

# Bond Precaire Woonvormen

De specialist op het gebied van onvoorspelbaar wonen



Reactie vanuit de Bond Precaire Woonvormen aan de ChristenUnie betreffende haar voorstel  
**'Starterscontract: Flexhuren voor jongeren'**  
15 januari 2014

## Inleiding

### 1. Eerstelijns hulp

- 1.1 Vijf jaar huren onder de Leegstandwet? Antikraak of eruit (Hoofddorp)
- 1.2 'Je mag blijven wonen als je meewerkt aan censuur' (Den Bosch)
- 1.3 Dreigen met € 500,- boete per dag (zonder tussenkomst van rechter) (Roosendaal)
- 1.4 Gestagneerde herstructurering (Rotterdam)
- 1.5 Uitspraak Bodemprocedure Parooldriehoek: Antikraak = huur! (Amsterdam)
- 1.6 Creatievelingen zijn geen verhuisvee (Utrecht)

### 2. Trends

- 2.1 Aaneenrijgen van tijdelijke contracten
- 2.2 Steeds meer verruiming van de tijdelijke contractvormen
- 2.3 Binding van bewoners aan de stad en onzekerheid
- 2.4 Doorstroming waarheen?
- 2.5 Verdringing van de reguliere huur

### 3. Conclusies

---

## Inleiding

De Bond Precaire Woonvormen (BPW) is opgericht om de woonrechten van verschillende typen "flexbewoners" op te eisen en te waarborgen. De BPW is een vrijwilligersorganisatie en maakt momenteel een sterke (steunleden-) groei door. Wij vinden het ongewenst dat steeds meer mensen die moeite hebben om een huis te vinden in tijdelijke en precare woonvormen terecht komen. Ons doel is een veilige en stabiele woning voor iedereen.

Beleidsmakers, politici, professionals van woningcorporaties, antikraakbureaus en andere partijen uit de vastgoedsector vertellen graag dat woningzoekenden een bewuste en weloverwogen keuze maken voor een tijdelijk huur- of antikraakcontract. Ook de ChristenUnie lijkt in haar conceptvoorstel 'Starterscontract: flexhuren voor jongeren' aan die voorstelling van zaken te hechten. Vanuit de praktijk waar de BPW dagelijks mee te maken heeft, blijkt echter dat die 'weloverwogen keuze' nauwelijks aan de orde is. Woningzoekenden zónder een dikke portemonnee, waaronder starters, hebben tegenwoordig nog maar zelden een keuze: het is een tijdelijk contract met minder of geen huurrechten, of niets.<sup>1</sup>

Begeeft de ChristenUnie zich met het voorstel tot een starterscontract op de juiste weg? Draagt zij, door meer tijdelijke contractvormen te creëren, niet enkel bij aan de verdergaande normalisering van die valse keuze? Door huurbescherming af te breken, los je immers geen woningtekort op, maar verschuif je slechts de verantwoordelijkheden voor, consequenties van en symptomen van het probleem: Het is het afwentelen van de risico's van de woningschaarste op de kwetsbaarste groepen op die woningmarkt, namelijk de woningzoekenden met een kleine beurs. De BPW vindt dat volstrekt onwenselijk.

---

1 " De exacte schaal van hoeveel er middels tijdelijke constructies in Nederland wordt gewoond, is nog altijd niet onderzocht.

De enige juiste manieren om de situatie van starters op de woningmarkt te verbeteren, is door voor meer woningen (voor starters) te zorgen. Meer woningen realiseren hoeft niet per se nieuwbouw te zijn. Ook het gerichter toewijzen is een optie, maar er zijn tal van nog onbenutte mogelijkheden die effectief tot meer woningruimte zouden kunnen leiden. Bijvoorbeeld door constructiever en socialer om te gaan met de vele vierkante meters leegstaand of obsoleet vastgoed in Nederland. De ChristenUnie refereert aan diverse initiatieven in het land, vaak van studentenhuysvesters, waardoor meer wordt gebouwd en meer wordt toegewezen aan jongeren. Waarom laat de ChristenUnie het niet bij het stimuleren van soortgelijke initiatieven ook elders in het land?

Het siert de ChristenUnie dat zij iets wil doen voor jonge woningzoekenden, maar met het voorstel voor het starterscontract dreigt de ChristenUnie zich te committeren aan een middel dat erger zal zijn dan de kwaal.

Het recht op een woning, de huurbescherming, de huurprijsbescherming, huisvrede en privacyregels zijn regels die in Nederland in de voorafgaande eeuw zijn ontstaan omdat men het er – pas na veel politieke strijd- over eens werd dat dit sociale grondrechten zijn die bescherming verdienen. Aan die rechten en beschermende maatregelen moet niet getornd worden, want zonder dat worden woningzoekenden al snel object van misbruik en willekeur. En het zijn misbruik en willekeur (fenomenen die we nog kenden uit de negentiende eeuw) die we in de praktijk van de tijdelijke woonvormen weer zien terugkeren op de Nederlandse woningmarkt.

## **1. Eerstelijns hulp**

De BPW is sinds 2010 landelijk actief in de eerstelijns hulp bij conflicten met antikraakbureaus en verhuurders. Wij zien dagelijks wat het resultaat is als sociale grondrechten en de bijbehorende regels worden omzeild of geschonden. We kunnen dit het beste laten zien aan de hand van een aantal actuele en zeer typerende voorbeelden. Ter informatie: de meeste antikraakbureau's bieden tegenwoordig niet alleen antikraak (of bruikleen) -contracten aan, maar ook tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet-contracten. In onderstaande voorbeelden is soms sprake van een tijdelijk huurcontract onder de Leegstandwet, soms van een antikraakcontract. Relevant is de manier waarop er met de bewoners wordt omgesprongen door het antikraakbedrijf in kwestie.

### *§ 1.1 Vijf jaar huren onder de Leegstandwet? Antikraak of eruit (Hoofddorp)*

Tijdelijke bewoners in een wijk in Hoofddorp-Oost werden begin 2013 gedwongen door woningcorporatie Ymere om antikraakcontracten te tekenen bij antikraakbureau Interveste. Maar een groot deel van deze bewoners had juist recht op een vast huurcontract. Zij waren namelijk al langer dan vijf jaar tijdelijke huurder onder de Leegstandwet. De bewoners kwamen in protest en richtten een bewonerscommissie op: Alea iacta est – Leegwatersolidair. Ymere ging zelfs over tot het dagvaarden van de bewoners. Maar door de bewoners in de wijk en de lokale pers en politici te informeren, en door deze zomer voor het kantoor van Ymere te gaan demonstreren, kreeg de bewonerscommissie voor elkaar dat Ymere voor het eerst naar ze luisterde. Een regiomanager van Ymere was zelfs geschokt toen hij hoorde hoe de bewoners door Ymere en Interveste behandeld waren (die kwamen in de avonduren op de voordeur bonken om mensen te 'motiveren' het antikraakcontract te tekenen). Deze man heeft vervolgens op persoonlijke titel zijn best gedaan om alle gedupeerde bewoners aan een nieuw huis te helpen, want de Hoofddorpse wijk werd gesloopt. Dat is min of meer gelukt, al liepen de gemoederen hoog op en zijn de meeste van deze tijdelijke bewoners opnieuw in een tijdelijke huurwoning terecht gekomen. Het is bizar te moeten vernemen dat deze regiomanager de enige leek te zijn bij Ymere die inzag dat deze tijdelijke bewoners onrechtvaardig werden behandeld en bereid was zich voor hen in te spannen. Lees meer over deze zaak: <http://bondprecairewoonvormen.nl/2013/07/solidariteitsactie-in-hoofddorp-ymere-luistert-voor-het-eerst/>

### *§ 1.2 'Je mag blijven wonen als je meewerkt aan censuur' (Den Bosch)*

Twaalf bewoners die via antikraakbureau Interveste wonen in een oud schoolgebouw van de gemeente Den Bosch, moesten plotseling binnen vier weken (vóór 25 november 2013) hun huis uit. Interveste gaf geen andere reden voor de contractopzegging, dan dat er 'teveel rommel' zou zijn. 'De grootste rommel lag er al toen we hier kwamen wonen', zegt een van de bewoonsters verontwaardigd in Aflevering 6 van BPW TV. Interveste weigert in gesprek te gaan met de bewoners en op straffe van een dwangsom mogen de bewoners ook geen contact opnemen met de eigenaar. Maar in dit geval is dat de gemeente. Kan een antikraakbureau burgers verbieden om contact op te nemen met hun volksvertegenwoordiging? En wat doet een gemeente als een antikraakbureau namens haar jongeren zonder noemenswaardige reden op straat wil zetten? Na druk van de BPW en lokale politici die dit ook belachelijk vinden en al vragen hebben gesteld aan de wethouder, komt er een bemiddelingsgesprek tussen de bewoners en Interveste. De gemeente trad op als 'onpartijdig bemiddelaar'. Na het gesprek gaf Interveste toe dat de jongeren toch konden blijven als zij een nieuwe overeenkomst tekenden waarin ze beloofden geen rommel meer te maken en (!) op de eerste plaats ervoor zouden zorgen dat de BPW zijn publiciteit over deze kwestie van hun website af zouden halen. Censuur dus, over de ruggen van bewoners die geconfronteerd werden met deze eis op straffe van het verliezen van hun huis!

Lees meer over deze zaak: <http://bondprecairewoonvormen.nl/2013/11/bpw-in-verweer-tegen-censuur-door-gemeente-den-bosch-en-interveste/>

### *§ 1.3 Dreigen met € 500,- boete per dag (zonder tussenkomst van rechter) (Roosendaal)*

In Roosendaal deed de gemeente een voormalig schoolgebouw in beheer aan antikraakbureau Villex. Om willekeurige redenen heeft Villex vier van de acht bewoners het contract opgezegd (zij zouden de voordeur open laten staan) en dreigde ze met boetes van €500 per dag als ze niet zouden vertrekken. De contractopzegging was twee weken voor Kerst. Bewoner Rowdy en zijn moeder lieten zich niet zomaar op straat zetten en zochten contact met Villex maar die weigerde een gesprek. Net als andere antikraakbureaus verbood Villex de bewoners om contact op te nemen met de eigenaar van het pand, de gemeente en de pers. Dit zijn schendingen van sociale grondrechten in Nederland. Rowdy en zijn moeder gaven niet op en stapten met de BPW naar de pers en de lokale politiek. De lokale VVD fractie stelde hier eind december vragen over aan de wethouder.

Lees meer over deze zaak: <http://bondprecairewoonvormen.nl/2013/12/bpw-steunt-rowdy-en-zijn-moeder-tegen-belachelijke-ontruiming-door-villex-en-gemeente-roosendaal/>

### *§ 1.4 Gestagneerde herstructurering (Rotterdam)*

Nieuw Crooswijk is een volkswijk in Rotterdam Oost. In 2004 bedachten de plannenmakers van de stad dat 1800 van de 2300 sociale huurwoningen in de wijk gesloopt moesten worden om ruimte te maken voor duurdere woningen. Er werden sinds die tijd honderden mensen gedwongen uitverhuisd en 1000 woningen zijn gesloopt. De leeggekomen woningen die nog overeind staan, werden op grote schaal in tijdelijke verhuur en antikraak opnieuw bewoond. Deze tijdelijke bewoners wonen er vaak ook al meer dan drie jaar. Dit jaar werden de sloopplannen voor de wijk 'officieel' in de ijskast gezet. Iedereen hoopte dat de tijdelijke bewoners dan vaste huurders konden worden. Maar prompt kregen alle tijdelijke bewoners een oprotbrief van woningcorporatie Woonstad Rotterdam. Zij moesten er op 31 oktober uit. Al wist iedereen dat er daarna gewoon weer AdHoc in die woningen zou worden gezet. De tijdelijke bewoners kwamen in protest en richtten de Bewonerscommissie Paradijshof-Reserveboezem III op. Momenteel zijn ze bezig met een haalbaarheidsstudie om een woningblok in zelfbeheer over te gaan nemen: zo werken zij aan een duurzame oplossing voor niet alleen hun eigen woningnood maar ook die van komende generaties.

Ook heeft de Rotterdamse wethouder wonen onder druk van de bewonerscommissie, de BPW en lokale politici aan Woonstad de opdracht gegeven om te voorkomen dat de tijdelijke bewoners op 31 oktober weg moesten als dat eigenlijk nog niet strikt noodzakelijk was. Die uitspraak van de wethouder is een overwinning voor precaire bewoners, al heeft deze woningcorporatie zich er heel gemakkelijk vanaf gemaakt: ze boden de paar bewoners die

actief bezwaar maakten een 'beëindigingsovereenkomst' aan waardoor ze nog een paar maanden gratis konden blijven. Maar het gros van de tientallen bewoners die al gezicht was voor de druk van de corporatie en AdHoc om op 31 oktober te vertrekken, kreeg geen enkel aanbod en is nu vertrokken. In de leeggekomen woningen worden nu weer andere antikraakbewoners gezet. En zo heeft deze beschadigde wijk alweer bewoners verloren die zich daar thuis waren gaan voelen. Ook de vaste huurders in de wijk zijn daar niet blij mee. Zij zien liever dat de tijdelijke bewoners die graag willen blijven daartoe in de gelegenheid worden gesteld.

Lees meer over het standpunt van de Bewonerscommissie Paradijshof-Reserveboezem III:

[http://www.dichtbij.nl/rotterdam-centrum-](http://www.dichtbij.nl/rotterdam-centrum-noord/lifestyle/wonen/artikel/3029652/bewonerscommissie-paradijshofreserveboezemiii-.aspx)

[noord/lifestyle/wonen/artikel/3029652/bewonerscommissie-paradijshofreserveboezemiii-.aspx](http://www.dichtbij.nl/rotterdam-centrum-noord/lifestyle/wonen/artikel/3029652/bewonerscommissie-paradijshofreserveboezemiii-.aspx)

### *§ 1.5 Uitspraak Bodemprocedure Parooldriehoek: Antikraak = huur! (Amsterdam)*

Woningcorporatie Stadgenoot en antikraakbureau Anti-Kraak dreigden eind 2010 tientallen tijdelijke bewoners van flats in de Platanenweg en Olmenweg op straat te zetten. Door jaren van uitstel van herstructurering in de Parooldriehoek in Amsterdam Oost, waren vijf flats met sociale huurwoningen inmiddels meer dan tien jaar aan de reguliere verhuur onttrokken. Stadgenoot wilde nu de ongeveer 90 antikraakers, die er eerst onder tijdelijke huurcontracten woonden, uitzetten om plaats te maken voor studenten (campuscontracten). De antikraakbewoners, onder wie enkele gezinnen, weigerden zomaar te vertrekken omdat de woningen de komende vijf jaar niet gesloopt zouden worden. Zowel Stadgenoot als Anti-Kraak had hen namelijk beloofd dat zij tot aan de sloop mochten blijven wonen (anders hadden deze bewoners – die niet op hun achterhoofd waren gevallen- natuurlijk nooit het antikraakcontract met Anti-Kraak getekend).

De voorgelogen en daardoor woedende bewoners organiseerden zich in een bewonerscommissie, hielden vele protestacties, boden aan huur te gaan betalen en schreven zelfs een alternatief ontwikkelingsplan voor de buurt waardoor zij er zouden kunnen blijven wonen. Lokale huurdersorganisaties, de BPW, andere actiegroepen, studentenbonden en politici, de nederlandse woonbond en huurrechtadvocaten schaarden zich allemaal achter deze bewonersgroep. Maar Stadgenoot hielp koppig vol en dwong de ontruiming van de woningen uiteindelijk via de rechter af.

Een paar dappere bewoners gingen in hoger beroep. Met financiële en juridische ondersteuning uit diverse huurrechtfondsen kon de bodemprocedure worden gevoerd. En nu, bijna drie jaar later, is de uitspraak binnen. Het Hof heeft de bewoners in het gelijk gesteld: de antikraaksituatie was niet 'naar aard van korte duur' maar in feite gewoon een reguliere huursituatie. De bewoners zijn destijds ten onrechte gedwongen geweest de woningen te ontruimen. Zij hadden en hebben een gewone huurovereenkomst met Anti-Kraak, oordeelt het Hof. Interessant is rechtsoverweging 3.13. Dit is een hele mooie uitspraak die voor vele bewonersgroepen van toepassing zal zijn. Triest is het wel dat deze huurders al zijn ontruimd. Terugkeer kan niet omdat de woningen al zijn verhuurd aan anderen. Stadgenoot en/of Anti-Kraak zal dus met een concrete schadevergoeding moeten komen.

Lees het arrest inzake de Parooldriehoek (Verhuur door Anti-Kraak nadat Stadgenoot de maximale termijn voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet had benut):

<http://huurdersverenigingooost.nl/wp-content/uploads/2013/11/Parooldriehoekarrest.pdf>

Lees een achtergrondverhaal over de Parooldriehoek uit 2010:

<http://www.woonbond.nl/nieuws/2264>

### *§ 1.6 Creatievelingen zijn geen verhuisvee (Utrecht)*

'Eiland 8 is strijdlustig', kopte het AD Utrechts Nieuwsblad begin december en zo is het ook. Voor vrijdag 10 januari hebben de tijdelijke huurders in het Utrechtse Kanaleneiland die plotsklaps moeten plaatsmaken voor andere tijdelijke bewoners, een ludieke actie bij het gemeentehuis van Utrecht aangekondigd. In het project Eiland 8 wordt al meer dan drie jaar van zo'n 450 creatieve studenten, ondernemers en kunstenaars gevraagd om als tijdelijke huurders (onder de Leegstandwet) in leegstaande flats een bijdrage aan de wijk te leveren. Hun 'creative community' moet Kanaleneiland pimpen zodat de leefbaarheid in orde blijft en de woz-waardes omhoog gaan. Naast hun vrijwillige inzet voor de buurt betalen de tijdelijke huurders in de te slopen flats

exorbitante huren, tot aan € 650,- per maand, al is dat in Utrecht bij tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet helemaal niet toegestaan. Zo dienen de creatievelingen op meerdere manieren als melkkoe voor de woningcorporatie Portaal en het (tussen de sociale verhuurder en de bewoners geschoven) antikraakbureau Wolf huisvestingsgroep.

Lees meer over deze zaak: <http://bondprecairewoonvormen.nl/2014/01/huurders-marshallaan-utrecht-voeren-actie-tegen-huisuitzetting-door-portaal-en-wolf-huisvestinggroep/>

Deze praktijkvoorbeelden zijn een greep uit het repertoire van bewonerszaken die de BPW recentelijk heeft ondersteund. Bewoners melden zich altijd uit eigen beweging via het internet bij de BPW met een hulpvraag.

## **2. Trends**

De BPW heeft de afgelopen drie jaar (als enige belangenbehartiger en ondersteuner voor preciaire bewoners in Nederland) ontzettend veel praktijkervaring opgedaan met tijdelijke woonconstructies en bewoners die daarvan de nadelen ondervonden. De ChristenUnie zal zich op zijn minst nader moeten verdiepen in de trends die zich in de praktijk van de tijdelijke woonvormen manifesteren, voordat zij overgaat tot het introduceren van nog weer een nieuwe tijdelijke contractvorm:

### *2.1 Aaneenrijgen van tijdelijke contracten*

Zoals de zaken in Hoofddorp, Rotterdam en Amsterdam laten zien, is het inmiddels gebruikelijk geworden, met name ook voor woningcorporaties, om verschillende soorten tijdelijke contracten achter elkaar toe te passen. Is de maximale termijn voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet verstreken? Dan worden bewoners gedwongen een antikraakcontract (of bruikleenovereenkomst) te tekenen, anders moeten zij hun huis uit. De verminderde rechten die de bewoners nog aan de Leegstandwet konden ontleen, raken zij dan kwijt. De verhurende partijen praten het vaak goed met 'Maar ze betalen ook minder', maar dit is natuurlijk nooit de bedoeling van de Leegstandwet geweest. Die is juist zo samengesteld dat er een maximum is aan wat redelijkerwijs, onder de gegeven omstandigheden en voorwaarden, als tijdelijke huur zou mogen gelden (zie ook § 2.2). Na die maximale termijn zou er van rechtswege een regulier huurcontract moeten ontstaan. Wij zien dat verhuurders en vastgoedeigenaren deze logische volgorde van de wetgever telkens opnieuw met voeten treden. De vele antikraakbureau's op de markt faciliteren daarin.

Het feit dat dit aaneenrijgen van contractvormen veelvuldig gebeurt, laat zien welke krachten er spelen en welke dynamiek er is in het domein van de tijdelijke wooncontracten. Doorgaans blijken goede bedoelingen van verhuurders en beloftes tot maatwerk en coulance jegens de tijdelijke bewoners een lege huls, omdat als het erop aankomt, de commerciële belangen van het vastgoed de doorslag geven. Het is te verwachten dat er op soortgelijke wijze met een nieuwe loot aan de stam van de tijdelijke contractvormen (een starterscontract) zal worden omgesprongen. Te meer daar er geen enkele garantie is, dat er vervangende woningen zullen zijn voor de starters (zie § 2.4).

### *2.2 Steeds meer verruiming van de tijdelijke contractvormen*

De afgelopen jaren zijn de mogelijkheden van tijdelijke contractvormen al bijzonder verruimd. Het jongerencontract, het Campuscontract, en het shortstay-contract zijn relatief nieuw. Ondanks kritiek op antikraakconstructies vanuit de Tweede kamer in 2009 tijdens de parlementaire behandeling van de Wet Kraken en Leegstand, heeft de overheid de rechteloze situatie van antikraakbewoners niet verbeterd. De toegestane duur van tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet is in 2005 verruimd van 3 naar 5 jaar, en in 2013 naar 7 en 10 jaar. De huurprijsbescherming van tijdelijke verhuur in te koop staande woningen is bij de meeste recente wijziging van de Leegstandwet zelfs helemaal losgelaten. Niet alleen betalen tijdelijke huurders daardoor veel hogere huren voor minder rechten, ze kunnen nu ook niet meer naar de huurcommissie als er problemen zijn. Deze verruiming van de mogelijkheden is er telkens op aandringen vanuit vastgoedbelangen gekomen. De BPW vraagt de ChristenUnie waarop zij

de stelling baseert dat deze verdergaande flexibilisering van het huurrecht voortkomt uit een roep om meer flexibiliteit vanuit bewoners en woningzoekenden.

### 2.3 Binding van bewoners aan de stad en onzekerheid

De BPW signaleert juist een behoefte aan toegankelijke, betaalbare en stabiele huurwoningen, dus met vaste huurcontracten. Met name de zaken in Rotterdam, Amsterdam en Utrecht laten zien dat tijdelijke bewoners steeds minder te spreken zijn over de tijdelijkheid van hun contractvorm en in protest komen als zij, om onduidelijke of onredelijke motieven, uit hun huis worden gezet. Wij merken bij steeds meer bewoners die dit overkomt een steeds grotere bereidheid om de waanzin van het gesjoemel met tijdelijke contracten aan de kaak stellen. Mensen zijn geen verhuisvee en willen ook niet zo worden behandeld.

Dat tijdelijke bewoners zich niet snel aan een buurt of woningen binden en er niet in investeren omdat het verblijf eindig is, kan gezegd worden van hele korte verblijfsduren van minder dan een jaar. Maar als BPW hebben wij herhaaldelijk geconstateerd dat mensen die een jaar of langer ergens wonen, ook al is dat op basis van een tijdelijk contract, zich doorgaans wel degelijk verbonden voelen aan de buurt en de woning. Tenminste, als dit niet doelbewust wordt ontmoedigd door een antikraakbureau of andere verhuurder.

Wel constateren wij dat de meeste mensen het niet aandurven om in een tijdelijke woning een gezin te stichten. Zodra er plannen voor kinderen komen, willen mensen een stabiele woonplek. De tijdelijke woonvorm frustreert in zulke gevallen de natuurlijke gezinsplanning. Dat leidt tot stress en verdriet bij mensen. In Duitsland wordt de geboortedaling al voor een groot deel toegeschreven aan de toegenomen onzekerheid voor jongeren (op de woningmarkt én de arbeidsmarkt).

In een artikel over de precarisering van de Nederlandse huursector<sup>2</sup> (zie bijlage) schrijft geografie Carla Huisman van de Rijksuniversiteit Groningen dat preciaire woonomstandigheden een negatieve impact hebben op het leven van mensen: 'Secondly, precarious living arrangements are widely acknowledged to negatively impact upon people's lives (Cairney & Boyle 2004, Elsinga et al. 2008). Apart from the actual reality of finding oneself without affordable accommodation, the fear of losing one's home is also influential (Hulse et al. 2011). This impacts on people's ontological security, a concept coined by Laing (1960) and developed by Anthony Giddens (1991). It refers to the way people give meaning to their life, and how continuity and stability help to deal with the experience of everyday events. It is difficult to build a stable life, if it is unclear when one has to move and what possibilities for rehousing will be available. As such, the increase in temporary housing arrangements can be seen as a form of precarisation, [...] a transfer of risk to citizens, with corresponding negative effects on the lives of those involved.'

Flexibele contracten dwingen niet alleen mensen te leven in onzekerheid met alle nadelige gevolgen van dien. Ze zijn ook een aanslag op de binding met de stad en buurten. De gemeente Utrecht en studentenhuusveter SSH hebben onlangs een onderzoek laten doen naar de effecten van de campuscontracten die generiek zijn ingevoerd in Utrecht<sup>3</sup> (zie bijlage). Het onderzoek werd besproken op de Utrechtse raadscommissie Stad en Ruimte van 7 januari 2014. Uit het onderzoek blijkt dat de wachttijden bij de SSH dankzij het campuscontractenbeleid gemiddeld zijn afgenomen met 4,8 maanden. Maar zorgwekkend is dat veel (ex-)studenten de stad verlaten. Studenten met een campuscontract verhuizen na de studie vaker naar een woning buiten Utrecht (45%) dan studenten zonder campuscontract (30%), terwijl 73% van alle ondervraagden (met en zonder campuscontracte) graag in de gemeente Utrecht zou willen blijven wonen. In de raadscommissie werd dan ook de vraag gesteld 'Moeten studenten door campuscontracten de stad verlaten?'. Het merendeel van de Utrechtse raadsleden vond dit geen goede ontwikkeling.

2 " *A silent shift? The precarisation of the Dutch rental housing market.* C.J. Huisman. Oktober 2013. ([c.j.huisman@rug.nl](mailto:c.j.huisman@rug.nl)) (zie bijlage).

3 *Uitstroom campuscontracten – Het effect van campuscontracten op de huisvesting van (ex-)studenten.* Afdeling onderzoek, gemeente Utrecht. Juni 2013. (zie bijlage).

Ook slagen afgestudeerden die een campuscontract hadden er minder vaak in woonruimte te vinden die aan hun woonwens voldoet: velen komen in de relatief dure particuliere huursector terecht met een hoge huurquote als gevolg. Een referent in het onderzoek zegt: 'Dit probleem [de kamernood] wordt door een campusclausule niet aangepakt bij de kern maar voornamelijk verschoven. Om een voorbeeld te geven: ik ben op dit moment (afgestudeerd MSc) meer dan 60% van mijn netto salaris kwijt aan huur (onzelfstandige woonruimte)!'.

#### *2.4 Doorstroming waarheen?*

Uit de uitstroom van Utrechtse ex-studenten naar buiten de stad, blijkt dat er na een campuscontract te weinig alternatieve huisvesting voorradig is. Het zelfde gaat op voor andere groepen die na een tijdelijke contractvorm een andere woning zoeken. Vaak komen zij opnieuw in een tijdelijke woonvorm terecht, zeker als het inkomen laag is. De ChristenUnie lijkt dit geen probleem te vinden: 'Om te zorgen voor doorstroming [...] kan er gebruik gemaakt worden van woningen die naar hun aard tijdelijk beschikbaar zijn.' (pagina 7 van het voorstel). De BPW vraagt aan de ChristenUnie hoe lang wat haar betreft een mens tijdelijk kan blijven wonen? En waarop baseert de ChristenUnie de veronderstelling dat 'jongeren binnen vijf jaar een inkomensprogressie door zullen maken' (pagina 13). Hier lijkt de wens toch wel erg sterk vader van de gedachte. Zeker gezien de verdergaande flexibilisering van de arbeidsmarkt en de stijgende werkloosheid lijkt het niet aannemelijk te veronderstellen dat jonge mensen binnen vijf jaar een vaste baan zullen hebben en een hypotheek zullen kunnen krijgen, etc. Het is in elk geval onverantwoord om zulke aannames als vaststaand gegeven te hanteren voor nieuw beleid. De enige manier die met zekerheid de situatie van starters op de woningmarkt zal verbeteren, is door voor meer woningen voor starters te zorgen.

#### *2.5 Verdringing van de reguliere huur*

Zoals de ChristenUnie ook constateert zijn er op dit moment al talrijke tijdelijke wooncontractvormen waaronder de campuscontracten, jongerencontracten, antikraak en is er veel tijdelijke verhuur van sloop en renovatiewoningen. Er is in Nederland dus al een forse tijdelijke woonmarkt voor jongeren. Uitbreiding daarvan met reguliere huurwoningen uit de sociale woningvoorraad, zal vooral het reguliere aanbod kleiner maken, hetgeen de mogelijkheden voor vaste contracten verder verkleint. De BPW vindt dat uitermate onwenselijk.

Daarnaast zal een uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke contracten met minder huurrechten, leiden tot verdringing van reguliere huurcontracten en steeds grotere rechtsongelijkheid tussen reguliere huurders en tijdelijke bewoners. Het komt veelvuldig voor dat daar waar tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet mogelijk zou zijn, toch vaak antikraak (zonder enige rechtsbescherming) wordt toegepast. Dit gebeurt als het bijvoorbeeld voor de vastgoedeigenaar aantrekkelijk is als bewoners nog sneller uitgezet kunnen worden. Ook woningcorporaties maken zich hier op grote schaal schuldig aan. Er is om die reden tijdens de wijziging van de Leegstandwet in 2013 een kamerbrede motie aangenomen (Kamerstuk 33 436 – 27) die woningcorporaties wil bewegen om niet meer met antikraak in zee te gaan maar tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet toe te passen.

De ChristenUnie wil graag dat 'verhuurders vrij zijn om van de mogelijkheid van het starterscontract gebruik te maken' (pagina 11). Maar de verleiding zal, met name voor commerciële (particuliere) verhuurders met rendementseisen, groot zijn om te kiezen voor een 'light' versie van het huurcontract, dat hem of haar ontslaat van sociale plichten jegens de huurder zoals de verhuiskostenvergoeding en het verplicht aanbieden van vervangende woonruimte. Wil de ChristenUnie nog weer nieuwe regelgeving in het leven roepen om te voorkomen dat verhuurders massaal toegeven aan die 'verleiding'?

In Utrecht zijn 1150 reguliere huurders door SSH uitverhuisd bij invoering van de campuscontracten. Hun reguliere huurovereenkomst werd ontbonden vanwege 'dringend eigen gebruik' omdat SSH wilde overgaan op de campuscontracten (en short stay). Ook bij deze opstartfase was dus sprake van verdringing van de reguliere huur. Gezien de schaal (het ging om bijna 1200 huishoudens) kan dit effect niet worden genegeerd.

Hetzelfde fenomeen van verdringing doet zich voor op de arbeidsmarkt: flexcontracten worden de norm in plaats van de uitzondering.

### 3. Conclusies

De eerdergenoemde geografische Huisman merkt in haar artikel op dat: 'The traditional Dutch renting contract is permanent (i.e. time-unlimited) but there are indications that in recent years the number of temporary renting contracts has increased considerably (Buchholtz 2009, Van der Molen 2011). Dutch housing policy appears to be responding to this by pursuing deregulation of the conditions under which temporary rent is permitted. It is in this regard startling that there is no reliable data available about the size or character of the temporary sector, and it has thus far not attracted any scholarly attention.'

Met haar artikel maakt zij een begin met wetenschappelijke aandacht voor dit onderwerp. Het gebrek aan feitenkennis over de schaal en toepassing van tijdelijke contractvormen werd ook door Tweede Kamerleden geconstateerd in de parlementaire behandeling van de wijziging van de Leegstandwet in 2013. Minister Blok heeft een toezegging gedaan dit te laten onderzoeken. De BPW vindt het onverantwoord als de ChristenUnie op basis van verkeerde veronderstellingen wetgeving wijzigt, hetgeen belangrijke sociale verworvenheden zal aantasten.

Het recht op een woning, de huurbescherming, de huurprijsbescherming, huisvrede en privacyregels zijn regels die in Nederland zijn ontstaan omdat men het er over eens is geworden dat dit sociale grondrechten zijn die bescherming verdienen. Zonder die beschermende maatregelen worden woningzoekenden al snel object van misbruik en willekeur. Aan deze rechten moet dan ook niemand tornen. Alleen meer woningen voor starters, kunnen tot een duurzame oplossing leiden voor deze groep. Dat hoeft niet per se nieuwbouw of gerichter toewijzen te zijn. Want er zijn tal van nog onbenutte mogelijkheden die effectief tot meer woningruimte zouden kunnen leiden, bijvoorbeeld door constructiever en socialer om te gaan met de vele vierkante meters leegstaand of obsoleet vastgoed in Nederland.

*Tot slot*

De Bond Precaire Woonvormen is opgericht om de woonrechten van antikraakbewoners en andere 'flexbewoners' op te eisen. De Bond Precaire Woonvormen is dé specialist op het terrein van onvoorspelbaar wonen en informeert en adviseert actief over de risicovolle kanten van antikraak en andere preciaire woonvormen. Ook biedt de Bond juridische back-up, zowel inhoudelijk, moreel als financieel, voor flexbewoners die voor hun rechten op willen komen. (Steun)lid worden is eenvoudig en kan via de website: <http://bondprecairewoonvormen.nl/lid-worden-van-de-bpw/>

Contact: Abel heijkamp, 06-47686543, [contact@bondprecairewoonvormen.nl](mailto:contact@bondprecairewoonvormen.nl)

Fb: <https://www.facebook.com/precaire.woonvormen>

Twitter: <https://twitter.com/PrecWoonvormen>

YouTube: <http://www.youtube.com/user/BondPrecaireWoonvorm>