



Federatie  
Huurders Commerciële Sector

# Jaarverslag 2023

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>2</b>
Hoofdstuk 1: <b>Stichting Federatie Huurders Commerciële Sector</b>	<b>5</b>
Hoofdstuk 2: <b>Belangenbehartiging</b>	<b>9</b>
Hoofdstuk 3: <b>Voorlichting</b>	<b>21</b>
Hoofdstuk 4: <b>Samenwerking tussen huurdersorganisaties</b>	<b>24</b>
Hoofdstuk 5: <b>Financieel jaarverslag</b>	<b>27</b>

# Voorwoord

Amsterdam is de stad waar de scherpe kanten van huisvestingsproblemen helder op tafel liggen. Problemen als slecht betaalbare, maar dure woningen, tijdelijke contracten en algemeen gebrek van veel mensen tot de woningmarkt, komen in deze stad allemaal samen. Gelijktijdig is Amsterdam ook de stad waarin de commerciële huursector zowel voor huurders met gereguleerde contracten als in de vrije huursector heel groot is en groeit. Maar de stem van huurders in deze sector wordt nog steeds onvoldoende gehoord. Daarom is er de Federatie Huurders Commerciële Sector, om op te komen voor hun belangen.

Dit doet de Federatie door actief als gesprekspartner aan te schuiven bij beleidsmakers en politici, zodat de belangen en zorgen van commerciële sector huurders op de kaart gezet worden. De Federatie zet zich ook in voor goede voorlichting voor huurders en huurdersorganisaties. Deels doet de Federatie dit zelf, maar we zorgen er ook voor dat andere partijen ook echt specifiek aan deze groep aandacht besteden. Als laatste is de Federatie HCS ook een groot netwerk voor huurdersorganisaties in de commerciële sector.

In de commerciële sector zien we een grote en diverse groep huurders met allemaal hun eigen uitdagingen.



In deze sector wonen onder meer mensen die niet langer op een corporatiewoning kunnen wachten of net teveel verdienen, die als flexwerkers niet voor een goedkopere hypotheek in aanmerking komen en nu veel meer huur betalen dan hun aflossing zou zijn, die wegens lichamelijke gebreken (snel) moeten doorstromen naar drempelloos wonen, die vanwege werk of mantelzorg per se in de stad moeten wonen.

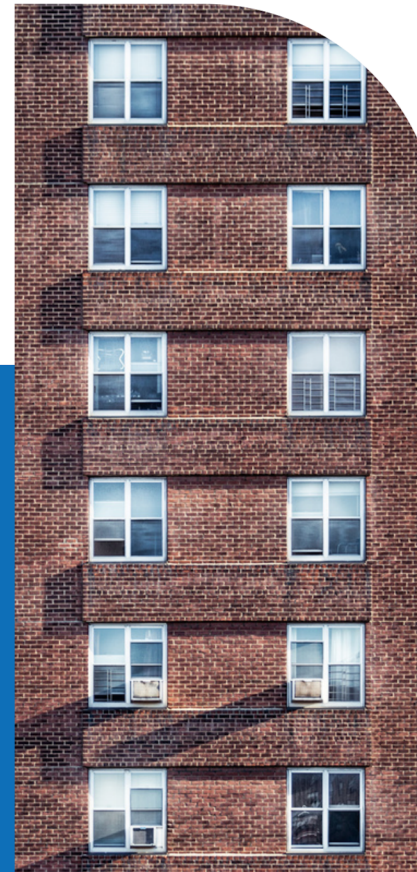
Het afgelopen jaar was een roerig jaar op het gebied van huurdersbeleid, met nieuwe kansen, maar ook nieuwe zorgen voor huurders. Afgelopen jaar stond onder meer in het teken van de regulering van de huurprijzen in de vrije sector. Ook was het een jaar met angst voor hoge energierekeningen door rap stijgende prijzen en dat vaak in combinatie met woningen met achterstallig onderhoud en slechte energielabels. Het was ook een jaar van actieve lobby om de koppeling van de huurprijsstijging aan de inflatie los te laten. En het was het jaar waarin de overheid allerlei maatregelen nam om juist huurders met een gereguleerd huurcontract in de corporatiesector te helpen. Maar gelijktijdig worden de sociale huurders in de commerciële sector buiten deze regelingen gezet. Een ontwikkeling die veel aandacht behoeft, omdat het zorgt voor ongelijkheid, wat lastig is omdat er steeds meer commerciële sociale huur ontwikkeld wordt.

Hier doen wij verslag van de werkzaamheden van de Federatie Huurders Commerciële Sector in dat roerige jaar.

Amsterdam, januari 2023

Janhuib Blans

Voorzitter Federatie Huurders Commerciële Sector



# 1. Stichting Federatie Huurders Commerciële Sector

## 1.1 Missie, Visie en doelstellingen

De Federatie Huurders Commerciële Sector komt op voor de belangen van huurders in de gereguleerde particuliere en in de vrije sector. Dit doet de Federatie HCS door belangenbehartiging, voorlichting en het faciliteren van een breed netwerk van huurdersorganisaties.

### **Belangenbehartiging**

De commerciële huursector groeit in Nederland. Deze verhuurders hebben niet dezelfde maatschappelijke functie als woningcorporaties maar een winstoogmerk. Dit gaat ten koste van huurders die na eerdere jaarlijkse huurverhogingen steeds meer moeite hebben om de huur te betalen, te hoge servicekosten hebben of niet veilig wonen door gebrekkig onderhoud. De Federatie HCS is een actieve gesprekspartner van beleidsmakers en zet de belangen en zorgen van commerciële sector huurders bij politici op de kaart.

### **Voorlichting voor huurders en huurdersorganisaties**

De Federatie HCS biedt informatie over hoe huurders zich kunnen verenigen, welke rechten zij hebben en deelt ervaringen van huurders die samen met hun burens de stap hebben gezet om zich te verenigen. Bestaande informatie is niet altijd specifiek toegespitst op huurders in de commerciële sector. Hierdoor zijn huurders onvoldoende geïnformeerd over de regels die voor hun woning gelden of de impact van (voorgenomen) beleid op hun woonsituatie.

Voorlichting is een belangrijke taak van de Federatie HCS. Dit doet de Federatie door organisatie van (digitale) bijeenkomsten, het schrijven van voorlichtingsteksten in duidelijke taal met uitleg specifiek voor huurders in de gereguleerde particuliere en vrije sector en door bewustwordingscampagnes om huurders bekend te maken met de mogelijkheid om een huurdersorganisatie op te richten en het toenemend nut daarvan.

## Netwerk van commerciële sector huurders

De Federatie HCS is een netwerk waar huurdersorganisaties samenwerken en met elkaar discussiëren en ervaringen uitwisselen over de uitdagingen voor de commerciële sector. De Federatie HCS organiseert (digitale) bijeenkomsten voor huurdersorganisaties, kennissessies en stimuleert onderlinge samenwerking.

### 1.3 Stichting

De Federatie Stichting Federatie Huurder commerciële Sector is in 2019 opgericht als een samenwerkingsverband van huurdersorganisaties in de commerciële sector. De Stichting staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 76266508 en voldoet aan haar UBO-registratie.

De Stichting had op 31 december 2022 een bestuur van zes leden:

Janhuib Blans - voorzitter

Tom Spel - penningmeester

Flora te Riet – algemeen bestuurslid

Jan van den Berg – algemeen bestuurslid

Douwe Zeilmaker – algemeen bestuurslid

Ger van der Pluijm – algemeen bestuurslid

In 2021 hebben 4 bestuurswisselingen plaatsgevonden. In het verslagjaar is oudvoorzitter Wisso Wissing afgetreden en zijn Tom Spel en Ger van der Pluijm toegetreden tot het bestuur. Daarnaast is de rol van één bestuurslid veranderd, Flora te Riet heeft de overstap gemaakt van penningmeester naar algemeen bestuurslid.

De bestuursleden van stichting Federatie Huurders Commerciële Sector ontvangen geen beloning. Zij zijn onbezoldigd bestuurslid van de stichting.

Het bestuur wordt professioneel bijgestaan op organisatorische vlak door een secretarieel en administratief medewerker en op het gebied van beleid en public affairs door een beleidsadviseur. Daarnaast wordt de stichting ondersteund door vrijwilligers van de aangesloten huurdersorganisaties.

## 2. Belangenbehartiging

### 2.1 Landelijke belangenbehartiging

#### 2.1.1 Huurprijsregulering in de vrije sector

De Federatie HCS zet zich actief in voor regulering in de vrije sector en het doortrekken van het woningwaarderingssysteem naar 300 punten. Hierdoor zullen bijna alle huurders in Nederland een eerlijke prijs gaan betalen voor de kwaliteit van hun woning en terecht kunnen bij de huurcommissie, als dit niet het geval is. Ook wordt het voor verhuurders minder makkelijk om huurwoningen met cosmetische ingrepen uit deze regulering te onttrekken en alsnog voor de hoofdprijs te verhuren.

In 2021 maakte de landelijke politiek grote stappen om regulering in het algemeen bespreekbaar te maken. Politici en beleidsmakers hebben steeds meer aandacht voor de noodzaak om huurders beter te beschermen tegen een te hoge huurprijs die niet past bij de woningkwaliteit. De Federatie HCS is een voorstander van een eerlijke huur en brengt dit onder de aandacht door brieven en zienswijzen aan de Tweede Kamer, gesprekken met landelijke politici, lokale politiek, rijks- en gemeenteambtenaren, onderzoeksorganisaties en andere stakeholders op dit beleidsvlak.

De Tweede Kamer gaf in 2021 opdracht aan de minister van Binnenlandse Zaken voor een onderzoek naar huurprijsregulering in de vrije sector. Het ministerie heeft onderzoeks- en adviesbureau Stec-groep de opdracht geven voor een onderzoek naar mogelijke beleidsopties. Ook kreeg onderzoeksbureau Brink opdracht om de consequenties van huurprijsregulering maatregelen door te berekenen. De Federatie HCS maakte als vertegenwoordiger van huurders in de commerciële sector deel uit van de klankbordgroep bij dit onderzoek.

Dit jaar heeft de Federatie HCS, als enige partij die daadwerkelijk huurders vertegenwoordigt als stakeholderbijgedragen aan de “botsproeven” die als vervolgonderzoek zijn uitgevoerd. In de botsproeven van het ministerie van Binnenlandse Zaken werden meerdere scenario’s voor toekomstige huurprijsregulering uitgewerkt.

Tijdens de botsproeven zagen we een oververtegenwoordiging van partijen uit de commerciële verhuursector. Het is heel erg zonde om te zien dat het verslag dat aan de Tweede Kamer gestuurd is voornamelijk de visie van verhuurders op regulering reflecteert. In het komende jaar blijft de Federatie actief aandacht vragen voor het belang van huurders.

In december 2022 heeft minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Overzicht, Hugo de Jonge, aangekondigd enkel de vrije huursector te willen reguleren tot 187 WWS dat gelijk staat aan een bedrag tot iets boven de €1000,-. De Federatie HCS heeft altijd gewaarschuwd dat een te kleine regulering niet voorkomt dat verhuurders makkelijk woningen uit het middensegment kunnen onttrekken om regulering te ontwijken. Inmiddels is duidelijk dat de vastgoedsector zich opmaakt om zoveel mogelijk woningen voordat de regulering ingaat te onttrekken en inmiddels ook hun achterbannen actief uitleggen hoe ze dit kunnen ontwijken. Partijen zoals als IVBN en Vastgoed Belang verkondigen luidt dat juist door regulering betaalbare huurwoningen verdwijnen. Maar die betaalbare woningen zijn er nu ook niet en worden in grote steden voor veel meer dan de WWS-waarde verhuurd. NUL20, het Amsterdamse platform voor woonbeleid, berekende dat 45% van aangeboden vrije sector huurwoningen in de regio Amsterdam onder regulering gaan vallen en dus een huurprijs onder de €1000,- krijgen. Nu wordt echter een veelvoud gevraagd. De gemiddelde huurprijs van deze woningen zal door regulering met ruim €700 euro dalen.[1] Op dit moment betalen huurders een prijs die geen redelijke weergave is van de kwaliteit. Nu een situatie dreigt dat verhuurders het verdienmodel over de rug van huurders kwijtraken zien wij ook dat zij snel actie willen nemen om via tips en trucs snel boven de 187 punten te komen.[2]

De Federatie HCS blijft zich inzetten voor een reguleringsmodel voor een eerlijke huur die in verhouding staat tot de kwaliteit van een woningen. Het is een kleine overwinning voor huurders dat regulering, een zaak die lang voor veel politieke partijen onbespreekbaar was, nu op de politieke consensus kan rekenen. Vorig jaar zagen we een enorm brede golf van protesten door huurders, die ervoor zorgde dat dit wel politiek bespreekbaar werd. Gelijktijdig ziet de Federatie HCS dat de enorme lobby van verhuurders bijdraagt aan conservatisme als het gaat om de bescherming van huurders.

[1] "Kabinetsplannen: huren met ruim 700 euro omlaag in regio Amsterdam", Nul20, 30 mei 2022.

[2] "Regulering middenhuur: Met deze tips en tricks kan je snel boven de 187 punten komen", Vastgoed Journaal, 19 december 2022.



De Federatie HCS zet zich in om regulering bespreekbaar te maken tot een veel hoger puntenaantal en dat ook huidige huurders kunnen rekenen op een eerlijke huurprijs. Juist regulering tot 300 punten voor nieuwe en zittende huurders kan de meeste huurders beschermen tegen oneerlijke prijzen en voorkomt dat verhuurders makkelijk woningen uit het middensegment kunnen onttrekken om regulering te ontwijken.

### **2.1.2 De jaarlijkse huurverhoging**

Begin 2022 schrokken huurders enorm van de snel stijgende inflatie. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) berichtte dat de inflatie was opgelopen tot het hoogste niveau in veertig jaar. Huurders worden extra zwaar getroffen door de hoge inflatie omdat niet alleen de prijzen omhoog gaan, maar ze ook nog eens een huurprijsverhoging krijgen die zelfs hoger is dan de inflatie.

Een maatregel om huurders te beschermen tegen enorme huurstijgingen, Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten ofwel Wet Nijboer, was namelijk gebaseerd op het inflatiepercentage dat jaarlijks wordt berekend door het CBS plus één extra procent.

De snel stijgende inflatie maakte het al snel in 2022 duidelijk dat een huurverhoging op basis van inflatie + 1% voor de meeste huurders financieel niet te dragen zou zijn. Voor veel huurders zou hun woning na de verhoging in 2023 niet meer te betalen zijn. Deze angst was zichtbaar onder veel huurders in de commerciële sector en acties om huurwoningen in 2023 betaalbaar te houden was daarom ook één van de speerpunten van de Federatie HCS dit jaar.

In 2022 heeft de Federatie HCS constant op alle niveaus aandacht gevraagd voor de positie van huurders in de commerciële sector en de noodzaak tot overheidsingrijpen om huren betaalbaar te houden.

Eind 2022 werd ook door de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met de Wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten. De wijziging verandert de berekenmethode van de maximale huurverhoging in de vrije sector. De nieuwe berekenmethode gaat uit van de gemiddelde CAO-loonontwikkeling plus één procent en komt op een maximale huurverhoging van 4,1%. Hiermee werd een enorme huurverhoging tot wel 10,7% voorkomen.

Hoewel deze wet een enorme huurstijging voorkwam is het percentage van 4,1% voor veel huurders nog steeds een aanzienlijke verhoging. Opeenvolgende jaarlijkse huurverhogingen brengen betaalbaarheid ieder jaar verder in het geding. Door een extra procent toe te voegen bovenop de gemiddelde cao-loonstijging, stijgen huurprijzen stelselmatig harder dan lonen. De Federatie HCS streeft naar een duurzame betaalbaarheid van huurhuizen voor huurders.

### **2.1.3 Ongelijkheid sociale huurders in de commerciële sector**

Steeds meer sociale huurders wonen in de commerciële sector. In wet- en regelgeving en in de praktijk wordt gereguleerde huur gelijkgesteld aan sociale huur ofwel een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens die gold toen het huurcontract in ging. Maar dit zegt niets over het beleid van een verhuurder.

Het beeld bestaat dat sociale huurders vooral wonen bij een woningcorporatie die ook een maatschappelijke taakstelling heeft om woningen te verhuren aan een doelgroep met een lager inkomen. Maar dit beeld past niet meer bij de hedendaagse realiteit.

Een steeds grotere groep huurders die op basis van inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning woont in de commerciële sector. Soms komt dit omdat een gemeente afspraken maakt voor de ontwikkeling van een project met een instandhoudingstermijn van tien of vijftien jaar, of door een gemeentelijke woonvisie die voorschrijft dat een bepaald percentage van een project sociale huur moet zijn. Maar ook huisvesting voor studenten en starters is steeds vaker in handen van een grote commerciële belegger.

Soms worden deze woningen nep-sociale huur genoemd. Op basis van beleid is het een sociale huurwoning maar op basis van huurbeleid allerminst. Toch verhult deze term dat het in veel gevallen wel om huurders gaat die bij voldoende beschikbaarheid ook in aanmerking hadden kunnen komen voor een woning bij een woningcorporatie.

De Federatie HCS pleit voor goed verhuurderschap voor commerciële partijen die sociale woningen verhuren met beleid dat past bij de doelgroep. Gelijktijdig zagen we in 2022 ook een nieuwe vorm van ongelijkheid ontstaan doordat woningcorporaties met de overheid afspraken maakten over toekomstig beleid in de Nationale Afspraken Woningcorporaties.

Een belangrijk voorbeeld van ongelijkheid tussen sociale huurders is de huurverlaging voor mensen met een laag inkomen bij een woningcorporatie. Uit het Woononderzoek 2021 blijkt dat 16% van alle huurwoningen in de categorie gereguleerde commerciële woningen valt. De bewoners van deze huurwoningen met een laag inkomen dreigen nu uitgesloten te worden op basis van hun verhuurder.

De Federatie heeft in 2022 meermaals aandacht gevraagd voor deze groep vergeten huurders die met deze regeling anders behandeld worden op basis van hun verhuurder. De Raad van State heeft ook vraagtekens gezet bij de wijze waarop sociale huurders in de commerciële sector worden uitgesloten. Hoewel deze huurverlaging pas in februari 2023 bij de Tweede Kamer geagendeerd staat blijft het kabinet voet bij stuk houden om sociale huurders in de commerciële sector uit te sluiten.

#### **2.1.4 Stimuleer huurdersorganisaties in de commerciële sector**

De Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) geeft huurders de mogelijkheid zich te verenigen, recht op informatie, overleg, en om advies uit te brengen op beleidswijzigingen van hun verhuurder. In de corporatiesector zijn huurders alom vertegenwoordigd, maar in de commerciële sector zijn veel huurders zich niet bewust van hun rechten vanuit de WOHV of ervaren zij onvoldoende medewerking van hun verhuurder.

Tijdens voorlichtingsactiviteiten merkt de Federatie HCS dat huurders onbekend zijn met de WOHV en dat bestaande huurdersvoorlichting te vaak uitgaat van corporatiehuurders, waardoor commerciële huurders soms in de veronderstelling zijn dat informatie niet op hen van toepassing is.

De Federatie HCS monitort ook actief op manieren om de organisatiegraad te bevorderen. Zo heeft de Federatie HCS in het afgelopen jaar aanbevelingen gedaan en gesprekken gevoerd met politici en beleidsmakers. Bovendien heeft de Federatie HCS naar aanleiding van de plannen voor Wet goed verhuurderschap aandacht gevraagd voor het nut en de noodzaak van een actieve huurdersorganisatie. Huurders kunnen zelf het beste beoordelen of het beleid van de verhuurder en de manier waarop dit in de praktijk wordt gebracht voldoet aan goed verhuurderschap als dit beleid in samenspraak met huurders volgens de rechten uit de WOHV is opgesteld.

Daarom is het belangrijk dat huurders in de commerciële sector in positie worden gebracht om zich te verenigen. Indien er geen (actieve) huurdersorganisatie vanuit de WOHV bestaat, moet het verenigen van huurders onderdeel van zijn van het beleidsplan van de verhuurder en moet aantoonbaar zijn dat de verhuurder bewoners op de hoogte heeft gesteld van de mogelijkheden vanuit de WOHV. De Federatie HCS is er groot voorstander van om huurders bij aanvang van het huurcontract automatisch lid te maken van een huurdersorganisatie.

Het afgelopen jaar ging de Federatie HCS in gesprek met landelijke en lokale politici en beleidsmakers om het verenigen van huurders te stimuleren. De Federatie adviseert om te zoeken naar mogelijkheden binnen de AVG zodat via de Wet goed verhuurderschap verhuurders in het contract een vinkje opnemen waarmee huurders gelijk lid kunnen worden van een huurdersvereniging of waardoor nieuwe huurders het mogelijk maken hun contactgegevens te delen met de huurdersorganisaties. Daarnaast zijn er beleidsopties binnen de gemeente zoals nieuwe bewoners in de bevestiging van hun inschrijving op het adres, gelijk informatie mee te sturen over hun rechten als huurder en de mogelijkheid om een huurdersorganisatie op te richten.

### **2.1.5 Bescherming tegen ongezonde woningen en energiearmoede**

Het afgelopen jaar was er in de media volop aandacht voor energiearmoede. Energieprijzen stegen exorbitant waardoor de aandacht ook sterk op verduurzaming en isolatie ging. In een periode van stijgende energieprijzen komen de lasten van een slecht onderhouden huurwoning met een energielabel D, E, F of zelfs G terecht bij de huurder. In veel gemeentes kunnen huurders terecht bij gemeentelijke of buurtorganisaties met een energieteam of energiecoaches. Uitleg over besparen en middelen als radiator of raamfolie helpen huurders in een benarde situatie. Maar dit is bij lange na geen structurele en duurzame oplossing voor een huurder in een huis met enkel glas of zeer gebrekkige isolatie.

In de verduurzamingsplannen van het kabinet mogen verhuurders vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met een EFG-label. Dit betekent dat er huurders zijn die nog zeven jaar in een slecht geïsoleerd huis moeten wonen, met energiearmoede of nadelige gezondheidseffecten als gevolg.

Huurders zijn afhankelijk van hoe proactief hun verhuurder met een verduurzamingsopgave aan de slag gaat. De Federatie HCS pleit er daarom voor om huurders en huurdersorganisaties meer initiatiefrecht te geven om hun verhuurder in beweging te krijgen als deze zelf geen stappen zet. Ook pleit de Federatie HCS voor een financiële prikkel om huurders van woningen met slechte energielabels vrij te waren van de maximaal toegestane huurverhoging en die hen bij gebrek aan verduurzamingsplannen recht geeft op een huurverlaging.

Het afgelopen jaar heeft de Federatie HCS actief aandacht gevraagd voor maatregelen om de kwaliteit van woningen te garanderen, meer initiatief voor huurders en huurdersorganisatie en de noodzaak voor beleid om ook onwillige verhuurders te kunnen verplichten om een goed niveau van onderhoud te realiseren.

De Federatie HCS zet zich actief in om een APK-keuring voor een gezonde en veilige woning mogelijk te maken in landelijk beleid of binnen lokale verhuurdersvergunningen. Een periodieke keuring is een middel voor huurders om zeker te weten dat zij in een kwalitatief goede woning wonen en voor gemeenten om een duidelijk beeld te hebben van locaties waar huurders bescherming nodig hebben tegen een ongezond leefklimaat. Het motto luidt: “niet wachten op klachten.”

Als onderdeel van een APK voor huurwoningen zet de Federatie HCS zich ook in voor verplichte duurzaam meerjaren onderhoudsplannen (DMJOP) voor verhuurders en verplichte budget-reserve om deze plannen te kunnen realiseren.

## 2.2 Lokale belangenbehartiging

### 2.2.1 Gemeente Amsterdam

De Federatie Huurders Commerciële Sector heeft een sterke Amsterdamse basis. De commerciële sector is groot in de stad en in de afgelopen jaren flink toegenomen. In gemeente Amsterdam zijn er ongeveer 320.300 huurwoningen. [3]

Inmiddels is het aandeel van de commerciële sector, ofwel de gereguleerde particuliere en de vrije sector samen, gegroeid naar 42,9%. De meeste huurwoningen in de stad - 57,1 procent - zijn nog steeds eigendom van een woningcorporatie. Maar het meest recente onderzoek Wonen in Amsterdam laat zien dat het aandeel van huurwoningen in de commerciële sector toeneemt, terwijl het aandeel van de corporatiesector kleiner wordt.

In de stadsdelen Amsterdam Centrum, West en Zuid is de commerciële huursector ondanks enige groei de afgelopen tien jaar al relatief groot geweest. De laatste jaren is ook een snelle groei zichtbaar in de wijken Oost, Noord en Zuid-Oost.

Dat de commerciële sector een steeds groter onderdeel is van de Amsterdamse woningmarkt is ook terug te zien aan het grote aantal nieuwe en verhuizende bewoners in deze sector. Meer dan de helft van alle Amsterdamse verhuizers in 2021 waren in de commerciële huursector. Het percentage loopt al jaren op, maar sinds 2017 is dit bijzonder hard gestegen van 38% naar 55%.[1] De oorzaak hiervoor ligt niet alleen in de groei van de Amsterdamse commerciële huursector, maar ook aan het gebrek van woonzekerheid van de mensen die in deze huizen wonen.

De mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten is vooral door de niet-institutionele beleggers overactief gebruikt. Steeds meer huurders verhuizen van het ene tijdelijke contact naar de andere en in het achtergebleven huis komt weer een tijdelijke huurder. Deze snelle doorstroom draagt bij aan snel stijgende huurprijzen voor nieuwe verhuringen.

[3] Wonen in Amsterdam (WiA), Woningmarkt 2021 (2022), 2.

[4] Wonen in Amsterdam (WiA), Woningmarkt 2021 (2022), 3.

Ook zien we dat huurders angstig zijn om gebruik te maken van hun rechten, uit angst dat een tijdelijk contract toch niet wordt omgezet naar een vast contract, of dat ze niet meer binnen het bezit van dezelfde verhuurder kunnen verhuizen naar een nieuw tijdelijk contract.

In 2022 is de huurprijs voor nieuwe huurwoningen, net als in voorgaande jaren, harder gestegen dan in andere grote steden zoals Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven. In het laatste kwartaal van 2022 berichtte verhuurplatform Parius dat alleen al in dat kwartaal de huurprijs van nieuwe vrije sector huurwoningen met gemiddeld 10,9% was toegenomen.[5] In Amsterdam Centrum en West betalen nieuwe huurders nu meer dan €28,- per vierkante meter. In andere stadsdelen zijn de huurprijzen ook fors en variëren van €19,95 per vierkante meter in Zuidoost tot €27,48 in Zuid.[6]

### **De Federatie HCS in Amsterdam**

De Federatie is in 2019 opgericht als een samenwerkingsverband van huurdersorganisaties in de commerciële sector. Het merendeel van deze organisaties vertegenwoordigde Amsterdamse huurders en nog steeds vormen Amsterdamse huurdersorganisaties de basis van de Federatie.

Amsterdam heeft een heel sterk huurdersnetwerk, dat is zichtbaar in de samenwerking binnen het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA). Toch is het actieve huurdersleven in Amsterdam vooral vertegenwoordigd door organisaties met huurders in de corporatiesector. Niet alle actieve huurders in de corporatiesector hebben een juist beeld van wat de problemen zijn in de commerciële sector. De Federatie HCS vraagt juist aandacht voor de groeiende groep huurders buiten de corporatiesector en zet zich specifiek in voor de belangen van deze groep en ze te informeren over hun rechten.

### **Een grote commerciële sector**

In ontwikkelingen binnen de commerciële huursector loopt de gemeente Amsterdam voor op ontwikkelingen binnen de rest van Nederland. Overal groeit de commerciële sector. Maar in geen enkele stad is het aandeel commerciële sector huurwoningen zo groot als in Amsterdam.

[5] Parius, Parius Huurmonitor Q4 2022 (2023), 5.

[6] Parius, Parius Huurmonitor Q4 2022 (2023), 6.

De meeste aandacht voor belangenbehartiging op lokaal niveau van de Federatie HCS is vanwege deze omvang en haar sterke basis in de stad ook op Amsterdam gericht. De Federatie HCS zet zich in voor het belang van stimulering van huurdersorganisaties in deze sector en lokale mogelijkheden om kwaliteit en betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren. Namens huurders in de commerciële sector vertegenwoordigt de Federatie hun belangen in gesprekken met lokale politiek en beleidsmakers en door deelname aan bijeenkomsten over de woonontwikkelingen in de stad.

Ontwikkeling van een huurdersnetwerk in de Amsterdamse commerciële sector  
Een groot deel van de Amsterdamse huurders, bijna 43% woont in de commerciële sector. Toch bestaat de overgrote meerderheid van de Amsterdamse huurdersorganisaties uit vertegenwoordigers van huurders in de corporatiesector. Er is nog veel werk te verzetten om huurders bewust te maken van hun mogelijkheden op basis van de WOHV maar ook om steun te bieden in het proces om een huurdersorganisatie daadwerkelijk op te richten. De Federatie HCS zet zich actief in voor voorlichtingsactiviteiten voor deze huurders.

### **De commerciële sector in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting**

Amsterdam werkt aan een nieuwe aanpak voor de toekomst van wonen in de stad. In het najaar van 2022 begon er een traject om bewoners mee te laten denken over deze plannen op basis van zeven doelen, met vragenlijsten en inspraakbijeenkomsten per stadsdeel of thema. De Federatie HCS merkte in haar eigen netwerk van aangesloten huurdersorganisaties dat uitgerekend zij de start van dit traject niet meegekregen en ook geen ontvanger waren van informatiebrieven over dit traject. De Federatie HCS heeft via de nieuwsbrief en de website proberen te ondervangen door de plannen van de gemeente goed onder de aandacht te brengen bij huurdersorganisaties in de commerciële sector. Daarnaast hebben twee fysieke huurdersbijeenkomsten van de Federatie HCS geheel of deels in het teken gestaan van de toekomstige stedelijke plannen. Huurdersorganisaties kregen hier uitleg over de plannen maar vooral ook over hoe zij daar zelf ook een stem in kunnen hebben.

Daarnaast heeft de Federatie HCS op basis van kennis en ervaring van de aangesloten huurdersorganisaties informatie opgehaald en ingebracht in het gemeentelijk inspraaktraject.



De Federatie heeft actief de verschillende themabijeenkomsten en stadsdeelbijeenkomsten bijgewoond en de belangen van de huurders in de commerciële sector belicht.

### **Kwaliteit huurwoningen**

De Federatie HCS verzamelt praktijkervaringen van huurdersorganisaties om de situatie in deze sector bij de politiek en beleidsmakers onder de aandacht te brengen. Dit is ook de reden waarom de Federatie HCS praktijkvoorbeelden kan delen. Maar in Amsterdam zijn er ook veel huurders die niet vertegenwoordigd zijn in huurdersorganisaties. En als er een huurdersorganisatie of actieve huurders zijn, lukt het niet altijd voldoende om eigenaars of beheerders te overtuigen van de noodzaak van een gezonde en veilige woning. De Federatie HCS is daarom voor het faciliteren van huurders om een huurdersorganisatie op te richten en lobbyt voor de opname hiervan in de voorwaarden voor Goed verhuurderschap, evenals verplicht goede informatie voor huurders over eigenaarschap en beheerconstructies en regulering van wie de verantwoordelijke partij is om met huurders in gesprek te gaan over onderhoud en veiligheid. Daarnaast doet de Federatie HCS ook een beroep op de gemeente zelf, door bijvoorbeeld een Apk-keuring en een zorgvuldig DMJOP verplicht te stellen in vergunningen. De Wet op goed verhuurderschap die in de maak is, geeft Amsterdam de mogelijkheid voorwaarden te stellen bij het verstrekken van verhuurvergunningen. Dit zal de gemeente gaandeweg meer zicht geven op de markt van woningen in bezit van kleine verhuurders.

#### **2.2.2 Belangenbehartiging in de steden**

De gemeente Amsterdam is zich bewust van misstanden in de commerciële sector en ondersteunt de Federatie HCS financieel om zich in te zetten voor deze huurder. Hoewel het zwaartepunt van activiteiten vanaf de oprichting heeft gelegen in Amsterdam, bouwt de Federatie HCS aan het uitbreiden van contacten in andere grote steden, waar huurders in de commerciële sector actiever zouden kunnen werken aan hun belangenbehartiging. Ons lidmaatschap van de Vaste Commissie Commerciële Huur van de Woonbond geeft de mogelijkheid de contacten met platforms van huurders bij grote verhuurders uit te breiden. Het is namelijk van groot belang dat er overal in Nederland huurdersorganisaties actief zijn, zodat we samen een vuist kunnen maken naar beleidsmakers en politici.

## 2.3 Pensioenfondsen

De wooncrisis waar Nederland op dit moment in verkeert, is ongekend. Hoge huren die elk jaar stijgen en tijdelijke contracten zijn de realiteit voor veel huurders in de commerciële sector. Aangezien Nederlandse pensioenfondsen beleggen in woningen in deze sector hebben zij het potentieel om onderdeel uit te maken van de oplossing van de crisis.

Op grote schaal investeren pensioenfondsen in de commerciële huursector. Pensioenfondsen moeten ervoor zorgen dat Nederlandse werknemers een goede ouderdomsvoorziening hebben. Het is niet meer dan vanzelfsprekend dat hier een goed rendement bij hoort, zodat de gepensioneerden van nu en die van de toekomst in hun levensonderhoud kunnen voorzien. De Federatie HCS wil graag onderzoeken hoe een balans gevonden kan worden tussen rendement en goede beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen.

De Federatie HCS is in gesprek gegaan met pensioenfondsen over hun maatschappelijke positie en de kans om een voortrekkersrol te hebben in goed verhuurderschap. In tegenspraak tot wat de NEPROM (projectontwikkelaars) pensioenfondsen toedicht, bleek uit onze contacten dat er sprake is van voorzichtige heroriëntatie op het investeringsbeleid. Regulering van (aanvangs)huren werd niet over de hele linie verworpen. In 2022 heeft de Federatie HCS ook contact gehad met verantwoordingsorganen over de rol van pensioenfondsen in de Nederlandse Woningmarkt. Vrijwilligers van de Federatie HCS hebben tijdens een bijeenkomst van de Pensioenfederatie over beleggingskeuzes van pensioenfondsen voor de woningmarkt met aanwezigen gedebatteerd. De Federatie blijft volgen hoe in het nieuwe pensioenstelsel aan pensioenopbouwers beleggingskeuzes worden voorgelegd.

## 3. Voorlichting

### 3.1 Nieuwe huurdersorganisaties in de commerciële sector

Huurders van een woning bij een woningcorporatie zijn meestal vertegenwoordigd door een huurdersorganisatie. Dit in tegenstelling tot de situatie in de particuliere gereguleerde of de vrije sector, ofwel de commerciële huursector, waar huurders zich vaak niet bewust zijn van al hun huurrechten. Huurders in de commerciële sector hebben binnen de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) het recht om zich te verenigen in een huurdersorganisatie.

De Federatie HCS biedt informatie over hoe huurders zich kunnen verenigen, welke rechten zij hebben en deelt ervaringen van huurders die samen met hun burens de stap hebben gezet om zich te verenigen.

Op de website van de Federatie HCS kunnen huurders terecht voor informatie artikelen en daarnaast kunnen geïnteresseerde huurders bij de Federatie HCS terecht voor persoonlijk advies.

De Federatie HCS helpt gemotiveerde huurders de stap te zetten naar de oprichting van een huurdersorganisatie. Het lijkt soms een grote stap maar door het delen van praktische informatie en persoonlijke begeleiding biedt de Federatie HCS houvast om door te zetten. Zo heeft de Federatie HCS bijvoorbeeld in 2022 contact gehad met huurders in Amsterdam, Zoetermeer, Heiloo en Utrecht over hoe de eerste stappen naar een huurdersorganisatie gezet kunnen worden.

### 3.2 Informatie voor huurdersorganisaties en huurders

Huurders in de commerciële sector hebben een informatieachterstand als het gaat om kennis over woonrechten en huurbeleid. Informatie van verhuurders is niet altijd transparant en het taalgebruik op informatiewebsites is niet altijd specifiek toegespitst op huurders in de commerciële sector. Hierdoor zijn huurders onvoldoende geïnformeerd over de regels die voor hun woning gelden of de impact van (voorgenomen) beleid op hun woonsituatie.

De Federatie HCS ondersteunt huurders en huurdersorganisatie met voorlichtingsinformatie via de website, sociale media en een maandelijkse nieuwsbrief.

De bestuurders van de Federatie HCS bezoeken actief lezingen en evenementen over het werkveld, om aandacht te vragen voor huurders in de commerciële sector en om huurders en mensen actief in het huurbeleid beter bekend te maken met hun rechten en de doelen van de Federatie en waar huurders terecht kunnen voor informatie.

### **3.3 De Federatie HCS in de media**

Een belangrijke manier om huurders te bereiken is via de media. Daarom heeft de Federatie HCS het afgelopen jaar actief werk gemaakt om haar contacten in de journalistiek uit te breiden, dat samen met aandacht voor actuele onderwerpen geleid heeft tot aandacht in landelijke media, zoals NRC Handelsblad, EenVandaag, Het Financieel Dagblad en Nu.nl. Via media-aandacht bereikt de Federatie HCS grote groepen mensen, waaronder ook de huurders die misschien nog niet bewust wisten dat ze onder haar doelgroep vallen en dat de Federatie een organisatie is waar ze belangrijke en nuttige informatie kunnen vinden. Als de Federatie HCS in landelijke media is geweest, valt dat ook terug te zien in de bezoekerscijfers op de website, vragen van huurders en zelfs mensen die interesse hebben in het oprichten van een huurdersorganisatie.

Naast de landelijke media, beschouwt de Federatie het als haar taak in vakbladen, gericht op de vastgoedsector, haar visie te geven. Bij EenVandaag heeft Federatie-voorzitter Janhuib Blans meegewerkt aan een item over hoe huurders kunnen controleren of hun huurprijs klopt, wat tot veel reacties heeft geleid. Dat toont aan hoe belangrijk het is om te blijven investeren in goede relaties met de (nationale) pers.

### 3.4 Internationale huurders

In de commerciële huursector vind je ook internationale huurders. Het kan voor deze huurders lastig zijn om goede en betrouwbare informatie te vinden over hun woonsituatie en rechten. De Federatie HCS heeft een Engelstalige informatiepagina. Hier kunnen huurders informatie vinden over hun rechten in Nederland, specifieke informatie waar internationals extra op moeten letten en actueel beleid dat alle huurders raakt. Daarnaast biedt de Federatie HCS ook informatie voor huurdersorganisatie zodat zij hun internationale leden beter kunnen informeren en uitleggen wat een huurdersorganisatie doet en waarom het belangrijk is dat alle huurders actief meedoen.

## 4. Samenwerking tussen huurdersorganisaties

### 4.1 Netwerk voor huurdersorganisaties in de commerciële sector

De Federatie HCS is sinds 2019 een landelijk netwerk van huurdersorganisaties in de commerciële sector met een sterke basis in Amsterdam. De Federatie HCS is een netwerk waar huurdersorganisaties samenwerken en met elkaar discussiëren en ervaringen uitwisselen over de uitdagingen voor de commerciële sector.

#### Groeiend netwerk

Een van de belangrijkste taken van de Federatie is bewustwording stimuleren onder huurders dat zij ook een eigen huurdersorganisatie kunnen oprichten. Dit leidt elk jaar weer tot nieuwe aangesloten organisaties. Ook de groep waar we nu steun aan bieden om deze stap te nemen en waarin actief wordt gewerkt aan de oprichting van een eigen huurdersorganisatie is in 2022 weer flink gegroeid. Hoewel de Federatie HCS alle huurders in de commerciële sector in Nederland vertegenwoordigt, vertegenwoordigen onze aangesloten organisaties gezamenlijk de huurders van ongeveer 25.000 huurwoningen.

#### Bijeenkomsten




De Federatie HCS faciliteert informatie uitwisseling en organiseert regelmatig bijeenkomsten voor aangesloten organisaties. Vorig jaar vonden bijeenkomsten vanwege corona restricties voornamelijk digitaal plaats via Zoom. Dit is destijds goed bevallen en in 2022 heeft de Federatie zowel digitale als fysieke bijeenkomsten georganiseerd voor aangesloten huurdersorganisaties en geïnteresseerde huurders.

Deze bijeenkomsten hebben in het teken gestaan van:



Actuele belangenbehartiging door de Federatie HCS en praktijkervaringen van huurdersorganisaties op deze beleidsterreinen.

Deze bijeenkomsten hebben in het teken gestaan van:

-  Praktische en organisatorische kennis van huurdersorganisaties zoals het schrijven van adviezen aan een verhuurder, nieuwe regelgeving zoals de WBTR en UBO-verplichtingen voor verenigingen en stichtingen en het delen van ervaringen tussen huurdersorganisaties.
-  Voorlichtingsbijeenkomsten over het traject voor de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting voor huurdersorganisaties in de commerciële huursector.
-  Thema's als Wet goed verhuurderschap, huurprijsstijgingen, kabinetsplannen voor huurprijsregulering, gemeenteraadsverkiezingen in 2022 en mogelijkheden voor huurdersorganisaties voor belangenbehartiging op gemeentelijk niveau.

### **Maandelijks nieuwsbrieven**

Sinds 2021 verstuurt de Federatie HCS een maandelijks informatie nieuwsbrief. Iedere maand ontvangen aangesloten organisaties en geïnteresseerde huurders informatie over actuele politieke en maatschappelijke ontwikkelingen, wet- en regelgeving, activiteiten door huurdersorganisaties en informatie over huurbeleid.

## **4.2 Samenwerkingspartners van de Federatie**

### **Woonbond**

De oorsprong van de Federatie Huurders Commerciële Sector ligt bij een werkgroep van huurdersorganisaties in deze sector bij de Woonbond. Sinds 2019 zet de Federatie HCS zich als onafhankelijke organisatie volledig in voor de belangen van deze groep huurders. Er is nauw contact met de Woonbond. Zo is de Federatie HCS regelmatig aanwezig bij activiteiten van de Woonbond. Bestuursleden van de Federatie HCS zijn aanwezig als gastspreker bij webinars van de Woonbond.

De Woonbond publiceerde, in samenwerking met twee redacteurs van de Federatie HCS, een instructieboek voor huurders in de commerciële sector waarin aandacht wordt besteed aan de rechten van een huurder bij een belegger of particuliere verhuurder.

Onze redacteuren adviseerden de Woonbond aan de hand van praktijkervaringen van huurders in de sector, evenals die van huurdersorganisaties. Het boekje is begin 2023 gepubliceerd en zal ook bij toekomstige beleidsveranderingen regelmatig een update krijgen.

Vaak beschouwen mensen de Woonbond als belangenbehartiger van huurders in de sociale sector. Een groot deel van de leden van de Woonbond bestaat ook onder huurders in de sociale corporatiesector. Maar er is ook steeds meer aandacht nodig voor huurders in de commerciële sector en daar werkt de Woonbond ook actief aan.



Een lid van het bestuur van de Federatie HCS neemt als voorzitter van een huurdersvereniging deel aan de, in 2022 opgerichte, Vaste Commissie Commerciële Huur die tevens een afvaardiging heeft in de Verenigingsraad van de Woonbond. Op die manier kan het belang van huurders in de commerciële sector beter onder het voetlicht gebracht worden in de toekomststrategie van de Woonbond. Met hetzelfde doel neemt de Federatie deel in de beleidsmakende Provinciale vergaderingen van de Woonbond.

### **Federatie van Amsterdamse Huurderskoepel**

De Federatie van Amsterdamse Huurderskoepel (FAH) vertegenwoordigt huurders in de corporatiesector. Zowel huurders in de corporatie als commerciële sector zien de noodzaak voor meer betaalbare huurwoningen en oplossingen voor de woningcrisis. De Federatie HCS heeft samen met de FAH door middel van opiniestukken in Amsterdamse media-aandacht gevraagd voor het thema Wonen tijdens de gemeenteraadsverkiezingen van 2022.

### **Huurders Netwerk Amsterdam**

Binnen het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) werken dertig Amsterdamse huurdersorganisaties samen voor de belangen van huurders in de stad. Een gezamenlijk met de Federatie HCS opgestelde enquête onder Amsterdamse huurders ging vooraf aan de gemeenteraadsverkiezingen.



Als organisatie met een stevige basis in het netwerk van Amsterdamse commerciële sector huurders heeft de Federatie HCS veel contact met de HNA, neemt deel aan overlegtafels en werkgroepen en ontvangt de Federatie, met HNA als penvoerder, eigen financiële steun van gemeente Amsterdam voor belangenbehartiging van en voorlichting voor commerciële huurders.

### **Kennisnetwerken en Klankbordgroepen**

De Federatie HCS zet zich in als actieve stakeholder en deelnemer aan kennisnetwerken en klankbordgroepen. Dit doet de Federatie op alle beleidsterreinen die huurders in de commerciële sector kunnen raken, van bijvoorbeeld woonzorg huisvesting tot de informatievoorziening van de huurcommissie en regulering van de huursector. De Federatie zit hier juist met beleidsmakers op directieniveau aan tafel. Daarmee is het bij uitstek de plek om de stem van huurders in de commerciële sector te vertegenwoordigen.

## 5. Financieel jaarverslag

Evenals in voorgaande Jaren is de Federatie HCS in 2022 op conservatieve en bedachtzame wijze omgegaan met de haar toevertrouwde subsidiegelden en contributie-inkomsten van aangesloten huurdersorganisaties. In het verslagjaar heeft de Federatie HCS op basis van het besluit tot subsidiebeschikking met kenmerk SBA-035112 d.d. 22-12-2021 voor het kalenderjaar 2022 een subsidie ontvangen van de gemeente Amsterdam van €47.850 en een bijdrage van het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) voor de gedeeltelijke bekostiging van een medewerker voor communicatieve en administratieve werkzaamheden van €9.369,75. Conform de genoemde beschikking zijn beide bedragen uitbetaald via het HNA.

De financiële resultaten die in het verslagjaar zijn geboekt, zijn positief. Het nettoresultaat over 2022 bedraagt €2.805,54. De Federatie heeft dit bedrag in overeenstemming met de subsidievoorwaarden via het HNA terugbetaald aan de subsidiegever. Dit is in de jaarrekening van 2022 verwerkt.

In overeenstemming met Artikel 8, lid 2 van de statuten van de Federatie HCS ontvangen de bestuursleden van de Federatie geen vergoeding voor hun werkzaamheden. Wel maakt de Federatie inmiddels gebruik van de diensten van twee betaalde parttime krachten die het bestuur ondersteunen bij beleidsmatige, communicatieve, en administratieve werkzaamheden.

De Federatie kan 2023 met vertrouwen tegemoet zien en de eerder in dit jaarverslag vermelde activiteiten voortzetten en uitbreiden omdat voor dit jaar door de gemeente op basis van de beschikking d.d. 03-01-2023 (kenmerk 2022/06025) een subsidie is verstrekt van €60.000. Net als in 2022 loopt deze subsidie van de Federatie HCS via HNA en is dat in de beschikking geormerkt voor de Federatie HCS.

De door de aangesloten organisaties ingebrachte contributie ten bedrage van €2.100,- is door middel van de vorming van een Continuïteits Fonds, conform met het bestuursbesluit d.d. 14 februari 2023, toegevoegd aan het eigen vermogen. Op deze wijze sluiten de boeken precies op nul.

## Balans 2022

Per: 2022-12-31

Aangemaakt op: 2023-02-01

Result current year	0,00		
410 - Verenigingskapitaal	1.147,02		
450 - Juridisch fonds onvoorzien	1.500,00		
460 - Continuïteitsreserve	2.100,00		
<b>Totaal Eigen vermogen</b>		<b>4.747,02</b>	
1600 - Crediteuren	4.478,03		
2780 - Retour subsidie	2.805,54		
<b>Totaal Schulden</b>		<b>7.283,57</b>	
<b>Totaal Vermogen (eigen &amp; vreemd)</b>			<b>12.030,59</b>
1100 - Bankrekening 1	-11.880,59		
<b>Totaal Liquide middelen</b>		<b>-11.880,59</b>	
1300 - Debiteuren	-150,00		
<b>Totaal Vorderingen</b>		<b>-150,00</b>	
<b>Totaal Bezittingen</b>			<b>-12.030,59</b>

## Winst- en Verliesrekening

Periode: 2022-01-01 tot 2023-01-01

Aangemaakt op: 2023-02-02

4740 - Huur locaties bijeenkomsten	-120,00		
<b>Totaal Activiteitenkosten</b>		<b>-120,00</b>	
4365 - Verzekeringen	-279,81		
4430 - Overige algemene kosten	-1.000,00		
4650 - Accountantskosten	-274,98		
4785 - Bankkosten	-285,92		
<b>Totaal Algemene kosten</b>		<b>-1.840,71</b>	
4527 - Representatiekosten	-104,98		
4700 - Kantoorbenodigdheden	-220,48		
4720 - Automatiseringskosten	-895,28		
4725 - Kosten reproductie/ kopiëren	-37,22		
4750 - Abonnementen en contributies	-430,55		
4795 - Vergaderkosten	-80,60		
4796 - Overige organisatiekosten	-1.204,95		
<b>Totaal Organisatiekosten</b>		<b>-2.974,06</b>	
4500 - Publicatie en advertentiekosten	-350,00		
4510 - Beheer/onderhoud digitaal platform/website	-1.857,25		
4520 - Materiaalkosten posters/flyers	-150,00		
4525 - Relatiegeschenken	-397,65		
<b>Totaal Verkoopkosten</b>		<b>-2.754,90</b>	
4210 - Bestuursondersteuning	-423,50		
4220 - Secretariaat	-25.217,44		
4230 - Beleidsadviseur	-23.183,60		
<b>Totaal Kosten inhuur personeel</b>		<b>-48.824,54</b>	
<b>Totaal Kosten</b>		<b>-56.514,21</b>	
8000 - Gezamenlijke inbreng aangeslotenen	2.100,00		
<b>Totaal Bijdragen</b>		<b>2.100,00</b>	
8100 - Subsidies	57.219,75		
<b>Totaal Subsidies</b>		<b>57.219,75</b>	
8110 - Afrekening subsidies	-2.805,54		
<b>Totaal Afrekening subsidies</b>		<b>-2.805,54</b>	
<b>Totaal Inkomsten</b>		<b>56.514,21</b>	
<b>Resultaat</b>		<b>0,00</b>	