



Federatie

Huurders Commerciële Sector

JAAR

VERSLAG

2023

Hét netwerk voor huurders in
de commerciële (vrije) sector!

MAART 2024

WWW.FederatieHCS.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord **3**

Stichting Federatie Huurders Commerciële Sector **5-6**

- Missie, visie en doelstellingen
 - Belangenbehartiging
 - Voorlichting voor huurders en huurdersorganisaties
 - Netwerk van commerciële sector huurders
 - De stichting
-

Belangenbehartiging **7-15**

- Huurprijsregulering in de vrije sector
 - De jaarlijkse huurverhoging
 - Ongelijkheid sociale huurders in de commerciële sector
 - Stimuleer huurdersorganisaties in de commerciële sector
 - Bescherming tegen ongezonde woningen en energiearmoede
 - Lokale belangenbehartiging Amsterdam
 - De commerciële sector in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting
 - Buiten Amsterdam
-

Voorlichting **16-18**

- Nieuwe huurdersorganisaties in de commerciële sector
 - Informatie voor huurdersorganisaties en huurders
 - Maandelijkse nieuwsbrieven
 - Netwerk voor huurdersorganisaties in de commerciële sector
 - Samenwerkingspartners van de Federatie
 - Woonbond | Federatie van Amsterdamse Huurderskoepel | Huurders Netwerk Amsterdam
-

Financieel jaarverslag **19-20**



Voorwoord

Het jaar 2023 heeft zich doen kenmerken als een nogal turbulent jaar, met onverwachte verkiezingen met een verrassende uitslag. Door de stijging van het aantal Kamerzetels voor de rechtse partijen lijkt de uitdaging voor de Federatie de belangen van huurders in de commerciële sector te behartigen niet alleen noodzakelijker, maar ook uitdagender te worden. Ondanks een maximering van de huurstijging zijn de woonlasten ook in 2023 aanmerkelijk gestegen, mede door de hoge energiekosten.

De door het huidige demissionair kabinet ingediende wetsvoorstellen: Wet betaalbare huur en de Wet versterking regie op de volkshuisvesting lijken gezien de nieuwe samenstelling van de beide Kamers moeilijk een meerderheid van stemmen te verkrijgen.

Amsterdam vormt als vanouds een zeer belangrijke focus van het bestuur. De problemen met de woningmarkt worden in Amsterdam sterk gevoeld en de gemeente probeert stappen te zetten deze (deels) op te lossen, daarin gesteund door de Wet goed verhuurderschap. De scherpe kanten van huisvestingsproblemen liggen helder op tafel. Problemen als hoge huur in de vrije sector, tijdelijke contracten, de algemeen gebrekkige staat van onderhoud en grote toestroom van veel mensen tot de woningmarkt, komen in deze stad allemaal samen. Gelijktijdig blijft Amsterdam ook de stad waarin de commerciële huursector zowel voor huurders met gereguleerde contracten als in de vrije huursector heel groot is en groeit. De stem van huurders in deze sector wordt langzaamaan beter, maar nog steeds onvoldoende gehoord.

In Rotterdam, waar soortgelijke problemen op de woningmarkt spelen, heeft de Federatie HCS inmiddels ook voet aan de grond gekregen en op uitnodiging van het gemeentebestuur bijgedragen aan de uitgangspunten voor een nieuwe Woonvisie en vervolgens aan de nadere invulling daarvan.

De noodzaak voor de Federatie Huurders Commerciële Sector, om op te komen voor de belangen van huurders in de commerciële sector, is nu groter dan ooit. De Federatie HCS doet dit door actief als gesprekspartner aan te schuiven bij beleidsmakers en politici, zodat de belangen en zorgen van de commerciële huursector op de kaart gezet worden. Wij publiceren meningen en opinies op X (voorheen twitter), LinkedIn en Facebook.

De Federatie HCS zet zich ook in voor goede voorlichting voor huurders en huurdersorganisaties. Deels doet de Federatie HCS dit zelf, maar zorgt er ook voor dat andere partijen specifiek aandacht besteden aan deze groep. De Federatie HCS vormt een groot netwerk voor huurdersorganisaties in de commerciële sector.

In 2023 is op wetmatig gebied een aantal positieve stappen gezet maar het is nog lang niet genoeg. De ongelijkheid tussen huurders (gereguleerd, vrije sector, zittende en nieuwe) is nog steeds groot en leidt tot misstanden. In de commerciële sector zien we een grote en diverse groep huurders met hun eigen uitdagingen. In deze sector wonen onder meer mensen die niet langer op een corporatiewoning kunnen wachten of net te veel 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 of die vanwege werk of mantelzorg per se in de stad moeten wonen.

Hier doen wij verslag van de werkzaamheden van de Federatie Huurders Commerciële Sector in 2023.

Amsterdam, maart 2024

Ger van der Pluijm
Voorzitter Federatie Huurders Commerciële Sector



Missie, Visie en doelstellingen

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

Belangenbehartiging

De commerciële huursector in Nederland groeit. 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 vaak onvoldoende geïnformeerd over de regels die voor hun woning gelden of van de impact van (voorgenomen) beleid op hun woonsituatie.

Voorlichting is een belangrijke taak van de Federatie HCS. Dit doet de Federatie door het organiseren 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, met elkaar discussiëren en ervaringen uitwisselen over de uitdagingen voor de commerciële sector.

De stichting

De 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 2023 een bestuur van zes leden:

Ger van der Pluijm	voorzitter, beleid Rotterdam
Tom Spel	penningmeester
Jan van den Berg	secretaris, beleid Amsterdam
Janhuib Blans	algemeen bestuurslid, algemeen beleid
Flora te Riet	algemeen bestuurslid, beleid Amsterdam
Douwe Zeilmaker	algemeen bestuurslid, beleid landelijke politiek Eerste en Tweede Kamer

In 2023 heeft binnen het bestuur een herschikking van functies plaatsgevonden waardoor de diverse taken beter verdeeld zijn.

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

Het bestuur wordt op organisatorische vlak professioneel bijgestaan door een secretariael en administratief medewerker, een IT consulent, een social media medewerker en op het gebied van beleid door een beleidsadviseur. Daarnaast wordt de stichting ondersteund door vrijwilligers van de aangesloten huurdersorganisaties.



Huurprijsregulering in de vrije sector

De Federatie HCS zet zich actief in voor regulering in de vrije sector en het doortrekken van het woningwaarderingstelsel 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. 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 2023 maakte de landelijke politiek grote stappen om regulering in het algemeen bespreekbaar te maken. De Wet goed verhuurderschap is in werking getreden en in veel gemeenten zijn op basis daarvan huurteams ontstaan die huurders kunnen bijstaan, problemen kunnen signaleren en daartegen optreden. De huurprijsregulering en de ingediende Wet betaalbare huur tonen aan dat politici en beleidsmakers steeds meer aandacht hebben voor de noodzaak om huurders beter te beschermen tegen een te hoge huurprijs, die niet past bij de woningkwaliteit. Helaas denkt de landelijke politiek nog onvoldoende in deze richting en is de lobbyinvloed van commerciële partijen groot. De Wet betaalbare huur haalde het niet in 2023 en er ligt nu een adviesaanvraag bij de Raad van State. De wet is niet controversieel verklaard. Hopelijk wordt er in 2024 een positief besluit genomen.

De Federatie HCS werkt nauw samen met diverse andere organisaties zoals de Vereniging HNA en de FAH in Amsterdam, met de Woonbond en daarin met name in de actieve Vaste Commissie Commerciële Sector op landelijk beleid en in Rotterdam met het Platform Recht op de Stad (Rods) en zet zich in voor een reguleringsmodel voor een eerlijke huur die in verhouding staat tot de kwaliteit van een woning. Het is een kleine overwinning voor huurders dat regulering, een zaak die lang voor veel politieke partijen onbespreekbaar was, nu op een grotere politieke consensus kan rekenen.

Ook dit jaar zagen we protesten door huurders, die ervoor zorgden dat dit wel politiek bespreekbaar werd. Gelijktijdig ziet de Federatie HCS dat de enorme lobby van commerciële verhuurders bijdraagt aan conservatisme als het gaat om de bescherming van huurders. 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.

Lange tijd lieten investeerders weten dat huurprijsregulering ten koste gaat van uit te keren pensioenen. Die mantra raakt sleets en in de pensioenwereld komen andere denkbeelden over huurprijsregulering op: Zoals bij de PME. PME liet ons vorig jaar al weten voorstander te zijn van regelgeving met betrekking tot maximale huurstijgingen, bijvoorbeeld door middel van een puntensysteem. Voor het realiseren van de financiële doelstelling van PME dient de maximale huurstijging wel hoger te liggen dan inflatie, bijvoorbeeld 1% hoger. Op 27 maart gaf PME, bij monde van hun voorzitter Eric Uijen, aan voor het kabinetsvoorstel te zijn om een groot deel van de huursector te reguleren. “Goed voor huurders en goed voor de bouwplannen van het fonds”

De jaarlijkse huurverhoging

Begin 2022 schrokken huurders enorm van de snel stijgende inflatie en hogere energielasten. In 2023 lag dat niet anders. Huurders worden extra zwaar getroffen door hoge inflatie omdat niet alleen de prijzen omhooggaan, maar ze ook nog eens een huurprijsverhoging krijgen die zelfs hoger is dan de inflatie. De stijgende inflatie maakte het in 2023 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 nauwelijks 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. Hoewel de Wet Nijboer een enorme huurstijging voorkwam is het percentage van 4,1% tot 5,1% 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 boven op de gemiddelde cao- loonstijging dan wel inflatiecijfer, stijgen huurprijzen stelselmatig harder dan lonen.

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 commerciële verhuurder in de gereguleerde sector.

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. De Federatie HCS pleit voor goed verhuurderschap voor commerciële partijen die sociale woningen verhuren met beleid dat past bij de doelgroep.

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 worden nu uitgesloten op basis van hun verhuurder. De Raad van State heeft vraagtekens gezet bij de wijze waarop sociale huurders in de commerciële sector worden uitgesloten.

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 de 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. Als 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.

Ons bestuurslid Janhuib Blans maakt als voorzitter van PHV De Makroon deel uit van de Vaste Commissie Commerciële Sector (VCCS) die het hoogste orgaan, de Verenigingsraad van de Woonbond, adviseert. De VCCS schreef onder meer teksten voor het Plan voor de Volkshuisvesting 2.0. De VCCS heeft als missie de Woonbond en haar werkapparaat te stimuleren de problemen in de commerciële sector (meer) tot de hare te maken. Meerjarig bezoek aan Provinciale Vergaderingen van de Woonbond boden daartoe ook gelegenheid.



Als lid van de Stuurgroep Intentieverklaring Clusterwoningen ouderen Amsterdam neemt Janhuib deel als vertegenwoordiger van de belangen van ouderen. In de Raadscommissie Wonen/Grond werd commentaar geleverd op ontwikkelingen in de stad, mede door schriftelijke bijdragen. Tijdens de vierdaagse Vastgoedbeurs Provada in de RAI namen wij bijvoorbeeld deel aan de discussie tussen vastgoedinvesteerders en zorgleveranciers (en hun consultants) over wenselijke ontwikkelingen. Opvallend was hoe vaak leveranciers zeiden het goed voor te hebben met de doelgroep ouderen, maar vergaten die stem uit te nodigen. Investeren in zorgvastgoed is aantrekkelijk, er mee pronken zo mogelijk nog meer. Janhuib introduceerde het begrip care-washing. (zoals greenwashing).

Tijdens een groot opgezet landelijk Huurders Festival te Ede werd deelgenomen aan een sessie over 'andere vormen van financiering' in de vastgoedsector, een onderwerp waarop de Federatie HCS al een tijdje studeert. Gespreksleider en door Woonzorg Nederland uitgenodigde forumleden bleken zich niet aan de titel van de sessie te houden, hetgeen teleurstellend was.

Jan van den Berg nam deel aan het Congres Zorgzaam Wonen in Amsterdam: de kunst van het verleiden waar aandacht was voor ouderenhuisvesting.

De Federatie HCS bezocht onder meer de jubileumbijeenkomst van Eumedion over impact beleggen. Beursvennootschappen spelen een rol bij de verduurzaming. Institutionele beleggers kunnen hier ook aan bijdragen. Door in hun beleggingsbeleid niet alleen te kijken naar financiële informatie maar ook naar materiële niet-financiële risico's en kansen, zoals risico's en kansen die samenhangen met milieu-, sociale en governance factoren (ESG). Daarnaast kunnen zij dit doen door ofwel financiële producten aan te bieden met een expliciete duurzaamheidsdoelstelling, dan wel te beleggen in deze producten. In discussie met de voormalige DSM-topman Feike Sijbesma, nu president-commissaris bij Philips, bepleitte de Federatie HCS voor een zaal van pensioenbeleggers, ook Volkshuisvesting, naast duurzaamheid, als impactbeleggen op te nemen.

Bescherming tegen ongezonde woningen en energiearmoede

Ook in 2023 was er in de media nog volop aandacht voor energiearmoede. Energieprijzen zijn nog steeds hoog waardoor de aandacht ook sterk naar verduurzaming en isolatie gaat. 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 energie labels te vrijwaren van de maximaal toegestane huurverhoging en hen bij gebrek aan verduurzamingsplannen recht te geven op een huurverlaging.

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 meer jaren onderhoudsplannen (DMJOP) voor verhuurders en verplichte budget-reserve om deze plannen te kunnen realiseren.

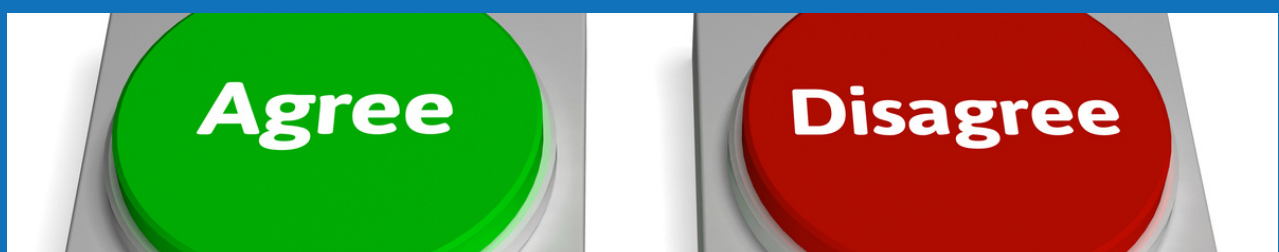
Lokale belangenbehartiging in Amsterdam

De Federatie HCS heeft een sterke Amsterdamse basis. De commerciële sector is in de stad groot en in de afgelopen jaren flink toegenomen. In gemeente Amsterdam zijn er ongeveer 320.300 huurwoningen. 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% - is 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 Zuidoost.

Dat de commerciële sector een steeds groter onderdeel is van de Amsterdamse woningmarkt is ook terug te zien in het grote aantal nieuwe en verhuizende bewoners in deze sector. Meer dan de helft van alle Amsterdamse verhuizers in 2021 was in de commerciële huursector. Het percentage loopt al jaren op, maar sinds 2017 is dit bijzonder hard gestegen van 38% naar 55%. 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. In 2023 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.

Te veel huurders in de geliberaliseerde sector menen dat ze lijdzaam de aangezegde huurverhogingen moeten accepteren. De Federatie HCS stelt zich ten doel huurders te wijzen op hun mogelijkheden om in te grijpen bij onredelijke huurverhogingen en om deze mogelijkheden aanzienlijk te vergroten via onze lobbyactiviteiten.

Zoals ook blijkt uit de evaluatie van de wet Nijboer is daar alle reden voor. De Wet Nijboer (of Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten) beperkt de jaarlijkse huurverhogingen in de vrije huursector. Dit gebeurt door de huurprijsstijging voor woningen in de vrije huursector wettelijk te beperken tot inflatie plus 1 procentpunt óf CAO-ontwikkeling plus 1 procentpunt, afhankelijk van welke twee de laagste is. Daarbij maakt de wet de gang naar de Huurcommissie mogelijk bij te hoge huurstijging. Op moment van schrijven is onduidelijk of de Kamer de werkingsperiode van deze wet wil verlengen.



Met een grote straat-postercampagne in alle stadsdelen van Amsterdam heeft de Federatie HCS huurders gewezen op de mogelijkheid zelf hun WWS-puntenaantal te berekenen om te leren wat de eerlijke huurprijs is van hun woning. De campagne werd ondersteund door een advertentie in Het Parool en een online campagne gelijktijdig met de posteractie in regio Amsterdam in Parool, Volkskrant, AD, en Trouw.” Andere Amsterdamse huurdersorganisaties hebben we uitgenodigd mee te liften in de campagne.

De respons op de campagne bevestigt dat er nog veel werk aan de winkel is om huurders in de commerciële sector toe te rusten en voor te lichten over hun rechten.

Het actieve huurdersleven in Amsterdam is 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 om ze te informeren over hun rechten. Zo verhuren de woningcorporaties in Amsterdam ongeveer 10% van hun woningen als niet DAEB.

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

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 de lokale politiek en beleidsmakers en door deelname aan bijeenkomsten over de woonontwikkelingen in de stad. De Federatie woont ook de commissievergaderingen van Wonen bij in Amsterdam.



The poster features a blue background with a collage of Euro banknotes at the top. The main headline reads "Deze maand weer te veel huur betaald ?" in white. Below this, a white box contains the title "Doe de huurprijischeck !" in bold black text. The text inside the box instructs users to scan a QR code, perform a point count, and share the results with the Federatie Huurders Commerciële Sector, the free sector tenants network, and the Huurdersnetwerk Amsterdam. A large QR code is centered below the text. At the bottom, logos for the Federatie Huurders Commerciële Sector and Huurdersnetwerk Amsterdam are displayed, along with their respective contact information: federatiehcs.nl | info@federatiehcs.nl and huurdersnetwerkamsterdam.nl | info@hna.nl.

Hier nogmaals de constatering dat 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 is in 2022 begonnen met een nieuwe aanpak voor de toekomst van wonen in de stad. In het najaar van 2022 en doorlopend in 2023 was 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 hebben en ook geen ontvanger waren van informatiebrieven over dit traject. De Federatie HCS heeft dit 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. De door de gemeente georganiseerde informatiebijeenkomsten werden bijgewoond en op 7 maart werden via een digitale bijeenkomst de aangesloten huurders verenigingen en bewonerscommissies bijgepraat.



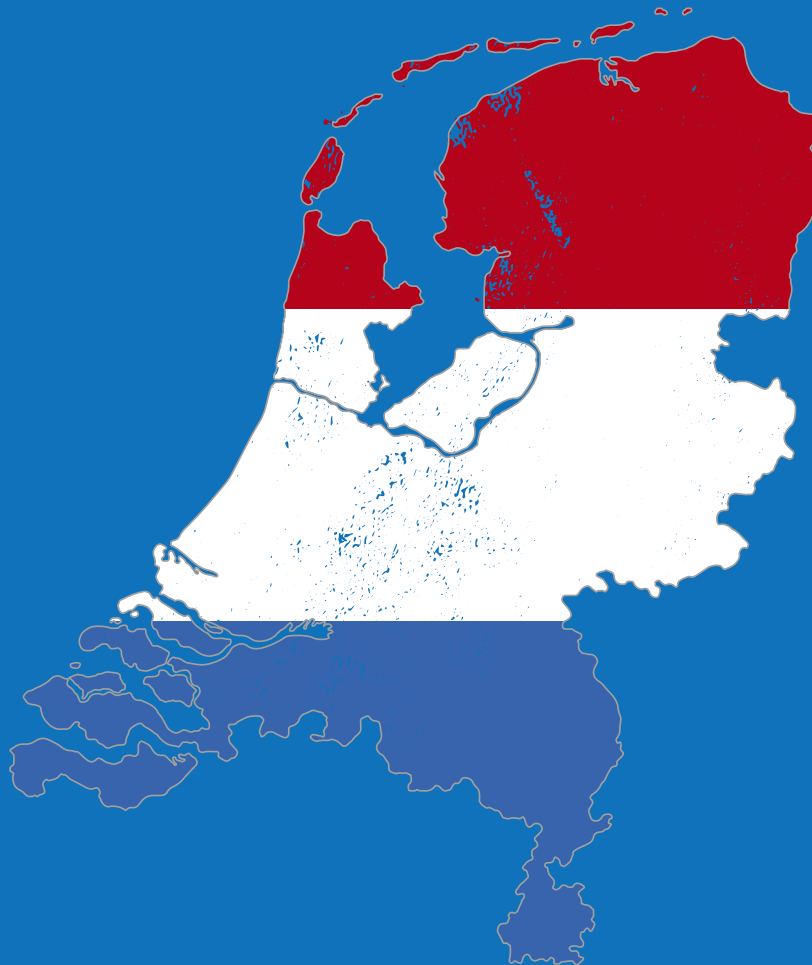
In een brief van 27 maart 2023 aan de gemeente reageerden we uitgebreid op de inspraakversie AAV. Op pagina 59 werd de Federatie genoemd en gaf de gemeente aan ook meer in gesprek te gaan met de FHCS. Men wilde de FHCS, evenals de HNA, concreet betrekken bij de uitwerking en lokale implementatie van de wet goed verhuurderschap. Ook vragen over handhaving op de WWS-punten en hoe particuliere huurders op hun rechten te attenderen, zullen we samen oppakken.

Net als in 2022 heeft de Federatie HCS op basis van kennis en ervaring van de aangesloten huurdersorganisaties in 2023 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. 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 huurders.

Buiten Amsterdam

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. In Rotterdam heeft de Federatie HCS zich een plaats veroverd bij de lokale overlegorganen op het gebied van volkshuisvesting en dat heeft onder andere geleid tot deelname van Ger van Pluijm aan inspraak processen rond de uitgangspunten voor een op te stellen nieuwe woonvisie en vervolgens tot deelname aan de diverse inspreektafels voor de uiteindelijke woonvisie Rotterdam.

Tijdens zijn tweedaagse bezoek aan Nederland van de VN-rapporteur Wonen, de heer Balakrishnan Rajagopal, heeft Ger van der Pluijm in een rondetafelgesprek onder andere aandacht gevraagd voor de ongelijkheid die er bestaat tussen de diverse huurders in Nederland. De rapporteur was daarover hogelijk verbaasd en heeft in zijn voorlopige rapportage richting het kabinet ook melding gemaakt van bezorgdheid over deze ongelijke behandeling.



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 huur rechten. 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 informatieve artikelen en daarnaast kunnen geïnteresseerde huurders bij de Federatie HCS terecht voor persoonlijk advies. De website is in 2023 volledig vernieuwd en wordt verder uitgebreid met meer functies voor de aangesloten organisaties. 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.

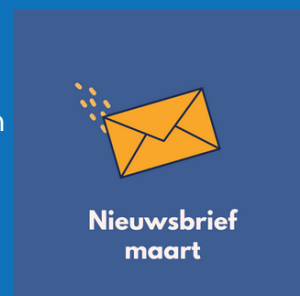
Informatie voor huurdersorganisaties en huurders

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.

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. Door de inzet van sociale media zoals X (voorheen twitter), LinkedIn en Facebook is de toegang tot informatie vanuit de Federatie verbeterd.

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.



Netwerk voor huurdersorganisaties in de commerciële sector

Een van de belangrijkste taken van de Federatie HCS 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 die nu wordt ondersteund om deze stap te nemen en waarin actief wordt gewerkt aan de oprichting van een eigen huurdersorganisatie, is in 2023 weer 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.

Samenwerkingspartners van de Federatie

Woonbond

De Woonbond is een belangrijke organisatie in huurdersland, historisch vooral gericht op het



belang van de corporatiesector. De oorsprong van de Federatie Huurders Commerciële Sector ligt bij een werkgroep van huurdersorganisaties in de geliberaliseerde sector, die binnen de Woonbond hun belang aan de orde stelden. Sinds 2019 zet de Federatie HCS zich als onafhankelijke lobbyorganisatie volledig in voor de belangen van deze groep huurders. 'Onafhankelijk' wil in dit geval zeggen dat de Federatie geen binding heeft met huurders van slechts één verhuurder/eigenaar.

In 2022 richtte de Verenigingsraad van de Woonbond de Vaste Commissie Commerciële Sector (VCCS) op, teneinde meer te kunnen betekenen voor deze sector. De commissie heeft twee vertegenwoordigers in de Verenigingsraad van de Woonbond (totaal aantal leden ca. dertig). Een bestuurslid van de Federatie HCS is op persoonlijke titel opgenomen als vicevoorzitter van de VCCS.

Daarnaast kan het belang van huurders in de commerciële sector beter voor het voetlicht gebracht worden in de 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 streeft er met de FAH naar om als huurders in de commerciële sector een plek te verwerven aan de tafel waar over langjarige (prestatie-) afspraken wordt onderhandeld."

Huurders Netwerk Amsterdam

Binnen het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) werkt een groot aantal 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. Tevens is sinds eind 2023 een bestuurslid van de Federatie toegetreden tot het bestuur van de Vereniging HNA. Bestuursleden van de Federatie namen deel aan overlegtafels en commissies en de Federatie, ontvangt met HNA als penvoerder, eigen financiële steun van gemeente Amsterdam voor belangenbehartiging van en voorlichting voor huurders in de commerciële sector.



Financieel Jaarverslag

Evenals in voorgaande Jaren is de Federatie HCS in 2023 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 2022/06025 d.d. 03-01-2023 voor het kalenderjaar 2023 een subsidie ontvangen van de gemeente Amsterdam van €60.000. Bij aangesloten huurdersorganisaties werd €2.550 aan contributie geïnd.

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 gebruik van de diensten van twee betaalde parttime krachten die het bestuur ondersteunen bij beleidsmatige, communicatieve, en administratieve werkzaamheden. In 2023 werd in totaal €37.037,68 aan personele kosten geboekt. Voor het overige werd in totaal €7.457,45 aan organisatiekosten geboekt en €17.954,87 aan kosten t.b.v. voorlichting en campagnes.

De Federatie ziet 2024 met vertrouwen tegemoet en zal de eerder in dit jaarverslag vermelde activiteiten kunnen voortzetten en uitbreiden omdat voor dit jaar door de gemeente Amsterdam op basis van de beschikking d.d. 21-12-2023 (kenmerk 2023/04181) een subsidie is verstrekt van €63.120. Net als in 2023 loopt deze subsidie voor de Federatie HCS via onze penvoerder HNA.



Winst- en verliesrekening 2023

BATEN	2023	2022
	€	€
Subsidies	60.000,00	57.219,75
Afrekening Subsidies	0,00	-2.805,54
Bijdragen Aangeslotenen	<u>2.550,00</u>	<u>2.100,00</u>
SOM VAN DE BATEN	62.550,00	56.514,21
LASTEN	2023	2022
	€	€
Personele kosten	37.037,68	48.813,79
<u>Organisatiekosten</u>		
Contributies en abonnementen	3.632,83	430,55
Reis- en verblijfkosten	752,19	10,75
Bankkosten	362,73	285,92
Kantoorbenodigdheden	487,92	268,53
Verzekeringen	278,30	279,81
Software licenties	1.148,77	895,28
Representatie en verteer	36,98	429,55
Overige organisatiekosten	<u>757,73</u>	<u>1.622,78</u>
Totaal organisatiekosten	7.457,45	4.223,17
<u>Voorlichtingskosten</u>		
Website	2.903,12	1.857,25
Voorlichtingscampagnes	14.380,67	1.620,00
Cursussen, seminars	<u>371,08</u>	<u>0,00</u>
Totaal voorlichtingskosten	17.954,87	3.477,25
SOM VAN DE LASTEN	62.450,00	56.514,21
SALDO BATEN EN LASTEN	100,00	0,00