PARTIJ VAN DE ARBEID

werkgroep Huurders
reactie op het voorstel
Wet tijdelijke huur

De Ministers Blok en Opstelten houden via internet een consultatieronde over hun voorstel om het voor verhuurders makkelijker te maken om tijdelijk te verhuren en om op te zeggen. Hieronder volgt onze inbreng.
De Werkgroep Huurders van de PvdA wil dat méér huurders beschermd gaan worden en is daarom voor een wettelijk verbod op anti-kraakovereenkomsten. Tegelijkertijd keert de Werkgroep Huurders van de PvdA zich tegen de voorstellen om het voor verhuurders makkelijker te maken om tijdelijk te verhuren en om op te zeggen.
Wonen is een sociaal grondrecht. Met het oog daarop bieden het Huurrecht voor woonruimten en – in mindere mate - de Leegstandswet de huurders veel bescherming. Huren voor onbepaalde tijd is de wettelijke norm. Dat moet vooral zo blijven, óók voor huurders in de sociale huursector. Daarom zijn we tegen deze wet.
In het hiernavolgende geven we eerst aan op welke probleemanalyse ons standpunt stoelt. Vervolgens staan we stil bij het uiterst onevenwichtige karakter van de gespreksronde die is voorafgegaan aan de bekendmaking van het wetsvoorstel. Tenslotte lopen we verschillende onderdelen ervan langs.

Bouwen voor de instroom
Ministers Blok en Opstelten geven aan dat de wet er op de eerste plaats op is gericht om de doorstroming te bevorderen zonder te onderbouwen waarom tijdelijke contractvormen de doorstroming zouden bevorderen.
Ons standpunt is dat tijdelijke huurcontracten het paard achter de wagen spannen. In de decennia voor de crisis is in de huursector vooral gebouwd voor de doorstroming. Dat maakte instromers afhankelijk van doorstromers. Het voorstel brengt hier geen verandering in. De enige echte manier om de positie van instromers te vergroten is om meer aanbod te creëren voor een- en tweepersoonshuishoudens. Uiteraard onder het beding dat de huurrechten ook voor jongeren volledig overeind blijven
Wij maken van deze gelegenheid gebruik om op te merken, dat de ministeriële veronderstelling dat inkomensafhankelijke huren bijdragen aan de doorstroming evenmin onderbouwd is. De Minister voor Wonen heeft de Tweede Kamer tot nu toe geen cijfers aangeleverd waaruit blijkt dat de inkomensafhankelijke huurverhogingen de doorstroming bevorderen. Organisaties als het Nibud tonen daarentegen wél aan dat het aantal hurende gezinnen, dat niet meer rondkomt, toeneemt. Ook het aantal huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand stijgt.
Zoals ook uit de verhoren van vorige Ministers en van voormalig Tweede Kamerleden is gebleken, heeft het Rijk sinds de verzelfstandiging van de sociale huursector meer aandacht gehad voor de techniek van het sociale huurstelsel dan voor de **grondwettelijk zorg voor voldoende woningen**. Tijdelijke huurcontracten en inkomensafhankelijke huurverhogingen

zetten deze lijn voort: er wordt uit het verleden niet de lering getrokken dat de grondwettelijke taak voorop dient te staan.
Schaarste eerlijk verdelen bestaat niet in de volkshuisvesting. Schaarste opheffen moet het doel zijn.

Gespreksronde
Voorafgaande aan het wetsvoorstel is een gespreksronde georganiseerd "onder andere met Aedes, de Woonbond, Vastgoed Belang, VNG, gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, corporatie Stadgenoot, corporatie Rochdale, diverse huurrechtjuristen, Platform 31, het Expertisecentrum arbeidsmigranten, de Maaskoepel, corporaties Woonbron en Woonstad uit Rotterdam, de Federatie Opvang, NVM, VGM en Kences."
Dat wil zeggen dat tegenover 11 (elf!) organisaties die de belangen behartigen van verhuurders en vastgoedpartijen en tegenover een verscheidenheid aan branche-, kennis- , expertise- en lobbyclubs slechts één organisatie genoemd wordt, die expliciet de belangen van huurders onder de aandacht kon brengen: de Woonbond. Niet is gesproken met individuele huurdersorganisaties zoals bijvoorbeeld Huurgenoot, de huurdersorganisatie bij Stadgenoot; of organisaties als FNVjong, het Promovendi Netwerk Nederland, de LSVB, politieke jongerenorganisaties of cliëntenraden maatschappelijke opvang. Als voorstander van meer zeggenschap voor huurders vinden wij dit onverteerbaar.
Er is ook maar met één gemeente gesproken, de gemeente Amsterdam. Dat bevestigt de opvatting die breed leeft binnen de Werkgroep Huurders van de PvdA dat de regering en in het kielzog daarvan de Tweede Kamer nauwelijks oog hebben voor de rest van Nederland en weinig rekening houden met de gevolgen, die wetten hebben buiten Amsterdam.
Op grond van dit alles nemen wij het standpunt in dat het wetsvoorstel tot stand is gekomen op basis van een uiterst ontoereikende afweging van alle belangen. Het beste zou zijn om na deze internetconsultatie een tweede gespreksronde in te lassen.

Jongerencontracten
Hierboven hebben we over tijdelijke contracten al gezegd, dat ze voor instromers het paard achter de wagen spannen en dat het beter is om de huurbescherming voor jongeren volledig overeind te houden en om in te zetten op meer aanbod voor instromers
Daarnaast merken we op dat het Amsterdamse experiment met jongerencontracten, waar de Ministers zich op baseren, geen resultaten opleverde die het wetsvoorstel rechtvaardigen. In "Jongerenwoningen op de Amsterdamse woningmarkt" van mei 2014, de evaluatie door RIGO van het Amsterdamse experiment met jongerencontracten staat immers dat "Een groot vraagteken is hoe realistisch de veronderstelling is dat de huurders met een tijdelijk contract rond hun 26ste verjaardag probleemloos kunnen doorstromen. Ook het netto effect op de doorstroming als geheel is nog onduidelijk." Het voorstel om tijdelijke jongerencontracten bij wet te regelen is dus een luchtkasteel.
Huurgenoot, de huurdersorganisatie bij Stadgenoot, signaleerde halverwege 2013 al dat de doorstroming bij jongeren- en studentenwoningen in Amsterdam weliswaar hoog is maar dat het aantal mutaties in de stad desondanks afneemt. De doorstroming wordt in het geheel niet beter. Dat is verklaarbaar, volgens Huurgenoot: de prijs van een verhuizing wordt steeds hoger als gevolg van harmonisatie ineens. Verhuizen is onbetaalbaar.

Contracten voor promovendi
De Ministers schrijven: "Omdat studentenhuisvesters studenten en promovendi in dezelfde huisvesting willen huisvesten is geregeld dat studenten en promovendi in deze regeling uitwisselbaar zijn, dus dat de woning opnieuw aan een student mag worden verhuurd." Het

kan zijn dat studentenkamers een uitkomst zijn voor promovendi van buitenlandse afkomst en mogelijk voor overige promovendi. Maar wat vinden de promovendi er zelf van? In Delft bijvoorbeeld kunnen studenten alleen terecht bij studentencorporatie DUWO; de algemene corporaties weren hen. Gaat dat straks ook het geval zijn voor promovendi? En zo ja, vinden promovendi het billijk als zij door deze wetswijziging geen toegang meer hebben tot de algemene corporaties? De Ministers hebben hun licht alleen opgestoken aan verhuurderszijde. Ook zij tasten in het duister over wat promovendi er zelf van vinden. Alleen al om deze reden wijzen wij dit onderdeel van het wetsvoorstel af.

Grote gezinnen

"De schaarse grote woningen die specifiek worden toegewezen aan grote gezinnen zouden vrij moeten kunnen komen voor een ander groot gezin wanneer het gezin kleiner wordt (de kinderen het huis uit gaan). Een groot gezin is in dit geval gedefinieerd als een gezin van 8 of meer personen."

Betekent dit dat wanneer er één kind van een gezin van 8 personen het huis uitgaat de huur wordt opgezegd? Of gebeurt dat pas wanneer het gezin net zo groot geworden is als een standaard gezin van twee ouders en twee kinderen? In het eerste geval veroorzaakt de wet veel ellende voor alle grote gezinnen zodra zij nog wel groter zijn dan standaard maar niet meer onder de definitie vallen. En bovendien zijn grote gezinnen met 3,4 of 5 kinderen er dan niet bij gebaat. In het tweede geval is de wet volstrekt overbodig en is het voldoende om in de gemeentelijke huisvestingsverordening passendheidscriteria op te nemen.

Het Amsterdamse experiment met tijdelijke jongerencontracten legde een duidelijke relatie met grote gezinnen. De veronderstelling was dat wanneer een jongere een tijdelijke jongeren-woning betrok, het achterblijvende grote gezin makkelijker ertoe te bewegen zou zijn om te verhuizen naar een kleinere woning. Wij sluiten ons aan bij Huurgenoot: het huidige huurprijsbeleid zet juist een boete op verhuizen en vormt daarom de belangrijkste belemmering voor het vrijkomen van eengezinswoningen. Bovendien concluderen wij dat de onderliggende motivatie voor het wetsvoorstel is om huishoudens in elke fase van hun leven te kunnen dwingen tot verhuizen.

Het is onze ervaring dat sociale en particuliere verhuurders veel te lichtzinnig denken over verhuizen telkens wanneer je situatie verandert. Alsof verhuizen een fluitje van een cent is en alsof mensen makkelijk om de paar jaar extra geld kunnen uitgeven voor verhuis- en inrichtingskosten. De Ministers sluiten zich met dit wetsvoorstel bij deze lichtzinnige opvatting aan.

Het voorstel staat verder haaks op de wens om de participatiemaatschappij vorm te geven door hechte sociale verbanden te kweken en te bevorderen. Waarom omzien naar je buren als ze toch na een paar jaar weer gedwongen worden om te verhuizen?

Aangewezen personen

De Ministers willen gemeenten bij wet de mogelijkheid geven om in hun huisvestings-verordening andere categorieën woningen aan te wijzen voor bepaalde doelgroepen (bovenop de reeds bestaande categorieën en de hier voorgestelde). Dat is veel te vaag en veroorzaakt onzekerheid. Maak dit concreet of doe het niet!

Leegstandswet en anti-kraak

De voorgestelde uitbreiding van de Leegstandswet met de categorie te koop staande huurwoningen is begrijpelijk binnen het kader van de wet maar we merken hierbij op, dat de Leegstandswet niet werkt bij eigenaren, die leegstand prefereren boven verhuur. Dát is voor ons een veel grotere zorg en het zou beter zijn als de Ministers kwamen met afdoende wettelijke maatregelen daartegen.

Verder is voor ons de Leegstandswet alleen acceptabel in combinatie met een wettelijk verbod om anti-kraakhuur.

De huurovereenkomst voor korte tijd
Het is een heel slecht idee om mogelijk te maken dat verhuurders een huurovereenkomst voor twee jaar kunnen aanbieden. Het komt nu al geregeld voor dat verhuurders een contract voor zes maanden of met een diplomatenclausule aanbieden in de veronderstelling dat ze zo makkelijk van huurders af kunnen komen, die voor hun rechten opkomen en bijvoorbeeld een te hoge huurprijs aanvechten bij de Huurcommissie. Dat soort verhuurders zal na wetswijziging alleen maar in aantal toenemen. Dit moet de wetgever echt niet willen. Het faciliteert intimidatie en huisjesmelkerij.
Ten tweede nemen de Ministers het standpunt in dat het voor professionele verhuurders en zeker voor corporaties niet aantrekkelijk is om telkens voor korte tijd te verhuren en dan vervolgens weer op te moeten zeggen om te voorkomen dat een huur voor onbepaalde tijd ontstaat. Maar dankzij dit wetsvoorstel wordt het juist wel aantrekkelijk omdat het makkelijker wordt om op te zeggen. Het voordeel voor verhuurders is, dat ze bij elke nieuwe huurovereenkomst ook een huursprong kunnen maken (harmonisatie ineens). De regering zelf heeft daar eveneens belang bij omdat het per saldo de huurders zijn, die de verhuurdersheffing betalen. Hoe meer de totale inkomsten uit huur uit de pas lopen met inflatie des te meer zekerheid geeft het de overheid dat de sociale verhuurders de verhuurdersheffing bij hun huurders zullen kunnen ophalen. Huurders zelf hebben er geen enkel belang bij.
Last but not least begrijpen wij dit onderdeel als sluitstuk van een wet die er - ondanks de bewering van het tegendeel - op gericht is, dat huren voor onbepaalde tijd de uitzondering wordt. Als rasechte sociaal-democraten zijn wij tegen deze uitholling van het grondrecht op wonen voor huurders.

Anita Engbers
Voorzitter Werkgroep Huurders van de PvdA

Oktober 2014