekenden en een doelmatige exploitatie van de woningvoorraad.

De algemene vraag *‘hoe de opbrengsten worden ingezet’* is een begrotingsvraagstuk. Het mag duidelijk zijn dat we de extra huuropbrengsten goed kunnen gebruiken voor enerzijds het in stand

houden van onze woningvoorraad en anderzijds voor investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw. Iets wat met stijgende bouw-, rente- en onderhoudskosten steeds uitdagender wordt.

U verzocht ons te monitoren en periodiek te evalueren of het tweehurenbeleid niet leidt tot verdringing van lagere inkomens.

Wij zullen de effecten van het beleid periodiek monitoren via de reguliere management- en verantwoordingscyclus. Daarbij volgen wij onder meer de inkomenscategorieën van nieuwe huurders en de toepassing van het tweehurenlabel. Indien uit monitoring blijkt dat ongewenste effecten optreden voor de primaire doelgroep, zal dit aanleiding kunnen zijn het beleid te heroverwegen.

Wij nemen kennis van uw mededeling dat u niet kunt instemmen met het voorgenomen besluit. De WOHV kent ten aanzien van dit onderwerp evenwel slechts een adviesrecht en geen instemmingsrecht.

Woonzorg Nederland is gehouden uw advies zorgvuldig te betrekken bij de besluitvorming en gemotiveerd aan te geven hoe met dat advies wordt omgegaan. Naar ons oordeel is aan die wettelijke verplichting voldaan. Dat u het inhoudelijk oneens bent met de gemaakte afwegingen betekent niet dat het advies onvoldoende is betrokken, onvoldoende is gemotiveerd of anderszins niet voldoet aan de in artikel 5 WOHV, in het bijzonder lid 2 daarvan, voorgeschreven wettelijke procedure.

Het bestuur heeft het advies van het LHP, de daaropvolgende correspondentie en de in uw brief van 16 juli opgenomen aandachtspunten betrokken bij zijn afweging, maar ziet daarin geen aanleiding het besluit te wijzigen.

Wij beschouwen deze brief als een aanvullende toelichting op onze eerdere reactie van 22 juni 2026. Het bestuur handhaaft het besluit en zet de implementatie voort.

Met vriendelijke groet,

Harry Platte
Bestuursvoorzitter