

De Federatie Huurders in de Commerciële Sector wijst erop dat de Wet Betaalbare Huur is bedoeld om misstanden in de Volkshuisvesting te bestrijden. Deze wet intrekken of uitkleden geeft het verkeerde signaal, dat de overheid er is om wetten te maken die het maken van rendement in de Volkshuisvesting boven het belang van huurders stelt.

Huurders hebben te maken met:

- Gebrekkig onderhoud;
- intimidatie die het gevolg is van a-symmetrische machtsverhoudingen;
- verhuurders en beheerders die onvoldoende kennis hebben van bestaande wetgeving zoals de Overlegwet;
- slechte aansturing van onderhoudspartijen;
- beheerders die bij noodzakelijke ingrepen verwijzen naar eigenaren en omgekeerd, waardoor huurders murw gemaakt worden;
- klachtafhandelingsprocedures die geen rekening houden met het belang van de bewoners;
- onvoldoende controle op de uitvoering van werkzaamheden waarvoor via de servicekosten door bewoners wordt betaald;
- door huurders voor 70% betaalde huismeesters die echter niet door huurders kunnen worden aangestuurd;
- slordige inkoop van diensten, zoals ongunstige energiecontracten;
- door eigenaren afgesloten Warmte/Koelte-contracten met monopolisten die onvoldoende onderhoud plegen terwijl de eigenaar zich niet verantwoordelijk toont;
- huurders in gemengde complexen die niets in de melk te brokkelen hebben tegenover VVE's;
- steeds wisselend, slecht geïnformeerd personeel dat de beheerstaak niet aankan;
- jaarlijkse huurverhogingen die automatisch worden doorgevoerd "omdat het mag" maar niet worden onderbouwd door transparante inzage in de boeken;
- uitholling van het WWS-puntensysteem (eerlijke prijs betalen voor kwaliteit, niet voor het cynisme van de markt waar krapte te prijs van eerste levensbehoeften bepaalt);
- mee laten tellen van de WOZ die wordt bepaald door gunstige fiscale regels in de koopsector (hypotheekrenteaftrek, belastingkorting voor ex-pats, jubelton, enz) en zich wrekt in de bepaling van de huurprijs;
- mechanismen waardoor gereguleerde huurwoningen uit dit segment verdwijnen doordat er onvoldoende gecontroleerd wordt op instandhoudingstermijnen;
- enz.

Intrekken of uitkleden van de Wet Betaalbare Huren geeft op meerdere manieren het verkeerde signaal af, meent de Federatie Huurders in de Commerciële Sector.

De minister lijkt geen rekening te willen houden met het feit dat de "buy to let" golf, die *korte termijn beleggers* heeft aangetrokken, heeft geleid tot absurde huurprijzen, met name in de commerciële sector. De "markt" is gebleken niet in staat te zijn de Volkshuisvesting fatsoenlijk te bedienen. Terwijl de waardevermeerdering van dit vastgoed sterk is toegenomen, zijn de huren onnodig ook sterk toegenomen. Dikwijls met ongeloofwaardige verwijzingen naar kostenstijgingen die ver boven de inflatie zouden uitkomen.

Betrekkelijk autonome huurverhogingen staan los van het primaat van de kwaliteit, die voor alle groeperingen van huurders Betaalbaar moet zijn.

Daardoor verdwijnt tevens de incentive om woningen goed te onderhouden. En wordt de inflatie aangewakkerd, woonkosten bepalen immers met een aanzienlijk percentage de inflatie.

De voorganger van deze minister heeft een poging gedaan de ongebreidelde marktwerking te beteugelen met de Wet Betaalbare Huur. De wet intrekken of uitkleden geeft de korte termijn buy-to-let-beleggers het signaal dat de Overheid er is om door hen verwachte rendementen veilig te stellen. Ze dreigen, na extreem lucratieve jaren, woningen uit te ponden als de Overheid niet de gehoopte rendementen toestopt, door de eis van Betaalbaarheid te laten vallen.

Als deze uitponding ons een ding leert, is het dat Volkshuisvesting zich niet leent voor het cynisme van de marktwerking. De Wet intrekken of uitkleden geeft het verkeerde signaal dat dit wel zo is. "De Overheid Waakt". Over uw rendement. Niet over Betaalbaarheid van huren.

Het is de taak van de minister de Volkshuisvesting te bevorderen. Laat de Wet intact, stel eisen m.b.t. transparantie over exploitatie en rendement.

Federatie Huurders in de Commerciële Sector.

[Www.federatiehcs.nl](http://www.federatiehcs.nl)

—