

Jaarverslag 2021

Maart 2022



Federatie
Huurders Commerciële Sector

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
------------------	----------

Hoofdstuk 1:

Stichting Federatie Huurders Commerciële Sector	5
--	----------

Hoofdstuk 2:

Belangenbehartiging	9
----------------------------	----------

Hoofdstuk 3:

Voorlichting	21
---------------------	-----------

Hoofdstuk 4:

Samenwerking tussen huurdersorganisaties	24
---	-----------

Voorwoord

De Federatie Huurders Commerciële Sector (Federatie HCS) bestaat uit huurdersverenigingen en bewonerscommissies van woningen uit de vrije sector en is op 1 november 2019 opgericht. De Federatie HCS wil wonen betaalbaar houden en institutionele beleggers, commerciële verhuurders, hun koepels en lokale en Rijksoverheden aanspreken op hun verantwoordelijkheden en hun mogelijkheden om opgelopen misstanden in de huisvesting op te lossen.

In september 2020 heeft de Federatie HCS een subsidieaanvraag ingediend bij de gemeente Amsterdam voor het jaar 2021. Deze is verleend op 22 december 2020 en daarmee was de basis gelegd voor het succesvolle verslagjaar over 2021 van de Federatie HCS.

De subsidie is met name verleend omdat de huurders in de gereguleerde particuliere en vrije huursector in de kou stonden en de Federatie HCS daadwerkelijk aandacht wil besteden aan belangenbehartiging voor huurders buiten de sociale sector. Niemand anders komt voor deze groep op, op een wijze zoals de Federatie HCS dat sinds haar oprichting doet. De actualiteit heeft maakt duidelijk dat een eigen organisatie voor de vrije sector, door het verstrekken van subsidie van de gemeente, een level playing field moet krijgen.



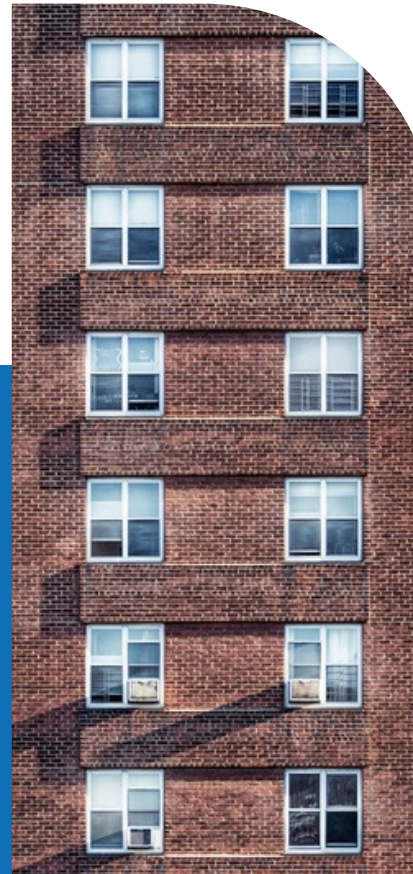
Belangenbehartiging

Het aantal huurders in de gereguleerde particuliere en vrije huursector is de afgelopen jaren enorm toegenomen en telt inmiddels bijna een miljoen huishoudens. Iedereen wil een gezonde en veilige woning en een eerlijke huurprijs voor een eerlijke woningkwaliteit. De Federatie HCS zet zich hierom in voor huurprijsregulering, meer woonzekerheid, betere rechtsbescherming en maatregelen die huurders steunen bij misstanden zoals achterstallig onderhoud. Wij komen op voor beter beleid. De Federatie HCS is een actieve gesprekspartner van beleidsmakers en zet de belangen en zorgen van commerciële sectorhuurders bij politici op de kaart.

Voorlichting voor huurders

Maar huurders kunnen hier zelf ook een actieve taak in hebben. Daarom zet de Federatie HCS zich in voor voorlichting over huurdersrechten in de commerciële sector, stimuleren van oprichting van nieuwe huurdersorganisaties en steun voor bestaande huurdersorganisaties. 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.

In de verslagperiode heeft de Federatie HCS met veel stakeholders gesprekken gevoerd, zoals met de politici zowel in de Tweede Kamer als in gemeenteraden van grote steden, ambtenaren van grote gemeenten en het ministerie van BZK. Daarnaast met de Woonbond, waar de Federatie HCS uit is voortgekomen.



In de afgelopen jaren is het aantal aangesloten organisaties elk jaar gestegen. In het verslagjaar heeft deze stijgende lijn – ondanks de coronacrisis – zich voortgezet. Veel nieuwe huurdersverenigingen hebben zich bij de Federatie HCS aangesloten. Ultimo 2021 bedraagt het aantal aangeslotenen organisaties achtendertig.

De Federatie HCS heeft ook in 2021 bewezen in staat te zijn zich aan te passen aan gewijzigde omstandigheden. Een nieuw beleidsplan is op 1 juli 2021 is vastgesteld. De uitvoering van dit plan is in de tweede helft van het verslagjaar ter hand genomen. Het bestuur van de Federatie HCS bestaat uit vrijwilligers die geen vergoeding ontvangen. Het bestuur wordt ondersteund door een aantal professionals. Daardoor is de Federatie nog beter in staat rekening te houden met de gewijzigde marktverhoudingen en zal zich daaraan aanpassen. Dankzij deze samenwerkingen is de Federatie HCS een jonge en dynamische maar vooral compacte organisatie, die helemaal klaar is voor de toekomst. Het bestuur ziet de toekomst van de organisatie met vertrouwen tegemoet, mede doordat de Federatie HCS zich sinds de oprichting heeft ontwikkeld tot een organisatie waarin enthousiasme en professionaliteit hand in hand gaan.



Wisso Wissing

Voorzitter Federatie Huurders Commerciële Sector

1. Stichting Federatie Huurders Commerciële Sector

1.1 Inleiding: Huren in de commerciële sector in 2021

In 2021 was er veel media-aandacht voor misstanden in de commerciële huursector. Er is een enorme krapte op de woningmarkt: huurders hebben weinig mogelijkheden en hier wordt misbruik van gemaakt. Vrije sector huurwoningen zijn de afgelopen jaren steeds duurder geworden. Huurders in de gereguleerde sector worden beschermd door het woningwaarderingssysteem (WWS) met een maxumprijs gekoppeld aan de woonkwaliteit. Huurders in de vrije sector hebben deze bescherming niet. In 2021 maakte huurders zich zorgen over stijgende prijzen, woonlasten en woononzekerheid vanwege tijdelijke contracten.

Stijgende huurprijzen

Verhuurders in de vrije sector zijn vrij om zelf hun huurprijs te bepalen en in de huidige wooncrisis hebben huurders steeds minder opties. De gemiddelde huurprijs van een vrije sector appartement in Nederland was voor nieuwe huurders in 2021 €15,60 per vierkante meter.[1] In een grote stad zoals Amsterdam is deze prijs het afgelopen jaar met 6,5 procent gestegen tot twintig euro per vierkante meter.[2] De huurprijs per vierkante meter ligt in andere grote steden zoals Rotterdam (€15,64 per m²) en Den Haag (€15,03 per m²) nog iets lager maar steeg percentueel hard met respectievelijk 10,7% en 9,1%.[3] Hoge prijzen hebben grote gevolgen voor de woonlasten voor huurders. Door krapte op de woningmarkt is een dure vrijesectorwoning steeds minder een vrije keuze, woningzoekende kunnen simpelweg geen betaalbaar alternatief vinden. Huurders met een aflopend tijdelijk contract hebben vaak geen andere keuze dan een nieuwe woning met een tijdelijk contract en een nog hogere huur.

Nep-sociale huur In 2021 groeide ook de aandacht voor nep-sociale huur; huurwoningen met een gereguleerde prijs van een commerciële eigenaar die door hoge servicekosten niet betaalbaar zijn voor huurders met een inkomen dat past bij het sociale segment.

1 NVM en Vastgoed Management Nederland (2022) Analyse van de dynamiek van de Nederlandse Huurmarkt, Q4 2021
<https://www.nvm.nl/media/e1ldvkoz/vgm-en-nvm-huurscijfers-q4-2021-factsheet-3-0.pdf>

2 NVM en Vastgoed Management Nederland (2022) Analyse van de dynamiek van de Nederlandse Huurmarkt, Q4 2021. 3
NVM en Vastgoed Management Nederland (2022) Analyse van de dynamiek van de Nederlandse Huurmarkt, Q4 2021.

Gemeenten zetten in op betaalbare appartementen voor starters maar vanwege enorme servicekosten zijn deze appartementen niet betaalbaar voor de groep voor wie deze woningen worden gebouwd.

Zorgen over betaalbaarheid Een steeds grotere groep huurders in de vrije sector maakt zich zorgen over hun huurprijs. Uit onderzoek van de Rabobank blijkt dat huurders in de vrije sector zich veel meer zorgen maken over de betaalbaarheid van hun woningen dan huurders in een gereguleerde huurwoning of eigenaren van een koophuis.[1] Slecht de helft van alle vrije sector huurders houdt aan het einde van de maand geld over. Een grote groep, 37%, van de huurders moet zelfs spaargeld gebruiken om de vaste lasten of dagelijkse boodschappen te kunnen betalen. Er is ook een grote groep huurders die nog meer moeite heeft om de eindjes iedere maand aan elkaar te knopen: één op de vier huurders stond in het afgelopen jaar rood vanwege geldgebrek en één op de vijf heeft om diezelfde reden rekeningen te laat betaald.

De jaarlijkse huurverhoging is dan ook een last die veel vrije sector huurders financieel niet goed kunnen dragen. De Federatie HCS zet zich in voor regulering van de vrije sector zodat huurder een eerlijke prijs betalen die past bij de kwaliteit van de woning en tegen een jaarlijkse automatische huurverhoging.

Woononzekerheid

Het afgelopen jaar bestond ook het risico dat de mogelijkheden voor verhuurders voor tijdelijke contracten werden uitgebreid. Uitbreiding van de huidige mogelijkheden is in december 2021 tegengehouden door een reparatiewet, maar ook de huidige regeling brengt grote schade toe aan de woonzekerheid van veel huurders. De woningmarkt is extreem krap en hierdoor is een tijdelijk contract voor te veel huurders geen vrije keuze maar de enige optie. Deze groep is zeer kwetsbaar en loopt het risico's in een spiraal van steeds duurdere woningen met tijdelijke contracten terecht te komen. De enige oplossing hiervoor is dat een regulier huurcontract weer de norm wordt voor alle huurders.

4 N. Vrieselaar & C. Prins (2021) Vaker roodstand en te laat betaalde rekeningen onder huurders.
<https://economie.rabobank.com/publicaties/2021/september/vaker-roodstand-en-te-laet-betaalde-rekeningen-onder-huurders>

1.2 Missie

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 sectorhuurders 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. 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.

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 Stichting Federatie Huurder commerciële Sector staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 76266508.

De Stichting had op 31 december 2021 een bestuur van vijf leden:

Wisso Wissing (voorzitter)

Flora te Riet (secretaris/penningmeester)

Janhuib Blans (algemeen bestuurslid)

Jan van den Berg (algemeen bestuurslid)

Douwe Zeilmaker (algemeen bestuurslid)

In 2021 hebben vier bestuurswisselingen plaatsgevonden. In het verslagjaar zijn oud-bestuursleden Ger van der Pluijm en Shimon Atia afgetreden en zijn Jan van den Berg en Douwe Zeilmaker toegetreden tot het bestuur.

Het bestuur wordt professioneel bijgestaan op het ambtelijk vlak door een bestuursassistent, op het gebied van communicatie ten behoeve van voorlichting door een communicatiemedewerker en op het gebied van beleid en public affairs door een beleidsadviseur. Daarnaast wordt de stichting ondersteund door vrijwilligers van de aangesloten huurdersorganisaties, zoals de werkgroep pensioenfondsen.

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 woningwaarderingstelsel naar 300 punten. Hierdoor zullen bijna alle huurders in Nederland een eerlijke prijs gaan betalen voor de kwaliteit van hun woning.

De Federatie HCS heeft op landelijk niveau meermaals aandacht gevraagd voor de noodzaak om huurders beter te beschermen tegen een te hoge huurprijs. De Federatie HCS heeft dit in 2021 bij de landelijke politiek onder de aandacht gebracht in brieven naar de leden van de Tweede Kamer, gesprekken met landelijke politici, lokale politiek en rijks- en gemeenteambtenaren. In 2021 is naar de aanleiding van een motie van oud-Kamerlid Van Eijs door de minister van Binnenlandse Zaken aan de Tweede Kamer een toezegging gedaan voor een onderzoek naar huurprijsregulering in de vrijesector. 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 huurprijsreguleringsmaatregelen door te berekenen. Als vertegenwoordiger van huurders in de commerciële sector is de Federatie HCS betrokken bij het onderzoek. De Federatie HCS heeft met BZK en de onderzoekers van Stec-groep gesproken over het onderzoek en de noodzaak van regulering voor huurders. Daarnaast heeft de Federatie HCS een uitgebreide zienswijze geschreven over het belang van huurprijsregulering voor huurders en eventuele maatregelen hiervoor.

Het onderzoek is in september 2021 gepubliceerd en benoemt het doortrekken van het WWS-systeem als een beproefde manier om huurprijzen in de vrije sector te reguleren. Het onderzoek heeft echter alleen beperkte regulering onderzocht zoals de uitbreiding van het WWS-systeem naar alleen middenhuur of een regulering tot slechts 250 punten.

De Federatie HCS is hier een groot voorstander van, maar vreest een nieuwe ongelijkheid als slechts een beperkt deel van de vrije sector wordt gereguleerd. Tijdens dit onderzoek en in gesprekken met beleidsmakers komt de Federatie HCS op voor een eerlijke regulering voor alle huurders. Uitbreiding van het WWS-systeem naar 300 punten kan 98% van alle 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

De tijd dat verhuurders zelf een percentage voor een jaarlijkse huurverhoging mogen bepalen is de komende drie jaar voorbij dankzij de Wet Nijboer. Via Wet Nijboer stelt de overheid tot 1 mei 2024 de maximale huurprijsstijging vast op een gemaximeerd percentage op basis van inflatie + 1%. Het inflatiepercentage wordt jaarlijks berekend met gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De huren in de vrije sector zijn de afgelopen jaren snel gestegen. De Federatie HCS ziet een gemaximeerd percentage voor de jaarlijkse huurstijging als een eerste stap in de goede richting. Voor deze wet was er geen toezicht vanuit de overheid en gold het percentage dat was afgesproken in het huurcontract. Verhuurders konden hierdoor de huur ook met veel hogere percentages laten stijgen. Toch heeft ook een gemaximeerde huurverhoging grote gevolgen voor de betaalbaarheid van huurwoningen.

In november 2021 heeft de overheid bekendgemaakt dat de huurprijs voor huurders in de vrije sector met 3,3% mag stijgen. Bij een gemiddelde huurprijs voor een vrije sector appartement is dit een stijging van bijna 40 euro per maand. Dit is een financiële last die een grote groep huurders zich niet kan veroorloven.

De Federatie HCS vraagt daarom actief aandacht voor de gevolgen van snelle huurstijging voor huurders. Bij de landelijke politiek, maar ook op lokaal niveau om bewustzijn te creëren dat de betaalbaarheid van nieuw gerealiseerde middenhuurwoningen door de jaarlijkse huurverhoging al snel in het geding komt. Zelfs met een maximale huurverhoging stijgen huurprijzen sneller dan het inkomen en het pensioen van huurders. In de afgelopen jaren hebben veel huurders jarenlang hoge stijgingen meegemaakt.

2.1.3 Woonzekerheid voor huurders

Huurders in de commerciële sector hebben steeds meer te maken met flexibele huurcontracten. Dit beeld wordt bevestigd in de uitkomsten van de evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015 die op 27 mei 2021 is gepubliceerd. In gebieden met een krappe woningmarkt, zoals de grote steden, maakt 74% van de particuliere verhuurders gebruik van tijdelijke huurcontracten.

Bij de introductie van de wet die tijdelijk huur mogelijk maakte, was het uitgangspunt dat huurcontracten voor onbepaalde tijd in Nederland de norm zouden blijven. De evaluatie toont aan dat dit niet het geval is en dat naast het grootschalig gebruik van tijdelijke contracten, deze contracten hebben bijgedragen aan een snellere stijging van huurprijzen voor nieuwe huurders, toenemende zorgen over woonzekerheid onder huurders en dat zij minder rechtsbescherming ervaren.

De evaluatie bevestigt het beeld dat de Federatie HCS constateerde op basis van de ervaringen van veel huurders. Daarom was het ook erg teleurstellend dat de Tweede Kamer verdere verruiming van tijdelijke contracten mogelijk wilde maken terwijl de resultaten van de evaluatie van tijdelijke contracten nog niet volledig bekend waren.

De plannen voor verruiming van tijdelijke huurcontracten had een verdere afbraak aan de woonzekerheid en rechtsbescherming van huurders kunnen betekenen. Verhuurders krijgen hierin de mogelijkheid om een tijdelijk contract nogmaals voor een bepaalde periode te verlengen zonder dat zij de huurder een contract voor onbepaalde tijd hoeven aan te bieden. De maximale duur van een tijdelijk contract zou van maximaal twee naar drie jaar worden aangepast. De derde aanpassing gaf verhuurders de mogelijkheid om een minimale duur op te nemen in het huurcontract. Aan het einde van een tijdelijk contract staat de huurder op straat maar door deze wijziging worden huurders ook belemmerd in hun zoektocht om tijdig een andere woning te vinden.

De Federatie HCS heeft actief aandacht gevraagd voor de negatieve gevolgen van tijdelijke contracten voor huurders. De Eerste Kamer was net als veel huurdersorganisaties geen voorstander van de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Na kritiek deed minister Ollongren de toezegging voor een reparatiewet, die de uitbreidingen voor meer tijdelijke huur moet tegenhouden.

De Federatie HCS is erg te spreken over het voorstel voor een reparatiewet om de uitbreiding van tijdelijke contracten tegen te houden en heeft dit ook laten weten middels een zienswijze in de internetconsultatie voor de reparatiewet en in gesprekken met beleidsmakers.

Een flexibel huurcontract is voor veel huishoudens geen bewuste keuze maar een harde noodzaak in de huidige krappe woningmarkt. Het is voor veel huishoudens lastig om in de vrije sector een betaalbare huurwoning te vinden. Tijdelijke huurcontracten betekenen ook een snellere wisseling tussen huurders. Bij iedere nieuwe huurder kan de aanvangshuur aangepast worden. Huurders ervaren steeds meer woononzekerheid en verhuizen noodgedwongen van tijdelijke contract naar een nieuw tijdelijk contract met een nog hogere huur.

2.1.4 Woonprotesten en het woonmanifest

Op 15 september gingen 15.000 mensen de straat op om in Amsterdam duidelijk te maken dat actie tegen de wooncrisis voor huurders noodzaak is. Tijdens het grootste protest in veertig jaar eisten huurders echte actie om een einde te maken aan de wooncrisis. Een protestgolf die in de herfst door alle steden waaide met vervolgpriestestten.

De Federatie HCS steunt deze protesten en was erbij met spandoeken in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

De Federatie HCS is ook één van de initiatiefnemers van het woonmanifest. Dit manifest is voortgekomen uit een samenwerking tussen het Woonprotest en de Woonopstand, een brede coalitie van actiegroepen en maatschappelijke organisaties die zich inzetten voor de belangen van huurders. Het is een breed gedragen manifest dat oproept tot solidariteit, betaalbaarheid, woonzekerheid en bescherming van alle huurders, ook die in de commerciële huursector.

2.1.5 Stimuleer huurdersorganisaties in de commerciële sector

De Wet Overleg Huurders en Verhuurders (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 huurdersvoorlichting te vaak uitgaat van corporatiehuurders, waardoor commerciële huurders soms in de veronderstelling zijn dat informatie op hen niet van toepassing is.

De Federatie HCS monitort ook actief naar 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 motie van Kamerleden Beckerman en Nijboer over onderzoeken hoe het WWS kan worden vereenvoudigd contact gehad met de Kamerleden en beleidsmakers van het ministerie van Binnenlandse Zaken over de rol van commerciële sector huurders hierbij.

Het woningwaarderingssysteem is voor veel huurders niet duidelijk en huurdersorganisaties weten vaak precies waar de pijnpunten zitten. Gelijktijdig toont dit ook aan hoe belangrijk actieve huurdersvertegenwoordig is. De oververtegenwoordiging van huurdersorganisaties uit de corporatiesector brengt het risico met zich mee dat onderzoek en daarop gebaseerd beleid voor betere voorlichting de uitdagingen van commerciële huurders juist onderbelicht.

In de zienswijze voor de consultatie op de wet goed verhuurderschap heeft de Federatie HCS 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. De Federatie HCS benadrukt in haar zienswijze dat er pas sprake is van 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.

2.1.6 Bescherming tegen ongezonde woningen en energiearmoede

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

Het afgelopen jaar was er ook veel media-aandacht voor de slechte staat van huurwoningen bij malafide verhuurders. Huurders in de sociale sector kunnen terecht bij de huurcommissie. Vanwege rechtsongelijkheid tussen huurders in de gereguleerde en de vrije sector, kan de laatste groep niet terecht bij de huurcommissie. Ervaringen uit het netwerk van de huurdersorganisaties die aangesloten zijn bij de Federatie HCS schetsen een beeld waaruit blijkt dat het ook voor verenigde huurders lastig is om met verhuurders in gesprek te gaan over onderhoud en verbeterplannen.

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 afgelopen jaar is er veel landelijke media-aandacht geweest voor energiearmoede. Te vaak is dit een gevolg van de onmacht van huurders die zelf weinig kunnen doen om zonder inzet van hun verhuurder maatregelen te nemen om hun woning te verbeteren. 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. De Federatie HCS is voorstander van verplichte verduurzamingen en tegenstander van jaarlijkse huurverhogingen bij woningen met een laag energielabel. Daarnaast is het belangrijk dat huurders ook actief een stem kunnen laten horen in gemengde complexen met een combinatie van huiseigenaren en huurders. Belangrijke beslissingen over onderhoud worden genomen in de Verenging van Eigenaren waar huurders geen toegang tot hebben. Hierom is de Federatie HCS een groot voorstander van deelname van huurders en de huurdersorganisatie aan de VvE zodat zij ook op dit niveau zorgen en mogelijkheden voor onderhoud en verduurzaming kunnen aankaarten.

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 2021 waren er in gemeente Amsterdam ongeveer 320.000 huurwoningen. Het aandeel woningen in de commerciële huursector in de stad is de afgelopen jaren toegenomen. Het afgelopen jaar is het aandeel commerciële partijen in de gereguleerde particuliere en de vrije sector 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.

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 kent een hoge mate van huurdersparticipatie. Naast het Huurders Netwerk Amsterdam bestaat er voor de huurders in de corporatiesector de Federatie Amsterdamse Huurderskoepel (FAH). De Federatie HCS vraagt juist aandacht voor de groeiende groep huurders buiten de corporatiesector en zet zich specifiek in voor deze groep.

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. Op landelijk niveau was dit in 2021 al 32,5 procent van alle huurwoningen in Nederland. 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 lokale politiek en beleidsmakers en door deelname aan bijeenkomsten.

Kwaliteit huurwoningen

Een voorbeeld hiervan is de Expertmeeting kwaliteit huurwoningen in de Amsterdamse gemeenteraad van 5 oktober 2021. Waar een gemeente afspraken kan maken over de kwaliteit van huurderwoningen in prestatieafspraken, blijft dit in Amsterdam nog steeds beperkt tot woningcorporaties. Voorafgaand aan de expertmeeting heeft de Federatie HCS schriftelijk praktische aanbevelingen gedaan aan de gemeenteraadsleden zoals het vastleggen van kenmerken van goed verhuurderschap in een vergunning om veiligheid en huurdersparticipatie te waarborgen.

Tijdens de bijeenkomst nam de Federatie HCS de aanwezigen mee in een praktijkvoorbeeld van de UPC Huurderscommissie Nellestein. Hoewel hier een actieve huurderorganisatie is met kennis van de WOHV en normen voor onderhoud lukt het in de praktijk niet om verbeteringen te realiseren.

In 2017 slaagde de huurdersorganisatie er na maanden van verzoeken in om van de toenmalig verhuurder Vesteda het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) inclusief het rapport over de bouwkundige staat uit 2016 te ontvangen. Gebreken waren er in groten getale maar de huurderscommissie maakte zich, aangezien op dat moment aandacht de in het nieuws uitging naar de ramp met Grenfell Tower in Londen, vooral zorgen over de vele gebreken rond brandveiligheid. Contact met eigenaar Vesteda, gemeente en brandweer bracht de huurdersorganisatie niet verder in het verbeteren van de veiligheid. Na verkoop in 2018 van het pand aan UCP Cooperatief u.a., machtigde deze nieuwe eigenaar Rubens Capital Partners om namens haar op te treden in de VVE en werd een andere partij de beheerder en aanspreekpunt voor huurders. Huurderscommissie Nellestein heeft zelf geen vertegenwoordiging in de VVE die beslissingen ten aanzien van het onderhoud maakt. De huurderscommissie ervaart dat beheer, vertegenwoordiging en eigenaar naar elkaar wijzen en dat het niet lukt om, ondanks nadruk van de commissie, de veiligheid van het complex te verbeteren.

De Federatie HCS verzamelt praktijkervaringen van huurdersorganisaties om de situatie in deze sector bij de politiek en beleidsmakers onder de aandacht te brengen. Het complex Nellestein heeft een actieve huurdersorganisatie. Dit is ook de reden waarom de Federatie HCS dit voorbeeld kan delen. Maar in Amsterdam zijn vele huurders niet georganiseerd in een huurdersorganisatie en als die er wel is lukt het niet altijd voldoende om de eigenaar of beheerder te overtuigen van de noodzaak voor een gezonde en veilige woning. De Federatie HCS voert daarom ook actie voor het faciliteren van een huurdersorganisatie en stellen voor om daarover voorwaarden op te nemen voor goed verhuurderschap. Hiernaast strijdt de Federatie HCS voor de plicht om huurders goed te informeren over eigenaarschap en beheerconstructies en wie de verantwoordelijke partij is om met huurders in gesprek te gaan over onderhoud en veiligheid. Daarnaast doet de Federatie HCS ook beroep op de gemeente zelf, door bijvoorbeeld een Apk-keuring en een zorgvuldig MJOP verplicht te stellen in vergunningen.

Politieke belangenbehartiging in Amsterdam

Op 16 maart 2022 zijn de gemeenteraadsverkiezingen. Wonen is een belangrijk onderwerp tijdens deze verkiezingen. De lokale politiek kan grote invloed hebben op hoe betaalbaar, gezond en veilig huurders in de commerciële sector kunnen wonen. In samenwerking met de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) publiceerden voorzitters Cees Fenenga en Wisso Wissing een opiniestuk in het Parool en voerden zij in 2021 gesprekken met gemeenteraadsleden en verkiezingsprogramma commissies over de belangen van huurders in de stad.

2.2.2 Stedennetwerk G40

Begin 2021 heeft de Federatie HCS ook bij het Stedennetwerk G40 aandacht gevraagd voor de positie van huurders in de commerciële sector. Het aantal huurders dat niet huurt bij een woningcorporatie woont groeit in het hele land. Huurdersorganisaties uit het netwerk van de Federatie HCS ervaren echter dat de voornaamste aandacht in lokaal woonbeleid op corporaties is gericht.

De commerciële sector groeit snel en op basis van ervaringen in de stad Amsterdam heeft de Federatie HCS aanbevelingen gedaan voor beleid om huurders in de commerciële sector bewust te maken van hun rechten vanuit de WOHV op huurdersvertegenwoordiging, voor kwaliteit van woningen,

bescherming van de instandhoudingstermijnen van middenhuur en de gevolgen van extreem hoge servicekosten in de particulier gereguleerde sector.

2.2.3 Belangenbehartiging in de steden

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. In andere steden ziet de Federatie nog een grote ondervertegenwoordiging van huurdersorganisatie in de commerciële sector of aandacht voor deze groep.

In 2021 heeft de Federatie HCS een aanbevelingsdocument opgesteld voor grote gemeenten met meer dan 100.000 inwoners om huurdersparticipatie te stimuleren en maatregelen te nemen voor een gezonde sector met kwalitatief goede betaalbare huurwoningen te nemen. Naar aanleiding van de aanbevelingen heeft de Federatie in het afgelopen jaar ook gesprekken gevoerd met beleidsmakers en wethouders in Amstelveen, Amsterdam, Amersfoort, Assen, Delft, Den Haag, Groningen, Leeuwarden, Lelystad, Maastricht, Rotterdam, Tilburg en Utrecht.

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 ouderdomvoorziening 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 willen graag onderzoeken hoe een balans gevonden kan worden tussen rendement en goede beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen.

Bijna dertig procent van de huurders in huurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en 1.000 euro is ouder dan vijftien jaar. Onder de huurders van woningen met een duurdere huur is dit iets meer dan één op de vijf gepensioneerde huishoudens.⁵

De huur stijgt jaarlijks door de maximaal toegestane huurwoningen, maar voor veel gepensioneerden stijgen de inkomens niet meer mee. De Federatie HCS kent voorbeelden van huurders waarbij de huurders door alle jaarlijkse verhogingen inmiddels honderden euro's meer betalen dan toen zij in hun huis kwamen wonen.

Juist door hun maatschappelijke positie hebben pensioenfondsen de plicht om kritisch te kijken naar hun beleggingen in de commerciële huursector. Een goed pensioen en een goed betaalbare huurwoning is geen tegenstelling, maar een voorwaarde voor een goede betaalbaarheid.

De werkgroep pensioenfondsen heeft een gespreksdocument opgesteld en de Federatie HCS heeft deze naar de vijftien grootste pensioenfondsen en hun verantwoordingsorganen verstuurd.

⁵ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022) Staat van de Woningmarkt 2021.
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/07/01/rapport-staat-van-de-woningmarkt-2021>

Het was teleurstellend dat het meerderdeel niet openstond voor een gesprek over de situatie of bereid was inhoudelijk te reageren op vragen over het rendementsbeleid van het fonds in de commerciële huur. Van de pensioenfondsen die wel reageerden viel op dat bij de beantwoording van onze vragen het realiseren van een acceptabel rendement voor de deelnemers c.q. de gepensioneerden bij hen op de eerste plaats staat. Een direct rendement is voor hen belangrijk. En het vragen van investeerders om een marktconforme huur vormt voor die pensioenfondsen geen beletsel om te investeren in die investeringsfondsen. Sommige pensioenfondsen tekenen zelfs aan dat huren jaarlijks met iets meer (1%) dan de inflatie mogen stijgen. Er zijn ook pensioenfondsen welke gezien de positie van hun deelnemers zich nadrukkelijk richten op het middeldure segment (tot 1000 euro). Een van de pensioenfondsen steunt wel ons standpunt tot verdere regulering in de huursector door middel van het ophogen van het puntensysteem.

Gelijktijdig ziet de Federatie HCS dat er steeds meer maatschappelijke aandacht is voor de investeringen van pensioenfondsen. Daarom blijven wij ook in de toekomst aandacht vragen voor de maatschappelijke rol van pensioenfondsen die investeren in de commerciële sector bij oplossingen voor de huidige wooncrisis.

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 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 informatieartikelen 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 huurders houvast om door te zetten. Zo heeft de Federatie HCS bijvoorbeeld in de laatste maanden van 2021 actief contact gehad met de inmiddels opgerichte huurdersvereniging De Werf (Amsterdam Noord) en Complex Westerhoek in Amsterdam West.

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 van 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.

3.3 Flyeractie in Amsterdam

In het najaar kregen 20.000 Amsterdamse commerciële sector huurders post van de Federatie HCS. Huurders maken zich steeds meer zorgen over hun toekomst. Zo maken veel huurders zich zorgen over hoge huurprijzen, tijdelijke contracten, slecht onderhoud of toekomstplannen van hun verhuurder met hun wooncomplex. Met een huurdersorganisatie kunnen huurders hier samen echt invloed op uitoefenen. Dat is ook nodig, want in 2020 huurde al 43 procent van de huurders bij een commerciële verhuurder en dit aantal groeit elk jaar.



De Federatie HCS is de enige landelijke organisatie die zich 100% inzet om de belangen van huurders in de commerciële sector te behartigen. Inmiddels is al een grote groep huurdersorganisaties bij ons aangesloten. Maar huurdersorganisaties in de commerciële sector zijn nu nog te vaak de uitzondering. Middels deze actie zet de Federatie HCS zich in om dit te veranderen. De afgelopen jaren merkte de Federatie HCS dat veel huurders in de commerciële sector zich niet bewust zijn van hun huurrechten en ook onbekend zijn met de voordelen van een huurdersorganisatie. Dat terwijl dit voor huurders een belangrijke manier is om meer invloed te hebben over hun woning en het gebouw waarin ze wonen.

De Federatie HCS heeft bewust gekozen voor huurders van woningen van institutionele beleggers die in een complex of straat wonen waar de huurwoningen van dezelfde eigenaar zijn en die in de afgelopen jaren zijn gebouwd. De kans dat op deze locaties al een actieve huurderorganisatie is klein. Maar omdat veel woningen deel uitmaken van het complex en omdat de verhuurder een institutionele belegger is, is er een grote kans dat huurders met de mogelijkheden binnen de WOHV met succes een huurderorganisatie kunnen oprichten.

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. Tijdens de flyeractie in Amsterdam om huurders te informeren over hun rechten en de mogelijkheid om een huurdersorganisatie op te richten, heeft de Federatie HCS ook de internationale huurders in Amsterdam aangesproken. Gekoppeld aan de flyeractie heeft de Federatie HCS een Engelstalige informatiepagina gepubliceerd. 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

In 2021 is het aantal huurders dat via hun huurdersorganisatie is aangesloten sterk gegroeid. In het afgelopen jaar zijn meerdere huurdersorganisaties bij het netwerk van de Federatie HCS aangesloten. De Federatie HCS heeft hiernaast in het afgelopen jaar de huurdersorganisaties van het platform Bouwinvest verwelkomd.

Op 31 december 2021 telde de Federatie HCS twintig individueel aangesloten huurdersorganisaties en alle 18 huurdersorganisaties binnen het Platform Bouwinvest. Deze organisaties vertegenwoordigen samen de huurders van bijna 23.000 huurwoningen.

Maandelijkse nieuwsbrieven

In 2021 is de Federatie HCS gestart met een maandelijkse informatie-nieuwsbrief voor aangesloten huurdersorganisaties. Iedere maand ontvangen aangesloten organisaties informatie over actuele politieke en maatschappelijke ontwikkelingen, activiteiten door huurdersorganisaties en informatie over huurbeleid.

Bijeenkomsten

De Federatie HCS faciliteert informatie-uitwisseling en organiseert regelmatig bijeenkomsten voor aangesloten organisaties. In 2021 vonden bijeenkomsten vanwege coronarestricties voornamelijk digitaal plaats via Zoom.

Deze bijeenkomsten hebben in het teken gestaan van:

-  Actuele belangenbehartiging door de Federatie HCS en praktijkervaringen van huurdersorganisaties op deze beleidsterreinen.
-  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.
-  Thema's als verduurzaming door verhuurders, huurprijsstijgingen, huurprijsregulering en WOZ-punten, gemeenteraadsverkiezingen in 2022 en mogelijkheden voor huurdersorganisaties voor belangenbehartiging op gemeentelijk niveau.

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. Het afgelopen jaar waren bestuursleden van de Federatie HCS aanwezig als gastspreker bij webinars van de Woonbond over huurprijsregulering in de vrije sector en over best practices voor meer lokale invloed voor huurdersorganisatie in de vrije sector. Op deze wijze laat de Woonbond zich inspireren steeds beter waar te maken om op te komen voor heel hurend Nederland.

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. Wonen is een belangrijk thema tijdens de gemeenteraadsverkiezingen van 2022.

Daarom hebben de Federatie HCS en de FAH in september 2021 gezamenlijk een opiniestuk in het Parool gepubliceerd om Amsterdamse politieke partijen op te roepen om van wonen een prioriteit te maken.

Huurders Netwerk Amsterdam

Binnen het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) werken dertig Amsterdamse huurdersorganisaties samen voor de belangen van huurders in de stad. Als organisatie met een stevige basis in het netwerk van Amsterdamse commerciële sector huurders heeft de Federatie HCS veel contact met het HNA en ontvangen de organisatie gezamenlijk financiële steun van gemeente Amsterdam voor belangenbehartiging van en voorlichting voor huurders.

Vrije Sector Huurders Ymere

De Federatie neemt deel aan het overleg van deze grote groep vrije sector huurders van de grootste Amsterdamse corporatie. In het verslagjaar heeft de Vrije Sector Huurders Ymere (VSH) een speerpuntenplan gepresenteerd en dat onder de aandacht gebracht bij de werkgroep Beleid van Ymere en van de huurderskoepel Huurders Ymere Amsterdam (HYA).

Het Woonmanifest

Het afgelopen jaar heeft een brede coalitie van actiegroepen en maatschappelijke organisaties samengewerkt en initiatief genomen voor een breed gedragen Woonmanifest. De Federatie HCS is één van deze organisaties. Het Woonmanifest is na publicatie door een grote groep maatschappelijke organisaties gesteund en heeft de basis gevormd voor de actiepunten van woondemonstraties door het hele land.