

HET ROER MOET OM!

De Federatie Huurders in de Commerciële Sector pleit voor een fundamentele verandering in het volkshuisvestingsbeleid in Nederland. Wonen is een grondwettelijk recht en geen marktproduct. We benadrukken dat de huidige volkshuisvesting niet goed functioneert, niet voor huurders maar ook niet voor woningzoekenden.

Overigens, niet alleen in Nederland maar in heel Europa is er sprake van een huizen crisis. Dit is niet het gevolg van een toevallige schaarste, maar het gevolg van decennialang beleid dat wonen steeds meer heeft overgeleverd aan financiële markten. Beleggers bouwen en kopen woningen en eisen dat hun rendementen door de politiek worden veiliggesteld, ten koste van betaalbaarheid.

Deze huizen crisis maakt wonen onbetaalbaar voor gewone mensen, dwingt velen in precarie situaties en is de grote ongelijkmaker. De woon crisis vergroot het wantrouwen in de democratie en voedt extreem rechtse en populistische bewegingen en ondermijnt onze democratie ("Gebrek aan vertrouwen in politiek potentiële splijtzwam in de samenleving" CBS) . Terwijl beleggers streven torenhoge winsten te behalen door de wetgeving naar hun hand te laten zetten, verliezen burgers de zekerheid van een betaalbaar en stabiel thuis.

Het idee dat de markt huisvesting als fundamenteel recht kan garanderen is aantoonbaar een mislukking gebleken. Daar moet van worden geleerd.

Daarom zegt de FHCS: **Laat de huizen crisis een van de belangrijkste thema's worden bij de a.s. verkiezingen. Volkshuisvesting is een publieke zaak.**

Inleiding

- **Woon crisis:** De huidige woningmarkt is ontoereikend. Een grote groep huurders heeft moeite om betaalbare woningen te vinden en te behouden.
- **Commercialisering:** De overheid heeft de volkshuisvesting steeds meer overgelaten aan commerciële partijen. Dat heeft geleid tot hoge huren en te weinig bescherming voor huurders. Dit beleid wordt niet gekeerd maar nog steeds aangemoedigd (Keijzer)
- **Grondrecht:** Artikel 22 van de Grondwet stelt dat bevordering van voldoende woongelegenheid voorwerp is van zorg van de overheid. Het huidige beleid voldoet dus niet aan de Grondwet.

Directe Oorzaken van Hoge Huren

- **Jaarlijkse huurverhogingen** zijn gekoppeld aan inflatie en/of gemiddelde loonstijging, met een automatische, maar nergens transparant onderbouwde opslag en dragen in hoge mate bij aan de inflatie. (CBS: In totaal heeft huisvesting in 2024 een weging van ruim 20% in de CPI. Deze wegingsfactoren worden jaarlijks geactualiseerd) Opslag door middel van het zogenaamde huurverhogingsbeding vinden wij niet acceptabel en moet Europees getoetst worden.
- **WOZ-waarde:** De koppeling van de WOZ-waarde aan het woningwaarderingstelsel leidt tot nodeloos hoge huren. Koopsubsidie voor eigenaren (hypotheekrenteaftrek), Jubelton, drie jaar belastingmatiging voor expats werken hoge huizenprijzen in de hand en zij drijven ook de

WOZ-waarde voor huurders op. (CBS: gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen in 2024 is in Amsterdam €617.600,00. Vrije huurders betalen volgens Kremer en Van Dijk (ESB juli 2025) grofweg tussen de 4% en 5% van hun WOZ-waarde aan huur.

- **Inkomensafhankelijke huurverhogingen:** Deze verhogingen zijn onevenredig toegepast, ook in sectoren waar geen sprake is van scheef wonen. Deze huurverhogingen houden niet tijdig rekening met inkomensdaling (denk flexwerk) en inkomensafhankelijke huurverhogingen moeten worden bevochten bij verhuurders.

Gevolgen van Hoge Huren

- Financiële druk: CBS: Wonen wordt steeds duurder. De woninghuur heeft een stijgende trend. In 2024 was huur 23% duurder dan in 2015. De werkelijke huur steeg van 2023 op 2024 sneller dan de trend van de afgelopen jaren.
- Sociale uitsluiting: Hoge huren beperken de deelname aan maatschappelijke activiteiten en vergroten de sociale ongelijkheid.
- Woononzekerheid: De kloof tussen huurprijzen en inkomens neemt toe, vooral voor jongeren, alleenstaanden en mensen met middeninkomens. Dit belemmert de doorstroming.
- Toenemende ongelijkheid tussen generaties welke toeneemt door de tijd (Kremer en Van Dijk ESB juli 2025).
- De Nederlandse woonquote is een van de hoogste in de EU 27. Huurders, vooral in de private sector, hebben een hogere woonquote dan eigenaar/bewoners.

Kloof tussen Kopers en Huurders

- **Hypotheekrenteaftrek:** Kopers profiteren van fiscale voordelen zoals hypotheekrenteaftrek, dat huurders niet hebben. Huurders betalen via de belastingen mee aan dit fiscale voordeel, terwijl het de prijs van koophuizen opdrijft, dat zich vertaalt in hoge WOZ-waarden die in hoge mate doortikken in de puntentelling van het Woningwaarderingstelsel, dat ook op middenhuur betrekking heeft. Onderzocht moet worden of deze ongelijkwaardigheid kan worden rechtgetrokken door bijvoorbeeld het fiscale voordeel terug te laten betalen na aflossing van de hypotheek.
- **Villa-subsidie:** Vermogende huiseigenaren profiteren onevenredig van deze aftrek.
- **Waardestijging:** Huiseigenaren bouwen vermogen op door waardestijging van hun woning, terwijl huurders geen financieel voordeel hebben. Doorbreek het taboe op erfbelasting en op overwaarde bij de verkoop van woningen. We pleiten voor een geleidelijk afbouwen van de hypotheekaftrek en andere fiscale voordelen voor huiseigenaren. Op 27 juli jl. pleitte ook Huub Boissevain in het Vastgoedjournaal voor het afzien van hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait. In the Guardian (Boztas) lezen we dat: "The hypotheekrenteaftrek mortgage deduction, which gives people with mortgages lower tax than renters, was scrapped by most countries decades ago because it skews the market, increases debt and reduces rental supply". Inmiddels kost de hypotheekaftrek de schatkist jaarlijks €14 miljard. Zo'n 10 miljoen belastingbetalers (waaronder de huurders) betalen gemiddeld per jaar dus €1400,00 mee aan de koopsubsidie voor koophuizen, waardoor de koopprijzen en WOZ-waarden hoger worden en die WOZ-waarden nadelige invloed hebben op het aantal punten van huurhuizen, Van deze verkapte koopsubsidie profiteren de eigenaren van de duurste huizen het meest.

- Er is sprake van toenemende ongelijkheid tussen generaties

Huidige houding van de Overheid

- **Terugtrekkende overheid:** De overheid heeft zich teruggetrokken uit haar verantwoordelijkheid voor betaalbare huisvesting en heeft volkshuisvesting overgedragen aan de markt. De asymmetrische verhouding tussen huurders en verhuurders is zo steeds meer in de hand gewerkt.
- **Symptoombestrijding:** De overheid richt zich op symptoombestrijding in plaats van structurele oplossingen. (Vergelijk huurtoelage).
- **Belangen van verhuurders:** De overheid stelt de belangen van verhuurders boven die van huurders (Cody Hochstenbach).

Huidige houding van Verhuurders

- **Woningcorporaties:** Huurders hebben onvoldoende beslissingsbevoegdheid binnen een corporatie. Democratisering van corporaties is hard nodig om deze de juiste prioriteiten te laten stellen. Betaalbare en kwalitatief goede woningen mogen niet worden verkocht
- **Particuliere sector:** Institutionele beleggers en huisjesmelkers streven door de overheid zekergestelde rendementen na zonder daar betrokkenheid met huurdersbelangen tegenover te stellen en zonder voldoende te investeren in onderhoud en verduurzaming. realiseren enorme rendementen zonder voldoende te investeren in onderhoud of verduurzaming. Verhuurders weigeren om inzicht te geven in hun businessmodel.

Beleidsvoorstellen aan de Overheid

- **Sterkere rol van de overheid:** De overheid moet een sterkere rol nemen in het reguleren van woningcorporaties en het beschermen van huurdersbelangen. De overheid zou ervoor moeten zorgen dat corporaties voldoende financiële ruimte hebben om te verduurzamen, te bouwen en om hun maatschappelijke rol in de wijk te kunnen vervullen.
- **Meer regie op nieuwbouwmarkt:** De overheid moet meer regie voeren op de nieuwbouwmarkt om grondprijzen en bouwkosten onder controle te houden. Overheid moet het voortouw nemen. De Wet versterking Regie Volkshuisvesting zou juist op dit punt scherper moeten zijn geformuleerd.
- **Investeren in sociale woningbouw:** Er moet meer geld en ruimte komen voor betaalbare huurwoningen. Eind jaren '80 subsidieerde de regering 2% van het bbp voor de woningbouw. Stel een vaststaand minimum percentage van het bbp voor de woningbouw vast. Dat beperkt ook het door de vastgoedsector gewraakte zigzagbeleid.
- **Huurbevrozing voor kwetsbare groepen:** Voor mensen met een laag inkomen of in problematische woonomstandigheden moet de huurprijs tijdelijk bevroren worden.
- **Democratiseer de woningcorporaties zoals ooit bedoeld.** Geef huurders meer stem in het beleid van de corporatie.
- **Corporaties zijn non-profitorganisaties die een overheidstaak uitvoeren.** Schaf voor de corporaties bedrijfsmatige belastingen af zoals ATAD, vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, omzetbelasting, btw etc. Onderzoek of vrijstelling werkelijk botst met Europese richtlijnen en of deze richtlijnen in beton gegoten zijn. Onderzoek ook de

economische effecten van meer besteedbaar inkomen voor burgers en van lagere huurtoeslagen bij een lagere huurquote.

- **Voer planbaten belasting in.** Grondprijzen dienen ten behoeve van woningbouw geen onderwerp van speculatie en winstbejag te zijn. Ga uit van de werkelijke grondwaarde in plaats van commerciële grondwaarden.
- Verruim de rol van de corporaties m.b.t. de middenhuur. (Dit was ook een aanbeveling van IBO Thuisgeven IBO Huursector eindrapport.pdf), zeker nu de staatssteunregels zijn versoepeld t.a.v. de bouw van middenhuur door corporaties. Vanaf 2027 zouden corporaties gunstiger kunnen lenen voor de bouw van middenhuurwoningen. Timmermans PvdA stelt ook dat het uitgangspunt moet zijn dat huishoudens die aanzienlijk meer dan modaal verdienen ook in aanmerking moeten kunnen komen voor een betaalbare huurwoning.
- Strengere handhaving van maximale huurprijzen: De overheid moet actief toezien op naleving van huurprijsgrenzen. Dat geldt met name voor het huurverhogingsbeding van vele procenten in standaard huurcontracten..
- Voer een APK voor woningen in. Kwaliteit van huurwoningen dient naast de regels van bouwbesluiten ook aan algemeen geldende kwaliteitseisen te voldoen en regelmatig daarop gecontroleerd te worden door de gemeente/overheid. Op kwaliteit van volkshuisvesting moet toezicht worden gehouden.
- Trek in de wet Betaalbare huren het maximaal aantal punten op tot 300 punten. Beperk op die manier het deel dat aan de markt wordt overgelaten.
- Transparantie over huurprijsbepaling: Vastgoedeigenaren moeten verplicht inzicht geven in hoe huurprijzen worden vastgesteld.
- Beperken van commerciële speculatie: Beleidsmaatregelen moeten voorkomen dat woningmarkt beleggers huurprijzen kunstmatig opdrijven.
- Huurders moeten zich beter organiseren (Overlegwet) door middel van huurdersparticipatie. De FHCS heeft RIGO gevraagd om een onderzoek te doen naar de samenwerking tussen huurders en verhuurders in de praktijk, met als doel om praktische ervaringen en lessen te delen over wat de meerwaarde van deze samenwerking kan zijn voor zowel huurders als verhuurders en hoe zij kunnen bijdragen aan effectieve samenwerking.
- Huren moet een volwaardig alternatief worden voor kopen, dat bepleit ook een werkgroep in een rapport Thuisgeven, waarin vertegenwoordigers van AZ, FIN, BZK, EZ en SZW in gesprek zijn gegaan met ook de FHCS.
- Bouwen dient te gebeuren aan de hand van demografische ontwikkelingen. Maak scenario's voor de samenstelling van de bevolking in de komende decennia om daar de woonbehoefte op af te stemmen.
- Rijk moet extra gaan investeren (aanleg van infrastructuur, volwaardig openbaar vervoer en opknappen en isoleren van woningen. (CBS: In 2024 gaf 23,7% van de inwoners aan dat hun woning gebreken had zoals een lekkend dak, rottende kozijnen of vochtige muur of problemen met vloeren en funderingen).
- Het is ongetwijfeld nodig dat er meer woningen worden gebouwd, 40/40/20 kan, mits ook de instandhoudingstermijn in die segmenten in principe levenslang wordt aangehouden. Optoppen, leegstand aanpakken die dikwijls om speculatie reden optreedt, leegstand aanpakken boven winkels, vastgoedtransformatie (wijzigen van de functie van een bestaand gebouw om het geschikt te maken voor woningen kunnen allemaal helpen.



Conclusie

We pleiten voor een koerswijziging in het volkshuisvestingsbeleid, waarbij de overheid een sterkere rol moet nemen in het reguleren van de woningmarkt en het beschermen van huurdersbelangen. Dit omvat het volgen van inflatie/deflatie bij huurprijsaanpassing, het afkoppelen van de WOZ-waarde van het woningwaarderingsstelsel, en het meer investeren in betaalbare woningen. Doel is om wonen weer betaalbaar en toegankelijk te maken voor iedereen.