

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Amsterdam, 2 augustus 2022

Betreft: Reactie op internetconsultatie Huurverlaging 2024 voor huurders met lager inkomen

Geachte heer of mevrouw

Graag geeft de Federatie Huurders Commerciële Sector (Federatie HCS) een reactie op het wetsvoorstel huurverlaging 2024 voor huurders met een lager inkomen. Ondanks de misleidende naam van dit wetsvoorstel is er een groep huurders met een laag inkomen die hier geen aanspraak op kan maken: namelijk huurders in de gereguleerde commerciële sector.

De Federatie HCS vindt het positief dat u oog heeft voor de preciaire positie van huurders met een laag inkomen. Dat is hard nodig. Zo berichtte Aedes onlangs dat woningcorporaties signaleren dat betaalachterstanden bij huurders toenemen.¹ De Federatie HCS ontvangt ook signalen van huurders en huurdersorganisaties in de gereguleerde commerciële sector dat huurders door stijgende prijzen zich steeds meer zorgen maken over hoe zij de huur nog kunnen betalen.

Vergeeten huurders

Het wetsvoorstel ligt in lijn met de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties. Huurders van een sociale huurwoning van een woningcorporatie met een laag inkomen komen hierdoor in aanmerking voor een huurverlaging. In 2024 gaat de huur omlaag naar 550 euro per maand, als zij meer dan dat bedrag aan huur betalen.

Het is goed nieuws voor huurders van een sociale corporatiewoning dat deze verhuurders meewerken aan landelijke prestatieafspraken waar betere betaalbaarheid onderdeel van is en dat dit wetsvoorstel een huurverlaging vastlegt.

Maar op dit moment woont 15% van alle huurders in de gereguleerde particuliere sector. Dit blijkt uit WoON2021. Dit betekent dat bijna 1 op de 6 hurende huishoudens in Nederland een sociale huurwoning van een commerciële verhuurder huurt. Echter is er een verschil tussen gereguleerde sociale huurwoningen van een woningcorporatie en woningen van een

¹ <https://aedes.nl/schulden-en-huisuitzettingen/na-jarenlange-afname-nemen-huurachterstanden-bij-woningcorporaties-toe>

commerciële partij met winstdoelstelling. Dat een woning gereguleerd is zegt niets over het beleid van de eigenaar.

Huurders in de gereguleerde commerciële sector ervaren dat de aanvangshuur vaak tegen de liberalisatiegrens aanligt. Deze grens ligt dit jaar op een bedrag van €763,47. Daarnaast is er ook een groep huurders met een gereguleerd contract op basis van de aanvangshuur die tegenwoordig een huurprijs boven de huidige liberalisatiegrens betalen.

Anders dan huurders in een sociale corporatiewoning kunnen huurders in een gereguleerde commerciële woning geen aanspraak maken op een eenmalige huurverlaging voor lage inkomens tot een huur van €550,- als de huur nu hoger ligt. Het is mooi dat de overheid oog heeft voor mensen met een laag inkomen; in een periode van stijgende inflatie heeft deze groep extra steun nodig. Maar binnen dit wetsvoorstel worden mensen met een gereguleerde woning anders behandeld op basis van wie hun verhuurder is. Het resultaat is dat de ene huurder hierdoor minder negatieve effecten op betaalbaarheid gaat ervaren dan een andere huurder met hetzelfde inkomen.

De Federatie HCS roept u op om dit wetsvoorstel uit te breiden naar alle huurders met een laag inkomen in de gereguleerde huursector ongeacht de verhuurder.

De Federatie Huurders Commerciële Sector denkt graag met u mee over verbetering van de positie van huurders in de commerciële sector. Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan gaat Federatie HCS graag met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,

Janhuib Blans

Voorzitter Stichting Federatie van Huurders in de Commerciële Sector

