

Betreft: **Reactie BPW internetconsultatie wetsvoorstel 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'**

Datum: **22 december 2020**



Geachte Minister,

Middels dit schrijven reageren wij, als Bond Precaire Woonvormen (hierna: BPW), op het wetsvoorstel 'opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'.

Ons uitgangspunt is dat wonen een fundamenteel mensenrecht is, dat de laatste jaren door verkeerde politieke beslissingen ernstig onder druk is komen te staan. Al tien jaar strijdt de BPW samen met actieve bewoners in preciaire woonsituaties voor het basisrecht op goede en betaalbare huisvesting en woonzekerheid voor iedereen. Dat steeds meer mensen met acute woningnood in tijdelijke en te dure woonvormen worden gedwongen, beschouwen wij als een uiterst onwenselijke politieke ontwikkeling.

Het onderhavige wetsvoorstel baart ons grote zorgen, omdat verhuurders hiermee nog meer macht zouden krijgen en nog meer huurders van hun woonzekerheid zouden worden beroofd.

Wij beperken ons hier tot het wetsonderdeel over tijdelijke verhuur en bespreken puntsgewijs onze punten van kritiek:

Stapelen flexcontracten ongewenst

Bij introductie van de Wet doorstroming huurmarkt (2016) werd door de indieners en voormalig minister Stef Blok expliciet gesteld dat het stapelen van meerdere tijdelijke (flex)contracten ongewenst zou zijn. Na een tijdelijk huurcontract zouden huurders een regulier huurcontract moeten krijgen.

Wij constateren dat met dit voorstel dit principe alweer verlaten wordt en dat deze belofte wordt gebroken. In plaats van een vast contract, kunnen huurders nogmaals een tijdelijk flexhuurcontract aangeboden krijgen. Een regulier contract raakt hiermee voor huurders nog verder uit het zicht. De indieners verkiezen het recht van verhuurders om huurders inwisselbaar te maken boven de woonzekerheid van huurders, noch bieden zij een oplossing voor deze onwenselijke praktijk die is ontstaan — [waarbij slechts zelden een regulier contract wordt aangeboden](#). Uit de Monitor tijdelijke verhuur van het CBS, over 2018, blijkt dat tijdelijke contracten over het algemeen niet worden verlengd. Van de 61.000 tijdelijke contracten (waar alle soorten van tijdelijke verhuur onder vallen) die woningcorporaties sloten, werden er maar 200 verlengd. Van de 18.000 contracten die institutionele beleggers sloten, werden er 1200 verlengd en 900 voortijdig door de huurder beëindigd. De 54.000 tijdelijke contracten die particuliere verhuurders sloten werden vrijwel niet verlengd — zo stelt u in een kamerbrief op 11 mei 2020.

In plaats van deze problemen nu aan te pakken, verruimen de indieners de mogelijkheid om maar geen regulier huurcontract te hoeven laten ontstaan, naar een langere periode van 3 jaar. Meerdere flexhuurcontracten kunnen aan elkaar worden geschakeerd. De wetgever dient het probleem — het ontlopen van een reguliere huurovereenkomst door verhuurders — aan te pakken. Met het onderhavige voorstel worden de problemen enkel vergroot.

Stapsgewijze flexibilisering

Tijdens de voorbereidingen van de [Wet doorstroming huurmarkt uitte de BPW al gegronde kritiek](#). Huurders op zoek naar een betaalbaar huis met woonzekerheid zijn de dupe van de huidige (en voorspelde) problemen die deze wet tot gevolg had. Het voorliggende wetsvoorstel transformeert huurders tot uitzendbewoners die steeds weer moeten solliciteren op hun eigen woning. In een stoelendans rondom schaarse woonruimte kunnen zij steeds gedwongen worden te verhuizen. De schaarste wordt hier niet mee opgelost. [Wel kunnen en worden de huren vaak fors verhoogd na elke verhuizing](#): bij een nieuwe bewoner stijgt de huurprijs van een woning bijna vier keer sneller dan bij een zittende huurder (dit jaar gemiddeld 9,5% vergeleken met 2,4%). Met deze doorstroming wordt geen enkel probleem opgelost.

De doorgesloten flexibilisering van arbeid wordt nu erkend als wijdverbreid maatschappelijk probleem dat moet worden opgelost. Gaan we nu dezelfde fouten maken en herhalen op het gebied van flexibilisering van wonen? Kijk voor de volledigheid ook de documentaire [“Alles Flex?”](#) (2016), waarin Abel Heijkamp de structurele problemen van dit samenlevingsmodel blootlegt.

Flexibilisering van wonen schrijdt voort

De BPW merkt op dat de uitbreiding van de Wet doorstroming huurmarkt niet op zichzelf staat. Stap voor stap worden goede huurcontracten die woonzekerheid bieden verdrongen door onzekere huurcontracten:

2006 Campuscontract

2010 Wet kraken en leegstand

2013 Uitbreiding en verlenging Leegstandwet naar 5, 7, 10 jaar

2016 Wet Jongerencontracten

2016 Wet doorstroming huurmarkt

2019 Stimuleringsaanpak flexwonen

Ondertussen wordt sociale huur belast, halveerde de bouwproductie van sociale huurwoningen sinds de introductie van de verhuurderheffing en verdubbelde het aantal daklozen in één decennium (onder Rutte 1,2,3) naar meer dan 40.000! Deze context beschouwende, is de flexibilisering van woonrechten en het vergroten van de macht van verhuurders geen oplossing, maar een groeiend probleem dat woononzekerheid veroorzaakt, met alle psychologische en maatschappelijke gevolgen vandien. Laten we tenslotte niet vergeten dat – als gevolg van deze uit politiek beleid voortgekomen wooncrisis – steeds meer mensen lijden aan chronische woonstress en worden beperkt in hun persoonlijke vrijheid om bijvoorbeeld een gezin te stichten of te investeren in duurzame sociale verbanden binnen een bepaalde buurt of straat (wat vroeger heel normaal was, maar wat steeds vaker alleen nog maar voor geprivilegieerde groepen is weggelegd).

GRIJSKAART VAN WOONONZEKERHEID



Woon je te duur, tijdelijk, onzeker of rechteloos? Heb je geen toegang tot adequate huisvesting? Dan kamp je met een vorm van woononzekerheid. Zonder huis kan je niet in quarantaine gaan en ben je nog onveilig in de woon- en coronacrisis. Huisuitzettingen zijn dus extreem inverantwoord en onacceptabel. Tijd om nu samen in actie te komen voor het recht op wonen.

#stophuisuitzettingen #woonrecht

VRIJE SECTOR - TE DUUR > € 737

- De gemiddelde huurprijs is boven de € 1000,-.
- Zowel vaste huurcontracten als tijdelijke huur.
- Weinig huur(prijs)bescherming

MOBIEL WONEN. GEEN OF BEPERKT HUURRECHT - ZEER ONZEKER

- Antikraak
- Kraken
- Flexwoningen: tijdelijke grond, mobiele woningen en/of flexhuurcontract
- Tiny houses
- Campingbewoning
- Woonboten
- Illegale ondehuur of bewoning zonder contract
- Tijdelijke arbeidsmigrantenhuisvesting
- Huur 'naar aard van korte duur'
- Student Hotels
- Airbnb
- Tussenhuur en huisbewaring
- Thuisloos/ Maatschappelijke opvang en beschermd en begeleid wonen
- Tijdelijke zorginstellingen/opvang/AZC's
- Dakloosheid

SOCIALE HUUR - ONTOEGANKELIJK < € 737

- Lange en groeiende wachtlijsten.
- Vaste huurcontracten met huur(prijs)bescherming.

FLEXHUUR - TIJDELIJK + ONZEKER

- Tijdelijk contract onder de Leegstandswet
- Campuscontract
- Shortstay
- Hospitaverhuur
- Tijdelijk contract zelfstandige woning (max. 2 jaar)
- Tijdelijk contract kamers
- Tijdelijk contract grote gezinnen
- Jongerencontract (max. 5 jaar)



VRIJE SECTOR - TE DUUR



SOCIALE HUUR - ONTOEGANKELIJK



GEEN HUURRECHT - RECHTELOOS



FLEXHUUR - TIJDELIJK + ONZEKER



Vast contract niet meer de norm

De aannahme dat het vaste huurcontract de norm zou blijven is niet uitgekomen. De BPW ontvangt hierover zeer veel verontrustende signalen van huurders uit de praktijk die verkeren in een van de vele vormen van woononzekerheid (zie grijskaart).

Ook uit onderzoek van [Investico blijkt dat nu bijna de helft van de particuliere huurhuizen met een tijdelijk huurcontract wordt aangeboden](#). Uit het proefschrift van Carla Huisman van de Rijksuniversiteit Groningen is een [zelfde verontrustende trend](#) waar te nemen. Ruim [de helft van de jonge Amsterdammers](#) heeft een tijdelijk huurcontract. Data over alle vormen van tijdelijke verhuur van het CBS zijn niet volledig. Over veel groepen in de grijskaart van woonzekerheid zijn geen goede data beschikbaar.

Evaluatie wet doorstroming huurmarkt

Zonder dat er eerst een deugdelijke evaluatie van de wet doorstroming huurmarkt is geweest, worden zoals voorgesteld, de mogelijkheden van tijdelijke verhuur alweer verruimd. Het is volgens BPW uiterst onverstandig om zulke verregaande beslissingen te nemen zonder eerst grondig onderzoek te doen naar de uitwerking en de effecten hiervan. Het is niet verstandig tijdelijke verhuur mogelijkheden te verruimen zonder dat het nut hiervoor is aangetoond.

Zwakke huur(prijs)bescherming tast woonzekerheid aan

Dit voorstel biedt geen oplossing voor het prijsopdrijvende effect van tijdelijke huur; er wordt nauwelijks bescherming geboden. Er wordt hier slechts verwezen naar een toets van de Huurcommissie, waar een achterstand van nog meer dan tienduizend verzoeken moet worden weggewerkt en de tijdelijke huurder soms wel een jaar kan wachten voor hij een reactie krijgt. Dit is als hij al besluit naar de Huurcommissie te gaan; er blijkt uit onze talloze contacten met flexhuurders dat zij uit angst voor niet-verlenging besluiten om hoge huren, gebrekkige onderhoud en onredelijke bedingen dulden. Hier zijn tal van voorbeelden voor te vinden: als Bond Precaire Woonvormen hebben wij laatst een actie voor dergelijke huurders georganiseerd. Bij een haags koppel werd bijv. na het starten van een procedure bij de huurcommissie voor huurverlaging hun flexcontract beëindigd. [hierover meer](#).

Geen sociale rechten bij klasse-B (tijdelijke) huurovereenkomsten

Bij beëindiging of aanzegging van tijdelijke huurovereenkomsten hebben (flex)huurder (zie grijskaart) in tegenstelling tot reguliere huurders in de regel geen recht op vervangende woonruimte en [verhuiskostenvergoeding](#). Dit vergroot de rechtsongelijkheid tussen reguliere huurder en het tijdelijke huurders. Niet alleen is de huurder door de zwakkere rechtspositie onzekerder en kwetsbaarder tijdens de huurperiode, ook bij contractbeëindiging staat de huurder zwak.

Verhuurder hebben nauwelijks sociale verplichtingen door de inperking van deze sociale (huurders) rechten. De huurder loopt hierdoor het risico om dakloos te worden bij einde van de huurovereenkomst. Iets wat ook regelmatig gebeurt. Bij de BPW hebben we jaarlijks met 100den contract beëindigingen, huisuitzettingen en gedwongen verhuizingen van (tijdelijke) huurder te maken. Dit leidt in de regel tot veel verhuisstress aangezien er vaak geen alternatief voorhanden is als wederom een tijdelijk onzeker of te dure woonplek. Zo reproduceert de woonzekerheid zich. Zo verhuisde Eline (zie poster onder) bijvoorbeeld [9 keer in 5 jaar](#). Helaas vormt dit verhaal geen uitzondering in de levens van veelal, maar zeker niet exclusief, jongere huurders.



**Maak van woningzoekenden geen
uitzendhuurders**

**Ik ben 9 keer
verhuisd in 5 jaar
Eline (29), flexhuurder**

**WOON JE TIJDELIJK, ONZEKER OF TE DUUR? SLUIT JE AAN!
#FUCKFLEX / WWW.FUCKFLEX.NL**

Dit is een campagne van: www.bondprecairewoonvormen.nl - Facebook: BondPrecaireWoonvormen - Twitter: PrecWoonvormen

Huisuitzettingen worden legaal

Dat deze contractbeëindiging en huisuitzettingen een 'legaal' karakter hebben maakt de situatie er voor veel huurders niet minder schrijnend op. Woningzoekende huurders hebben vaak geen andere keuze als; flexwonen of niet wonen. Verhuurders en eigenaren bekleden een machtspositie. Er is vaak geen enkele mogelijkheid om vrijwillig voor een beter/zekerder huurcontract te kiezen, nog om daarover te onderhandelen aan de voorkant. Dus gaan mensen 'akkoord' met flexcontracten terwijl ze dat eigenlijk niet willen, aangezien iedereen toch moet wonen.

Wij constateren dat er door verhuurders en overheden vaak over het neutraler klinkende 'contractbeëindiging' wordt gesproken. Vertrekt de huurder echter niet, dan zijn dezelfde verhuurders er als de kippen bij om een executoriaal vonnis ter ontruiming / huisuitzetting te krijgen via de rechter. Kortom een contractbeëindiging betekent vaak een gedwongen huisuitzetting.

Waar moeten zij heen bij een woningtekort van 331.000? Het afwentelen van de risico's op individuele huurders, met risico op dakloosheid, is ongewenst. Daarom is het van belang dat deze sociale rechten omtrent verhuiskostenvergoeding en recht op vervangende woonruimte, gaan gelden voor alle typen huurders (zie grijskaart). Voorkomen moet worden dat deze rechten een privilege worden voor een steeds kleiner wordende groep.



WIJ WILLEN WOONZEKERHEID
EN BETAALBARE SOCIALE HUUR
#FUCKFLEX

BOND PRECAIRE WOONVORMEN

WWW.BONDPRECAIREWOONVORMEN.NL
TWITTER: @PRECWOONVORMEN
FACEBOOK: @BONDPRECAIREWOONVORMEN

Tijdelijke spoedwet wordt permanent

[De BPW schreef eerder een kritiek op de spoedwet tijdelijke verhuur.](#) Wij bepleiten dat ieder type bewoners en deugdelijke woonbescherming geniet. Met het verder oprekken van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur i.p.v. het bieden van een regulier huurcontract wordt de machtspositie van verhuurder vergroot en die van huurders en woningzoekenden ondergraven. Deze tijdelijke wet dreigt nu permanent te worden gemaakt. Zonder dat dit meer aanbod aan huizen oplevert wordt de woononzekerheid voor mensen die noodgedwongen flexhuren, weer verder vergroot. Een slecht plan.

Woonzekerheid

Zeker temidden van een giga woon- en corona crisis is het bieden van woonzekerheid en stabiel onderdak een belangrijke basisvoorwaarde om in quarantaine te kunnen gaan. Toch worden ook nu nog steeds talrijke huurders hun huis uitgezet.

Wonen is een recht

De overheid heeft conform artikel 22 lid 2 Gw een verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor voldoende woongelegenheden. Thans is er een woningtekort van 331.000 woningen ook spenderen Nederlandse huurder gemiddeld ruim 38% aan woonlasten. We constateren dat zij dus verzaakt in deze plicht maar dat zij wel verhuurders ruim baan geeft. Verhuurder hebben in de visie van BPW een kerntaak: huurders dienen en woonzekerheid bieden. Daar hoort de mogelijkheid tot het meermaals bieden van flexcontracten niet bij in onze optiek. Zo ontstaat een situatie dat je als huurder periodiek moet gaan solliciteren op je eigen huurwoning. Het woonrecht wordt hiermee ondergeschikt gemaakt aan het eigendomsrecht.

Huurprijzen stijgen na (gedwongen) verhuizing van huurders gemiddeld zoals uit cijfers van CBS blijkt, met 9,5%. Het inwisselen van huurder voor elkaar ongewenst. Door de voorgestelde wetgeving wordt dit nog makkelijker gemaakt. Mensen dwingen te verhuizen kan winstgevend zijn voor verhuurders. Dit staat echter haaks op het doel van een huis: Woonzekerheid bieden.

Minimumduur en maximumduur

Een minimumduur en maximumduur zetten huurders klem. Er is bij huurders geen enkele behoefte aan tijdelijk wonen. Wel is er behoefte woonzekerheid en de vrijheid om zelf te bepalen wanneer zij verhuizen. De opzegtermijn van 1 maand geldt in de regel ook voor reguliere contracten en biedt voldoende flexibiliteit voor de huurder. Mocht een tijdelijke huurder reguliere woonruimte hebben gevonden dan kan deze hierdoor niet vrijelijk verhuizen door ongewenste begrenzing van een minimumduur. Als een verhuurder geen constante verhuizingen wil, doet deze er goed aan regulier te verhuren, hetgeen de kans hierop, alsmede bijkomende kosten, verkleint.

Wortelen in de buurt

Verhuizen staat in de stress top 3, en gedwongen verhuizen uit je woning is voor velen een traumatische gebeurtenis. De grootschalige problemen hieromtrent worden op geen enkele manier erkend in dit wetsvoorstel. Huurders gaan vanuit hun huis verbinding aan met de buurt en stad en sociale omgeving. Ook het stichten van een gezin is problematisch als er een aanstaande contractbeëindiging en daaruit voortvloeiende huisuitzetting aan de horizon lonkt. Daarom is het bieden van woonzekerheid met een regulier, vast huurcontract erg belangrijk. Zowel belangrijk voor de sociale cohesie in buurten als het geestelijke en fysiek welbevinden van huurders zelf.

Conclusie

Nadat eerder arbeid werd geflexibiliseerd wordt nu wonen nog verder geflexibiliseerd. Wie op beide fronten met onzekerheid kampt krijgt te maken met vormen van bestaanszekerheid. Een situatie waarbij [permanente bestaanonzekerheid](#) word gecreerd moet koste wat kost worden voorkomen. De BPW wil dat iedereen waardig kan wonen met woonzekerheid. Juist ook de mensen in de grijskaart van wonen (zie boven) dienen extra te worden beschermd. Schaf de falende wet doorstroming huurmarkt af in plaats van deze uit te breiden.

Met vriendelijke groet,

Bond Precaire Woonvormen (BPW)

contact@bondprecairewoonvormen.nl

www.bondprecairewoonvormen.nl

Bronnen

BPW visie op spoedwet tijdelijke huurcontracten.

<https://bondprecairewoonvormen.nl/2020/04/reactie-bond-precaire-woonvormen-bpw-op-spoedwet-verlenging-tijdelijke-huurcontracten/>

Kritiek BPW uit 2014 op wet doorstroming huurmarkt.

<https://bondprecairewoonvormen.nl/wp-content/uploads/2014/11/BPW-reactie-op-wetsv-oorstel-verruiming-tijdelijke-verhuur-November-2014.pdf>

Kritiek BPW uit 2014 op wet Jongerencontracten.

<https://bondprecairewoonvormen.nl/wp-content/uploads/2014/01/Reactie-Bond-Precaire-Woonvormen-op-starterscontract-15-januari-2014.pdf>

De documentaire Alles Flex? uit 2016. <https://vimeo.com/167414979>

Campagne voor woon- en bestaanszekerheid. www.fuckflex.nl



**Wonen
is geen
stoelendans**

**Het was: ik eruit,
een ander er in.
John (54), flexhuurder**

**WOON JE TIJDELIJK, ONZEKER OF TE DUUR? SLUIT JE AAN!
#FUCKFLEX / WWW.FUCKFLEX.NL**

Dit is een campagne van: www.bondprecairewoonvormen.nl - Facebook: BondPrecaireWoonvormen - Twitter: PrecWoonvormen