

## **ADVIES HOHW Kader voor verrekenbare vergoedingen bij huurachterstand**

Aan: Bestuur Haag Wonen  
Van: Bestuur HOHW  
Betreft: Advies Kader voor verrekenbare vergoedingen bij huurachterstand  
Datum: 17-09-2025

---

### **Inleiding**

Wij vinden het een goede zaak dat Haag Wonen een beleid creëert op het verrekenen van vergoedingen met huurachterstanden. Het ontbreken van vaststaand beleid kan immers leiden tot willekeur en een verlies van de menselijke maat. De toename van huurachterstanden is niet alleen een last voor de individuele huurder, maar belemmert ook Haag Wonen in haar activiteiten en deze moeten ten goede moeten komen aan álle huurders. Daarom is het zaak om in het algemeen belang ervoor te zorgen dat huurachterstanden zo laag mogelijk blijven.

### **Vergoeding en financiële zelfstandigheid**

In uw adviesaanvraag en het bijbehorende kader constateert u terecht dat niet iedere schuldenaar met een huurachterstand financieel zelfstandig is en zal de verhuurder niet altijd de schuldeiser met het grootste belang zijn. Gecombineerd met de voorwaardelijkheid dat niet iedere vergoeding verrekend kan of zal worden, rijst bij ons als eerste de vraag om hoeveel gevallen en welke bedragen het gaat en tevens in hoeverre dit tot op heden is voorgekomen.

In uw uiteenzetting van de verschillende vergoedingen die voor verrekening in aanmerking komen, trekt u terecht de conclusie dat op vergoedingen die door een overheid aan de verhuurder worden verstrekt, maar aan de huurder toekomen, geen beslag kan worden gelegd. Tevens vinden wij het juist dat schadevergoedingen überhaupt niet worden verrekend, omdat deze rechtstreeks ten goede komen aan het herstel van de woning of het interieur te laten.

### **Automatische verrekening**

Met automatische verrekening van vergoedingen vanuit de afrekening voor servicekosten zónder voorafgaande instemming van de huurder hebben wij echter moeite. Deze 'vergoeding' is immers een geldbedrag dat door de verhuurder teveel in rekening is gebracht voor diensten die door derden zijn geleverd. De verhuurder heeft namens de huurder een te

hoog voorschot betaald en dit bedrag namens de huurder terugontvangen. Naar onze mening kan dit alleen in overleg met de huurder worden verrekend.

Automatische verrekening zou er naar onze mening op neer komen dat Haag Wonen een financiële beslissing namens de huurder neemt. Dit geldt temeer voor de stookkosten. Ofschoon deze categorie niet is opgenomen, veronderstellen wij dat dit ook onder de 'afrekening servicekosten' valt. Door het grote financiële belang van stookkosten, met dikwijls hogere voorschotten dan de huur van de woning zelf, zou verrekening ertoe kunnen leiden dat huurders weer elders in de problemen komen.

Daarom vinden wij het onverantwoord om de afrekening service- (en stook)kosten per definitie te verrekenen en adviseren wij het kader dusdanig aan te passen dat dit altijd in overleg met de huurder gaat.

Ook bij automatische verrekening van de ongeriefsvergoeding hebben wij moeite en wij adviseren dit enkel in overleg met de huurder te doen. Als deze vergoeding wordt toegekend aan een huurder is er dikwijls sprake geweest van meer dan alleen geluidsoverlast, maar hebben werkzaamheden ook schade veroorzaakt die niet onder de schadevergoeding als gevolg van een gebrek in de woning valt. Vaak moeten huurders (kleine) herstelwerkzaamheden (laten) plaatsvinden om de bewoonbaarheid van hun woning te verbeteren, zoals schilderwerkzaamheden. Verrekening met een huurachterstand kan dan leiden tot een verslechtering van het woongenot en dat gaat tegen de uitgangspunten van dit kader in.

## Advies

Het bestuur van de HOHW adviseert u het kader voor verrekenbare vergoedingen bij huurachterstand aan te nemen, met de volgende wijzigingen:

- Dat verrekening van alle vergoedingen alleen in overleg met de huurder en met diens toestemming plaatsvindt, in sommige situaties misschien met een maatschappelijke dienstverlener, om de financiële autonomie van de huurder te garanderen.
- Dat u het document verduidelijkt met toevoeging van de afrekening stookkosten, waarvan wij ook van mening zijn dat verrekening met de huurder moet worden overeengekomen, alvorens de verrekening plaatsvindt.
- Dat u het kader verheldert en afkortingen als SIP uitlegt.
- Tot slot, dat u het beleid na een jaar evalueert op doelmatigheid en effectiviteit.