Herfst 2026

Huurders Organisatie Haag Wonen

Beste commissieleden en huurders,

Hierbij onze nieuwsbrief van deze herfst. Hier leest u de laatste nieuwtjes en wetenswaardigheden.

Wij wensen u veel leesplezier en een mooie herfst!

Bestuur Huurdersorganisatie Haag Wonen



Let op: de openingstijden van ons kantoor zijn gewijzigd!

Vanaf heden is ons kantoor niet meer dagelijks bereikbaar. De nieuwe tijden waarop we het kantoor altijd proberen te bemannen:

- dinsdag 10:00-12:00u
- woensdag 10:00-12:00u
- donderdag 10:00-12:00u

Dat betekent dat we ons best doen in ieder geval op deze momenten telefonisch bereikbaar te zijn. Krijgt u even niemand aan de telefoon? U kunt altijd een bericht sturen naar info@hohw.org. Laat in uw bericht uw telefoonnummer achter indien u teruggebeld wilt worden. Bezoek aan kantoor was en blijft in principe op afspraak.

Huurdersbijeenkomst afgelast

In de vorige nieuwsbrief kondigden wij een bijeenkomst voor huurders aan die op 14 oktober 2026 plaats had moeten vinden. We hadden graag een interactieve vergadering georganiseerd waarin we met u in gesprek konden gaan over onderwerpen die alle huurders raken. Het was een mooie gelegenheid geweest om te vertellen over onze werkzaamheden in het afgelopen jaar en om vooruit te blikken op dat wat gaat komen. Helaas ontvingen we een dusdanig klein aantal aanmeldingen, dat het niet zinnig was de geplande avond door te laten gaan.

Er waren meer dan genoeg dingen die we met u wilden delen. Om een paar zaken te noemen waar we afgelopen jaar mee bezig zijn geweest:

- de onderhandeling over en ondertekening van de Raamovereenkomst Wonen 2026-2030;
- afspraken maken over een inkoopbeleid voor energie zoals vermeld elders in deze nieuwsbrief;
- na jarenlang praten hebben we van Haag Wonen concrete beloftes gekregen over acties die moeten leiden tot een betere huurdersparticipatie;
- we hadden een beslissende stem in de aanstelling van twee nieuwe huurderscommissarissen, die als onderdeel van de raad van commissarissen (het bestuur van) Haag Wonen moeten controleren;
- we werken hard om ervoor te zorgen dat huurders bij grote renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten in de toekomst veel eerder betrokken worden bij ingrijpende beslissingen omtrent hun woningen.

Op 29 oktober organiseert op ons aandringen Haag Wonen een evenement voor leden van bewonerscommissies waarbij als het goed is ook de heer Baba, bestuurder van Haag Wonen, aanwezig

zal zijn. We hopen dat veel huurders van de kans gebruik gaan maken de leiding van Haag Wonen te laten weten waar men zoal tegenaan loopt.

Verder zal er waarschijnlijk in februari 2027 weer een gezamenlijke borrel van Haag Wonen en de HOHW georganiseerd worden voor de achterban.

Het bestuur van de HOHW zal weer na gaan denken over een vorm voor een jaarlijkse bijeenkomst die voor huurders aantrekkelijk is. Dit was kennelijk geen populair idee.



Huisregels: wanneer wel en niet

De HOHW training voor leden van bewonerscommissies over het onderwerp “woonoverlast” op 16 september 2026, kwamen onderwerpen ter sprake als geluidsoverlast door iets te enthousiast gebruik van geluidsapparatuur en klussen of feestjes bij de buren. Allemaal dingen waarvan je duidelijk niet wil dat die je nachtrust verstoren, om maar wat te noemen.

Bij aanvaarden van een nieuwe woning krijg je een huurovereenkomst en ook de algemene huurvoorwaarden ter ondertekening mee. ook extra huisregels kunnen daar bij horen.

Die extra huisregels zijn tot stand gekomen door inzet van een bewonerscommissie en/of bewoners van een complex. De huisregels voorkomen veel discussie over wat nu wel of niet overlast is.

Eén van de redenen dat niet overal extra huisregels gelden is dat altijd minimaal 70% van de bewoners hiermee akkoord moet gaan, anders kunnen ze niet worden opgelegd.

In die extra huisregels staan aanvullende afspraken zoals:

Nachtrust: Tussen 22.00 uur en 07.00 uur moet het stil zijn in en rondom de woning(en).

Geluidsapparatuur: Radio’s, televisies en muziekinstrumenten mogen geen overlast veroorzaken voor omwonenden.

Klussen: Het boren, hameren en ander luidruchtig klussen is alleen toegestaan op werkdagen tussen 08.00 uur en 20.00 uur en op zaterdagen tussen 09.00 en 17.00 uur

Feestjes: Breng je buren minimaal 24 uur van tevoren op de hoogte wanneer je een feestje geeft.

Uiteraard kunnen er nog andere zaken in vermeld staan, zoals een rookverbod in de overdekte gemeenschappelijke ruimtes en liften; een speelverbod van kinderen in de trappenhuizen of parkeergarages; de wijze van overlast van huisdieren.

Deze duidelijke regels maken het ook makkelijker elkaar (bewoners) aan te spreken bij overtreding van de regels.

Wil je ook extra huisregels, dan kun je in overleg met je buren en/of een bewonerscommissie gaan.

Als er nog vragen zijn over dit onderwerp is de HOHW altijd beschikbaar voor nadere informatie en ondersteuning.

Warmtenet los van gasprijs: wat betekent dit voor huurders in sociale huurwoningen?

De tarieven voor stads- en blokverwarming (warmtenetten) worden losgekoppeld van de

gasprijs. Dit klinkt als goed nieuws, maar voor veel sociale huurders pakt deze nieuwe wetgeving mogelijk nadelig uit. Als huurdersorganisatie houden wij de vinger aan de pols.

Tot nu toe mocht warmte volgens de wet 'niet meer dan anders' kosten. De prijs was gekoppeld aan de gasprijs. Toen de gasprijzen explodeerden, steeg de warmterekening hard mee. Dat voelde onrechtvaardig voor mensen die gekoppeld waren aan het warmtenet, omdat de warmte die zij ontvingen vaak van restwarmte of biomassa kwam en niet van gas.

De overheid kiest nu voor een nieuw systeem: tarieven op basis van de daadwerkelijke kosten van het warmtenet. De Autoriteit Consument & Markt (ACM) gaat hierop toezien.

Waarom maakt de HOHW zich zorgen?
Hoewel het systeem eerlijker moet worden, waarschuwen de Woonbond en experts voor negatieve gevolgen voor huurders:

- Geen keuzevrijheid: Bij gas of stroom kun je elk jaar overstappen naar een goedkopere leverancier. Bij een warmtenet kan dat niet. Je zit vast aan één aanbieder.
- Hoge vaste lasten: De aanleg en het onderhoud van warmtenetten zijn peperduur. Deze kosten worden doorberekend in de vaste kosten op uw rekening.
- Zuinig stoken loont minder: Corporaties isoleren huurwoningen steeds beter. Maar omdat de vaste lasten bij een warmtenet zo hoog zijn, blijft de rekening flink hoog, ook als je de verwarming bijna nooit aan hebt staan.

Onderzoek laat zien dat de kosten per warmtenet enorm kunnen gaan verschillen en dat een grote groep huishoudens straks juist méér gaat betalen.

Om de betaalbaarheid te bewaken, gelden er wel wettelijke maximumtarieven en zijn de definitieve afsluitkosten verlaagd, maar de vrees blijft dat de energierekening in kwetsbare wijken met stadsverwarming structureel hoger blijft dan in wijken met individuele oplossingen.

Wat doet de huurdersorganisatie?
Je kunt als huurder niet zomaar onder een warmtenet uit. Juist daarom strijden wij voor betaalbaarheid. Haag Wonen werkt actief mee aan de Haagse warmtetransitie en sluit woningen waar mogelijk aan op het warmtenet (stadsverwarming), mits dit betrouwbaar en betaalbaar is voor huurders. Wij vragen van Haag Wonen dat zij bij de politiek en warmte-leveranciers aandringt op eerlijke tarieven en goede compensatieregelingen. De huurders mogen niet de dupe worden van de warmtetransitie.

Den Haag stopt in de toekomst met aardgas. Ontdek wat dat voor u betekent. .
https://www.denhaag.nl/nl/natuur-en-milieu/duurzaamheid/mijn-huis-van-het-gas-halen/.



Terug van weggeweest: doordacht inkopen van energie

U leest het goed: over een periode van zo’n twee jaar is er door Haag Wonen geen aandacht besteed aan het inkopen van energie (elektriciteit en gas) tegen een zo laag mogelijke prijs. In de praktijk heeft dit betekend dat er jarenlang energie is ingekocht tegen

variabele tarieven die enorm gevoelig zijn voor geopolitieke veranderingen op het wereldtoneel en dat heeft er waarschijnlijk voor gezorgd dat huurders van Haag Wonen veel meer voor energie hebben betaald dan nodig was. De HOHW was uiteraard “niet bepaald gelukkig” met deze situatie en heeft met succes aangedrongen op een inkoopbeleid dat moet zorgen voor minimalisering van de kosten voor huurders.

Inmiddels is er iemand binnen Haag Wonen die verantwoordelijk is voor de inkoop van energie en dat heeft ertoe geleid dat er in 2025 energie is ingekocht tegen vaste tarieven voor het jaar 2026. Zowel aansluitkosten als leveringstarieven van gas en elektriciteit zijn hierdoor omlaag gegaan. Haag Wonen schat de kostenbesparing in op maar liefst 37%. Maar let op! Verwacht niet dat de rekening voor de verlichting in gemeenschappelijke ruimtes of blokverwarming dit jaar veel lager uit gaat vallen: de Verenigde Staten hebben daar met hun oorlog tegen Iran een stokje voor gestoken.

Onlangs heeft de HOHW geadviseerd over de inkoop van energie voor de komende jaren. Bij een keuze tussen vaste, variabele en dynamische tarieven hebben wij ervoor gepleit dit najaar een zo voordelig mogelijk contract af te sluiten voor vaste tarieven voor de komende twee jaar. Vaste tarieven hebben als voordeel dat je voor de looptijd van het contract beschermd bent tegen de gevolgen van nieuwe verrassingen in de wereld zoals de recente oorlog. Aan de andere kant wil je de prijzen ook niet voor langer vastleggen, omdat Haag Wonen moet aangeven hoe hoog het gebruik gaat zijn in de contractperiode. Blijkt het gebruik in werkelijkheid hoger uit te vallen dan aangegeven, dan moet er bijgekocht worden tegen een waarschijnlijk hoger tarief. Valt het gebruik lager uit, dan moet er een overschot verkocht worden en boete betaald worden. Een vast tarief voor twee jaar lijkt op dit moment de veiligste keus. In ieder geval zal er hoogstwaarschijnlijk aanzienlijk minder betaald gaan worden dan wanneer er nog steeds zonder inkoopbeleid gewerkt zou worden.

Bovenstaand verhaal geldt natuurlijk alleen voor de energie waarvoor u aan Haag Wonen betaalt, zoals voor verlichting van gemeenschappelijke ruimtes en de blokverwarming. Voor elektriciteit in de eigen woning bijvoorbeeld zal u doorgaans zelf afspraken hebben gemaakt met een energieleverancier.



Herinnering:
Training klachten en gebreken

Wat doe je als er iets kapot is in de woning en de afhandeling duurt te lang? Waar kunnen klachten gemeld worden? Wat zijn gebreken? Heeft u last van schimmel, lekkage of geluidsoverlast? Of bent u niet tevreden over de dienstverlening van uw verhuurder? In deze training bespreken we de regels rondom onderhoud en hoe u gebreken succesvol meldt.

Wanneer: woensdag 18 november 2026

Tijdstip: inloop v.a. 17:30 met buffet, training vanaf 18:30 (tijdstip onder voorbehoud)

Voor wie: voor alle bewonerscommissieleden maar geïnteresseerde huurders zijn ook welkom

Interesse? Stuur een mail met uw gegevens naar info@hohw.org onder vermelding van ‘training klachten en gebreken’.