## Beste commissieleden en huurders,

Hierbij onze nieuwsbrief van dit najaar. Hier leest u de laatste nieuwtjes en wetenswaardigheden.   
Wij wensen u veel leesplezier en een kleurrijke herfst!

Bestuur en ondersteuners Huurdersorganisatie Haag Wonen

# 

# **Huurdersdag 2025; wat levert het op?**

24 september 2025 organiseerde de HOHW de eerste huurdersmiddag voor haar achterban, de huurders van Haag Wonen. Het centrale thema van de dag was de relatie tussen onszelf (de HOHW) en onze achterban: de huurders van Haag Wonen. Een volledige samenvatting kunt u vinden op onze website: [Een lang bericht over de eerste huurdersmiddag van de HOHW](https://www.hohw.org/nieuws/62/een-lang-bericht-over-de-eerste-huurdersmiddag-van-de-hohw). In deze nieuwsbrief beperken we ons tot de uitkomsten en de nabije toekomst.

Het is ons duidelijk dat onze achterban meer contact wil: met elkaar, met ons en met Haag Wonen. Dat is voor ons dus een prioriteit.

Om alles iets concreter te maken noemen we drie punten:

1. We overwegen sterk om over te gaan tot het organiseren van een jaarlijkse vergadering met onze bewonerscommissies. De twee voornaamste dingen die op zo'n vergadering gebeuren: het bestuur van de HOHW informeert de achterban over wat het het afgelopen jaar gedaan heeft voor de huurders van Haag Wonen en we peilen de mening van de achterban over actuele onderwerpen.
2. We willen meer kleinschalige themabijeenkomsten voor leden van bewonerscommissies organiseren over onderwerpen die breed leven of waarvan wij denken dat die belangrijk zijn. Op zo'n bijeenkomst kunnen huurders elkaars ervaringen delen (waar wij weer van leren) en kunnen huurders geïnformeerd worden door ons of een expert die door ons uitgenodigd wordt.

ONZE OPROEP AAN ONZE ACHTERBAN IS DAN OOK: LAAT ONS WETEN OVER WELK THEMA U GRAAG ZOU WILLEN PRATEN MET ELKAAR EN MET ONS OF OVER WELK ONDERWERP U GRAAG BETER GEÏNFORMEERD WIL WORDEN. BEPAAL ZELF DE AGENDA EN LAAT ONS IETS VOOR U DOEN!

1. Nadat we wat uitkomsten van de huurdersdag deelden met Haag Wonen, hebben we een toezegging gekregen dat Haag Wonen ons een voorstel gaat doen voor een periodieke (bijv. jaarlijkse) bijeenkomst tussen de bewonerscommissies, de HOHW en het bestuur en andere leidinggevenden van Haag Wonen. We hebben duidelijk aangegeven dat meerdere bewonerscommissies zich afvragen waar ze het nog voor doen, een vraag die wij maar al te goed begrijpen. Deze boodschap lijkt nu aangekomen te zijn bij de leiding van Haag Wonen. De exacte vorm van deze bijeenkomst moet nog bepaald worden.

Nogmaals dank aan de huurders die de huurdersmiddag met goede bedoelingen hebben bijgewoond. We houden jullie op de hoogte.



  
Niet gehoord en niet gezien

In deze nieuwsbrief willen we je informeren over de zorgen die leven binnen onze huurdersorganisatie. Het is van groot belang dat de stem van de huurders én van de huurdersorganisatie wordt gehoord, maar helaas moeten we constateren dat dit bijna nooit het geval is en dat velen van ons gefrustreerd achterblijven.

Wat we bij de HOHW al vele jaren horen van huurders en bc’s (recentelijk weer tijdens de huurdersmiddag), is dat er vaak niet naar hen wordt geluisterd als men zijn klachten uit bij Haag Wonen. Helaas herkennen de bestuursleden van de HOHW de frustraties die de houding van Haag Wonen oplevert. De HOHW richt zich op het behartigen van de belangen van alle huurders van Haag Wonen. Dit omvat onder andere het ondersteunen van huurders in hun rechten, het ondersteunen van initiatieven die de huurdersgemeenschap ten goede komen en het adviseren over renovatie- en sloopplannen, in lijn met de wettelijke verplichtingen voor woningcorporaties.

Met deze belangen voor ogen heeft de HOHW door de jaren heen diverse gevraagde en ongevraagde adviezen gegeven aan Haag Wonen (bijvoorbeeld binnen enkele jaren het vervangen van enkel glas bij alle label E-, F-, en G-woningen) en er waren moeizame en tijdrovende prestatieafspraken waar belangrijke wensen van ons (afspraken maken over een maximum aan de jaarlijkse huurverhoging) onbespreekbaar bleken te zijn. Dit ondanks onze zorgen over de financiële druk die dit op de huurders legt. Dit gebrek aan flexibiliteit en begrip voor de situatie van huurders is zorgwekkend.

Het is essentieel dat we als huurdersorganisatie blijven pleiten voor onze rechten en belangen. We moedigen de huurders aan om hun ervaringen en zorgen te blijven delen, zodat we samen een sterkere stem kunnen vormen. En het zou natuurlijk enorm helpen als er huurders zijn die zich voor projecten of als vast bestuurslid willen aanmelden. Dan staan we sterker!!!



  
Bewonerscommissie en renovatie

Haag Wonen renoveert veel complexen of is dat aan het voorbereiden in aanloop naar de deadline om alle huizen met slechte energielabels voor 2029 te hebben verbeterd.

Met een viertal bewonerscommissies hebben wij begin september gesproken over de huidige praktijk en kwamen wij tot de conclusie dat Haag Wonen steevast een klankbordgroep lijkt in te stellen als er al een bewonerscommissie voor een complex aanwezig is. Dit beschouwen wij als onwenselijk en naar aanleiding daarvan bereiden wij een advies voor Haag Wonen voor om deze praktijk te veranderen en de bewonerscommissie hierin weer leidend te laten zijn. Resultaat was ook een brief aan de Haagse gemeenteraad waarin wij samen met deze bewonerscommissies een oproep hebben gedaan voor een beter sociaal statuut voor de gemeente Den Haag.

Het huidige sociaal statuut tussen de drie grote corporaties en hun huurdersorganisaties bevat momenteel weinig meer dan wat de wet voorschrijft, heeft alleen betrekking op sloop/nieuwbouwtrajecten en dus niet op renovaties en gaat niet over de manier waarop huurders worden betrokken bij de toekomst van het gebouw waarin zij wonen.



  
Adviezen over huurachterstanden, camerabeveiliging en modelhuurovereenkomsten

Een van de taken van de huurdersorganisatie is het adviseren van de corporatie over het beleid dat Haag Wonen tegenover huurders hanteert. In de zomer hebben we Haag Wonen daarom geadviseerd over het verrekenen van huurachterstanden met vergoedingen van Haag Wonen, het plaatsen van camera’s ten behoeve van de veiligheid en de nieuwe modelhuurovereenkomsten.

De nieuwe modelhuurovereenkomsten volgen uit wetswijzigingen, met name de Wet betaalbare huur, en volgen het model dat Aedes, de vereniging van woningcorporaties, aanhoudt.

We bekritiseerden hierin vooral de manier die wordt voorgesteld waarop de huurverhoging voor huurders in de midden- en geliberaliseerde huur wordt berekend: de huurverhoging zou wat Haag Wonen betreft moeten bestaan uit een vaste opslag én het inflatiepercentage. Naar onze mening betaamt het een sociaal verhuurder om ook voor deze huurders de huurverhoging binnen de perken te houden en zouden ze het moeten houden bij een inflatiecorrectie.

Bij de verrekening van vergoedingen van Haag Wonen hebben wij geadviseerd om te allen tijde de keuze aan de huurder te laten om de financiële zelfstandigheid van mensen in een kwetsbare positie te waarborgen.

Bij het nieuw voorgestelde camerabeleid vonden wij vooral dat goed moet worden afgewogen wanneer er cameratoezicht plaatsvindt zodat bewoners niet onnodig op kosten worden gejaagd als er ook kan worden gewerkt met bijvoorbeeld een ander soort toegangsdeur.

Kijk op onze [website](https://www.hohw.org/organisatie/bestanden) voor een aantal van de adviezen die wij Haag Wonen de afgelopen jaren hebben doen toekomen.



  
**Wijziging woningwet naar aanleiding van de Nationale Prestatieafspraken**

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is van plan een aantal wetten te wijzigen zodat de systematiek van de jaarlijkse huurverhoging verandert en is daarvoor een [internetconsultatie](https://www.internetconsultatie.nl/wijzigingwoningwetnpa/b1) gestart.

De belangrijkste wijziging is dat bij sociale huurders er een driejaarlijks gemiddelde van de inflatie komt als basis voor de huurverhoging, zodat potentiële uitschieters bij de huurverhoging zoals in 2023 en 2024 worden voorkomen en ook niet wordt gekeken naar de stijging van het gemiddelde Cao-loon, omdat deze ook uitschieters kent en niet representatief is voor de gemiddelde sociale huurder.

Andere wijzigingen zijn dat er een nieuwe categorie in de eerste en tweede [aftoppingsgrens](https://www.woonbond.nl/thema/huren-en-geld/aftoppingsgrens/) voor het huren van huizen met een energielabel van A+ of beter komt, waardoor verhuurders zo’n € 26 euro hogere aanvangshuren voor deze categorieën kunnen vragen.

Dit lijkt niet onredelijk, omdat corporaties nu eenmaal moeten investeren om deze huizen te verduurzamen en die woningen zouden anders wellicht naar de middenhuur verdwijnen. Aan de andere kant is het energielabel al onderdeel van de huurprijs en betaal je daar sowieso voor.

Afbeelding met val, esdoorn, herfst, buitenshuis

Door AI gegenereerde inhoud is mogelijk onjuist.

  
Petities en woonkieskompas

De [volkshuisvesting verzuipt](https://volkshuisvestingverzuipt.nl/) en daarom hebben wij ons aangesloten bij de petitie die deze naam draagt. Het is een initiatief van Ymere en zijn huurdersorganisaties.

Daarnaast is er een andere [petitie van De Goede Zaak](https://campagnes.degoedezaak.org/campaigns/bouw-meer-betaalbare-huurwoningen?utm_source=dgz&utm_medium=email&utm_campaign=blast5408) voor investeringen in meer betaalbare huurwoningen.

Ook is er de petitie [Stop de wooncrisis, neem nu concrete maatregelen](https://gewoonwonen.petities.nl/) van Petities.nl.

In aanloop naar de verkiezingen kun je bovendien het [Woonkieskompas](https://woonkieskompas.nl/) invullen als je wonen wilt betrekken bij het uitbrengen van je stem.

|  |
| --- |
|  |