

# Federatie Huurders in de Commerciële Sector

## BELEIDSPLAN 2026-2030

### FEDERATIE HUURDERSVERENIGINGEN IN DE COMMERCIELE SECTOR

Opgericht op 1 november 2019

De Federatie bestaat uit huurdersverenigingen en bewonerscommissies van woningen uit de commerciële sector (of vrije sector) Met andere woorden: niet corporatie huurders. Hoewel Amsterdam de thuisbasis is, wordt aansluiting door huurdersorganisaties uit de omgeving niet afgewezen.

#### Missie

Het tegengaan van winstmaximalisatie bij huisvesting. Huurders zoeken geborgenheid en veiligheid, een thuis zonder onzekere en onbetaalbare huurontwikkeling. (Werk maken van de betaalbaarheid van huren in de vrije sector. Tussen 2020 en 2024 stegen de huren in de vrije sector in Amsterdam met 24%. (Landelijk 19%). De Federatie spant zich in om de huurders een blijvend betaalbaar huis te bieden en wil bijdragen aan de diversiteit en sociale cohesie.

Te vaak worden huurders in de vrije sector aangemerkt als huurders, die een relatief hoog inkomen hebben en rijke en vermogende huurders zijn. Dit beeld dient te worden bijgesteld. Veel huurders in de commerciële sector hebben geen toegang tot de corporatie gereguleerde sector door zeer lange wachttijden en financiële drempels.

Veel huurders in de commerciële sector die recht hebben om in een gereguleerde sector te huren kunnen daar niet terecht vanwege de zeer lange wachttijden en door het geringe aanbod.

De betaalbaarheid in de commerciële (sector) kan bij deze huurders dalen door pensionering, ziekte, verlies van (flex)werk en veranderingen in de persoonlijke situatie b.v. scheiding, overlijden van een van de partners.

#### Beleidsplan 2026-2030

Als steden, in het bijzonder grote steden, leefbaar voor alle bewoners willen zijn en blijven zijn, moeten er passende maatregelen getroffen worden om te bereiken dat huurders kunnen (blijven) wonen tegen een betaalbare huur.

1. Wonen is geen markt, maar een recht voor alle bewoners op een veilig thuis. Het exploiteren van woningen leent zich niet voor winstmaximalisatie. Wij opteren voor een bevrozing van alle huren per direct, totdat de situatie enigszins genormaliseerd is. Daarna geldt dat een huurverhoging nooit meer dan CPI dient te bedragen.
2. De huurverhogingen in de vrije sector dienen maatschappelijk verantwoord te zijn. Deze mogen dus niet leiden tot ongewenst noodzakelijk vertrek uit de woning. Of dat leidt tot huurquote die uit oogpunt van de brede welvaart onaanvaardbaar is. Zeker omdat er in de ruime omgeving nauwelijks alternatieven voorhanden zijn. Voor alle huurders moet gelden dat zij desgewenst in hun buurt kunnen blijven wonen om hun sociaal netwerk te behouden. De huren en de huurverhogingen moeten aan dit uitgangspunt getoetst worden
3. De Wet goed verhuurderschap dient te worden nageleefd. Malafide verhuurders, verkamering, AirBnB, tijdelijke huurovereenkomsten en dergelijke verschijnselen moeten worden geweerd om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte in stand te kunnen houden. Eigenaren dienen te voldoen aan een gedragscode, zoals beroepsgroepen moeten voldoen aan een vakbekwaamheidstoets. Wij bieden de overkoepelende organisaties van commerciële verhuurders aan om de uitvoering van hun gedragscode te monitoren en op grond daarvan advies te geven.
4. Woningbouw is afhankelijk van investeringen. Een maatschappelijk verantwoord rendement daarbij is van de huuropbrengst. Gezien het grote maatschappelijke belang, moet transparantie in de berekeningen in de vastgoedsector vanzelfsprekend openbaar zijn.

5. De Federatie dringt erop aan dat bij uitgifte van gronden, overheden (eventueel in ruil voor gematigde grondprijzen), eisen stellen aan beleggers met betrekking tot gegarandeerde eeuwigdurende middenhuur. Voor het vasthouden aan het instandhouding streven is goede, open registratie nodig, die het ook burgers mogelijk maakt overtredingen te constateren en te melden.
6. Ten aanzien van woningen met gereguleerde huurcontracten in handen van commerciële huurders waarvan de huren de sociale huurgrens reeds zijn gepasseerd, dient de toepassing van de Inkomensafhankelijke huurverhogingen afgeschaft te worden; het gaat hier immers niet om sociale huurwoningen en daarmee het probleem van scheef wonen.
7. Ten aanzien van de gereguleerde huurcontracten moet de WOZ niet meer meetellen bij de bepaling van het aantal woonpunten. Het drijft de huur alleen maar op, waardoor van regulering geen sprake meer is. De stijging van de WOZ is niet gekoppeld aan een prestatie van de eigenaren.
8. Huurders in de commerciële verhuur dienen een duidelijk aanspreekpunt te hebben waar zij met hun klachten en problemen terecht kunnen. Om rechtsongelijkheid tegen te gaan dient de huurcommissie voor alle huurders gelijkwaardige rechten toe te kennen. Huurders in de vrije sector kunnen met hun klachten naar de Huurcommissie gaan als deze mogelijkheid in hun huurcontract is opgenomen. Zelfs dan geeft de Huurcommissie uitsluitend een vrijblijvend advies en is de kantonrechter nodig.
9. De FHCS pleit voor snelle ontwikkeling van eenduidige jurisprudentie over hittestress, geluidsoverlast binnen het complex en slechte energielabels, het benoemen ervan als 'gebrek' aan de woning bij overschrijding van de normen.
10. De HTO's (Huurder Tevredenheid Onderzoeken) dienen anoniem te worden afgenomen. Deze uitkomsten dienen in een openbare benchmark openbaar gemaakt te worden. Zeker in de vrije sector willen huurders liever geen bonje met de vastgoedmanager en vullen hun HTO voorzichtig in. Want reacties van beheerders kunnen soms behoorlijk intimiderend zijn.
11. Wij pleiten voor het instellen van een vijfjaarlijkse "APK" voor woningen. Daarmee kan onjuist gebruik van duurzaamheidssubsidies, dat voor achterstallig onderhoud is, worden voorkomen.

### **De gesprekspartners voor de Federatie zijn:**

#### *De commerciële beleggers*

De commerciële beleggers zullen direct of indirect via de IVBN of Vastgoedbelang worden aangesproken op hun (maatschappelijk verantwoord) beleid, voor zover dat wonen in de aangekochte huurhuizen door de bevolking onmogelijk maakt. Daarbij speelt goed governance, onder andere zoals in de IVBN-code op papier weergegeven, een toetsende rol. Met zittende huurders dienen afspraken gemaakt te kunnen worden over huurmatiging. De in 2023 en 2024 ingevoerde wetgeving (Wet betaalbare huur, Wet goed verhuurderschap) zijn stappen in de goede richting maar moeten naar de toekomst toe worden aangescherpt. Zo is het begrenzen van de reikwijdte tot maximaal 187 WWS-punten te laag. Investeerders voeren aanvullende maatregelen door die een huurwoning net boven die grens uittillen om zodoende niet onder de wet te vallen. De Federatie pleit daarom voor verhoging van de grens tot 300 punten.

We nemen deel aan bijeenkomsten van onder andere Vastgoedjournaal, waar we investeerders en gemeenten ontmoeten en spreken.

Wij nemen deel aan het overleg over de nieuwe volkshuisvesting plannen, voorheen AAV enzovoort, in de gemeenten Amsterdam, Rotterdam en Utrecht.

We zitten bij de gemeente Amsterdam aan tafel als er met de investeerders wordt gesproken over projecten, bijvoorbeeld middenhuur.

We participeren al in gemeentelijk beleid ten aanzien van clusterwoningen voor ouderen, het programma adviesteam voor doorstroming en maken ons via de Cliëntenbond Amsterdam sterk voor passende woningen voor ouderen.

We bezoeken de commissievergaderingen Wonen, hebben daar direct contact met gemeenteraadsleden en spreken in. Ook hebben we in Amsterdam (onze subsidieverstrekker) contacten met ambtenaren.

We monitoren met name de inspanningen van de gemeente m.b.t. de vrije huur en streven ernaar

betrokken te worden bij het overleg tussen gemeente en investeerders. En willen direct betrokken worden bij het Kompas Overleg tussen gemeente en investeerders.

Daarnaast werken wij samen en overleggen we ook met de Federatie Amsterdamse Huurders, de Stichting !Woon, de HNA (die tevens voor de subsidie onze penvoerder is) en Recht op de Stad in Rotterdam.

Voorts streven wij naar meer en betere invloed van huurders in VvE's in zogenaamde gemengde complexen.

#### *De gemeentelijke overheid*

Bij gemeenteraden zal worden aangedrongen op:

- De woonplicht moet verlengd en gehandhaafd worden voor individuele kopers, zodat het onmogelijk wordt dat woningen worden aangekocht door beleggers die zich niet aan good governance houden noch de IVBN code onderschrijven;
- het beleid met betrekking tot de verkamering van huurhuizen te stoppen;
- te zorgen voor een voldoende aanbod aan betaalbare huurwoningen in verschillende categorieën;
- voor huurders met een te hoge huur in relatie tot hun inkomen een urgentie te verlenen voor een andere woning, zo mogelijk in de buurt;
- om van huidige en toekomstige projecten de grondprijzen dusdanig vast te stellen dat deze de betaalbaarheid voor (toekomstige) huurders mogelijk maakt;
- de ruimere inzet van huurteams binnen de gemeente (en niet uitbesteed aan een commerciële partij) waar huurders met klachten geholpen kunnen worden en die daadwerkelijk krachtig optreden tegen misstanden;
- als je het bestand van woonruimte wilt vergroten mag dat niet gepaard gaan door een verdienmodel dat misbruik maakt van de omstandigheden en de leefbaarheid aantast.

#### *De Rijksoverheid*

Van de Rijksoverheid zal worden gevraagd:

- De gereguleerde sector te vergroten door de liberalisatiegrens te verhogen tot 300 WWS-punten zodat vrijwel alle huurwoningen onder de reikwijdte van deze wet kunnen vallen en ook huurders in de vrije sector beschermd kunnen worden tegen extreme huurverhogingen;
- de huurverhogingen voor de gereguleerde sector te beperken; de WOZ waarden van gereguleerde woningen moeten niet langer mede bepaald moeten worden door de koopwoningmarkt;
- de inkomensafhankelijke huurverhoging af te schaffen;
- de vermogenswinstbelasting en ATAD, die met name voor de corporatiesector leiden tot hoge huren en minder nieuwbouw, af te schaffen;
- we dienen zienswijzen in met betrekking tot nieuwe wetten (Wet betaalbare huur, Regie enzovoort);
- we nemen ook deel aan de provinciale vergaderingen en verenigingsraad van de Woonbond en zetten ons in om in de VCCS als FHCS vertegenwoordigd te zijn;
- we zijn geabonneerd op vastgoed vakgroep literatuur en bezoeken de congressen waar we onze visie inbrengen en contacten hebben met investeerders, ambtenaren et cetera.

#### *Hoe te bereiken?*

Door lobbyactiviteiten bij zowel de landelijke als lokale overheden willen wij het mogelijk maken dat de diverse wetgeving op het gebied van Volkshuisvesting meer bescherming biedt aan huurders van met name de vrije sector. Wij werken aan verbetering van de Wet overleg huurder verhuurder waarin te weinig rechten voor huurders staan en te weinig zo niet geen sancties zijn opgenomen. Hierbij verwijzen wij naar de door ons opgedragen onderzoeken. Onder andere RIGO. (<https://federatiehcs.nl/2026/01/het-rapport-tussentijdse-evaluatie-wet-goed-verhuurderschap-is-er>) Daarnaast streven wij naar uitbreiding van de maximale punten voor huurwoningen tot 300 WWS-punten teneinde alle huurders te beschermen tegen te hoge huren. Contacten met de achterban onderhouden we via de website en de nieuwsbrieven.

Contact: [secretariaat@federatiehcs.nl](mailto:secretariaat@federatiehcs.nl) of [www.federatiehcs.nl](http://www.federatiehcs.nl) (Versie 01-05-2026)