



Federatie
Huurders Commerciële Sector

De FHCS is hét netwerk voor de sector commerciële huurders



WIJ KOMEN OP VOOR DE BELANGEN VAN HUURDERS IN DE VRIJE SECTOR

De **Federatie Huurders Commerciële Sector** komt op voor huurders in de gereguleerde (sociale) particuliere en vrije huur sector. Dit is een sector die de laatste jaren hard groeit, en inmiddels bijna een miljoen huishoudens telt.

WIJ ONDERSTEUNEN HUURDERSORGANISATIES

De **Federatie HCS** zich in voor voorlichting over huurders rechten in de commerciële sector, stimuleren van oprichting van nieuwe huurdersorganisaties en steun voor bestaande huurdersorganisaties.

WIJKOMEN OP VOOR EEN BETER HUURBELEID

De **Federatie HCS** zet zich hierom in voor huurprijs regulering, meer woonzekerheid, betere rechts-bescherming en maatregelen die huurders steunen bij misstanden zoals achterstallig onderhoud. Wij komen op voor beter beleid.





Vraag 1: Beschikbaarheid: Sluit het aanbod van woningen aan op de vraag naar woningen?

Nee, het aanbod sluit niet aan op vraag:

- De gemiddelde Rotterdamse koopwoning kostte vorig jaar € 364.000 en vereiste een inkomen van € 72.000,00. Kopen is voor veel Rotterdammers niet bereikbaar. Een alleenstaande of een stel met studieschuld is aangewezen op de huursector.
- De wachttijd voor een sociale huurwoning was vorig jaar gemiddeld 21 maanden, dit is inclusief lot-woningen en direct-kans woningen. Op basis van alleen inschrijfduur is de wachttijd 44 maanden.
 - Dit treft bijvoorbeeld starters die door een campuscontract hun studentenhuisvesting binnen 6 maanden moeten verlaten, spoedzoekers zoals gescheiden huishoudens of mensen die voor werk naar Rotterdam moeten verhuizen en huurders in vrije sector met een inkomensval hard. Voor deze groepen is het bijna onmogelijk een betaalbare sociale corporatiewoning te vinden via Woonnet Rijnmond. Een deel van deze groep zal uitwijken naar een te dure vrije sector woning.
- De vrije sector is voor veel middeninkomens te duur. Een huurprijs van duizend euro is voor veel huishoudens te duur. Rotterdamse middenhuur is relatief hoog en er zijn weinig huizen met een prijs net boven de liberalisatiegrens.



Vraag 2: Moeten alle woonwensen als gelijk worden behandeld, of zijn sommige woonwensen ondergeschikt aan andere?

- FHCS ziet een kwalitatief goede en betaalbare woningen als een mensenrecht. Steden hebben hierin ook de verantwoordelijkheid om te bouwen voor hun inwoners.
- Rotterdam heeft enkele pilots voor beroepsgroepenvoorrang. Hoewel het voor in aanmerking komende woningzoekenden fijn is dat zij een woning kunnen krijgen lost dit het probleem van woningnood niet op. Het gaat in Rotterdam om maatschappelijke beroepen of studierichtingen zoals zorg of onderwijs. Maar de voorrang voor één betekent minder kans op de woningmarkt voor een ander.



Vraag 3: Betaalbaarheid

Hoe verhoudt het landschap van vraag naar wonen zich tot het landschap van woningaanbod? Mag aanbod groei van vraag naar wonen afremmen of juist bevorderen? Volgt vraag naar wonen het woningaanbod?

- Onderzoek laat zien dat huurwoningen voor veel huishoudens te duur zijn. Te dure woningen nemen vraag niet weg maar zorgen dat mensen:
 - kiezen voor een huurwoning die niet past bij bestedingsbudget,
 - kiezen voor een woning die niet past bij woonwensen: tijdelijke contract, lage kwaliteit, of waar een verhuurder geen eerlijke huurprijs op basis van WWS vraagt.
 - na inkomensval in een te dure woning blijven,
 - door een stapeling van jaarlijkse huurverhogingen, die sneller stijgen dan inkomen, niet duurzaam financieel gezond in hun woning kunnen blijven wonen.
 - Na afstuderen niet in Rotterdam blijven. Deze jonge mensen verhuizen bijvoorbeeld terug naar hun ouders of zoeken werk in een andere gemeente met een betere slagingskans voor een betaalbare woning.

Welke rol spelen kwaliteit en duurzaamheid in de afwegingen van vragers naar wonen?

- Mensen moeten ergens wonen en soms is er helaas geen andere oplossing dan een woning van slechte kwaliteit accepteren. Gelijktijdig is het voor huurders soms lastig in te schatten wat de kwaliteit van een huurwoning is of wat de impact hiervan is op hun gezondheid of energierekening. FHCS pleit daarom voor een **Algemene Periodieke Keuring (APK)** van huurwoningen.

Mogen kwaliteit en duurzaamheid leiden tot concessies op het gebied van beschikbaarheid of betaalbaarheid?

- Nee, er zijn standaarden nodig om een bepaalde mate van kwaliteit en duurzaamheid te waarborgen. Een APK kan hierin helpen.
 - Huurders moeten beschermd worden tegen ongezonde woningen. Uit Woon21 blijkt dat bijna een kwart van alle huurders te maken heeft met vochtproblemen of schimmel.
- In de vrije sector kunnen huurders niet terecht bij de huurcommissie voor een bindende uitspraak over gebreken.

Wat is een duurzame woning?

- Een gezonde woning waar een huishouden kan wonen zonder extra risico op energiearmoede. Een woning waar huurders objectieve informatie hebben over de kwaliteit door bijvoorbeeld een APK.

Vraag 4: Wat kan de gemeente (middels de/een Woonvisie) voor commerciële sector huurders betekenen?

- Projecten voor commerciële sociale huur (zoals voor starters) verdwijnen door tijdelijke contracten zeer snel uit het sociale segment. De gemeente dient afspraken te maken voor duurzame betaalbaarheid, ook voor toekomstige huurders.
- Meer inzetten op lage middenhuur ofwel woningen die qua prijs dicht bij de liberalisatiegrens liggen dan duizend euro.
- Beleid voor vrije sector huurders die door inkomensval of pensioen hun huurwoning niet meer kunnen betalen.
- Onderzoek doen naar middelen voor prestatieafspraken met commerciële partijen door bijvoorbeeld grondafspraken of als onderdeel van goed verhuurderschapsbeleid.
- Gebruik van wet Goed verhuurderschap en toetsen op huurdersvriendelijk beleid:
 - Controle op WWS-punten,
 - Aanwezigheid van een huurdersorganisatie,
 - Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijbehorende budgetreserve.
 - Aanwezigheid van een gespecificeerd bevoegd contactpersoon/beheerder waar huurders terecht kunnen met problemen i.v.m. onderhoud of beleid,
 - Toezicht op kwaliteit door een APK.
- Beleid tegen leegstand door te dure huurprijzen.
- Beleid voor gelijke behandeling van sociale huurders ongeacht of de verhuurder een woningcorporatie is of een commerciële partij.
- Stimulering van huurdersvertegenwoordiging in de vrije sector.





De Federatie Huurders Commerciële sector

Iedereen wil een gezonde en veilige woning en een eerlijke huurprijs voor een goede woningkwaliteit

Prijsgrenzen nieuwbouw

Prijsklassen voor nieuwbouw zijn verdeeld in koop en huur. De laatste kolom in onderstaande tabel toont de huidige grensbedragen, geldig in 2022. De kolommen daarvoor tonen de voorgaande jaren. Alle bedragen gelden per 1 januari van het genoemde jaar. Huur is kale maandhuur, zonder servicekosten. Koop is vrij op naam, zonder parkeerplaats.

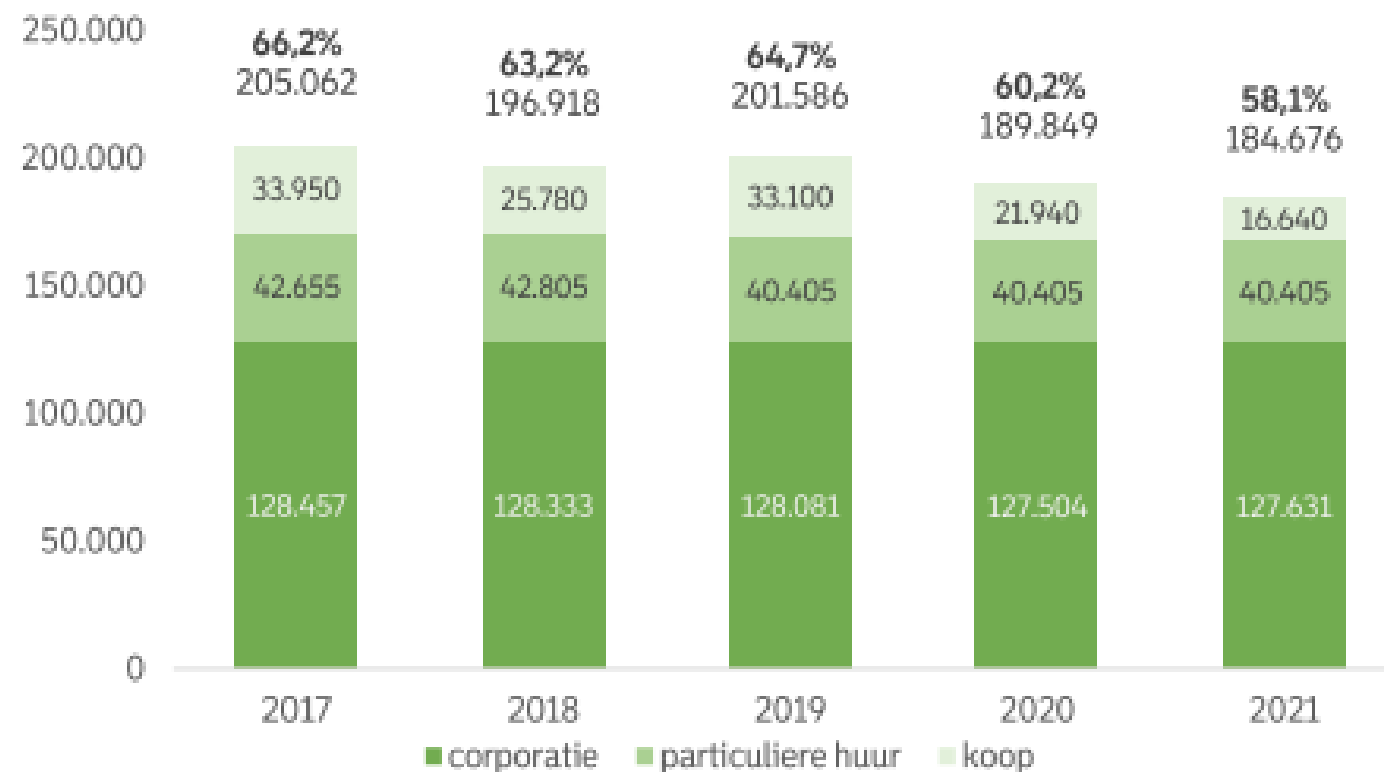
	2018		2019		2020		2021		2022	
	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot
KOOP										
sociaal basis	...	180.000	...	141.000	...	141.000	...	142.000	...	152.000
sociaal	180.000	220.000	141.000	<i>174.000</i>	141.000	<i>174.000</i>	142.000	<i>181.000</i>	152.000	<i>210.000</i>
midden	220.000	<i>265.000</i>	<i>174.000</i>	<i>290.000</i>	<i>174.000</i>	<i>310.000</i>	<i>181.000</i>	<i>325.000</i>	<i>210.000</i>	<i>355.000</i>
hoger	<i>265.000</i>	400.000	<i>290.000</i>	440.000	<i>310.000</i>	470.000	<i>325.000</i>	495.000	<i>355.000</i>	540.000
top	400.000	...	440.000	...	470.000	...	495.000	...	540.000	...
HUUR										
sociaal basis	...	<i>640,16</i>	...	<i>651,03</i>	...	<i>663,40</i>	...	<i>678,66</i>	...	<i>678,66</i>
sociaal	<i>640,16</i>	<i>710,68</i>	<i>651,03</i>	<i>720,42</i>	<i>663,40</i>	<i>737,14</i>	<i>678,66</i>	<i>752,33</i>	<i>678,66</i>	<i>763,47</i>
midden	<i>710,68</i>	1.000	<i>720,42</i>	1.015	<i>737,14</i>	1.040	<i>752,33</i>	1.060	<i>763,47</i>	1.075
hoger	1.000	1.300	1.015	1.320	1.040	1.350	1.060	1.380	1.075	1.400
top	1.300	...	1.320	...	1.350	...	1.380	...	1.400	...



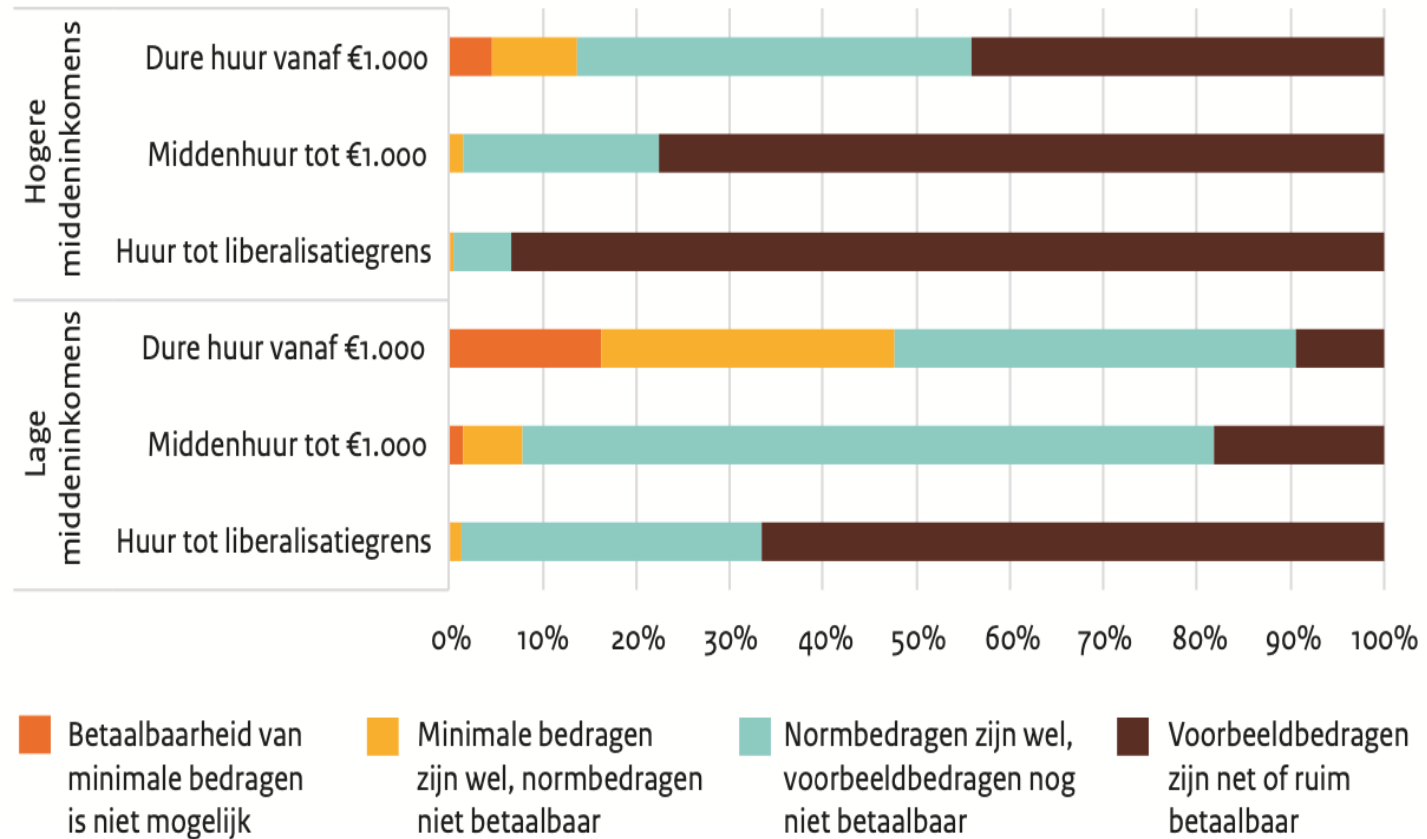
	2018	2019	2020	2021	2022
ondergrens middensegment	710,68	720,42	737,14	752,33	763,47
max. gemiddelde aanvangshuur van betaalbare middenhuur		850,00	869,72	887,64	900,77
max. gemiddelde aanvangshuur in groenstedelijk milieu		900	920	940	955
max. gemiddelde aanvangshuur in centrum- en rustig stedelijk milieu		950	970	990	1.005
bovengrens middensegment	1.000	1.015	1.040	1.060	1.075

Omvang sociale voorraad, stand op 1 januari

bron: monitor Regioakkoord, bewerking Stadsontwikkeling

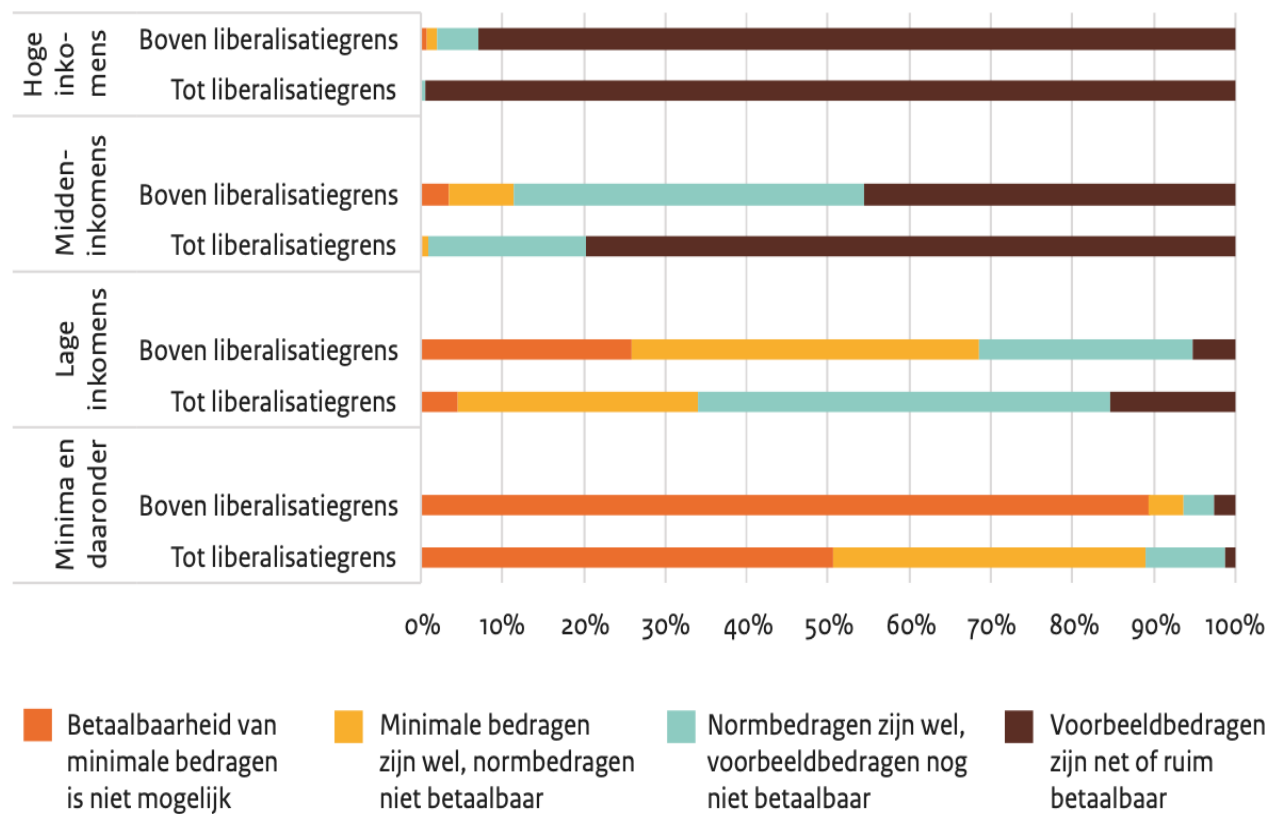


Figuur 6: Middeninkomens naar huurprijs en betaalbaarheid



Bron: WoON2021, koppelbestand Nibud/ABF Research, bewerking BZK

Figuur 7: Betaalbaarheid naar inkomen en huurprijs



Bron: WoON2021, koppelbestand Nibud/ABF Research, bewerking BZK