



WOONBOND

Aan de leden van de Algemene commissie
voor Wonen en Rijksdienst

Ons kenmerk: V15.0876
Afdeling: directie
Datum: 7 december 2015
Onderwerp: Initiatiefwetsvoorstel
Jongerencontracten

Geachte Kamerleden,

Op donderdag 10 december staat het initiatiefwetsvoorstel van het Kamerlid Schouten over de introductie van een tijdelijk jongerencontract (34156, wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet) op de agenda van uw Kamer. Ter voorbereiding op de behandeling wil de Woonbond zijn analyse en mening aan u meegeven.

De Woonbond streeft naar woonzekerheid voor huurders. Uitbreiding van tijdelijke contracten perkt deze woonzekerheid in. De introductie van tijdelijke jongerencontracten kan de kansen van jongeren op een betaalbare huurwoning vergroten, maar levert ook nadelen. Steeds meer jongeren worden naast onzekere arbeidsrelaties geconfronteerd met onzekerheid in het wonen. Daarom zou aan de invoering van jongerencontracten voorwaarden verbonden moeten worden, die de nadelen beperken en de woonzekerheid vergroten. Om de problematiek van starters op de woningmarkt echt aan te pakken zijn andere, meer structurele maatregelen nodig. Dit betekent dat het aanbod vergroot moet worden. Recente ontwikkelingen laten zien dat op goedkope wijze, bijvoorbeeld op basis van prefab bouwconcepten, snel woningen gerealiseerd kunnen worden.

Positie jongeren op de woningmarkt

De Woonbond signaleert dat het voor veel jongeren zeer lastig is om aan een betaalbare woning te komen. Door de verkoop en liberalisering van sociale huurwoningen is het vrijkomend aanbod de afgelopen jaren afgenomen, terwijl de vraag alleen maar is toegenomen. Vooral de groep jongeren en starters is de dupe van het gebrek aan doorstroming en inperking van de sociale huursector, zeker nu veel afgestudeerden met een campuscontract hun studentenwoning in korte tijd moeten verlaten. Jongeren sluiten achteraan in de rij en hebben daarmee een geringe kans op toewijzing van een woning. Vooral in Amsterdam en Utrecht knelt het.

De Woonbond heeft daarom waardering voor de inzet van de ChristenUnie om de positie van jongeren op de woningmarkt te verbeteren. We onderschrijven de doelstelling van het voorstel, namelijk om jongeren meer kansen te geven op een huurwoning, maar vinden dat aan de introductie van een tijdelijk jongerencontract veel nadelen kleven.

Tijdelijke huur en woon(on)zekerheid

De afgelopen jaren zien we een sterke toename van allerlei vormen van tijdelijke verhuur. Minister Blok heeft bovendien aangekondigd de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur verder te willen verruimen, onder andere door tijdelijke contracten van één jaar en tijdelijke contracten voor grote gezinnen te creëren. Ook wordt in het kader van de huisvesting van vergunninghouders een wetswijziging voorbereid die het mogelijk maakt om huurcontracten voor onzelfstandige woonruimte voor een huurperiode van vijf jaar te kunnen afsluiten.

De Woonbond maakt zich grote zorgen over de stapeling van tijdelijke contracten en de toenemende flexibilisering in de huursector, omdat dit leidt tot meer onzekerheid en een (nog) schevere machtsverhouding tussen verhuurders en huurders.

In deze ontwikkeling zitten parallellen met de arbeidsmarkt, waar de flexibilisering al eerder begon. Gelijkenissen zijn bijvoorbeeld:

- De verdringing van vaste door tijdelijke contracten, waardoor zowel reguliere arbeids- als huurcontracten steeds minder bereikbaar zijn.
- De meest kansarmen zijn de dupe. Terwijl het argument gehanteerd wordt dat een tijdelijk arbeidscontract een 'opstapje' is, is in de praktijk een tweedeling ontstaan waarbij een groep werknemers geen enkel perspectief heeft op een vaste baan. Komen er straks 'stadsnomaden' die van het ene tijdelijke huurcontract naar de volgende onzekere woonsituatie trekken?
- Een flexibel contract is geen vrijwillige keuze van de mensen zelf. Zij zijn dringend op zoek naar werk dan wel woonruimte en accepteren wat op korte termijn beschikbaar is.
- Tijdelijke en onzekere contracten geven veel stress en onzekerheid in het leven van mensen. Een groeiend aantal mensen (zeker jongeren) wordt geconfronteerd met onzekerheid op twee fronten, namelijk werk én wonen.
- Negatieve maatschappelijke effecten, omdat verhuurders met tijdelijke contracten niet meer investeren in de sociale cohesie in buurten en wijken, net zoals werkgevers weinig investeren in flexibele werknemers. Overigens investeren tijdelijke bewoners en werknemers in dergelijke situaties ook niet veel.

De ervaringen van flexibilisering op de arbeidsmarkt leren ons om op te passen voor de gevolgen van een toenemende inzet van tijdelijke en onzekere contracten. Partijen op de arbeidsmarkt hebben inmiddels ingezien tot welke ongewenste situaties het heeft geleid en hebben gezamenlijke afspraken gemaakt om uitwassen te bestrijden en flexibele arbeid strakker te regelen.

Het grootste probleem van tijdelijke jongerencontracten is dat niet geregeld is waar de jongeren na vijf jaar naar toe kunnen. Wonen is een basisbehoefte die je niet zomaar kan opschorten. In Amsterdam worden tijdelijke jongerencontracten al toegepast. Uit onderzoek ten behoeve van de evaluatie van dit jongerencontract in opdracht van Stadgenoot¹ blijkt dat jongeren met een tijdelijk contract niet erg positief zijn over hun kansen op vervangende woonruimte als het contract eindigt. Veel respondenten verwachten niet dat ze genoeg inschrijfduur zullen hebben om door te kunnen stromen naar een reguliere sociale huurwoning. De meesten hebben onvoldoende inkomen om iets te kunnen huren in de vrije sector of een woning te kunnen kopen. Alternatieve strategieën zijn voor hen: iets delen met vrienden, terug naar het ouderlijk huis of Amsterdam verlaten.

De ChristenUnie is deels tegemoet gekomen aan de kritiekpunten die de Woonbond in een eerder stadium heeft ingebracht. Handhaving van de inschrijfduur gedurende de looptijd van het jongerencontract en de mogelijkheid tot een verlenging met twee jaar zijn zeker punten van verbetering. Toch weegt voor ons woonzekerheid zwaar(der).

Jongerencontracten: alleen in bijzondere gevallen en onder voorwaarden

In gesprekken met jonge woningzoekenden horen we over de problemen om een enigszins betaalbare woning te bemachtigen. We kunnen vanuit hun perspectief ook voorstellen dat zij zeggen: "Liever een tijdelijke woning dan géén woning". Echter, wij zien, zoals hierboven weergegeven, over de brede linie en op termijn veel haken en ogen.

¹ Marijn Sleurink, Jongerenhuisvesting in Amsterdam, 2013

Als toch besloten wordt tot invoering van het jongerencontract, zou daar een aantal voorwaarden aan gekoppeld moeten worden. Afspraken over inzet van jongerencontracten horen thuis in de gemeentelijke prestatieafspraken, omdat de lokale context relevant is. En alleen in bijzondere gevallen, waarbij goede redenen en valide argumenten gelden, kunnen tijdelijke contracten toelaatbaar zijn. Het gaat dan om beter ingekaderde situaties waarbij de voordelen voor bewoners opwegen tegen de nadelen. Wij denken hierbij aan de volgende omstandigheden:

- De inzet van tijdelijke contracten geeft een mogelijkheid om additioneel woningen te creëren. Het gaat hierbij nadrukkelijk om extra aanbod, dat er anders niet gekomen was.
- Het is de enige mogelijkheid voor een rechtvaardige verdeling en een eerlijke kans voor starters in een gebied waar veel schaarste is. Andere mogelijkheden zoals het creëren van extra aanbod en aanpassen van de regels voor woningverdeling bieden op korte en middellange termijn onvoldoende soelaas.

Als er sprake is van bijzondere omstandigheden en goede redenen, dan stellen we een aantal randvoorwaarden aan de toepassing van tijdelijke contracten om de zorgvuldigheid te bewaken. Belangrijke voorwaarden zijn:

- het moet onderdeel zijn van een pakket van maatregelen waarbij gewerkt wordt om de positie van jongeren en starters structureel te verbeteren;
- geen verdringing van vaste contracten en jongeren/starters moeten ook kunnen blijven kiezen voor de optie van een vast contract;
- het moet gaan om een afgebakende categorie woningen van een beperkte omvang;
- toetsing door de gemeente en huurdersorganisaties;
- er wordt een lagere huurprijs gehanteerd om de onzekerheid deels te compenseren (flexkorting), bijvoorbeeld 70% van de maximale huur;
- lokale afspraken over beperking van woononzekerheid zoals doorstroomgaranties, verlenging van het contract bij schrijnende situaties, verhuiskostenvergoeding;
- voorkomen van stapeling van tijdelijke contracten.

Koersen op structurele maatregelen

Het groeiend tekort aan betaalbare huurwoningen wordt niet opgelost met tijdelijke huurcontracten. Er vindt slechts een verschuiving plaats: andere groepen wonen op andere condities in de beschikbare huurwoningen. Per saldo komen er geen woningen bij. Echte oplossingen van de schaarste moeten worden gezocht in vergroting van het aanbod. De bouwsector ontwikkelt steeds meer bouwconcepten waarmee op goedkope wijze in korte tijd (prefab) woningen neergezet kunnen worden. De Woonbond vindt het van groot belang dat het aanbod in de sociale huursector uitgebreid wordt, zodat ook jongeren en starters een redelijke kans maken op een betaalbare woning.

Met vriendelijke groet,
namens de Nederlandse Woonbond,



Ronald Paping,
algemeen directeur