

Betreft Wetsvoorstel wijziging van de Leegstandwet (33436)

Geachte leden van de Tweede kamer,

Met deze brief willen wij u informeren over het standpunt van de Bond Precaire Woonvormen over de voorgestelde wijzigingen in de Leegstandwet (wetsvoorstel 33436) en de inzet van verschillende vormen van tijdelijke verhuur. Tevens hebben wij enkele vragen die m.b.t. het wetsvoorstel die tot op heden onbeantwoord blijven.

De Bond Precaire Woonvormen (BPW) is (in 2010) opgericht om de belangen van een groeiende groep tijdelijke bewoners en woningzoekenden te behartigen.¹ Wij maken ons ongerust over dit wetsvoorstel aangezien het de kwetsbare positie van woningzoekenden nog verder onder druk zet en het recht op een stabiele woning ondergraaft. Ook worden rechten van huurders door dit wetsvoorstel wel degelijk aangetast.

LOSLATEN PUNTENSTELSEL

In het wetsvoorstel wordt de huurprijs bij het tijdelijk huren van te koop staande woningen vrijgegeven en het woningwaarderingssysteem losgelaten. Zo krijgen tijdelijke huurders van te koop staande woningen nog minder rechten en verliezen zij hun recht op toegang tot de huurcommissie.. Dit leidt tot een steeds grotere rechtsongelijkheid tussen “normale” en “tijdelijke” huurders. Huurders komen in een kwetsbare positie terecht waarbij hun leven en hun woonrecht afhankelijk worden van de snelheid van ontwikkelingen zoals verkoop of sloop. Vaak is er, in tegenstelling tot wat regelmatig wordt beweerd, bij tijdelijk huren geen sprake van vrije keuze maar van een noodgedwongen keuze. Doorgaans ontbreekt het immers aan een (betaalbaar) alternatief.

De opzegtermijnen bij tijdelijke verhuur zijn kort en tevens is er geen recht op vervangende woonruimte of verhuiskostenvergoeding. Een tijdelijk huurcontract verschilt daarmee substantieel van een normaal huurcontract. Dat zou tot uiting moeten komen in de huurprijs. Minder rechten? Dan ook minder betalen. Daarom bepleit de BPW dat er juist een maximum wordt gesteld aan huurprijzen voor tijdelijke verhuur. Dat zou opgenomen moeten worden in de wet. De hoogte van dat maximum zou in ieder geval onder de huurliberalisatiegrens moeten blijven.

DE PRAKTIJK

Tijdelijk huren is precair van aard. Soms leidt dit tot mensen die dakloos worden (zie het verhaal van een tijdelijke huurder die dit meemaakt op youtube,

¹ De Bond Precaire Woonvormen signaleert een probleem bij tijdelijke woonvormen, namelijk dat er vaak sprake is van een verminderde vorm van, of helemaal geen huurbescherming. Dit leidt in de praktijk tot precare en vaak ook onveilige, ongezonde en inhumane woonomstandigheden, waaronder misbruik van de woningnood van mensen met een veelal kwetsbare positie op de woningmarkt. Een publieke en politieke discussie over of wij de precarisering van het wonen met zijn allen wenselijk vinden in de Nederlandse maatschappij, ontbreekt nagenoeg. De Bond Precaire Woonvormen zet dit onderwerp op de politieke agenda, lokaal en nationaal. Daarnaast ondersteunt de Bond tijdelijke bewoners die in de problemen zijn gekomen.

1). Ook betalen tijdelijke huurders dikwijls meer dan “vaste” huurders hetgeen leidt tot een steeds grotere rechtsongelijkheid (2). Onderhoud wordt in tijdelijke woonsituaties vanwege kostenoverwegingen lang niet altijd naar behoren uitgevoerd(3). En de constante onzekerheid over de woonsituatie leidt tot een vorm van stress en bestaansonzekerheid en het niet binden aan de woonomgeving, waar notabene wel de volle prijs voor moet worden betaald (4).

Bij tijdelijke verhuur van koopwoningen is het gebruikelijk om de huurder het bruto hypotheekbedrag te laten betalen, aangezien de huiseigenaar in dat geval geen recht heeft op hypotheekrenteaftrek. Een tijdelijke huurder betaalt dus vaak meer dan de eigenaar van diezelfde woning. Let wel, anders dan bij normale verhuur tegen geliberaliseerde prijzen, staat er voor de tijdelijke huurder sinds de Crisis- en Herstelwet geen enkele huurbescherming tegenover.

WAAROM TIJDELIJK ALS HET REGULIER KAN?

Wij vinden het merkwaardig dat de minister niet eerst onderzoekt wat de gevolgen zijn geweest van het steeds verder oprekken van de verschillende mogelijkheden tot tijdelijk wonen. Net als op de arbeidsmarkt ontstaat er op de woningmarkt momenteel een jungle van flexibele contracten die aan elkaar worden geschakeerd. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat contracten van tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet worden omgezet naar antikraak en dan weer naar een Campuscontract. Dit overkwam bijna 100 bewoners, waaronder enkele gezinnetjes, van de Parooldriehoek in Amsterdam Oost die gemiddeld al vijf jaar in de woningen woonden (5). Praktijk is dat mensen zo jarenlang in de onzekerheid blijven omtrent een basisrecht: het hebben van onderdak.

Woningen waarbij de tijdelijkheid van de situatie niet meer kan worden aangetoond, dienen gewoon weer regulier verhuurd te worden. De overheid moet verhuurders hiertoe aansporen en zich inzetten om de rechtspositie van bewoners in dergelijke situaties te verbeteren.

ANTI-KRAAKCONSTRUCTIE.

Eerder heeft de BPW bepleit om de antikraakconstructie, die geheel buiten de Leegstandwet om plaatsvindt, aan banden te leggen. Wij hebben hierover van voormalige ministers nooit enig antwoord mogen ontvangen. Wel zijn er weer nieuwe voorstellen gekomen tot verdere flexibilisering van de woningmarkt zonder dat eerdere maatregelen en voorstellen zijn geëvalueerd.

De overheid heeft met het ontwerpen van de privaatrechtelijke constructie van 'bruikleen' nooit de intentie gehad dat dat als basis zou dienen voor overeenkomsten op het gebied van wonen. De structurele misstanden in de antikraakmarkt tonen de noodzaak van huurbescherming eens te meer aan. Lees meer over die structurele misstanden op onze website (6).

WONEN IS GRONDRECHT.

De overheid is ondanks haar grondwettelijke verplichting (Artikel 22 lid 2 Grondwet) nog steeds niet in staat om voldoende fatsoenlijke huisvesting te creëren voor de bevolking. Dit resulteert erin dat steeds meer mensen hun toevlucht zoeken tot tijdelijke en preciaire woonvormen. Wij constateren dat

mensen en huurdersrechten nog steeds op structurele wijze worden geschaad in de antikraakconstructie. Juist de Leegstandwet zou hier een verbetering kunnen bieden. Om minimumrechten ook voor tijdelijke bewoners te kunnen garanderen. Het huidige wetsvoorstel (33436) laat dit aspect gemakshalve buiten beschouwing.

HUUR NAAR ZIJN AARD VAN KORTE DUUR.

Ook de inzet van “huur van naar zijn aard van korte duur” op plekken waar de Leegstandwet toepasbaar zou kunnen zijn, wordt niet in het wetsvoorstel genoemd. Huur naar zijn van korte duur is bedoeld voor woonsituaties met betrekking tot zorg en recreatie, niet voor hoofdverblijf bewoning. In de praktijk betekent gebruik van huur naar zijn aard van korte duur dat de minimumrechten van tijdelijke bewoners niet worden gerespecteerd.

7 OF 10 JAAR TIJDELIJK.

Het principe'wie huur betaalt, is verzekerd van een stabiele woning en dak boven zijn hoofd', wordt door dit wetsvoorstel losgelaten. Feitelijk ontstaat er een semi-permanent tijdelijk contract. Woningzoekenden die door hun inkomenssituatie of wachtlijst-situatie niet op de reguliere woningmarkt terecht kunnen, worden zo noodgedwongen tijdelijke huurders. Het is aan de politiek om te voorkomen dat rechtsongelijkheid wordt tegengegaan en dat er twee klassen huurders ontstaan.

Het zou beter zijn als de termijn voor tijdelijke verhuur zo kort mogelijk blijft. Met het verlengen van de mogelijke termijn voor tijdelijke verhuur worden eigenaren niet gestimuleerd om snel te verkopen en de prijsdaling in de markt te accepteren. De bepleitte doorstroom wordt hiermee dan ook niet bereikt maar juist tegengewerkt. Corporaties met een onduidelijke en slechte planning worden door verlenging van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur van 5 naar 7 jaar ook niet gestimuleerd om binnen een zo kort mogelijke termijn ook daadwerkelijk met stedelijke vernieuwingsplannen te beginnen.

TRANSFORMATIE.

Ook het verlengen van 5 naar 10 jaar gekoppeld aan een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan, geeft een verkeerd signaal af voor de noodzakelijke keuzes die moeten worden gemaakt. Waarom zou transformatie van kantoren tijdelijk moeten zijn?

Eigenaren kunnen net zo goed in structurele transformatie van kantoren investeren, hetgeen door een langere looptijd financieel ook haalbaarder wordt. Eigenaren kunnen zo'n investering uitsmeren over 30 jaar in plaats van 5 of 10, hetgeen structurele woonruimte en een bijdrage aan de volkshuisvesting oplevert. Dit vergt wel een helder kader dat die keuzes vastlegt. De politiek zou moeten kiezen voor het realiseren van permanente huisvesting en volledige huurbescherming van bewoners.

MEER PRECAIRE WOONVORMEN.

Het tijdelijk “on hold” leven als huurder dreigt in plaats van een tijdelijke oplossing voor enkelen te verworden tot een structurele maatschappelijke status quo voor velen.

Steeds meer mensen, met name jongeren en anderen met een kwetsbare positie op de woningmarkt zoals mensen met schulden, sociaal-economische problemen, relatieproblemen, en in het algemeen urgent woningzoekenden, kunnen geen permanent onderdak vinden. Het begint ondertussen ' ' normaal' ' te worden dat zij verblijven in allerlei soorten preciaire woonsituaties. Zelden is dit bevorderlijk voor verbetering van hun positie in de samenleving. Zo ontstaan steeds meer subcategorieën van huurders waardoor het voor bewoners steeds onduidelijker wordt welke rechten zij nog hebben.

De politiek dient ervoor te zorgen dat het recht op een stabiele, veilige en betaalbare woning niet wordt uitgehold. Het investeren in voldoende betaalbare en niet preciaire huisvesting is daarin stap een.

Met vriendelijke groet,
Bond Preciaire Woonvormen

Wilt u meer informatie?
Contact Abel Heijkamp
tel: 06-47686543
bpw@tijdelijk-beroofd.nl

- (1) De Nederlandse Woonbond laat in een online dossier tijdelijke huurders aan het woord: http://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&v=BpzEECnUAMk
- (2) De Nederlandse Woonbond laat in een online dossier tijdelijke huurders aan het woord: http://www.youtube.com/watch?v=-R_2cQZ39IA&feature=relmfu
- (3) De Nederlandse Woonbond laat in een online dossier tijdelijke huurders aan het woord: http://www.youtube.com/watch?v=JcB3HXw7U5s&feature=player_embedded
- (4) De Nederlandse Woonbond laat in een online dossier tijdelijke huurders aan het woord: http://www.youtube.com/watch?v=hAEJ_yIZKFM&feature=player_embedded
- (5) Blog van de bewonerscommissie van antikraak en tijdelijke huurders in de Parooldriehoek: <http://bewonersplatanenweg.blogspot.nl/>. Zie ook: Demonstratie bewoners Platanenweg en Olmenweg 25 -2-2011: <http://vimeo.com/20494951>
- (6) 'Tien privacy schendingen bij antikraak': <http://bondprecairewoonvormen.nl/2012/04/tien-privacy-schendingen/>

VRAGEN.

1. Is de minister op de hoogte van het feit dat de Crisis- en Herstelwet artikel 2.8 nu al leidt tot exorbitante huurprijzen voor tijdelijke huurwoningen zonder huurbescherming? (zie ook het verhaal van een tijdelijke huurder in een online dossier van de Nederlandse Woonbond: http://www.youtube.com/watch?v=hAEJ_vIZKFM&feature=player_embedded). Dit leidt tot situaties waarbij mensen bijna de helft van hun inkomen aan huur kwijt zijn, zonder dat er huurrechten tegenover staan. Vindt de minister dit rechtvaardig?
2. Door de verruiming van mogelijkheden voor geliberaliseerde tijdelijke verhuur, worden de kosten van leegstand voor eigenaren verlaagd. Hierdoor hebben eigenaren minder noodzaak om snel af te waarden en te verkopen. Wat zijn hiervan de gevolgen voor de koopwoningenmarkt? En voor de doorstroom?
3. Hoe wil de minister voorkomen dat verhuurders van woningen die via de reguliere verhuur op basis van het woningwaarderingssysteem voor bijvoorbeeld maximaal € 500,- kunnen worden verhuurd, hun woningen in de boeken “te koop” gaan zetten en tijdelijk gaan verhuren voor een “marktprijs” van bijvoorbeeld € 1000,- ?
4. Wordt door het liberaliseren van de huurprijs bij tijdelijke verhuur uitgenodigd om tijdelijk te gaan verhuren daar waar een regulier contract mogelijk is?
5. In het wetsvoorstel staat dat een eigenaar voldoende aannemelijk moet kunnen maken dat een woning niet regulier verhuurd kan worden. Moet een eigenaar zijn te koop staande woning of leegstaand gebouw eerst voor reguliere verhuur hebben aangeboden. Zo nee, waarom niet?
6. Aan de hand van welke criteria kan door gemeenten worden vastgesteld of van een eigenaar in redelijkheid kan worden gevergd dat deze zijn gebouw via reguliere huurovereenkomsten aan de volkshuisvesting dienstbaar kan maken? Waarom heeft de vaststelling dat er wel regulier verhuurd kan worden geen betrekking op vergunningverlening op grond van de Leegstandwet als zodanig?
7. In de memorie van toelichting op de Leegstandwet wordt gesteld dat met het verstrekken van vergunningen terughoudend moet worden omgegaan omdat bewoners geen huurbescherming hebben. Waarom wordt er bij andere flexibele contractsvormen met een verminderde vorm van huurbescherming, zoals antikraak, niet gewerkt met een vergunningssysteem?
8. Wat gebeurt er wanneer de maximale termijn van tijdelijke verhuur is afgelopen en de plannen en/of verkoop nog niet zijn verwezenlijkt? Hoe draagt de minister er zorg voor dat huurders in plaats van hun tijdelijke status een regulier huurcontract krijgen?
9. Regelmatig wordt er in gevallen van tijdelijk wonen (tussentijds) geswitched

tussen verschillende flexibele contracten als antikraak, Campuscontracten, Leegstandwet, naar zijn aard van korte duur contracten, enzovoort. (zie ook het verhaal van de bewoners van de Parooldriehoek:

<http://bewonersplatanenweg.blogspot.nl/> en <http://vimeo.com/20494951>) Hierdoor ontstaat een aaneenrijging van verschillende flexconstructies waarbij mensen soms jarenlang geen of minder huurbescherming hebben. Is dit de intentie van de minister? Zo nee, hoe wil de minister dit wettelijk tegengaan?

10. Regelmatig wordt de antikraakconstructie, geheel buiten de Leegstandwet om, ingezet op plekken waar tijdelijk of regulier kan worden verhuurd. Hierdoor worden woningen aan de reguliere huurwoningenvoorraad onttrokken. Het wetsvoorstel houdt geenszins rekening met deze situatie. Waarom niet en wat gaat u hieraan doen?

11. In de loop der jaren zijn de mogelijkheden voor tijdelijke huur stap voor stap steeds verruimd. Bent u voldoende op de hoogte van de praktische gevolgen van deze verruiming en de kwetsbare rechtspositie van een steeds grotere groep van tijdelijke huurders?

12. Wat vindt de minister er van dat woningcorporaties na afloop van de maximale termijn van verhuur onder de Leegstandwet bewoners voor de keus stellen om of een anti-kraak contract te accepteren waarbij zij nog minder rechten hebben, of hun woonruimte te verlaten?

13. Op 16 April 2012 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de Leegstandwet niet exclusief is en dat je bij sloopwoningen ook tijdelijk naar zijn aard van korte duur kan verhuren. Hoe verhoudt wetsvoorstel 33436 zich tot deze uitspraak?

14. Hoe gaat de minister het gebruik van “huur naar zijn aard van korte duur” inperken op plekken waar de Leegstandwet van toepassing kan zijn? Zo nee, waarom niet?

15. Bij tijdelijke woonvormen zijn eigenaren vaak terughoudend met het plegen van onderhoud, door verlenging van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur leidt dit tot situaties waarbij mensen jarenlang in huizen wonen waarbij het noodzakelijk onderhoud vanuit kostenoverwegingen niet wordt gepleegd. (zie ook het verhaal van een tijdelijke huurder in een online dossier van de Woonbond:

http://www.youtube.com/watch?v=JcB3HXw7U5s&feature=player_embedded)

Hoe wil de minister voorkomen dat huurders hierdoor langer moeten leven in mogelijk ongezonde woonomstandigheden? Hoe moeten woningcorporaties volgens de minister omgaan met onderhoud in tijdelijk verhuurde woningen?