

Geachte leden van de Tweede Kamer,

Met deze brief willen wij u informeren over de vragen die wij hebben bij het wetsvoorstel wijzigingen in de Leegstandwet (33436) en reageren op de antwoorden van de Minister in de Nota van Wijziging.

Op 14 november en op 6 maart 2012 stuurde de BPW u een brief en vragen omtrent dit wetsvoorstel. Deze brieven kunt u terugvinden in de bijlages en op <http://bondprecairewoonvormen.nl/wp-content/uploads/2012/12/Brief-Bond-Precaire-Woonvormen-over-wijzigingen-in-de-Leegstandwet.pdf>

Met teleurstelling constateren wij dat Minister Blok geen overleg wil plegen met huurdersbelangen organisaties. Ook worden de vragen uit onze brief nauwelijks of niet beantwoord. Dit terwijl dit wetsvoorstel wel degelijk over een groeiende groep huurders gaat.

De BPW ziet zich dan ook genoodzaakt om het overleg ook op een andere manier te voeren.

Wij willen u attenderen op de zaak van een tijdelijke bewoonster uit Amsterdam die al bijna 6 jaar in een pand van woningcorporatie Rochdale via de antikraakconstructie van Alvast zit. Het pand is al die tijd onttrokken aan de sociale woningvoorraad en heeft totaal 8 jaar leeggestaan i.v.m eventuele verkoop. Bewoonster heeft onder mom van een bruikleenovereenkomst een tegenprestatie en huur betaald buiten de kosten voor gas water en licht om, toch meent Rochdale het contract te kunnen opzeggen en bewoonster op straat te plaatsen. Dit ondanks beloften in juni 2012 aan o.a. de BPW en de gemeente, het pand binnen 2 maanden weer regulier te verhuren.

Komende vrijdag organiseert de BPW in samenwerking met o.a. Huurdersvereniging Oost en SP Amsterdam een bezoek aan Rochdale om een huurcontract te eisen. <http://bondprecairewoonvormen.nl/2013/03/oproep-tot-solidariteit-met-antikraakhuurster-vrijdag-15-maart-1300-bij-hoofdkantoor-van-rochdale-bos-en-lommerweg-303-te-amsterdam/>

Wij nodigen u bij deze uit hierbij aanwezig te zijn. U kunt dan ook kennis maken met tijdelijke huurders en de problematiek van preciaire woonvormen. Tijdelijke huurders worden door de Minister afgedaan als mensen die daar speciale afwegingen voor zouden hebben gemaakt. Dit terwijl het uit onze ervaring toch vaak gaat om noodgedwongen keuzes voor tijdelijkheid, vanwege de wachtlijsten voor woningbouw of gebrek aan en betaalbaar alternatief.

De politiek zou moeten kiezen voor het realiseren van permanente huisvesting en volledige huurbescherming van bewoners.

Het tijdelijk "on hold" leven als huurder dreigt door dit wetsvoorstel 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.

Mocht u nog vragen hebben over deze, een eerdere brief of over dit onderwerp dan gaan we hierover graag in gesprek. Onderaan deze brief hebben we enkele vragen toegevoegd n.a.v. de nota van wijziging.

Met vriendelijke groet,  
Bond Preciaire Woonvormen

Wilt u meer informatie?  
Contact Abel Heijkamp  
tel: 06-47686543  
[contact@bondprecairewoonvormen.nl](mailto:contact@bondprecairewoonvormen.nl)

## **Aanvullende vragen n.a.v. Nota van wijziging.**

1. De Minister kan geen cijfers verstrekken over het aantal en de duur van de verstrekte Leegstandwet vergunningen. Ook de cijfers over het aantal tijdelijke constructies en de toepassing daarvan blijven totaal niet inzichtelijk, wie is deze groep mensen? Hoeveel typen tijdelijke contracten worden er toegepast? In hoeveel gebouwen? Dit is zeer onzorgvuldig voor een wetsvoorstel.

Is de minister bereid eerst een gedegen onderzoek uit te voeren alvorens dergelijke rigoureuze maatregelen die huurders raken te treffen?

2. Het is de Minister ook onbekend hoe vaak de maximale termijn voor tijdelijke verhuur word bereikt. Waaruit blijkt de zogenaamde behoefte aan verruiming van de mogelijkheden en verlenging van de maximale termijn van tijdelijke verhuur van 5 naar respectievelijk 7 en 10 jaar feitelijk?

3. Bij einde van de maximale termijn voor tijdelijke verhuur, ook wanneer deze termijn word opgerekt, wordt toepassing van antikraak door dit wetsvoorstel geen strobreed in de weg gelegd. Bewoners komen hierdoor in een bijna rechteloze (draaideur)constructie terecht. Waarom wordt dit gat in de wet niet gedicht?

4. De minister stelt dat bij verloop van de leegstandwet vergunning bij overschrijding van de maximale vergunningstermijn alsnog kan worden opgezegd en dat de dwingendrechtelijke bepalingen uit het Burgelijk Wetboek buiten toepassing blijven.

Wat doet de minister om een draaideurconstructie voor tijdelijke huurders te voorkomen? Wordt hiermee niet een tijdelijk contract voor onbepaalde tijd gecreëerd? Waarom zou men nog een maximumtermijn voor tijdelijke verhuur opnemen als je ook na die termijn op kan zeggen? Wat is hiervan het effect op eigenaren?

5. Als een eigenaar na verloop van de vergunning voor tijdelijke verhuur, vanwege wat voor reden dan ook, geen bestemming heeft kunnen realiseren, kan niet meer worden voldaan aan de voorwaarden voor tijdelijke verhuur. Aangezien binnen afzienbare tijd zicht moet zijn op herontwikkeling en dit niet meer aannemelijk te maken is. Omdat er al bewoners in dergelijke panden wonen staan deze niet meer leeg en is reguliere verhuur dan de logische oplossing. De minister geeft immers aan dat tijdelijke verhuur een alternatief is voor leegstand niet voor reguliere verhuur. Hoe gaat de minister ervoor zorg dragen dat bewoners in een dergelijk geval een normaal huurcontract toegekend krijgen?

6. Zo nee, Vindt u het wenselijk dat de status van tijdelijke bewoner ook na of naast de leegstandwet doorgaat op plekken waar wel degelijk regulier verhuurd kan worden?

7. De Leegstandwet is expliciet niet toepasbaar op te koop staande (voormalige) sociale huurwoningen. Wanneer een te koop staande woning niet verkocht kan worden, kan deze namelijk weer regulier verhuurd worden. Hoe gaat Minister erop toezien dat te koop staande huurwoningen niet te lang worden onttrokken aan de sociale voorraad?

8. Hoe gaat de minister omzeiling van de Leegstandwet door toepassing van antikraak, tegen? De leegstandwet is immers expliciet niet voor deze huizen bedoeld? Waarom dan wel toepassing van deze rechteloze constructie? Is huur naar zijn aard van korte duur voor dergelijke situaties ontworpen?

Zie hieromtrent ook

<http://bondprecairewoonvormen.nl/2013/03/oproep-tot-solidariteit-met-antikraakhuurster-vrijdag-15-maart-1300-bij-hoofdkantoor-van-rochdale-bos-en-lommerweg-303-te-amsterdam/>

Tekst over de situatie: <http://huurdersverenigingooost.nl/?p=551>

of <http://bondprecairewoonvormen.nl/2012/04/het-verhaal-van-gabrielle-amsterdam-oost/>

Video van bewoonster: [http://www.youtube.com/watch?v=-u-Lq5-X6UQ&feature=player\\_embedded](http://www.youtube.com/watch?v=-u-Lq5-X6UQ&feature=player_embedded)

Reportage van de EO: Zie ook. <http://www.eo.nl/radio/ditisedag/artikel-detail/antikraak-bewoners-rechteloos-ondanks-keurmerk/>

9. Wanneer een eigenaar die zijn woning te koop heeft staan en verhuurd via de Leegstandwet en deze niet

verkoopt. Hoe moet beoordeeld worden wanneer de prijs te hoog is? Wat is het instrumentarium van de gemeente om een eigenaar de woning in prijs te laten zakken, zodat deze weer betaalbaar en verkocht wordt? Doorstroming en verkoop is toch immers het doel?

10. Wordt door de verruimde mogelijkheden van tijdelijke verhuur niet speculatie in de hand gewerkt? Aangezien het financieel zelfs lucratief kan zijn om tijdelijk te verhuren?

11. Wat doen met tijdelijke woningen waar het onderhoud niet of slecht wordt gepleegd. De minister stelt dat hierbij afgeweken kan worden van onderhoudsverplichtingen in een tijdelijk contract maar stelt op geen enkele wijze voor hoe woningen in voldoende bewoonbare en veilige staat te houden. Zie ook de video over problemen met onderhoud in tijdelijk huurwoningen op de website van de Nederlandse Woonbond ([http://www.youtube.com/watch?v=JcB3HXw7U5s&feature=player\\_embedded](http://www.youtube.com/watch?v=JcB3HXw7U5s&feature=player_embedded) )

12 Gemeentes kunnen de vergunning intrekken als de eigenaar niet besluit de prijs te verlagen? Dit terwijl ook gesteld wordt dat als er formeel aan de criteria wordt voldaan de vergunning verstrekt moet worden. Hoe valt dit te beoordelen? Aangezien je per definitie kunt stellen dat wanneer een woning tijdelijk verhuurd moet worden deze een te hoge marktprijs heeft. Anders was deze wel verkocht?

13. In hoeverre stimuleert dit wetsvoorstel eindeloze speculatie met woningen en belet het de doorstroom op de koopmarkt? Nu wordt door tijdelijke verhuur kunstmatig de prijs hoog gehouden. Aangezien dit door liberalisering van de tijdelijke verhuur fiscaal aantrekkelijk gemaakt wordt (zie ook; vraag 1 vorige brief).