

Beste commissieleden en huurders,

Hierbij onze laatste nieuwsbrief van dit jaar. Hier leest u de laatste nieuwtjes en wetenswaardigheden.

Bestuur Huurdersorganisatie Haag Wonen



Voorwoord

Als voorzitter van de HOHW wil ik beginnen met alle leden van de bewonerscommissies die zich in 2024 enorm hebben ingezet voor onze huurders hartelijk te danken. Zonder jullie zouden de huurders het een stuk moeilijker hebben.

Wij beseffen dat het werk wat jullie doen niet altijd even leuk is. Soms kom je onderwerpen tegen die lastig zijn, soms huurders die dingen van jullie vragen die moeilijk zijn. Veel van wat jullie willen, stuit bij Haag Wonen op onbegrip, trage of geen reactie of gewoon “nee dat kan niet”.

Toch is het belangrijk dat jullie zaken die niet goed lopen opmerken en doorgeven aan Haag Wonen en aan ons als Huurdersorganisatie. Wij kunnen deze onder de aandacht brengen in ons overleg met Haag Wonen, waarbij we er dan op aandringen om een en ander een vervolg te geven.

Als er geen of een trage reactie komt, kunnen wij de

afdeling die erover gaat nogmaals vragen om een reactie. Bij een afwijzing dringen we aan op een heroverweging of op een verduidelijking waaróm het is afgewezen.

Als huurdersorganisatie waren we het afgelopen jaar druk bezig in overleggen met Haag Wonen en de gemeente. Vooral de huurverhoging vroeg enorm veel tijd en kostte moeite, geld en ergernis. Hetzelfde geldt voor de prestatieafspraken voor 2025 en de Raamovereenkomst voor 2026-2031 (dit zijn de bouwplannen voor Den Haag en de rol die de corporaties hierin hebben). Daarnaast hebben we ons bezig gehouden met renovaties, sloop- en nieuwbouwprojecten, waarbij er voor bewoners een sociaal plan moest komen.

Ook voor 2025 maken wij ons zorgen over de aangekondigde huurverhoging. De Woonbond is er landelijk namens de huurders over aan het onderhandelen, maar het ziet er nog niet naar uit dat het de goede kant op gaat. Het Warmtenet wordt steeds verder in Den Haag aangelegd. Op zich lijkt het een mooi systeem, maar op dit moment is het nog veel te duur. Wij hebben Haag Wonen geadviseerd om, vanwege de kosten, nog geen aansluitingen te maken. Haag Wonen is het hiermee eens en alles staat even in de koelkast tot er een betere regeling is over de kosten.

Rest mij te melden dat ons bestuur momenteel vier leden telt. We verwelkomen graag nieuwe vrijwilligers, vooral met ervaring in gemeentebestuur, volkshuisvesting of sociale huur. Interesse? Neem contact op met ons kantoor.

Laten we hopen dat 2025 een succesvol jaar wordt voor ons allemaal.

Hans van Rossen
Voorzitter HOHW



Nieuwe website HOHW gelanceerd

Na enkele maanden zonder online aanwezigheid, komt deze maand de nieuwe website van de HOHW online op <https://www.hohw.org/>. Behalve een nieuw uiterlijk, kent de website een aantal nieuwe onderdelen die gericht zijn op meer contact tussen de huurders en de huurdersorganisatie.

Zo biedt de website op de hoofdpagina ruimte aan een aantal nieuwsberichten, waar we vanaf nu regelmatig nuttige informatie gaan delen over huren en wonen: denk aan veranderingen in wet- en regelgeving of tips voor het isoleren van uw woning. Daarnaast willen we ook graag meer delen over onze eigen werkzaamheden als bestuur van de HOHW: wat proberen we te bereiken voor de huurders en wat lukt daarin wel en niet?

We gaan vanaf nu ook documenten die wij produceren met u delen, bijvoorbeeld onze jaarverslagen en schriftelijke adviezen die we naar Haag Wonen sturen. Zo kunt u als huurder een beter beeld krijgen van de werkzaamheden die we verrichten.

Via het contactformulier kan contact opgenomen met ons voor vragen, suggesties en problemen waar tegenaan wordt gelopen. Met het oplossen van individuele problemen van huurders mogen wij ons niet bezighouden, maar bij zaken die meerdere huurders treft, kunnen we hopelijk wat betekenen. Sowieso horen we graag wat er leeft onder de huurders van Haag Wonen.

We hopen met deze nieuwe website meer te kunnen doen voor de huurders van Haag Wonen en een stuk transparanter te zijn dan we in het verleden waren.



Isoleren (monumentale) woningen

Woningen met een slecht energielabel hebben een hoog gasverbruik. Door die woningen versneld te isoleren, kan dat verbruik flink omlaag en wordt de energierekening veel lager. Corporaties willen in de komende jaren de woningen met de labels E, F en G versneld isoleren. Haag Wonen gaat dit vóór 2030 doen, zodat huurders er prettiger en behaaglijker kunnen wonen en waarschijnlijk ook het energieverbruik kunnen verlagen.

Geldt dit plan ook voor de woningen met een E-, F- of G-label die op de gemeentelijke monumentenlijst staan? Min of meer, maar die komen wat minder snel aan de beurt (vóór 2033). Een belangrijke stap waarbij er voor huurders een duidelijke verbetering optreedt, is het isoleren van de woningen door middel van het verbeteren van de glaskwaliteit. Bij niet-monumentenwoningen is er een ruimere keus aan raamisolatie, maar wat kan er worden gedaan voor huizen die als monument genoteerd staan?

De mogelijkheden van beglazing zijn dan:

- Vacuüm glas
- Dun dubbel glas of gelaagd glas

Tegenwoordig zijn er steeds meer glassoorten die passen in de bestaande houten ramen. Bij een raam waar vroeger enkel glas in zat, zit niet zoveel ruimte voor nieuw glas en daarom zijn er dunnere ruiten ontwikkeld, bijv. vacuümglas (tot 8mm dik) en dat is net zo goed als triple glas. Er is daarnaast ook dun dubbel glas (8, 10, 15 mm). Dat isoleert niet even goed als vacuümglas, maar de isolatiewaarden zijn in ieder geval een stukje hoger dan enkel glas. Bij de verbetering van de glaskwaliteit is belangrijk dat men aandacht schenkt aan kierdichting. Dit is een belangrijk onderdeel van het isoleren. Ventilatie is belangrijk, maar de warmte moet niet via het raam ongecontroleerd verdwijnen en juist bij schuiframen zijn ook veel mogelijkheden voor kierdichting en dat zorgt voor beperking van energieverlies.

Het is voor sommigen dus nog even doorwaaien, maar we hopen dat rond 2033 alle woningen van Haag Wonen een isolerende glassoort hebben.

Info: informatiebijeenkomst gemeente Den Haag (08-11-2024) over het isoleren van gemeentelijke monumenten.



Huurdersbijeenkomst 2025

Volgend jaar 13 februari organiseert de HOHW weer een huurdersbijeenkomst. Deze bijeenkomst wordt georganiseerd voor leden van bewonerscommissies

als dank voor uw inzet het afgelopen jaar. De bijeenkomst is in samenwerking met Haag Wonen.

In één van de bars van Invitéz bij het ROC Mondriaan kunt u onder het genot van een hapje en drankje ervaringen uitwisselen en kennismaken met andere bewonerscommissiesleden, de bestuursleden en de ondersteuning van de HOHW en medewerkers van Haag Wonen.

De HOHW geeft een terugblik op 2024 en presenteert de plannen van 2025. Ook Haag Wonen zal een vooruitblik op volgend jaar geven.

Leden van de bewonerscommissies zullen hiervoor in januari een uitnodiging ontvangen. Zet u deze datum alvast in uw agenda!



Zwartboek klachten Haag Wonen

Alweer een jaar geleden nam de HOHW een enquête af onder de huurders van Haag Wonen. Dankzij de circa duizend respondenten kregen we een goed idee van sommige dingen die leven onder de huurders van Haag Wonen.

Een belangrijke conclusie was, dat de dienstverlening van Haag Wonen erg slecht gewaardeerd wordt: liefst één op de drie respondenten gaf haar een onvoldoende. Een logische vervolgvraag, waar de enquête geen antwoord op geeft, is dan: wat is er dan precies mis met deze dienstverlening? Om deze vraag te kunnen beantwoorden besloten we verder

op onderzoek uit te gaan. Het eindresultaat van dit onderzoek gaat de vorm krijgen van een zwartboek met een overzicht van klachten van huurders over Haag Wonen.

Klachten zijn afkomstig uit drie verschillende bronnen: reacties op het open commentaarveld aan het slot van de enquête, mails die ons in 2024 bereikt hebben en een gesprek met een elftal willekeurig gekozen huurders dat we eerder dit jaar bij ons op kantoor organiseerden. In totaal hebben we zo meer dan driehonderd klachten verzameld. Hoewel iedere klacht op zich uniek is, zijn er duidelijke overeenkomsten tussen veel van deze klachten en kunnen we uit deze gegevens een paar rode draden destilleren.

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de eerste versie van het zwartboek, maar dat betekent niet dat we vanaf nu niet meer geïnteresseerd zijn in negatieve ervaringen met de dienstverlening van Haag Wonen. In tegendeel: we blijven ons overzicht van klachten van huurders vanaf nu aanvullen. Zo bouwen we aan een flink dossier en verdwijnen verhalen van huurders niet langer in het niets.

Bij dezen roepen we bewonersorganisaties en individuele huurders dan ook op om ons vooral op de hoogte te blijven houden van problemen die spelen in het contact met Haag Wonen. Met meer verhalen van huurders wordt ons verhaal naar Haag Wonen toe alleen maar sterker en is de kans op een positieve reactie vanuit Haag Wonen alleen maar groter.

Begin 2025 komt het zwartboek online op onze nieuwe website en gedurende het nieuwe jaar houden we u op de hoogte van de uitkomst van gesprekken met Haag Wonen over dit onderwerp.



Prestatieafspraken

Het bestuur van de HOHW is de afgelopen maanden in gesprek geweest met Haag Wonen en de gemeente Den Haag over de lokale prestatieafspraken.

Wij, en ook Haag Wonen, hebben de afgelopen jaren moeten constateren dat het aantal mensen dat via zogenaamde convenantwoningen gehuisvest wordt sterk is toegenomen terwijl de begeleiding voor deze mensen achterblijft. Het gaat hier om huurders die uitstromen uit de GGZ, daklozen of voormalig gedetineerden die versneld gehuisvest moeten worden om verschillende redenen.

Als huurdersorganisatie staan wij natuurlijk achter het huisvesten van mensen die geen kant op kunnen, maar zonder afdoende begeleiding is dit naar onze mening onverantwoord, iets waar naar aanleiding van de gesprekken te weinig aan werd tegemoet gekomen. De gemeente Den Haag wil bovendien vaart blijven maken met het aansluiten van corporatiewoningen op het warmtenet terwijl de kosten van warmte een stuk hoger liggen dan van gas.

Wij adviseren huurders in renovatieprojecten nu om niet akkoord te gaan met een renovatie als kostenneutraliteit niet kan worden gegarandeerd. Naar onze mening moeten gemeente en corporatie een garantie op kostenneutraliteit bieden als de

huurders met de laagste inkomens worden geconfronteerd met onverantwoord hoge kostenstijgingen, iets dat tot nu toe alleen heeft geresulteerd in een toezegging dat wordt gestreefd naar wijziging van landelijke wetgeving.

Met deze resultaten van onderhandelingen vinden wij dat er voor huurders te weinig in zit en daarom zijn wij van plan de afspraken voor 2025 niet te ondertekenen.



Wet betaalbare huur

Per 1 juli jongstleden is de Wet betaalbare huur van kracht. Dit heeft een aantal gevolgen voor huurders van Haag Wonen.

De belangrijkste wijziging voor huurders van Haag Wonen is dat het energielabel onderdeel van het puntenstelsel wordt, waardoor voor woningen met een slecht label een lagere huur mag worden gevraagd en voor woningen met een goed label juist meer kan worden gevraagd. Voor zittende huurders heeft het alleen gevolgen voor degenen met een slecht label en moeten corporaties hen huurverlaging geven.

Zoals het nu lijkt gaat het om een beperkt aantal huurders bij Haag Wonen, omdat de meeste

huurders al een lagere huur betalen dan volgens het puntenstelsel toegestaan is.

Een andere belangrijke wijziging is natuurlijk dat middenhuur ook onder het puntenstelsel komt te vallen en dat je bij een middenhuurwoning dus naar de huurcommissie kunt gaan om je huurprijs te toetsen. Een belangrijk verschil tussen de huurders die al sociaal huurden volgens de wet automatisch recht hebben op huurverlaging door de verhuurder, maar dit geldt niet voor huurders in een middenhuurwoning.

Corporaties kijken nu naar of zij deze huurders ook sociaal gaan behandelen. De HOHW is van mening dat ook zij hier recht op moeten hebben en dat het bij het sociale karakter van woningcorporaties past om hen dezelfde rechten toe te kennen nu ze ook onder het puntenstelsel vallen.

Info: <https://haagwonen.nl/nieuwe-regels-voor-huurprijzen-bekijk-jouw-punten-via-mijnhaagwonen/>



Steun van huurders ontbreekt

De Woonbond zet woensdag geen handtekening onder de Woontop afspraken. Het kabinet kiest ervoor om een torenhoge huurverhoging toe te staan in 2025 en zelf geen financiële bijdrage te leveren aan de bouw van sociale huurwoningen. De rekening van het oplossen van de woningnood komt hierdoor op het bordje van de huurder te liggen.

Onderdeel van de afspraken op de Woontop zijn de nieuwe Nationale Prestatie Afspraken. Tot eind november onderhandelde de Woonbond hierover met de minister, Aedes en de VNG.

Dit stopte toen minister Mona Keijzer kenbaar maakte géén lagere huurverhoging te willen dan 4,5% in 2025. Dit is onacceptabel omdat het ver boven het inflatiecijfer ligt en huurders bovendien net de hoogste huurstijging in 30 jaar tijd voor de kiezen hebben gekregen.

De Woonbond was bereid om verder te onderhandelen indien er beweging zou komen. Toch is ervoor gekozen om de Nationale Prestatie Afspraken ongewijzigd en zonder steun van huurders, op de Woontop te laten ondertekenen. Hierdoor is het voor de Woonbond onmogelijk om een handtekening onder het geheel te zetten. Zeno Winkels, directeur van de Woonbond: 'De minister verkiest een Woontop met deze afspraken boven het draagvlak van huurders. Bouwplannen kunnen niet bekostigd worden door de bestaanszekerheid van huurders op het spel te zetten'.

Volgens de bond is het positief dat de afspraak overeind is gebleven om twee derde van alle nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren. Net als dat het Rijk met onder andere bouwers, woningcorporaties en gemeenten afspraken heeft gemaakt om de woningbouw te versnellen. De kritiek richt zich op het kabinet, dat meer zelf zou moeten investeren in de bouw van sociale huurwoningen en niet de huurder hiervoor op moet laten draaien. De overheid belast woningcorporaties ondertussen met miljarden winstbelasting per jaar, geld dat anders geïnvesteerd had kunnen worden in lagere huren, nieuwbouw en verduurzaming.

Winkels: 'Het is oneerlijk dat huurders moeten betalen voor het oplossen van de wooncrisis. De woningnood is een maatschappelijk probleem. De rekening voor de oplossing mag niet alleen bij sociale huurders worden neergelegd. Dus investeer als overheid in voldoende betaalbare sociale huurwoningen.'

Info: www.woonbond.nl



Openingstijden feestdagen

Van maandag 16 december tot maandag 6 januari is ons kantoor gesloten.

Wel blijven wij bereikbaar, zij het op beperkte momenten, via de gangbare kanalen. Zie onderaan deze nieuwsbrief.

Het bestuur en de ondersteuning van de HOHW wensen u prettige feestdagen en een sprankelende jaarwisseling!

