

Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Amsterdam, 28 maart 2023

Betreft: Reactie op internetconsultatie Wet betaalbare huur

Geachte heer of mevrouw,

De Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS) geeft graag een reactie op het wetvoorstel betaalbare huur.

De FHCS is een koepel van huurdersorganisaties en vertegenwoordigt de belangen van huurders in de gereguleerde particuliere en de vrije sector. Dit is een huursector die de laatste jaren enorm gegroeid is, dit blijkt ook uit de recent gepubliceerde cijfers van het CBS. Inmiddels zijn er ruim 1,13 miljoen private huurwoningen. Betere bescherming en betaalbaarheid is voor veel huurders hard nodig.

De FHCS heeft altijd gepleit voor regulering tot 300 WWS-punten, juist om te voorkomen dat huurwoningen te snel weglekken naar een segment buiten regulering en om zoveel mogelijk huurders toegang te geven tot een woning met een eerlijke prijs op basis van kwaliteit, en toegang tot de huurcommissie om dit te toetsen als dat nodig is. Dit wetsvoorstel bepleit huurprijsregulering tot slechts 187 WWS-punten.

Als organisatie voor huurders die bij een commerciële verhuurder huren ziet de FHCS dat betere bescherming en betere betaalbaarheid nodig is. Nu al zien we artikelen en bijeenkomsten voor beleggers met informatie over de beste tips en trucs om de waarde van een woning snel boven de 187 WWS-punten te brengen voordat de reguleringsplannen in werking moeten treden. Enkel een regeling tot 187 WWS-punten laat nog te veel huurders onbeschermd, niet alleen tegen een te hoge huur maar ook zonder toegang tot een bindende uitspraak van de huurcommissie bij misstanden.

De FHCS is een belangenorganisatie van huurderorganisatie en vertegenwoordigt daarmee huurders die nu in de vrije sector huren. Deze groep valt nu grotendeels buiten het voorstel.

Huurders met een geliberaliseerd contract omdat de huisbaas te veel huur vraagt

Dit wetsvoorstel wil het WWS-systeem dwingend maken en hierop gaan handhaven. Nu hebben huurders slecht zes maanden de tijd om bij de huurcommissie de aanvangshuur te laten beoordelen als zij het vermoeden hebben dat deze eigenlijk lager moet zijn dan de liberalisatiegrens op basis van WWS-punten. Dit is een hele korte periode en uit ervaring ziet de FHCS dat huurders zich vaak te laat realiseren dat zij bezwaar kunnen maken. Het

wetsvoorstel heeft een overgangperiode van 1 jaar voordat huurders die nu te veel betalen op basis van woonkwaliteit onder de nieuwe wet bezwaar kunnen maken.

Deze verhuurders maken op dit moment misbruik van de woningnood en de onwetendheid van huurders over het feit dat zij bezwaar kunnen aantekenen binnen een periode van zes maanden. De overgangperiode die verhuurders nu krijgen om alsnog een eerlijke huur te kunnen vragen vinden wij erg lang. De FHCS pleit ervoor dat de dwingende WWS-punten gelijk met de ingang van deze wet in werking treedt. Mocht het kabinet toch een overgangperiode in willen voeren, dan roept het wel vragen op waarom de huurders binnen zes maanden bezwaar moeten maken, maar verhuurders nu het dubbele, namelijk twaalf maanden krijgen, om orde op zaken te stellen. Ook moeten huurders straks zelf bezwaar aantekenen, terwijl het beter zou zijn om verhuurders hier een proactieve rol in te laten spelen en gemeente te laten handhaven als dit niet gebeurt. Mocht deze rol toch voor de huurder blijven, dan adviseren wij aanvullende maatregelen die huurders kunnen helpen bij het kennen van hun rechten, zoals een informatiecampagne en extra middelen voor bestaande huurteams.

Huurders in de vrije sector

De FCHS is voorstander van regulering, want dit is hard nodig in deze markt. Maar de regulering van het middensegment gaat pas in bij nieuwe huurcontracten. Dit betekent dat een groot deel van de huurders in de vrije sector buiten boord valt. Op dit moment zijn er veel dure scheefhuurders en mensen die steeds meer moeite hebben met het betalen van hun huur. Met de huidige plannen is deze groep niet geholpen. De Federatie pleit ervoor om de regulering ook uit te breiden naar bestaande huurcontracten.

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,

Stichting Federatie Huurders Commerciële Sector

