

Stichting Huurdersorganisatie Haag Wonen
T.a.v. bestuur
Spui 240
2511 BX Den Haag

Reactie ongevraagd advies

Aan: Huurdersorganisatie Haag Wonen
Van: directeur Wonen
Auteur: Arthur Lemaître
Datum: 31 januari 2024

Betreft: Reactie op ongevraagd advies “Huurverhoging na isolatiemaatregelen”

Geacht bestuur,

Hartelijk dank voor het ongevraagd advies met betrekking tot huurverhoging na isolatiemaatregelen.

Haag Wonen maakt bij huurverhoging na woningverbetering onderscheid tussen individuele aanvragen van huurders tot woningverbetering en complexgewijze woningverbetering meestal op voorstel van Haag Wonen.

Complexgewijze woningverbetering

Voor complexgewijze woningverbetering hanteert Haag Wonen de ‘Haagse tabel’ voor huurverhoging bij woningverbetering. In deze tabel werken we met vaste vergoedingsbedragen waarop meerdere afslagen zijn gedaan en daarmee beduidend lager uitvallen dan door de Huurcommissie wordt voorgeschreven. De Haagse tabel hebben we in gezamenlijkheid met Staedion, de HOHW en de HVS opgesteld. Met de komst van de Nationale prestatieafspraken heeft Haag Wonen mede op advies van de HOHW besloten de Haagse tabel tijdelijk buiten werking te stellen tot 2028, met ingang van 1 juli 2022.

Individuele woningverbetering

Voor individuele aanvragen voor woningverbetering volgt Haag Wonen het, hiervoor, door de Huurcommissie voorgeschreven beleid. Hierbij wordt de huurverhoging als volgt berekend in simpele woorden: (op basis van de investering met renteopslag gedeeld door de afschrijftermijn van de aangebrachte verbetering). Voor individuele woningverbetering geldt dat Haag Wonen op verzoek van de huurder een verbetering heeft aangebracht tegen een voorgestelde huurverhoging, waar de huurder mee akkoord is gegaan.

Gevoelens van rechtsongelijkheid

We vinden het vervelend huurders gevoelens van rechtsongelijkheid ervaren als gevolg van regelingen die voortvloeien uit de Nationale prestatieafspraken. Echter moet dat in dit geval wel in de context van de versnelling van de verduurzamingsopgave geplaatst worden. In de loop der jaren wijzigen regelingen, worden nieuwe regelingen inwerking gesteld of worden soms tijdelijke afspraken gemaakt, zoals nu de Nationale prestatieafspraken. Haag Wonen is daarom niet voornemens om bestaande / lopende afspraken open te breken.

Reactie op advies

Onderstaand geven wij een samengevoegde reactie op de twee door de HOHW geadviseerde punten:

De huurverhoging moet in een redelijke verhouding staan tot de gemaakte kosten van de verbeteringen en er moet rekening worden gehouden met de maximale huurprijs volgens het Woningwaarderingssysteem (artikel 7:255 lid 1 onder b van het Burgerlijk Wetboek).

Conform het beleid van de Huurcommissie wordt een passende huurverhoging berekend op basis het bedrag van de investering met een rentopslag gedeeld door de geldende afschrijftermijn voor de betreffende verbetering.

De huurverhoging wordt niet ongedaan gemaakt na het verstrijken van de afschrijvingstermijn. De verbetering van de woning zorgt ervoor dat de huurder prettiger woont en dat verdwijnt niet na het verstrijken van de afschrijftermijn. Daarnaast heeft Haag Wonen de verplichting om de verbetering te onderhouden en op een gegeven moment te vervangen wanneer dat nodig is, aangezien de verbetering onderdeel van het gehuurde is geworden. Daar zijn ook huurinkomsten voor nodig.

Wij hopen u zo voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Directeur Wonen

Susan van der Steen