



Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
T.a.v. Minister M.C.G. Keijzer

24 augustus 2025,

Betr.: consultatie Besluit aanpassingen regelgeving verhuur

Beste minister,

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) is het samenwerkingsverband van huurderskoepels van woningcorporaties in Amsterdam, dat opkomt voor de belangen van de huurders van 160.000 corporatiewoningen, waaronder middenhuurwoningen. Deze zes huurderskoepels werken samen om de rol en de inzet van belangenbehartiger van de huurders van corporatiewoningen, van nu en in de toekomst, te versterken. De huurderskoepels zijn: Huurders Ymere Amsterdam, Huurgenoot, HBO Argus, HBVA Amsterdam, Amsterdamse Huurders Woonzorg en Duwoners. De FAH staat voor goede, betaalbare en beschikbare huurwoningen en bescherming van huurders.

We waren dan ook blij, dat de Wet Betaalbare Huur en Wet Vaste Huurcontracten werden goedgekeurd en ingevoerd. Deze wetten kunnen misstanden en absurde huurprijzen tegengaan. In onze ogen werkt de wet naar behoren en is een aanpassing op zo'n korte termijn niet nodig.

Gesteld wordt, dat de recente huurregelgeving er toe leidt, dat verhuurders, en dan met name particuliere verhuurders, hun huurwoningen aan het uitponden zijn, omdat het voor hen verminderd rendabel zou zijn. Hierdoor neemt het aanbod van betaalbare huurwoningen in met name het middensegment af in grootstedelijk gebied als in Amsterdam.

Buiten dat het wat ons betreft niet erg is, dat slechte, op snel winstbejag gerichte verhuurders, hun pand(en) gaan verkopen, zijn voorgestelde wijzigingen niet goed voor de rechtsbescherming van huurders. Rechtsbescherming mag nooit ten koste gaan van de mogelijkheid om het rendement te verhogen.

Als de overheid het toch belangrijk vindt om het rendement op het verhuren van woningen te verhogen, heeft u zelf de mogelijkheid om fiscale veranderingen door te voeren en zo het rendement van de verhuur van woningen aantrekkelijk te maken. Maar straf de huurder, die geen keuze heeft, niet. Uw voorstellen leiden tot een verslechtering van het aanbod van woningen in het middensegment en de mogelijkheden voor huurders. Uw voorstellen dragen dan ook niet bij aan uw eigen doel om huurwoningen in het middensegment te behouden.

De maatregelen om de WWS aan te passen zullen niet leiden tot behoud of meer huurwoningen in het middensegment. In tegenstelling juist. Door uw voorstellen om de WWS op onderdelen te versoepelen zal het aantal punten stijgen en woningen uit de middenhuur sneller over de puntengrens van de vrije sector gaan.

Een prijsopslag op de WOZ-cap leidt tot ruimte om de huurprijzen te laten stijgen. Zo zeer zelfs, dat veel woningen naar een huurprijs kunnen gaan bóven het middensegment.

Door de puntenaftrek voor buitenruimten te schrappen geeft u ruimte om de huurprijzen van woningen van mindere kwaliteit te verhogen. Het WWS is er juist voor om kwaliteit van de woningen te borgen.

Het probleem wordt veroorzaakt door de hoogte van de WOZ-waarde. Hierdoor kunnen huurwoningen al snel in de vrije sector worden verhuurd.

Deze maatregelen werken averechts in verstedelijkte gebieden en leveren dus niets op. Door de uitzonderingsgrond van tijdelijke huurcontracten voor studenten te verruimen, worden zij sterk benadeeld en kome zij in een kwetsbaardere positie met meer onzekerheid, meer stress en slecht voor de gezondheid. Dat is niet nodig. Het beperken van tijdelijke huurcontracten is er niet voor niets gekomen.

Als niemand blij is met de voorstellen is er geen enkele motivatie om dit door te zetten. Trek een voorstel, dat geen bijdrage levert aan meer middenhuurwoningen en de rechtsbescherming van huurders verminderd, in.

Er zijn fundamentele veranderingen nodig in de Volkshuisvesting geen lapmiddeltjes. Laat een volgend kabinet en minister met fundamentele veranderingen in de volkshuisvesting aan de slag gaan.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de FAH

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'P. Weppner', enclosed within a faint, light-colored oval border.

Peter Weppner, voorzitter