



Reactie besluit tijdelijke huurcontracten

Hierbij maken wij, onafhankelijke belangenbehartigers op (dreigende) dakloosheid, gebruik van de mogelijkheid die geboden is middels internetconsultatie om te reageren op het “Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst”. Als onafhankelijke belangenbehartigers zetten we ons in voor de rechten van (dreigend) dakloze mensen, met en voor (dreigend) dakloze mensen, teneinde bij te dragen aan het voorkomen en uitbannen van dakloosheid in Nederland.

Algemeen: geen onderbouwing en niet in lijn met Nationaal Actieplan Dakloosheid (2022)

Het “Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst” dreigt de meest kwetsbare groep uit te sluiten van de werking van de Wet Vaste Huurcontracten en de daarmee gepaarde woonzekerheid en rechtsbescherming. De groep waar wij ons onder andere zorgen over maken is te vinden in art. 1 onder d) “of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wordt afgesloten”. Dat gezegd hebbende de Nota van Toelichting wekt ook verwarring over de groepen die vallen onder art. 1 onder c).

We beseffen dat er mogelijk uitzonderingen nodig zijn op de Wet Vaste Huurcontracten en dat deze ook mensen uit de genoemde groepen (tijdelijk) verder kunnen helpen. Deze groepen zijn nu echter dusdanig breed gedefinieerd dat het risico bestaat dat een hele grote groep mensen bij voorbaat wordt uitgesloten van werking van de Wet. Dit ondanks de voorgestelde afbakening van de groep “huurders met een aantoonbare urgente woonbehoefte”.

Het gebrek aan deugdelijke onderbouwing is een rode draad door deze hele brief. Nergens wordt de vraag beantwoord waarom juist deze groep(en) zou moeten worden uitgesloten van de werking van de Wet Vaste Huurcontracten. Er wordt gerefereerd aan “gerechtvaardigd belang”, maar dit wordt nauwelijks verder gedefinieerd. Er wordt slechts een opsomming gedaan van mogelijke omstandigheden waarin een tijdelijk huurcontract van belang zou kunnen zijn. Bij elk van die categorieën kan gerechtvaardigd de vraag worden gesteld: waarom zou deze categorie uitgesloten worden? Zie daarbij bijvoorbeeld al de misvatting over “zorgafhankelijkheid” onder “scheiden wonen en zorg” in deze brief. Dit maakt het verder definiëren van de in het besluit genoemde “strengere voorwaarden” onmogelijk.



Hierdoor ligt willekeur op de loer en dreigen simpelweg hele groepen te worden uitgesloten van de werking van de Wet Vaste Huurcontracten.

Hierdoor is dit Besluit ook strijdig met de uitgangspunten en de ambities van het Nationaal Actieplan Dakloosheid: “Eerst een Thuis”. Dit plan is in 2022 mede-ondertekend door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het is ook strijdig met de aanbevelingen van de Commissie Dannenberg uit 2015, waarin gepleit wordt voor het normaliseren van wonen en tijdelijke huurconstructies dus zouden moeten worden vermeden.¹

In deze brief willen we nader toelichten hoe deze Wet tegenstrijdig is op vier uitgangspunten van het Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis:

1. Huisvesting is een mensenrecht;
2. Scheiden wonen en zorg;
3. Destigmatisering;
4. Betekenisvolle participatie.

1. Huisvesting is een mensenrecht: Housing First

Door de manier waarop het Besluit is geformuleerd is er een reëel risico dat een grote groep mensen bij voorbaat wordt uitgesloten van de werking van de Wet Vaste Huurcontracten. Mensen wiens recht op huisvesting het meest onder druk staat.

De Wet Vaste Huurcontracten repareert de schade die is ontstaan vanwege de Wet Doorstroming Huurmarkt. Vanwege permanente woononzekerheid en het risico op dakloosheid leidde deze Wet onder huurders tot extreme stress. Dit hebben we, als belangenbehartigers, in ons werk aan den lijve ondervonden.

De Wet beoogt woonzekerheid en daarmee gepaarde rechtsbescherming te versterken en draagt daarmee bij aan een betere bescherming en verwezenlijking van het fundamentele recht op huisvesting. Het is voor ons onbegrijpelijk dat een categoriale en uiterst kwetsbare

¹ Rapport van de commissie toekomst beschermd wonen “Van beschermd wonen naar een beschermd thuis”, 2015, p. 26, 4.4, 4^e punt.



groep, wiens recht op huisvesting toch al stevig onder druk staat, zou worden uitgesloten van de werking van juist deze Wet.

Het recht op huisvesting is ook het uitgangspunt van het Nationaal Actieplan Dakloosheid. Dakloosheid is immers de meest extreme schending van het recht op huisvesting. Stabiele huisvesting, een eigen thuis, is de basis om uit dakloosheid te komen. Zoals het Actieplan Aanpak Dakloosheid noteert:

“Stabiele huisvesting voorkomt in de eerste plaats dakloosheid. Dakloze mensen hoeven niet te bewijzen dat ze ‘klaar’ zijn voor een zelfstandige woning of deze te ‘verdienen’. Mensen kunnen het liefst direct en zonder tijdelijke voorzieningen of anders zo snel mogelijk in een voor hen zo thuis mogelijke omgeving wonen. Gezondheids- en sociale problemen worden het meest effectief aangepakt wanneer huisvesting duurzaam en veilig is.”

Het streven van het plan van aanpak is dan ook om toe te werken naar een systeemaanpak gebaseerd op de principes van Housing First. Het eerste principe is dat huisvesting een mensenrecht is. Dit wordt ingevuld door te stellen dat mensen een eigen huurcontract voor onbepaalde tijd moeten krijgen. Dit betreft dus precies de groep voor wie nu de algemene uitzondering dreigt.

2. Scheiden wonen en zorg

De enige specificatie voor de groep onder d) “of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wordt afgesloten” is dat ze tijdelijk zorg nodig hebben. Kennelijk, zo lijkt de veronderstelling, betekent dit dat er dus ook tijdelijk wonen mogelijk moet worden gemaakt. Waarom dit het geval is, wordt in z’n geheel niet onderbouwd. Dit zal in de praktijk de doelstellingen en ambities van het Nationaal Actieplan Dakloosheid tegenwerken of verhinderen.

In het Actieplan Dakloosheid wordt sterk in gezet op het scheiden van wonen en zorg, dat in de praktijk nog veelvuldig voorkomt. De norm, vanuit het Nationaal Actieplan, is dat mensen die dakloos zijn en zorg nodig hebben een contract krijgen op eigen naam.² In beginsel is dit

² Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een thuis, 2022, p. 33, punt 4.



ook een contract voor onbepaalde tijd zoals hierboven is onderbouwd. Hierbij zijn verschillende variaties mogelijk (de mate waarin deze in lijn zijn met de uitgangspunten van het plan van aanpak dakloosheid wordt nu onderzocht), maar de uitgangspositie is dat elke contractvorm een duidelijke scheiding aanbrengt tussen zorg (door de zorgverlener) en wonen (via de verhuurder).

De veronderstelling dat mensen die zorg nodig hebben vanwege de tijdelijkheid van die zorg ook geen vast huurcontract behoeven is daarmee onjuist. De voorstellen in het Besluit zullen bijdragen aan het in stand houden van de koppeling wonen en zorg.

3. Destigmatisering

De hardnekkige gedachte dat mensen die uit de maatschappelijke opvang stromen (met of zonder zorgbehoefte) geen recht zouden hebben op een vaste huurovereenkomst op eigen naam is mogelijk gebaseerd op stigmatiserende beelden van deze groep urgent woningzoekenden.

Wanneer dakloze mensen uit de maatschappelijke opvang eindelijk naar een huis uitstromen worden ze geconfronteerd met allerlei beperkingen vanwege hun verleden als 'dakloze' en de stigma's die daaraan vasthangen. Beperkingen zijn onder andere gelegen in contractvormen. Het voorliggende Besluit lijkt dit te bestendigen door bij voorbaat beperkingen op te leggen aan de contractduur. In feite zegt het: mensen die dakloos zijn geweest hebben geen recht op een vast huurcontract, zoals andere huurders. Dit gevoel wordt versterkt door het ontbreken van een deugdelijke onderbouwing van deze ongelijke behandeling.

Vaak horen we de angst dat verhuurders anders geen woning willen verhuren aan iemand die uit de maatschappelijke opvang stroomt. Deze redenering zien we bijvoorbeeld ook bij het gebruik van de contractvariant intermediaire verhuur. Deze gedachte zou juist moeten worden bestreden en niet moeten worden bestendigd door dit soort uitzonderingsposities. Destigmatisering, onder andere door maatregelen van de overheid, is dan ook een belangrijk onderdeel van het Nationaal Actieplan dakloosheid (actielijn 5).³

³ Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een thuis, pagina 29, 2.2.1. Tegengaan van stigmatiserende beeldvorming.



4. *Betekenisvolle participatie*

Actielijn 5 van het Nationaal Actieplan Dakloosheid is gericht op betekenisvolle participatie van mensen met ervaringskennis (en onafhankelijke belangenbehartigers) in het ontwikkelen van beleid dat hen treft. Dit Besluit is een belangrijke maatregel die (een deel van de) dakloze mensen treft. We hebben echter de indruk dat mensen met ervaringskennis en onafhankelijke belangenbehartigers niet of nauwelijks betrokken zijn bij de totstandkoming van het voorliggende Besluit.

Vanuit ervaring en kennis van het veld, ook op gemeentelijk niveau, kunnen mensen met ervaringskennis en onafhankelijke belangenbehartigers, meepraten en meedenken over situaties waarin een tijdelijke huurovereenkomst wel mogelijk zou moeten zijn en de strenge voorwaarden waaronder dat zou kunnen gelden.

Conclusie

Als onafhankelijke belangenbehartigers dakloosheid vragen we u nadrukkelijk het voorliggende Besluit te heroverwegen. De manier waarop de categorale uitzondering op de Wet Vaste Huurcontracten nu is geformuleerd is te breed en nauwelijks onderbouwd. Dit geldt voor de groep uit art. 1 onder d) "of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wordt afgesloten". Dit zou ook kunnen gelden voor groepen onder c). Het risico dat deze groepen als geheel uitgezonderd worden van de werking van de Wet Vaste Huurcontracten is groot.

Vanuit onze praktijk weten we dat uitzonderingen op vaste huurcontracten in uitzonderlijke gevallen en onder strenge voorwaarden wel degelijk mensen die tot die groepen behoren kunnen helpen. We vragen u, in gesprek met ons en andere belanghebbenden, deze situaties en voorwaarden verder te bespreken en te formuleren.

Met de huidige tekst bestaat er een reëel risico dat de Wet die het recht op huisvesting beoogt beter te beschermen en verwezenlijken, zonder onderbouwing, buiten werking blijft voor de groep wiens recht op huisvesting juist het meest onder druk staat. Het risico dat kleeft aan deze uitzondering is dat een tijdelijke woning niet veel anders is dan uitgestelde dakloosheid.



Pauluskerk



We staan klaar om met u in gesprek te gaan over een nieuw Besluit waarbij wel recht wordt gedaan aan de positie van deze groep.