

ONGEVRAAGD ADVIES HOHW

Aan: Bestuur Haag Wonen
Van: Bestuur HOHW
Betreft: Ongevraagd advies m.b.t. de financiële effecten van isolatiemaatregelen
Datum: 20 november 2023

Inleiding

Haag Wonen biedt al tientallen jaren huurders de mogelijkheid om door middel van isolerende maatregelen de woningen van een beter isolatielabel te voorzien. Dit vergt een behoorlijke investering en daarom werd er voor deze maatregelen een huurverhoging gevraagd. Ter compensatie van de investering was er voor de huurder de volgende keuze: een maandelijkse huurverhoging of een eenmalig bedrag betalen.

Per 1 januari 2023 hebben woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk in de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting afgesproken geen huurverhoging meer te vragen na het uitvoeren van isolatiemaatregelen. Dat is een comfortabele regeling voor huurders die vanaf deze datum isolatiewerkzaamheden aan hun woning krijgen toegewezen/hebben aangevraagd.

Helaas zijn er steeds meer berichten van huurders die aangeven dat de huurverhogingen die inherent waren aan de getroffen isolatiemaatregelen vóór januari 2023 voor onredelijke financiële situaties zorgen.

Had men in de jaren negentig bijvoorbeeld gekozen voor het betalen van een eenmalig bedrag bij het treffen van isolatiemaatregelen, dan was men (naar euro's omgerekend) in een project voor € 550,- klaar geweest, terwijl het bedrag van de huurverhogingen met betrekking tot dit verduurzamingsproject nu zijn opgelopen tot zo'n € 3.600,- en die kosten lopen nog steeds door!

In ogenschouw nemende dat het hier gaat om woningen uit de sociale huursector en dat daarom voor veel huurders het niet mogelijk zal zijn geweest om een bedrag ter compensatie van de isolatiemaatregelen in een keer op tafel te leggen, wordt de maandelijkse huurverhoging een voor huurders zeer nadelige keuze.

Bovendien blijken er tussen burens gevoelens van rechtsongelijkheid te ontstaan.

Steeds vaker horen wij dat huurders, bij wie in het verleden op eigen verzoek woning-aanpassingen zijn aangebracht, zoals een Perilex-aansluiting of dubbel glas, zich afvragen waarom zij betalen voor deze aanpassingen en waarom anderen deze gratis krijgen.

Advies

Het bestuur van de HOHW wil door middel van een ongevraagd advies voorstellen doen om onredelijke situaties te beëindigen:

- Het beëindigen door Haag Wonen van de betalingsregeling op het moment dat 100% van het bedrag is voldaan dat bij de start van het isolatieproject in één keer kon worden betaald en nu door de maandelijkse huurverhoging juist is voldaan. Wel kan Haag Wonen voor rentederving een vergoeding vragen;
- Het beëindigen door Haag Wonen van de betalingsregeling op het moment dat huurders al langer dan een bepaalde periode huurverhoging betalen waarbij meer dan 125% van het bedrag is voldaan dat bij de start van het isolatieproject in één keer kon worden betaald. Haag Wonen betaalt de huurder de teveel betaalde maandelijkse huurverhoging terug.

Het bestuur hoopt dat, eventueel nog na verder overleg, dit ongevraagd advies een goede basis vormt voor het beëindigen door Haag Wonen van de vaak veel te lang durende huurverhogingsmaatregel terwijl het project of object al lang is betaald.

Graag vernemen we van u een inhoudelijke reactie op onze aanbevelingen.
Bij voorbaat dank hiervoor.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van de HOHW