

Aan: De Minister voor Volkshuisvesting
Van: Huurdersvereniging Arcade

Diemen, 5 mei 2023

Betreft: reactie internetconsultatie Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur

Huurderskoepel Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

T 020 623 36 28
E info@hvarcade.nl
I www.hvarcade.nl

KvK 405 39 203

In dit ter consultatie voorliggende wetsvoorstel wordt de mogelijkheid gecreëerd dat gemeenten wijken aan kunnen wijzen waar de generieke tijdelijke huurcontracten niet meer mogelijk zijn. Het doel is om de leefbaarheidsproblemen als gevolg van die tijdelijke contracten op te lossen. Arcade wil graag reageren op dit voorstel.

Vooraf wil Arcade opmerken dat momenteel de 'wet vaste huurcontracten' (dossier 36195) voorligt ter behandeling in de Tweede Kamer. Deze wet beoogt dat generieke tijdelijke contracten volledig worden afgeschaft voor zelfstandige woningen vanwege de nadelige gevolgen voor huurders, en in het bijzonder de woononzekerheid waar huurders zich mee geconfronteerd zien. Deze initiatiefwet van Grinwis en Nijboer heeft onze sterke voorkeur als oplossing voor het probleem van die woononzekerheid boven het wetsvoorstel dat nu ter consultatie voorligt. Ook de algehele afschaffing van tijdelijke contracten voor onzelfstandige woningen, wordt door ons ondersteund. Waarom lichten we verder in onze reactie toe. U begrijpt dat Arcade van harte hoopt dat het initiatiefwetsvoorstel zowel in de Tweede als Eerste Kamer wordt aangenomen.

Voor het geval dat het wetsvoorstel dat nu ter consultatie voorligt alsnog behandeld gaat worden, willen we u ons perspectief als huurdersvereniging van woningcorporatie Lieven de Key niet onthouden.

Achtergrond koers Lieven de Key

Lieven de Key maakt, sinds zij in 2016 haar koers heeft gewijzigd van corporatie met een brede volkshuisvestelijke doelstelling naar de versmalde doelstelling om vooral woonstarters te huisvesten, nogal excessief gebruik van allerlei vormen van tijdelijke contracten.

Lieven de Key is een corporatie die haar koers heeft gebaseerd op tijdelijke contracten waaronder het jongerencontract. Meer dan 90% van haar nieuwe verhuringen zijn in 2021 (en voorgaande jaren) tot stand gekomen met behulp van tijdelijke contracten aan haar doelgroep jongeren en studenten (short-stay contracten, campuscontracten, jongerencontracten, tweejarige contracten voor middenhuur, anti-kraakcontracten).

Uit jaarverslag Lieven de Key 2021

Van de 5264 sociale verhuringen die Lieven de Key in 2021 heeft afgesloten, waren slechts 389 (= 7%) op basis van een contract voor onbepaalde tijd. De overige verhuringen zijn contracten op basis van een of andere vorm van tijdelijkheid, studentenhuusvesting 36%, jongerencontracten 14%, short stay 41%. (Jaarverslag 2021 Lieven de Key)

Sociale verhuringen 2021 Lieven de Key	aantal	In %
Sociaal contract onbepaalde tijd	389	7 %
Sociaal jongerencontract	746	13 %
Sociaal beroepsgroepen	19	-
Sociaal contract begeleid wonen	78	1 %
Studentenhuysvesting	2151	37 %
Short-stay-faciliteiten	2489	42 %
Totaal	5872	100 %

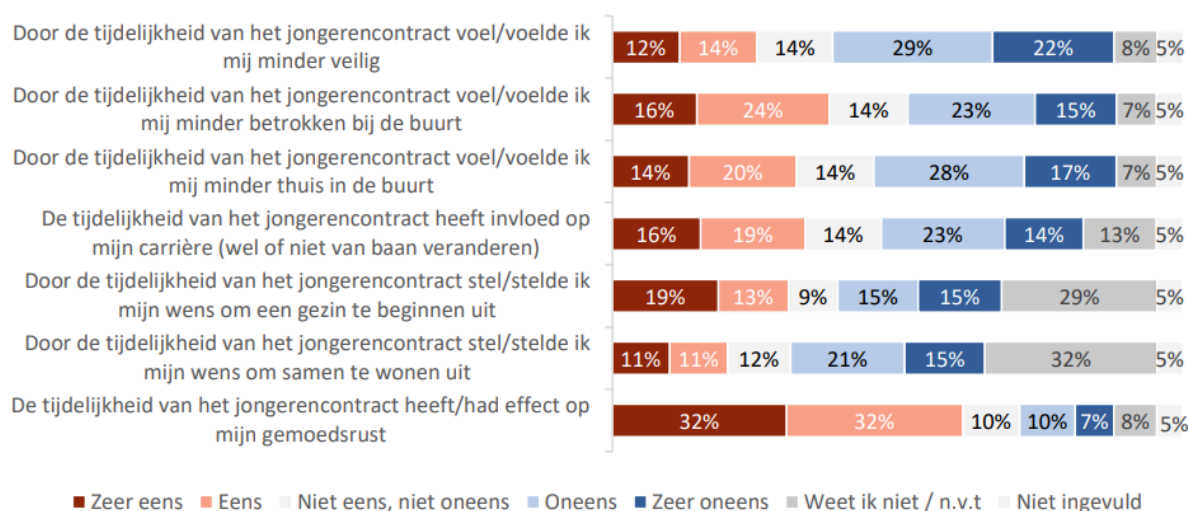
Als huurdersvereniging worden wij geconfronteerd met de negatieve gevolgen van tijdelijke contracten, waaronder het doelgroepcontract voor jongeren.

Onderzoeken effecten jongerencontracten

In uw memorie van toelichting constateert u in § 2.1.1 dat uit de evaluatie blijkt dat doelgroepcontracten veelvuldig worden ingezet, in grotere mate door woningcorporaties. Huurders en verhuurders beoordelen dit type contract volgens u positief. Dat verhuurders dit type contract positief beoordelen, dat snappen we. Dit kan voor wat betreft de huurders onmogelijk volgehouden worden. Temeer daar het evaluatieonderzoek waar u zich op baseert, een flinterdunne onderbouwing daarvoor geeft.

In opdracht van Gemeente Amsterdam, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), huurdersvereniging Arcade en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) heeft RIGO in 2022 een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van jongerencontracten in Amsterdam, zie: <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/11733906/1/09012f97808775d0>

figuur 36 Invloed tijdelijkheid jongerencontract, n = 1.623



Uit dit onderzoek komt een geheel ander beeld naar voren, zo blijkt uit bovenstaande tabel. Voor dit onderzoek is een enquête breed uitgezet onder alle jonge huurders die vanaf 1 januari 2017 een woning in Amsterdam hebben gehuurd op basis van een jongerencontract. Daarnaast zijn er gesprekken met focusgroepen gevoerd en interviews met diverse huurders met een jongerencontract afgenomen. Het onderzoek kan om die reden als representatief gekwalificeerd worden.

In Amsterdam heeft een jongere tot 27 jaar geen keuze meer voor een woning met een vast contract of een tijdelijk jongerencontract. Een woning op basis van een jongerencontract is voor die doelgroep de enige optie. Wat ons raakt is dat in de contracten zelf is opgenomen dat de jongere voor dit type contract kiest. De Amsterdamse woningmarkt zit muurvast. De kans op vervolghuisvesting in zowel de sociale sector als de vrije sector en ook de koop sector is zo goed als onmogelijk. Bij de invoering van het jongerencontract is er van uitgegaan dat de doorstroming naar een andere woning geen probleem zou zijn. Het resultaat is nu een georganiseerde stoelendans en dat kan niet de bedoeling zijn.

Arcade is niet tegen het huisvesten van jonge mensen. Arcade vindt het problematisch dat de jonge volwassenen worden opgezaagd met woononzekerheid en de stress die dat met zich mee brengt in een periode dat ze zich juist zouden willen settelen en een gezin stichten. Wat ons uit het onderzoek van RIGO trof is dat jongeren door die woononzekerheid die levenskeuzes uitstellen. Ook dit kan niet de bedoeling zijn.

Sinds 16 januari 2023 is een nieuw regionaal systeem van woonruimteverdeling ingegaan in Amsterdam. Dit heeft er toe geleid dat als het jongerencontract afloopt en de jongere heeft ondanks verwoede pogingen toch geen nieuwe woning kunnen vinden, dat er twee jaar verlenging aangevraagd kan worden. Zo is er meer tijd om naar een nieuwe woning te zoeken, maar Arcade vindt dit een tijdelijke oplossing. Gezien de wooncrisis verwacht Arcade dat jongeren na twee jaar, inmiddels dertigers, nog steeds geen kant op kunnen. Bovendien lost dit het probleem van de uitgestelde levenskeuzes niet op. Het is helaas geen lange termijn oplossing.

Daarom willen wij graag een pleidooi houden voor de gehele afschaffing van het jongerencontract, dan wel een forse beperking van de mate waarin dit type contract ingezet kan worden met name door woningcorporaties. Woningcorporaties zijn de grootste verhuurders en gaan uit van contractsvrijheid. Zij zullen zich uit zichzelf zo min mogelijk willen beperken.

Daarbij moet het effect van stapeling van allerlei type tijdelijke contracten in ogenschouw genomen worden. Naast woononzekerheid heeft dit ook negatieve effecten op de sociale cohesie en leefbaarheid in buurt, steden en dorpen.