

Woonzekerheid is belangrijk voor bestaanszekerheid - Carla Huisman

Gespreksnotitie voor Rondetafelgesprek Tijdelijke huurcontracten op 9 maart 2022 van de Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer te Den Haag.

Het belang van zekerheid. Zekerheid in het wonen is belangrijk voor de bestaanszekerheid. De woonzekerheid van huurders is de afgelopen vijftien jaar sterk afgenomen, als gevolg van het gevoerde beleid. Woonzekerheid wordt bepaald door drie samenhangende en noodzakelijke elementen: de zekerheid van het huurcontract, de betaalbaarheid van de huur en de kwaliteit van de woning. Wanneer het contract afloopt op een al dan niet vaststaand moment, of de huur zozeer verhoogd kan worden dat het onbetaalbaar wordt, of de staat van de woning belabberd is (het dak lekt bijvoorbeeld), dan is de woonzekerheid in het geding. Onzekerheid in het wonen heeft een negatief effect op de bestaanszekerheid: mensen maken zich zorgen over waar ze moeten wonen wanneer het contract afloopt of opgezegd wordt, kunnen 's nachts niet slapen of lopen te piekeren, en dit kost tijd en energie die ze niet aan andere zaken kunnen besteden. Bovendien leidt woononzekerheid tot uitstel van stappen in de levensloop, zoals samenwonen en het krijgen van kinderen. Huurders die weten dat ze ergens maar voor beperkte tijd kunnen blijven, kunnen niet wortelen in hun huis of woonomgeving. Dit heeft een negatief effect op de sociale cohesie in een buurt.

Machtsverhoudingen, precarisatie en steeds slechtere omstandigheden voor huurders. De machtsverhouding tussen huurder en verhuurder is ongelijk, en dit wordt versterkt door het tekort aan betaalbare huurwoningen. Precarisatie is het proces waarbij huren, analoog aan de arbeidsmarkt, steeds onzekerder, onvoorspelbaarder en risicovoller wordt voor de huurder. Daarbij gaat het om een verschuiving van risico's van de verhuurder en de overheid naar de huurder. Huren wordt onaantrekkelijk, en hierdoor wordt de sociale ongelijkheid tussen mensen die een woning kunnen en willen kopen en mensen voor wie dat niet is weggelegd steeds groter. Als huren net zo duur of duurder is dan kopen, en bovendien minder zekerheid en kwaliteit biedt, wordt het een negatieve keuze. Huurders betalen met hun huur geen hypotheekschuld af, daarom zouden ze een relatief kleiner deel van hun inkomen aan woonlasten moeten betalen, niet een hoger deel (gemiddelde woonquote kopers 2018 29%, huurders 38% CBS). De gerealiseerde huurverhogingen zijn over het algemeen hoger dan de inflatie. De toegestane aanvangshuren stijgen nog sneller. Hierdoor leiden tijdelijke huurcontracten tot hogere huren.

Tijdelijke huurcontracten helpen niet, maar schaden wel. De invoering van tijdelijke huurcontracten in Nederland heeft geleid tot een stille verschuiving, waarbij voorheen vaste huurcontracten vervangen worden door tijdelijke. Dit proces voltrekt zich stap voor stap, door een opeenstapeling van opeenvolgende deeloplossingen voor specifieke problemen. Dit leidt tot uitholling van de norm van vaste huurcontracten. De vraag is welk probleem wordt opgelost met tijdelijke huurcontracten, en of geen betere oplossingen beschikbaar zijn. Tijdelijke huurcontracten zijn over het algemeen een negatieve keuze voor huurders: er is geen alternatief. Aangezien het toestaan van tijdelijke huurcontracten het aantal woningen niet aantoonbaar of substantieel heeft doen toenemen, betekent dit dat woningen die voorheen met een vast huurcontract werden verhuurd, nu tijdelijk worden verhuurd. Daarnaast introduceren zogeheten doelgroepencontracten steeds meer conditionaliteit in het huren. Huurders hebben behoefte aan duidelijkheid, voorspelbaarheid en eenduidigheid.

De gevaren van tijdelijkheid, terwijl 'traditioneel' huren een succesverhaal is. De kracht van de Nederlandse huursector was de zekerheid, betaalbaarheid en kwaliteit. In Groot-Brittannië

is de huursector onbetaalbaar, met vrijwel uitsluitend zeer onzekere huurcontracten. De invoering van tijdelijke huurcontracten heeft daar niet geleid tot een toename van betaalbare huurwoningen, in tegendeel. Nederland heeft in de afgelopen eeuw laten zien dat het in staat is om in korte tijd een grote hoeveelheid kwalitatief goede woningen te realiseren, zonder de inzet van tijdelijke huurcontracten. Het is voor verhuurders prima mogelijk om goede huizen te verhuren met een vast contract en voor een redelijke prijs, en hierdoor een stabiele, langdurige inkomensstroom te krijgen, maar niet de jackpot.

Om huren een wezenlijk alternatief te doen zijn voor kopen, dienen huurcontracten zekerheid te bieden, de huurprijs betaalbaar te zijn, en woningen goed onderhouden.

Op basis van mijn onderzoek kom ik tot de volgende **aanbevelingen voor het beleid**:

- het **onmiddellijk afschaffen van het generieke tweejaarscontract** → invoering heeft niet geleid tot het gewenste effect, maar wel tot ongewenste andere effecten

- en **zeker geen mogelijkheid tot verlenging van tijdelijke huurcontracten invoeren** → het is nu reeds mogelijk een tijdelijk huurcontract na de looptijd voort te zetten met dezelfde huurder, als vast contract. Vergelijk ook met het stapelen van tijdelijke contracten op de arbeidsmarkt.

- **geen minimumhuurtermijn voor huurders** → niet nog meer risico's van de verhuurder verschuiven naar de huurder

- **het inperken of afschaffen van doelgroepencontracten** → gemeenten en woningcorporatie kunnen reeds woningen toewijzen aan bepaalde doelgroepen, toegevoegde waarde van tijdelijke contract weegt niet op tegen toename woononzekerheid

- **het oplossen van specifieke problemen met doelgericht beleid, in plaats van tijdelijke huurcontracten te gebruiken als indirecte oplossingen voor allerhande problemen**

- **huurprijs en huurverhogingen laten bepalen door objectieve condities zoals grootte en voorzieningen**, niet door inkomen van bewoners → leidt tot eenduidigheid en voorspelbaarheid

- **bevorder de woonzekerheid met vaste huurcontracten, betaalbare aanvangshuren en beperkte jaarlijkse huurverhogingen, en kwalitatief goede woningen door pro-actieve handhaving** door gemeentelijk bouw- en woningtoezicht

- **uitgebreide monitoring met toereikend budget van aantal, karakter en ontwikkeling tijdelijke huurcontracten** door het opnemen van vragen over tijdelijke huur (inclusief anti-kraak, doelgroepencontracten, en al dan niet legale onderhuur) in woononderzoek, zoals WoON, na analogie van bijvoorbeeld het Amsterdamse WIA onderzoek → huidige monitoring is incompleet en ontoereikend

Bronnen:

Huisman, C. (2020) **Proefschrift: Insecure Tenure- The precarisation of the Dutch rental housing market.** Rijksuniversiteit Groningen. <https://research.rug.nl/nl/publications/insecure-tenure-the-precarisation-of-rental-housing-in-the-nether>

Hoofdstukken gepubliceerd als **artikelen in internationale, peer-reviewed tijdschriften:**

Huisman, C. (2014) 'Displacement Through Participation'. *TESG* 105(2), 161-174. <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/tesg.12048/abstract>

Huisman, C. (2016) 'A Silent Shift? The Precarisation of the Dutch Rental Housing Market'. *Journal of Housing and the Built Environment* 31(1) 93-106. <https://link.springer.com/article/10.1007/s10901-015-9446-5>

Huisman, C. (2016) 'Temporary Tenancies in the Netherlands: From Pragmatic policy Instrument to Structural Housing Market Reform'. *International Journal of Housing Policy* 16(3) 409-422. <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14616718.2016.1195563>

Huisman, C. (2019) 'Non-enforcement as a technique of governance – the case of rental housing in the Netherlands'. *European Journal of Cultural and Political Sociology* 6(2) 172-200. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/23254823.2018.1522263>

Huisman, C. & C.H. Mulder (2020) 'Insecure tenure in Amsterdam: who rents with a temporary lease, and why? A baseline from 2015'. *Housing Studies*, <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1850649>.

Nederlandstalige artikelen:

Huisman, C. (2020) 'Huren wordt steeds onzekerder- De precarisatie van het Nederlandse huren'. *Rooilijn* 53(1) 8-17. <https://www.rooilijn.nl/artikelen/huren-wordt-steeds-onzekerder/>

Huisman, C. (2021) 'Nooit meer een vast huurcontract: de precarisatie van het huren in Nederland'. *Sociale Vraagstukken*, 22 februari. <https://www.socialevraagstukken.nl/nooit-meer-een-vast-huurcontract-de-precarisatie-van-het-huren-in-nederland/>

Ander onderzoek waar ik bij betrokken was:

Groene Amsterdammer 'Onderzoek Flexibele huurcontracten: Tijdelijke contracten zijn er voor de huisjesmelkers' (december 2020). <https://www.groene.nl/artikel/tijdelijke-contracten-zijn-er-voor-de-huisjesmelkers>

Trouw 'Tijdelijke huurcontracten boeken terreinwinst op de huurwoningmarkt' (7 december 2020). <https://www.trouw.nl/economie/een-stille-verschuiving-ondergraaft-de-zekerheid-van-huurders~b8c638fc/>

De Volkskrant 'Flexhuur is feest voor verhuurders – en ramp voor huurders: 'Kinderen stellen we maar uit' (28 augustus 2021) <https://www.volkskrant.nl/kijkverder/v/2021/het-leven-van-flexhuurders-staat-stil-kinderen-krijgen-stellen-we-maar-uit~v447597/>