



WOONBOND

Aan de minister van Wonen en Rijksdienst

Ons kenmerk: V14.0913
Afdeling: Directie
Datum: 5-11-2014
Onderwerp: Consultatie wetsvoorstel Tijdelijke verhuur
Bijlage(n):

Geachte minister Blok,

Dank voor de uitnodiging om onze mening over het conceptwetsvoorstel Tijdelijke verhuur kenbaar te maken. De Nederlandse Woonbond is tegen de voorgestelde verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur. Hiervoor hebben we een aantal goede argumenten, die we in deze brief zullen toelichten.

Vooraf willen we opmerken dat het voorstel in het licht van het brede beleid van het kabinet de zoveelste verslechtering van de situatie van huurders betekent. De forse boveninflatoire huurverhogingen brengen steeds meer huurders in de financiële problemen. Door de verhuurdersheffing worden er nauwelijks meer woningen gebouwd, onderhoudsbudgetten zijn sterk verminderd en de service aan huurder afgebouwd. Met het huidige voorstel wordt daar bovenop de rechtsbescherming van huurders aangetast. Zeker het voorstel voor de introductie van de huurovereenkomst voor korte tijd betekent een enorme verslechtering van de rechtspositie van huurders, omdat er aan dit contract geen enkele voorwaarde is verbonden en het dus onbeperkt kan worden ingezet.

Doorstroming verbeteren door structurele aanpak

In de Memorie van Toelichting staat dat het kabinet door middel van dit wetsvoorstel een bijdrage wil leveren aan een betere doorstroming op de huurwoningmarkt. In het voorstel wordt echter niet onderbouwd hoe dit werkt. Komt er vooral meer 'doorstroming' doordat bewoners hun huis uit moeten? Sommige groepen krijgen door het aanbieden van tijdelijke contracten wellicht eerder toegang tot een woning, maar omdat er geen uitbreiding plaats vindt gaat dit ten koste van andere groepen. Wat levert dit per saldo op aan doorstroming?

Het beleid is te weinig gericht op het streven naar structurele oplossingen. Het probleem is niet dat verhuurders nu te weinig mogelijkheden hebben voor tijdelijke verhuur, maar dat de schaarste er toe leidt dat bepaalde groepen geen geschikte woonruimte kunnen krijgen. De schaarste zelf wordt niet aangepakt. De Woonbond vindt het van belang dat er meer aanbod komt, zeker voor jonge starters. In schaarstegebieden zijn juist zij de dupe van de vastzittende huurmarkt en hebben bijna geen kans op een betaalbare huurwoning.

Naast meer bouwen voor starters is nieuwbouw voor doorstromers ook van belang. De doorstroming is in veel gebieden een probleem. Mensen blijven zitten waar ze zitten, ook als ze eigenlijk zouden willen verhuizen, omdat ze geen reële alternatieven hebben. Er is vrijwel geen betaalbaar aanbod voor huurders die willen verhuizen naar een iets grotere of mooiere woning. Bij verhuizing naar een andere sociale huurwoning worden mensen geconfronteerd met fors hogere huren door het harmonisatiebeleid van de verhuurder. Veel huurders komen op basis van hun inkomen en/of leeftijd niet in aanmerking voor een hypotheek, waardoor een koopwoning geen optie is. In de commerciële huursector zijn de huren zo hoog dat dit veel mensen ook geen perspectief geeft. Bovendien gelden hier ook inkomenseisen. Dus blijven mensen zitten. De oplossing zit dus ook voor een deel in het creëren van doorstroomkansen

voor huidige huurders door een nieuw aanbod met betaalbare huren en door beteugeling van de huurharmonisatie (door de huursombenadering). Dan laten de doorstromers weer woningen achter voor starters.

Naast nieuwbouw zit er potentieel in het omzetten van lege kantoorpanden naar goedkope starterswoningen. Veel kantoorpanden, scholen e.d. staan leeg in gebieden waar de woningnood hoog is. Omzetting naar een, eventueel tijdelijke, woonfunctie (met huurprijsbescherming) juicht de Woonbond toe.

Naast het vergroten van het aanbod is ook gericht toewijzen een optie. Er zijn wettelijke mogelijkheden om in de woonruimteverdeling de slaagkansen van verschillende groepen gelijkmatiger te verdelen, zodat ook mensen die snel een woning nodig hebben daar ook een reële kans op hebben. Op gemeentelijk niveau kan het bestaande instrumentarium van de Huisvestingswet ingezet worden om de kansen voor bijvoorbeeld jonge starters en grote gezinnen te verbeteren.

Negatieve gevolgen voor huurders en maatschappij

Er kleven ernstige maatschappelijke nadelen aan het toenemende gebruik van tijdelijke contracten. In de eerste plaats vindt vaak een verdringing van vaste contracten plaats. Er zijn steeds minder reguliere huurcontracten en steeds meer flexibele verhuurde woonruimten. De tendens van flexibilisering leidt tot een woningmarkt waarin groepen van de ene tijdelijke naar de andere onzekere woonsituatie verkassen. Er ontstaat ook een ongewenste tweedeling tussen bewoners met een vast huurcontract of een koopwoning en bewoners die aangewezen zijn op dubieuze contracten van tijdelijk wonen om in ieder geval een dak boven hun hoofd te hebben. Ook geeft het negatieve effecten in de wijken. Bewoners komen en gaan, en hebben weinig gelegenheid om binding met de buurt op te bouwen.

Een andere ernstige bedreiging is de aantasting van de huurbescherming. De rechten van huurders worden ingeperkt op een zeer wezenlijk onderdeel. De huurbescherming is er niet voor niets en geeft huurders de zekerheid dat zij niet zo maar hun huis uitgezet kunnen worden. Aantasting van de huurbescherming gaat gepaard met een grotere afhankelijkheid van de verhuurder. Huurders zitten al in een zwakkere positie omdat ze 'gevangen klant' zijn. Verhuizen betekent namelijk hoge financiële en sociale kosten. Bovendien is een andere woonruimte lastig te vinden. Wanneer de belangrijkste bescherming van de huurder vermindert, wordt de machtsbalans tussen verhuurder en bewoners steeds schever. Huurders moeten zich schikken naar de wensen van de verhuurder, want een andere huurder is zo gevonden. Zeker in gebieden waar betaalbare woonruimte schaars is, wordt de afhankelijkheid van de verhuurder of leegstandbeheerder groter. Bewoners hebben vaak weinig rechten en voelen zich 'vogelvrij'. Deze afhankelijkheidspositie waarin weinig respectvol met bewoners wordt omgegaan, baart ons zorgen.

Wonen is een basisbehoefte en mensen hebben zekerheid en stabiliteit nodig. Het besef dat je elk moment of op korte termijn je huis uitgezet kan worden is zeer ingrijpend en stressvol. Zeker als de kans om een nieuwe woning te vinden klein is.

Voor veel mensen is deze onzekerheid bovendien niet verbonden aan één tijdelijke woonsituatie, maar strekt zich uit over langere tijd en meerdere woonplekken. Zij verhuizen van de ene naar het andere 'onzekere' adres. Ook zien we in toenemende mate dat bewoners met een aflopende tijdelijke contract (bijvoorbeeld in een renovatie- of sloopwoning) onder druk worden gezet om vervolgens een bruikleenovereenkomst te tekenen. Vanwege de afhankelijke positie en onvoldoende kennis over de rechten en plichten gaan veel bewoners hier mee akkoord.

Belangen verhuurders staan voorop, belangen woningzoekenden en huurders onderbelicht

Ondanks de opmerkingen in de toelichting dat het geenszins de bedoeling is om het uitgangspunt van het contract voor onbetaalde duur te verlaten en dat tijdelijke verhuur zo moet

worden ingezet dat aan de essentie van de huurbescherming niet wordt afgedaan, zien wij het voorstel de huurbescherming ernstig aantasten. Deze basale bescherming van huurders dient volgens ons in tact te blijven.

Er zijn gesprekken gevoerd met diverse partijen in het veld. Hoewel het doel was om een zo breed mogelijke inventarisatie van behoeften en wensen te houden, is vooral gesproken met organisaties die het verhuurders- en vastgoedbelang vertegenwoordigen. In het rijtje gesprekspartners is de Woonbond de enige die de belangen van de woningzoekenden en de huurders vertegenwoordigt. Waarom is er niet gesproken met bijvoorbeeld de studentenbonden, jongerenorganisaties, de Bond Precaire Woonvormen en de huurdersorganisaties van de betreffende corporaties? Deze onevenwichtige verdeling van gesprekspartners heeft er toe geleid dat de voorstellen volledig het belang van vastgoedeigenaren en verhuurders dienen, terwijl er geen oog is voor het belang van bewoners.

Opmerkingen bij onderdelen van het voorstel

We maken van de gelegenheid gebruik om enkele opmerkingen te plaatsen bij de specifieke contractvormen.

Uitbreiding van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' voor jongeren

In de toelichting op dit 'jongerencontract' wordt verwezen naar het experiment met jongerencontracten in Amsterdam. Uit onderzoek ten behoeve van de evaluatie van dat zelfde jongerencontract in opdracht van Stadgenoot (Marijn Sleurink, Jongerenhuisvesting in Amsterdam) blijkt dat jongeren met een tijdelijk contract niet erg positief zijn over hun kansen op vervangende woonruimte als het contract eindigt. Veel respondenten verwachten niet dat ze genoeg inschrijfduur zullen hebben om door te kunnen stromen naar een reguliere sociale huurwoning. De meesten hebben onvoldoende inkomen om iets te kunnen huren in de vrije sector of een woning te kunnen kopen. Alternatieve strategieën zijn voor hen: iets delen met vrienden, terug naar het ouderlijk huis of Amsterdam verlaten. Tijdelijke contracten kunnen dus voor bepaalde groepen betere kansen op betaalbare huisvesting betekenen, maar er zitten veel haken en ogen aan. Naast ongewenste maatschappelijke effecten zoals verdringing van vast contracten, geeft het nieuwe problemen als het contract beëindigd wordt.

Uitbreiding van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' voor grote gezinnen

Woningen voor grote gezinnen (8 of meer personen) kunnen ook op tijdelijke basis verhuurd gaan worden. Een voor de hand liggende vraag is wanneer een gezin geen groot gezin meer is en dus de woning moet verlaten. Als één van de kinderen het huis verlaat en het gezin nog maar uit zeven personen bestaat? Waar moeten deze gezinnen naar toe verhuizen? Wordt rekening gehouden met het netwerk in de buurt dat voor veel gezinnen belangrijk is? Is de mogelijkheid onderzocht of er andere manieren zijn om de doorstroom uit grote sociale huurwoningen te faciliteren waarbij er geen belastende effecten optreden voor de gezinnen? Bijvoorbeeld door persoonlijke gesprekken en een concreet aanbod voor een andere passende, betaalbare woning?

Uitbreiding van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' voor door de gemeenteraad aangewezen categorieën personen

Het wetsvoorstel schept mogelijkheden voor tijdelijk verhuur aan nog veel meer andere categorieën. In de toelichting ontbreken voorbeelden van andere 'doelgroepcontracten'. Waarom en op wiens wensen is deze categorieën geïntroduceerd? Waarom is hier geen betrokkenheid van huurdersorganisaties geregeld? Deze uitbreiding geeft gemeenten een wel erg ruime bevoegdheid in handen, zonder deugdelijke argumentatie in het voorstel.

Uitbreiding Leegstandwet met categorie te koop staande huurwoningen

De Woonbond is van mening dat deze voorgestelde uitbreiding van de Leegstandwet een negatief effect heeft op de huursector. Verhuurders krijgen hiermee de kans om woningen in de

verkoop te brengen en ze alvast aan de reguliere huur te onttrekken. De kortere minimumverhuurduur van drie maanden betekent ook een verslechtering van de huurbescherming en een vergroting van de onzekerheid van de tijdelijke huurders.

Aanpassing van de 'diplomatenclausule'

De wijziging m.b.t. de diplomatenclausule lijkt logisch, maar geeft tevens mogelijkheden voor misbruik. Een actuele casus bij de juridische afdeling van de Woonbond toont aan dat een eigenaar de woonruimte op basis van deze clausule kan (blijven) verhuren, ook als hij niet van plan is om zelf terug te keren naar de woning. Met de voorgestelde wijziging wordt dit nog gemakkelijker gemaakt. De huurbescherming wordt dan blijvend omzeild, zonder dat hier enige controle op uitgeoefend wordt.

De huurovereenkomst voor korte tijd

Dit contract dient geen maatschappelijke behoefte, alleen een behoefte van verhuurders om de tijdelijke huurder zonder beperkingen en zonder opgaaf van redenen de huurovereenkomst op te zeggen. In de toelichting worden situaties geschetst waar dit type contract ingezet kan worden, maar bij nadere lezing blijkt het te gaan om een nieuw soort tijdelijk contract dat verhuurders altijd en in elke situatie kunnen toepassen. Het ministerie stelt dat er geen gevaar bestaat dat dit type contract standaard wordt toegepast, omdat het niet aantrekkelijk is voor een verhuurder om een woning telkens voor korte tijd te verhuren. Wij vrezen dat het voor verhuurders wel degelijk aantrekkelijk kan zijn, bijvoorbeeld omdat 'lastige' huurders (huurders die voor hun recht opkomen) na afloop van het contract op straat gezet kunnen worden, omdat het de afhankelijkheid vergroot en omdat de huurprijs bij huurderswisselingen telkens naar boven toe bijgesteld kan worden. Vanwege de vele voordelen voor verhuurders en de ondergeschikte machtspositie van woningzoekenden en huurders vrezen wij dat hiermee de deur wagenwijd open gezet wordt voor misbruik. Zeker omdat er geen enkel toezicht op het gebruik is en geen opzeggingsvereisten gelden. Het geeft verhuurders de gelegenheid om de 'gevangen' klant extra huurverhogingen te vragen, want een gang naar de Huurcommissie wordt met deze constructie ontmoedigd. Kortom, het geeft huisjesmelkers en malafide verhuurders vrij spel.

Wat wil de Woonbond?

De Woonbond is voorstander van vaste huurcontracten met een goede huurbescherming en wil deze behouden. Vanwege de negatieve maatschappelijke effecten zien we vooral risico's in de toenemende flexibilisering en bestempelen we deze als onwenselijk. Ook op individueel niveau kleven er veel nadelen aan een tijdelijk contract.

We pleiten juist voor een verbetering van de positie van huidige bewoners met onzekere, tijdelijke contracten. Bruikleenovereenkomsten moeten omgezet worden in een contract voor onbepaalde tijd of een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandswet, zodat deze bewoners meer rechten krijgen.

Verder moeten tijdelijke bewoners meer zekerheden krijgen. Meer zekerheid kan door meer zekerheid te geven over aansluitende huisvesting of een concreet aanbod voor woonruimte en door omzetting naar een vast contract waar mogelijk. Het is tekenend voor de eenzijdigheid van de voorstellen dat er niets voorgesteld wordt om de positie van huurders in onzekere contracten te verbeteren.

De Woonbond wil bovendien voorkomen dat groepen woningzoekenden en huurders tegen elkaar uitgespeeld worden, waardoor er voor de ene groep andere regels gelden dan voor de andere groep. Ook willen wij geen schakeling en opeenstapeling van tijdelijke en onzekere contracten, waardoor er groepen ontstaan die van de ene onzekere woonsituatie naar het volgende tijdelijke contract gaan.

De Woonbond pleit dus voor terugdringing van het gebruik van tijdelijke contracten en verbetering van de positie van mensen die op een onzekere basis wonen. Alleen in bijzondere gevallen is de inzet van tijdelijke contracten toelaatbaar. Het gaat om de volgende gevallen:

- Het gaat om woonruimte die echt alleen tijdelijk te verhuren is (sloop-, renovatiewoningen, tijdelijke herbestemming van een pand).
- De inzet van tijdelijke contracten geeft een mogelijkheid om additioneel woningen te creëren. Het gaat hierbij nadrukkelijk om extra aanbod, dat er anders niet gekomen was.
- Het is de enige mogelijkheid om de kansen voor 'outsiders', groepen die nu moeilijk aan (betaalbare) woonruimte kunnen komen, aantoonbaar en substantieel door te verbeteren. Andere mogelijkheden zoals het creëren van extra aanbod en aanpassen van de regels voor woningverdeling bieden op korte en middellange termijn onvoldoende soelaas.

Als er sprake is van bijzondere omstandigheden en goede redenen, dan stellen we een aantal randvoorwaarden aan de toepassing van tijdelijke contracten om de zorgvuldigheid te bewaken. Belangrijke voorwaarden zijn: toetsing door de gemeente en huurdersorganisatie, afspraken over herhuisvesting, een afgebakende categorie woningen en een beperkte omvang, invoering vergunningsplicht en een voorkeur voor omzetting naar vaste contracten.

Eenzijdige verruiming van tijdelijke verhuur vindt de Woonbond ongewenst. Als huurdersrechten beperkt worden voor een bepaalde groep, moet daar ook iets tegenover gesteld worden, zoals een verbetering van de positie van andere (groepen) tijdelijke bewoners. De verbetering moet vooral ten goede komen aan jongeren die nu bij gebrek aan beter vaak in onzekere en tijdelijke woonsituaties terechtkomen. Voor ons is van belang dat de machtsbalans per saldo in ieder geval niet verder verslechtert.

De Woonbond constateert dat in het huidige voorstel geen sprake is van het creëren van aantoonbaar extra aanbod. En evenmin van een evenwichtige machtsbalans tussen huurders en verhuurders. Ook is niet onderbouwd dat dit de enige mogelijkheid is voor groepen in schaarstegebieden om aan een woning te komen. Daarom moet volgens ons prioriteit gegeven worden aan het creëren van meer aanbod en in de tussentijd kan het instrumentarium van de woonruimteverdeling ingezet worden voor een eerlijke verdeling van betaalbare huurwoningen.

Hoogachtend,
namens de Nederlandse Woonbond,



Ronald Paping,
Algemeen directeur