

Reactie vanuit de Bond Precaire Woonvormen op het voorstel 'Wijziging van Boek 7 van het BW en de Leegstandwet' (uitbreiding van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' en uitbreiding van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur) – 5 november 2014

1. Inleiding

2. Trends

- 2.1 Aaneenrijgen van tijdelijke contracten
- 2.2 Steeds meer verruiming van de tijdelijke contractvormen
- 2.3 Onzekerheid en binding
- 2.4 Doorstroming waarheen? Er is ook na een tijdelijk contract niet genoeg aanbod
- 2.5 Verdringing van de reguliere huur

3. En verder in reactie op het wetsvoorstel

1. 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 groei door omdat er steeds meer flexbewoners in de problemen komen en op straat dreigen te komen en bij ons aankloppen. Wij vinden het ongewenst dat steeds meer mensen die moeite hebben om een huis te vinden in tijdelijke en preciaire 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 Ministers van Veiligheid en Justitie en voor Wonen en Rijksdienst lijken in hun conceptvoorstel 'Wijziging van Boek 7 van het BW en de Leegstandwet' (uitbreiding van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' en uitbreiding van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur) 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 geen zelfstandige woning.¹

Draagt het kabinet, 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. De BPW vindt dat volstrekt onwenselijk.

Inmiddels is het volledig gebruikelijk geworden dat mensen en met name jongeren, hun arbeidsleven circuleren in permanent tijdelijke situaties. Deze onzekerheid en onvoorspelbaarheid is ten dele houdbaar door vastigheid op het andere front: het wonen. De waarde van een vast huurcontract moet wat dat betreft, juist in deze tijd, niet onderschat worden.

¹ De exacte schaal van hoeveel er momenteel in Nederland via tijdelijke huur- en andere contractvormen wordt gewoond, is nog altijd niet duidelijk. Het ministerie van BZK deed begin 2014 een voorzichtige en onvolledige schatting in een brief aan de Tweede Kamer (11 april 2014, kenmerk 2014-0000165141).

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 werd dat dit sociale grondrechten zijn die bescherming verdienen. Aan die rechten en beschermende maatregelen moet niet getornd worden, want zonder dat worden woningzoekenden en huurders al snel object van misbruik en willekeur. Zeker als er schaarste is, trekt de afhankelijke partij (de huurder) al snel aan het kortste eind. Aan deze situatie is de afgelopen honderd jaar niets veranderd.

Het voorliggende wetsvoorstel tornt wel aan die rechten en beschermende maatregelen, maar doet niets om misbruik (en willekeur) te voorkomen. Evenmin doet het iets ter bevordering en verruiming van het betaalbare woningaanbod. Het verruimen van de mogelijkheden voor het tijdelijk verhuren van het bestaande aanbod, voegt immers geen woonruimte toe. Het stelt het bestaande aanbod hooguit onder andere voorwaarden ter beschikking. Het voorliggend wetsvoorstel belooft dat het er voor zal zorgen dat woningen die moeilijk regulier verhuurd kunnen worden, makkelijker tijdelijk verhuurd zullen kunnen worden. Maar het BW en de Leegstandwet bieden daar al voldoende mogelijkheden voor. Daar waar ze die mogelijkheid niet bieden, zijn daar maatschappelijk afgewogen (goede) redenen voor. Overigens zijn de mogelijkheden voor tijdelijk verhuren de laatste tien jaar al meerdere malen verruimd, met de recentste verruiming van de Leegstandwet in 2013.

De tijdelijke verhuringen zoals die door het wetsvoorstel mogelijk worden, zullen ten koste gaan van reguliere verhuringen in het bestaande aanbod. Gezien de krapte op de sociale woningmarkt is dat onacceptabel. Ook is het onacceptabel dat de huurbescherming in het particuliere segment onder druk komt te staan. Dat is goed voor (buitenlandse) vastgoedbeleggers, maar slecht voor mensen die in Nederland een huis willen huren.

Huurrechten inperken is niet de oplossing voor het schaarste probleem. De enige juiste manier om werkelijk de situatie van starters en andere woningzoekenden alsmede de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren, is door voor meer betaalbare (sociale) huurwoningen te zorgen.

2. Trends

De BPW heeft de afgelopen vier jaar (als enige belangenbehartiger en ondersteuner voor preciaire bewoners in Nederland) enorm veel praktijkervaring opgedaan met tijdelijke woonconstructies en bewoners die daarvan de nadelen ondervonden.

In de praktijk van de tijdelijke woonvormen doen zich steeds vaker ontwikkelingen voor die landelijk als trends beschouwd kunnen worden. Voordat het kabinet overgaat tot het introduceren van nog weer nieuwe tijdelijke contractvormen, zal het zich op zijn minst nader moeten verdiepen in deze trends en de maatschappelijk effecten ervan moeten onderzoeken:

2.1 Aaneenrijgen van tijdelijke contracten

Het is 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 ontlenen, 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. Met het huidige wetsvoorstel helpt de wetgever zelf ook nog een handje.

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 nieuwe tijdelijke contractvormen (zoals het tweejaarcontract) 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 (sinds 2007), 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 vastgoedsbelangen gekomen.

Ook bij dit wetsvoorstel toont het kabinet op geen enkele manier aan dat de roep om verdergaande flexibilisering van het huurrecht ook gehoord wordt van bewoners en woningzoekenden. Moet een overheid zijn oren alleen laten hangen naar de geluiden die het oppikt uit de lobbyisten van het vastgoedbelang?

2.3 Onzekerheid en binding

De BPW signaleert onder bewoners juist een behoefte aan toegankelijke, betaalbare en stabiele huurwoningen, dus met vaste huurcontracten. Uit veel probleemsituaties die de BPW heeft ondersteund blijkt dat tijdelijke bewoners steeds minder te spreken zijn over de tijdelijkheid van hun contractvorm en de willekeur vanuit de verhuurder waarmee ze geconfronteerd worden. Zij komen in protest als zij, om onduidelijke, onredelijke of oneerlijke motieven, uit hun huis worden gezet. Wij bemerken bij steeds meer bewoners die dit overkomt een steeds grotere bereidheid om het onterecht aanwenden van tijdelijke contracten of gesjoemel daarmee 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).

Uiteraard voorkomt dat mensen op basis van een tijdelijke wooncontract wonen natuurlijk niet dat er soms toch kinderen worden geboren. Juist deze jonge gezinnetjes of soms alleenstaande ouders kampen met een enorm probleem als een tijdelijk contract wordt

beëindigd. Zij hebben geen recht op vervangende huisvesting en een gezin met kind kan doorgaans ook niet zomaar terugvallen op een sociaal netwerk.

In een artikel over de precarisering van de Nederlandse huursector² schrijft geografe 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. Apart from the actual reality of finding oneself without affordable accommodation, the fear of losing one's home is also influential. 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.'

Wij zien een maatschappelijke beweging waarbij jongeren in toenemende mate allerlei risico's in de maatschappij dragen. Studeren kan enkel nog met lening en opgebouwde schuldenlast. Daarnaast werkt 40 procent van de jongeren met een flexibel arbeidscontract met gemiddeld 35 procent minder inkomsten. Veel jongeren zijn werkeloos. Zij die wel werk hebben zijn meestal *underemployed*. Er is te weinig werk voor een leefbaar inkomen.

Dergelijke tendensen definiëren de positie van jongeren, ook op het gebied van wonen. De preciaire situatie op het gebied van werk, studie en inkomen resulteert namelijk in verminderde keuzevrijheid op het gebied van wonen. Huren in de private sector is te duur en jongeren komen er niet voor in aanmerking, kopen is geen optie vanwege tijdelijke en onzekere arbeidscontracten. Om deze reden is het een kerntaak van de volkshuisvesters om in stabiele en zekere huisvesting voor deze groep te blijven voorzien. Waarom de woningcorporaties ontslaan van deze taak door ze jongeren alleen tijdelijk te laten huisvesten?

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. Uit onderzoek in Utrecht³ blijkt dat sinds de introductie van de campuscontracten veel ex-studenten tegen hun zin de stad verlaten omdat er geen huisvesting voor hen beschikbaar is. Ook de stad zelf is daar niet blij mee.

Bij tijdelijke contracten wordt steeds verondersteld dat het zou gaan om een korte overbruggingsperiode voor de huurder. In de praktijk constateert de BPW dat het bij een toenemend aantal huurders juist gaat om jarenlange zwerftochten van tijdelijke naar tijdelijke woonsituatie. Mensen in zo'n situatie hebben beduidend minder controle over hun sociaal-economische omgeving en hun bestaan. Een verhuurder bepaalt wanneer een huurder verhuist. Dat is ongunstig voor sociale cohesie in een samenleving noch voor bijvoorbeeld iemands sociaal-economische netwerk en kansen op een baan. De noodzakelijke verbanden tussen mensen op lokaal niveau worden door het 'permanent tijdelijk wonen' sterk aangetast.

2.4 Doorstroming waarheen? Er is ook na een tijdelijk contract niet genoeg aanbod

Het campuscontract in Utrecht heeft het woningtekort voor jonge mensen dus niet opgelost, maar enkel verschoven, namelijk van studenten naar ex-studenten/starters. Ook voor andere groepen dan studenten die vanuit een tijdelijke contractvorm een andere woning zoeken, blijkt dat er te weinig alternatieve huisvesting voorradig is. Vaak komen bewoners dan ook opnieuw in een tijdelijke woonvorm terecht, zeker als het inkomen laag is.

Het kabinet veronderstelt dat jongeren binnen vijf jaar een inkomensprogressie door zullen

² A silent shift? The precarisation of the Dutch rental housing market. C.J. Huisman. Oktober 2013. (c.j.huisman@rug.nl).

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

maken. Hier lijkt de wens 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, of in aanmerking zullen komen voor een vrije sector huurwoning, etc. Het is onverantwoord om zulke aannames als vaststaand gegeven te hanteren voor nieuw beleid.

De enige manier die met zekerheid en aantoonbaar de situatie van starters en doorstromers op de woningmarkt zal verbeteren, is door voor meer woningen te zorgen.

Dit kabinet doet niets om ervoor te zorgen dat er meer betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar komen of worden toegevoegd en bijgebouwd. In tegendeel. Dit kabinet zet sociale verhuurders met de verhuurdersheffing onder druk om hun woningen op grote schaal te liberaliseren en te verkopen. Daarmee krimpt de sociale woningvoorraad.

Ook maakt het kabinet het mogelijk dat verhuurders de huren flink verhogen. Daarmee worden ook sociale huurwoningen voor veel mensen onbetaalbaar. Dit drijft woningzoekenden en zelfs doorstromers in de richting van woningen die beschikbaar zijn onder tijdelijke huurconstructies, zoals antikraak of tijdelijk huur onder de leegstandwet omdat dat soms iets goedkoper is.

Wil dit kabinet werkelijk doorstroming bevorderen, dan zal het moeten zorgen dat er meer wordt geïnvesteerd in de (betaalbare) sociale woningbouw en transformatie van kantoren.

2.5 Verdringing van de reguliere huur

Zoals het kabinet constateert zijn er op dit moment talrijke tijdelijke wooncontractvormen waaronder de campuscontracten, jongerencontracten in bepaalde gemeenten, naar aard van korte duur-contracten, antikraak en is er veel tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet van sloop en renovatiewoningen en te koop staande woningen. Er is in Nederland dus al een forse tijdelijke woonmarkt.

De tijdelijke verhuringen zoals die door het voorliggende wetsvoorstel mogelijk worden, zullen ten koste gaan van reguliere verhuringen in het bestaande aanbod, zowel dat in de sociale als de particuliere voorraad. Uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke contracten met minder huurrechten (een categorie b huurders), zal leiden tot verdringing van reguliere huurcontracten (categorie a) en steeds grotere rechtsongelijkheid tussen reguliere huurders en tijdelijke bewoners.

Bijvoorbeeld: Het komt veelvuldig voor dat daar waar tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet mogelijk zou zijn (categorie b), toch vaak antikraak (zonder *enige* rechtsbescherming, dus nog minder dan categorie b) wordt toegepast. Dit gebeurt als het bijvoorbeeld voor de vastgoedeigenaar aantrekkelijk is als bewoners nog sneller uitgezet kunnen worden dan onder de Leegstandwet is toegestaan. Of gewoon als die vastgoedeigenaar dat idee prettig vindt. Ook woningcorporaties passen antikraak op grote schaal toe waar tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet best mogelijk zou zijn. 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 verleiding om voor categorie b huurcontracten te kiezen zal, met name voor commerciële (particuliere) verhuurders met rendementseisen, groot zijn. Zo'n 'light' versie van het huurcontract ontslaat hem of haar immers van sociale plichten jegens de huurder zoals de verhuiskostenvergoeding en het verplicht aanbieden van vervangende woonruimte (onderdeel van categorie a contracten). Bovendien is met name in schaarstegebieden al snel een nieuwe huurder gevonden. Ook een die meer wil betalen voor dezelfde woonruimte. De groei van bemiddelingsbureaus die niets anders doen dan tijdelijke huurcontracten aanbieden en beëindigen, toont aan dat deze tendens al gaande is.

De verleiding is met name zo groot omdat bij mutatie telkens de huur verhoogd kan worden. Deze 'flexibiliteit' in huurprijzen die makkelijk aan te passen zijn aan de vigerende marktprijzen, is voor verhuurders uitermate aantrekkelijk en voor buitenlandse beleggers

mogelijk zelfs een voorwaarde om te willen beleggen in de Nederlandse corporatievoorraad. Uiteraard is dit uitermate onaantrekkelijk voor huurders.

Hetzelfde fenomeen van verdringing doet zich voor op de arbeidsmarkt: De aanname dat een tijdelijke contract een opstapje is naar een vast contract, is ook op de arbeidsmarkt niet terecht gebleken. Flexcontracten worden de norm in plaats van de uitzondering. Meer mogelijkheden om tijdelijk te verhuren is niet een toevoeging aan de al bestaande woningvoorraad maar gaat direct ten koste van beschikbaarheid van woningen op basis van huurcontracten met volledige huurbescherming. Het gevolg zal zijn dat de wachtlijsten voor regulier verhuurde woningen (met volledige huurbescherming) zullen groeien.

De BPW constateert dat er een steeds grotere kloof tussen *insiders* en *outsiders* aan het ontstaan is op de woning- en de arbeidsmarkt. Een tweedeling tussen groepen met rechtsbescherming op het gebied van wonen én werken en een groep met minder rechtsbescherming op beide vlakken. Zo'n disbalans leidt op termijn (en ook nu al) tot onrust.

3. En verder in reactie op het wetsvoorstel

Uitbreiding dringend eigen gebruik

In het bijzonder de categorieën 'aangewezen personen' en 'jongeren' zijn problematisch. Over jongeren is in hoofdstuk 2 (§ 2.4) al het nodige gezegd: De risico's van het maatschappelijk disfunctioneren van de woningmarkt komen onevenredig veel bij jongeren te liggen. Er is niet genoeg jongerenhuisvesting en zeker jongeren hebben baat bij een vast huurcontract. Het voorgestelde biedt hen geen oplossing. Integendeel. Dit wetsvoorstel maakt dat tijdelijke (vijfjaren)contracten standaard zullen worden voor jongeren.

Via de categorie aangewezen personen kunnen gemeenten specifieke groepen op lokaal niveau voorrang geven voor tijdelijke huisvesting. De gemeente kan dus bepalen of voor bepaalde groepen de huurbescherming buiten werking wordt gesteld onder het mom van snelle(re) beschikbaarheid. Het risico bestaat dat hier willekeur en ongelijke behandeling van verschillende groepen huurders/woningzoekenden kan ontstaan in gemeenten. Ook is in het wetsvoorstel geheel onduidelijk wat de reikwijdte is van zo'n categorie; hoe groot mag die groep zijn? En krijgen mensen die tot zo'n aangewezen categorie behoren nog wel een vast contract?

Uitbreiding Leegstandwet met categorie te koop staande huurwoningen

Deze De verkoop van corporatiewoningen wordt gestimuleerd door dit kabinet, onder andere door de verhuurdersheffing en de nieuwe Woningwet die er komen gaat. Uitbreiding van de Leegstandwet op dit punt dient dan ook om die verkoop van corporatiewoningen te faciliteren. De BPW is tegen de uitverkoop van corporatiewoningen.

Het verkoopbeleid van woningcorporaties wordt niet altijd gewaardeerd door gemeenten die hun sociale kernvoorraad willen behouden. De Leegstandwet is in 2013 al zo aangepast dat gemeentes geen extra voorwaarden mogen stellen bij vergunningverlening. Door toevoeging van dit wetsartikel kan de huidige schaarse sociale huurwoningenvoorraad gestaag worden verkocht en als de verkoop niet vlot verloopt kan het zeven jaar tijdelijk worden verhuurd. Ook in dit geval faciliteert het wetsvoorstel dat een woning die regulier verhuurd had moeten worden, tijdelijk zal worden verhuurd.

Tevens wil het wetsvoorstel in dit geval de minimumtermijn aanpassen van 6 maanden naar 3 maanden. Dit is een verslechtering van het Leegstandwetcontract, iets waar de BPW sterk op tegen is.

Huurcontract voor korte tijd met een maximum van twee jaar.

Volgens het voorliggende wetsvoorstel zit er geen enkele beperking of controle op toepassing van dit contract. Feitelijk is dit voorstel een vrijbrief voor elke verhuurder (privaat of sociaal) om (naar eigen inzicht) tweejarencontracten te gebruiken bij de verhuur van om het even welke woning aan om het even welke huurder. Ook bijvoorbeeld gezinnen of senioren kunnen hier dus mee te maken krijgen.

Opvallend is ook dat de wetgever zegt met dit contract het oneigenlijke gebruik van de 'naar zijn aard van korte duur' clause te willen beperken. Maar die clause blijft ook gewoon bestaan en er wordt niet strenger op gehandhaafd. Nuttiger zou zijn als de wetgever werk gaat maken van handhaving van het restrictieve gebruik van deze uitzonderingsbepaling.

De wetgever omschrijft in de toelichting doelgroepen die voor dit contract in aanmerking zouden komen. Daar zijn nog al wat groepen bij die de BPW juist de rust van een vast huurcontract toewenst, bijvoorbeeld om hun leven weer op een rijtje te kunnen zetten. Vindt de wetgever dat voor deze groepen hun sociale grondrecht op een huis slechts twee jaar gewaarborgd zou hoeven worden? Bovendien, zouden juist niet 'werknemers in noodzakelijke sectoren' een vast huurcontract verdienen? En wie bepaalt wat 'noodzakelijk sectoren' zijn?

Dat dit huurcontract voor korte tijd van toepassing zou moeten zijn voor overlastgevende huurders, betekent dat het tijdelijk huurcontract kan worden ingezet als repressief instrument. Hier is huurwetgeving niet voor bedoeld. Als bewoners overlast geven, zijn er binnen de bestaande regelgeving al genoeg mogelijkheden om dit aan te pakken. Displacement van overlastgevende groepen buiten de samenleving is geen oplossing voor de problematiek. Bovendien zal het leiden tot ghettovorming.

Regeldruk en administratieve lasten

Er wordt gesteld dat er voor de huurder geen verschil is er qua regeldruk tussen het aangaan van een tijdelijk contract en een contract voor onbepaalde tijd. Dat is onjuist. De huurder krijgt juist met hoge lasten en hoge kosten te maken door steeds weer te moeten verhuizen. Ook is het vaak moeten verhuizen tijdrovend en levert het veel stress voor huurders op. Ook omdat er voortdurend gezocht moet worden naar een andere betaalbare woning, die er veelal niet is.

Tot slot

Door dit wetsvoorstel lijkt 'Permanent onzeker' wonen de norm te worden in plaats van de uitzondering. Dit is wellicht niet de expliciete bedoeling van de wetgever. Echter wel het gevolg in een context van maatschappelijke ontwikkelingen waarbij werk en wonen in plaats van een recht steeds meer een gunst of kans aan het worden zijn. De terugtrekkende overheid die alles aan de markt wil overlaten, dient wel te beseffen dat zij haar grondwettelijke verplichtingen moet nakomen.

De BPW is sinds 2010 landelijk actief in de eerstelijns hulp bij conflicten van tijdelijke bewoners met antikraakbureaus en (sociale) 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 zeer typerende voorbeelden van bewoners en bewonersgroepen die op basis van tijdelijke contracten wonen en te maken krijgen met willekeur en een onredelijke behandeling door verhuurders. We verwijzen daarvoor naar de blogberichten op onze website: www.bondprecairewoonvormen.nl