

BELEIDSPLAN 2020 - 2025

FEDERATIE HUURDERSVERENIGINGEN IN DE COMMERCIËLE
SECTOR



Federatie **Huurders Commerciële Sector**

Opricht op 1 november 2019

De Federatie bestaat uit huurdersverenigingen en bewonerscommissies van woningen uit de commerciële sector.

Missie

Het tegengaan van winstmaximalisatie bij huisvesting. Huurders zoeken geborgenheid en veiligheid, een thuis zonder onzekere en onbetaalbare huurontwikkeling. De Federatie spant zich in om de huurders een blijvend betaalbaar huis te bieden en wil bijdragen aan de diversiteit en sociale cohesie.

Beleidsplan 2020-2025

1. Als steden, in het bijzonder grote steden, leefbaar voor alle bewoners willen zijn en blijven zijn, moeten er passende maatregelen getroffen worden om te bereiken dat huurders kunnen (blijven) wonen tegen een betaalbare huur.
2. Wonen is geen markt, maar een recht voor alle bewoners op een veilig thuis. Het exploiteren van woningen leent zich niet voor winstmaximalisatie. Wij opteren voor een bevrozing van alle huren per direct, totdat de situatie enigszins genormaliseerd is. Daarna geldt dat een huurverhoging nooit meer dan CPI dient te bedragen, met een maximum van in totaal 2%.
3. De huurverhogingen in de vrije sector dienen maatschappelijk verantwoord te zijn en mogen dus niet leiden tot ongewenst noodzakelijk vertrek uit de woning. Zeker omdat er in de ruime omgeving nauwelijks alternatieven voorhanden zijn. Voor alle huurders moet gelden dat zij desgewenst in hun buurt kunnen blijven wonen om hun sociaal netwerk te behouden. De huren en de huurverhogingen moeten aan dit uitgangspunt getoetst worden
4. Malafide verhuurders, verkamering, AIRBNB en dergelijke verschijnselen moeten worden geweerd om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte in stand te kunnen houden. Eigenaren dienen te voldoen aan een gedragscode, zoals beroepsgroepen moeten voldoen aan een vakbekwaamheidstoets.
5. Woningbouw is afhankelijk van investeringen. Een maatschappelijk verantwoord rendement daarbij is afhankelijk van diverse bronnen, niet alleen van de huuropbrengst. Gezien het grote maatschappelijke belang, moet transparantie in de berekeningen in de vastgoedsector vanzelfsprekend openbaar zijn.
6. De Federatie dringt er op aan dat bij uitgifte van gronden overheden (eventueel in ruil voor gematigde grondprijzen) eisen stellen aan beleggers met betrekking tot gegarandeerde eeuwigdurende middenhuur.
7. Ten aanzien van woningen met gereguleerde huurcontracten in handen van commerciële huurders waarvan de huren de sociale huurgrens reeds zijn gepasseerd, dient de toepassing van de Inkomensafhankelijke huurverhogingen afgeschaft te worden; het gaat hier immers niet om sociale huurwoningen en daarmee het probleem van scheef wonen.
8. Commerciële huurders dienen een duidelijk aanspreekpunt te hebben waar zij met hun klachten en problemen terecht kunnen. Om rechtsongelijkheid tegen te gaan dient de huurcommissie voor alle huurders toegankelijk te zijn.

De gesprekspartners voor de Federatie zijn:

a. de commerciële beleggers.

De commerciële beleggers zullen direct of indirect via de IVBN of Vastgoedbelang worden aangesproken op hun (maatschappelijk verantwoord) beleid, voor zover dat wonen in de aangekochte huurhuizen door de bevolking onmogelijk maakt. Daarbij speelt good governance, onder andere zoals in de IVBN code op papier weergegeven, een toetsende rol. Met zittende huurders dienen afspraken gemaakt te kunnen worden over huurmatiging.

b. de gemeentelijke overheid.

Bij Gemeenteraden zal worden aangedrongen

- Om een woonplicht in te stellen voor kopers zodat het onmogelijk wordt dat woningen worden aangekocht door beleggers die zich niet aan good governance houden noch de IVBN code onderschrijven
- Het beleid met betrekking tot de verkamering van huurhuizen te stoppen.
- Te zorgen voor een voldoende aanbod aan betaalbare huurwoningen in verschillende categorieën.
- Voor huurders met een te hoge huur in relatie tot hun inkomen een urgentie te verlenen voor een andere woning, zo mogelijk in de buurt.
- Om van huidige en toekomstige projecten de grondprijzen dusdanig vast te stellen dat deze de betaalbaarheid voor (toekomstige) huurders mogelijk maakt.

c. de Rijksoverheid.

Van de Rijksoverheid zal worden gevraagd:

- De gereguleerde sector te vergroten door de liberalisatiegrens te verhogen.
- De huurverhogingen voor de gereguleerde sector te beperken; de WOZ waarden van gereguleerde woningen zouden niet langer mede bepaald moeten worden door de koopwoningmarkt
- De inkomensafhankelijke huurverhoging af te schaffen.
- De verhuurdersheffing, die leidt tot te hoge huren en minder nieuwbouw, af te schaffen

Contact informatie:

www.federatiehcs.nl

Versie 1-7-2020