

Reactie Valente internetconsultatie Passende huurcontracten

Valente maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de internetconsultatie over het wetsvoorstel Passende huurcontracten en de bredere verkenning van het stelsel van tijdelijke huurcontracten. Voor Valente staat daarbij één doel voorop: het voorkomen van dakloosheid. Door woon- en bestaanszekerheid raken immers steeds meer mensen dakloos. Het aantal dakloze mensen is de afgelopen jaren alarmerend gestegen¹. ETHOS-telonderzoeken² leggen veel verborgen dakloosheid bloot, onder wie van dakloze arbeidsmigranten (vooral uit de EU), jongeren en vrouwen met kinderen. Opvanglocaties zijn overvol, terwijl steeds meer dakloze mensen langdurig verblijven bij vrienden en familie, in vakantieparken, en soms zelfs in auto's, in tentjes in parken en bossen of op straat. En dit terwijl het Nationaal Actieplan Dakloosheid³ streeft naar nul dakloze mensen in 2030.

De aanpak hiervan vraagt onder meer om voldoende betaalbare woonruimte, stevige huurbescherming voor mensen en het terugdringen van misstanden door verhuurders.

Valente ziet dat er een enorme schaarste is als het gaat om betaalbare woningen. Voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen of de vrouwenopvang, is het vinden van een betaalbare woning vaak al zeer moeilijk. Ook mensen met lage inkomens, jongeren, studenten en arbeidsmigranten lopen vooral een verhoogd risico op woononzekerheid. Wanneer tijdelijke of onzekere woonvormen te ruim worden toegestaan, kan dat risico verder toenemen. Een tijdelijk contract betekent voor veel huurders stress, onzekerheid en een grotere kans op ongezonde afhankelijkheid en dakloosheid. Vanuit het perspectief van preventie van dakloosheid zijn wij daarom tegenstander van de uitbreiding van tijdelijke huurcontracten.

Samenvattend adviseert Valente:

- Beperk short stay tot maximaal 30 nachten en zorg voor voldoende gemeentelijke handhavingscapaciteit.
- Behoud vaste huurcontracten als duidelijke norm. Voorkom daarmee dat tijdelijke contracten leiden tot meer stress, woon- en bestaansonzekerheid en dakloosheid.
- Doorbreek de afhankelijkheidsrelatie tussen werk en wonen bij arbeidsmigranten en voorkom dat baanverlies automatisch leidt tot direct woningverlies. Introduceer dus geen mogelijkheid (in welke vorm dan ook) om specifiek voor arbeidsmigranten tijdelijke huurcontracten toe te staan. Valente ziet ook geen grond om deze mensen anders te behandelen dan alle andere rechthebbende mensen in Nederland.
- Toets alle wijzigingen in het stelsel van huurcontracten, wonen en volkshuisvesting expliciet op hun effect op het voorkomen van dakloosheid.

Wij lichten onze standpunten hieronder toe.

¹ [30,6 duizend dakloze mensen in Nederland | CBS](#)

² [Dakloosheid in Nederland: tellen en handelen! - Vereniging Valente](#)

³ [Nationaal Actieplan Dakloosheid Eerst een Thuis | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)



Steun voor beperken short stay tot maximaal 30 nachten en zorg voor voldoende handhaving

Valente steunt het voorstel om de uitzondering voor korte-duur-verhuur, of short stay, te begrenzen tot maximaal 30 nachten. In de praktijk wordt deze uitzondering te vaak gebruikt voor situaties die feitelijk reguliere bewoning zijn. Daardoor kunnen huurders zonder voldoende huurbescherming komen te zitten en ontstaat ruimte voor misstanden, te hoge huren en plotseling verlies van woonruimte. Dat raakt in het bijzonder arbeidsmigranten, studenten en andere groepen met een zwakke positie op de woningmarkt. Een duidelijke grens van 30 nachten kan bijdragen aan betere rechtsbescherming en kan het voor gemeenten eenvoudiger maken om toezicht te houden en handhavend op te treden. Daarbij is wel noodzakelijk dat gemeenten ook voldoende middelen, capaciteit en instrumenten krijgen om deze regels daadwerkelijk te handhaven.

Afwijzing van verruiming van tijdelijke huurcontracten

Tegelijkertijd wijst Valente een verruiming van tijdelijke huurcontracten af. De inzet moet juist niet zijn om tijdelijke contracten opnieuw de norm te maken. De Wet vaste huurcontracten heeft huurders meer zekerheid gegeven. Die zekerheid is juist voor mensen met een verhoogd risico op dakloosheid van groot belang. Als het stelsel op onderdelen knelt, vraagt dat niet om terugkeer naar meer tijdelijke woonzekerheid, maar om een kritische reflectie welke andere maatregelen meer logisch en helpend zijn (bijv. als het gaat om fiscaliteit of anderszins).

Koppeling werk en huisvesting bij arbeidsmigranten moet doorbroken worden, geen tijdelijke huurcontracten specifiek voor arbeidsmigranten

Bij arbeidsmigranten onderschrijft Valente dat de huidige praktijk veel misstanden kent en dat verbetering dringend nodig is. Juist arbeidsmigranten verliezen nu te vaak tegelijkertijd werk én huisvesting, waardoor zij acuut dakloos kunnen raken. Valente steunt daarom maatregelen die oneigenlijke logiesconstructies tegengaan, huurprijsbescherming versterken en kwaliteitseisen stellen aan huisvesting. De normering van short stay tot 30 dagen is daarbij een belangrijke stap. Valente wijst echter het voornemen af om tijdelijke huurcontracten voor arbeidsmigranten toe te staan. Het risico daarvan is namelijk groot dat daarbij de koppeling tussen arbeid en wonen juist versterkt wordt. Daarmee staan dit soort voorstellen haaks op de aanbevelingen van de commissie-Roemer. Die koppeling tussen wonen en werk is immers een belangrijke oorzaak van afhankelijkheid, uitbuiting en dakloosheid onder arbeidsmigranten. Iedere regeling voor arbeidsmigranten moet daarom als uitgangspunt hebben dat verlies van werk niet automatisch leidt tot verlies van woonruimte. Bovendien zijn we principieel tegen het uitzonderen van arbeidsmigranten (of andere groepen) als het gaat om de Wet betaalbare huur en de huurbescherming. Arbeidsmigranten vanuit de EU bouwen net als andere mensen ook al snel rechten op in Nederland. Het vervolgens hen minder rechten toekennen als het gaat om betaalbare huur vinden wij principieel onjuist.

Toets bij verkenning huurcontracten expliciet aan het doel dakloosheid te voorkomen

Valente vindt het daarnaast belangrijk dat de bredere verkenning van het stelsel van huurcontracten, volkshuisvesting en wonen expliciet wordt getoetst aan het doel om dakloosheid te voorkomen. Het snel vergroten van het aanbod van betaalbare woningen is noodzakelijk, maar mag niet worden bereikt door te gaan morrelen aan de bescherming van huurders zodat meer mensen het risico lopen hun woning te verliezen. Veel meer zou moeten worden gekeken naar maatregelen in de sfeer van fiscaliteit, leegstand, ruimtelijke ordening, woningdelen, hospitaerverhuur etc. die daadwerkelijk meer woningen opleveren.