

# **Toolkit voor woonzekerheid**

**Betalingsproblemen? Contractopzegging? Huisuitzetting? Inkomensdaling? Te hoge huur? Huurverhoging? Claim je woonrecht met hulp van BPW!**

Bond Precaire Woonvormen

2020

# Inhoudsopgave

<b>Toolkit voor woonzekerheid</b>	<b>4</b>
<b>Welk probleem heb jij?</b>	<b>6</b>
<b>Inkomensprobleem?</b>	<b>7</b>
De betalingsregeling . . . . .	7
<b>Huurverhoging of te hoge huur?</b>	<b>8</b>
Huurverhogingen . . . . .	8
Inkomensonzekerheid . . . . .	8
Wettelijk bezwaar maken . . . . .	8
De (tijdelijke) huurkwijtschelding . . . . .	8
Voorstel voor huurverlaging . . . . .	9
ACTIE – Weiger de huurverhoging (0%) . . . . .	10
ACTIE – Ga in huurstaking . . . . .	10
Strategie . . . . .	10
Doe onderzoek naar je verhuurder . . . . .	10
Praat met je burens . . . . .	10
Organiseer je . . . . .	10
Formuleer eisen van de huurstaking . . . . .	11
Brief sturen . . . . .	11
Kom in actie . . . . .	11
Publiciteit . . . . .	11
Maak zichtbaar . . . . .	11
Houd vol en onderhandel collectief . . . . .	11
Juridisch . . . . .	12
Spaar en bewaar . . . . .	12
Wees solidair . . . . .	12
<b>Contractopzegging of huisuitzetting?</b>	<b>13</b>
Actie tegen huisuitzettingen en contractbeëindiging . . . . .	13
<b>De actie-methoden</b>	<b>14</b>
Waarom organiseren binnen een actie-, buurt- of huurderscomité? . . . . .	15
Organisatiestructuren: . . . . .	16
Hoe creëer je een actiecomité? . . . . .	16
<b>Standaardbrieven</b>	<b>17</b>

<b>Stappenplannen en buurtenquête</b>	<b>19</b>
<b>Veelgestelde vragen (FAQ)</b>	<b>21</b>
Woonzekerheid: wat betekent dat?	22
Waarom is dit een goed moment om in huurstaking te gaan of in actie te komen tegen de huurverhoging?	23
Wat is normaal gesproken de procedure als je de huur niet betaalt of kan betalen? Wat is er nu anders tijdens corona?	24
Mag je weigeren om de huurverhoging te betalen?	25
Kun je een betalingsregeling weigeren?	26
Wanneer kan een verhuurder incassokosten in rekening brengen?	27
Waarom 'solidarity over charity'?	28
Is een huurstaking nodig terwijl de overheid al heel coulant is en maatwerk biedt?	29
Wat is een huurstaking?	30
Waarom werkt huurstaking en wanneer staak je dan?	31
Is een huurstaking legaal?	32
Kan ik mijn huis worden uitgezet voor huurstaking?	33
Er is ook een actie van de SP voor 0% huurverhoging. Wat is de samenhang tussen deze twee acties? Kan ik aan beide acties deelnemen?	34
Op de site van de huurcommissie staat dat je alleen huurverhoging kan weigeren op grond van onderhoud, etc. Dan heeft vragen om huurverlaging toch geen zin?	35
Is er risico op incassokosten bij huurachterstand?	36
<b>English</b>	<b>37</b>
<b>Tot Slot.</b>	<b>39</b>

# **Toolkit voor woonzekerheid**

Onzeker werken en onzeker wonen houden direct verband. Hebben jij en je burens dalende inkomens en stijgende huur? Dan kun je huurschuld opbouwen. Heb je een tijdelijk contract? Ook hierdoor kun je je huis uit worden gezet. In zo'n situatie kun je verschillende dingen doen. Deze toolkit wil de mogelijkheden om je woonrecht samen met je buurtgenoten op te eisen uiteenzetten.

De Bond Precaire Woonvormen (BPW) wil voorkomen dat nog meer mensen schuldenaar of dakloos worden tijdens de woon- en coronacrisis. Meer dan 800.000 huurders hebben volgens het NIBUD na betaling van huur te weinig over voor noodzakelijke kosten van levensonderhoud. Een groeiend aantal mensen kan daarnaast alleen nog maar een tijdelijk huurcontract krijgen en zit hierdoor in woononzekerheid. De huidige situatie is onhoudbaar geworden.

Als we worden gedwongen om te kiezen tussen schuldenaar of dakloos worden; tussen eten of huur betalen, dan kiezen wij ervoor om samen te strijden voor huurkwietschelding, huurverlaging en woonzekerheid.

Deze toolkit biedt groepen huurders die zich willen organiseren praktische tips om de zekerheid van een betaalbaar dak boven je hoofd samen op te eisen.

**Welk probleem heb jij?**

# Inkomensprobleem?

Of je nu ZZP'er bent, flexwerker met een nul-urencontract of anderszins werkt: de overheid heeft tijdens de coronacrisis ingezet op tegemoetkoming van alle mensen wier inkomen wegvalt via de sociale zekerheid. Maak hiervan gebruik. Uit de praktijk ontvangen we echter signalen dat het huidige pakket aan steunmaatregelen niet iedereen tijdig voldoende inkomenszekerheid biedt – er vallen mensen buiten de boot. Dan zou het kunnen voorkomen dat je de huur niet meer kunt betalen. Wat kun je in zo'n situatie doen, naast lid worden van een vakbond of huurdersvereniging?

## De betalingsregeling

Een betalingsregeling treffen wordt vanuit de overheid aanbevolen. Veel woningcorporaties of particuliere verhuurders bieden hiervoor een regeling aan. Het punt is wel dat je dan een schuld opbouwt, die je later weer moet aflossen – een schuld waar jij nota bene geen schuld aan hebt. In deze onzekere tijd, die de hele maatschappij treft, is dat onwenselijk. Waarom zou de verhuurder niet, in plaats van uitstel van executie, de huur verlagen of kwijtschelden?

Bedenk je dat als je een betalingsregeling treft, het moeilijker wordt om voor huurkwijschelding of verlaging te strijden. Het komt neer op de volgende vraag: verdien jij het om in de schulden te moeten zitten en op of onder de armoedegrens te leven? Of eis je een structurele oplossing die een redelijk toekomstperspectief biedt? Een betalingsregeling wordt vaak gepresenteerd als 'coulance' en 'maatwerk', maar het afwentelen van de risico's van de woon-, werk- en coronacrisis op de groep met de laagste inkomens is onacceptabel.

Heb je eenmaal een betalingsregeling getroffen, dan zit je dus vast aan een schuld en is de kans klein dat je (met terugwerkende kracht) nog huurverlaging of kwijtschelding krijgt. Voel je je onder druk gezet om een betalingsregeling te tekenen? Je bent niet verplicht om met een onrealistische betalingsregeling in zee te gaan. Overweeg dan de hierna volgende opties en check de FAQ.

# Huurverhoging of te hoge huur?

## Huurverhogingen

Middenin de woon- en coronacrisis heeft de overheid het mogelijk gemaakt om de huren te verhogen. In de sociale huursector zijn – afhankelijk van je inkomen – huurstijgingen van max. 5,1% tot wel 6,6% mogelijk gemaakt. In de vrije sector (+ € 737,-) kan het percentage nog hoger zijn en hebben huurders nog minder huur(prijs)bescherming.

Sinds de jaren '70 zijn de reële huren (gecorrigeerd voor inflatie) maar liefst verdubbeld. Sociale huur wordt belast via o.a. de verhuurderheffing. De eerste 3 maanden van de jaarhuur gaan rechtstreeks naar de schatkist van de rijksoverheid. Ook is speculatie met woonruimte doorberekend in de WOZ-waarde – en die op haar beurt weer in de huurprijzen.

## Inkomensonzekerheid

Terwijl veel inkomens al onzeker zijn (precaire arbeid) en lonen niet stegen (loonmatiging), rapporteert de KWH dat nu de coronacrisis langere tijd voortduurt, ruim 360.000 huishoudens (16%) hun inkomsten onzeker zien worden.

Volgens onderzoek van NIBUD had in 2019 al meer dan 25% van de huurders (zo'n 800.000) zulke hoge woonlasten, dat zij te weinig geld overhielden om alle andere noodzakelijke kosten voor levensonderhoud te kunnen dragen. Gemiddeld gaat meer dan 38% van het inkomen van Nederlandse huurders op aan woonlasten. Kortom: door hoge huren en lage/onzekere inkomens komen mensen klem te zitten.

Deze situatie is onhoudbaar en onrechtvaardig. De huur is simpelweg te hoog en moet omlaag. De BPW pleit daarom geen huurverhogingen en schuldenberg, maar huurverlaging en huurkwijschelding.

**Wat kun jij doen?**

## Wettelijk bezwaar maken

Binnen de wet zijn er een aantal mogelijkheden om de huurverhoging niet te hoeven accepteren. Je kunt op de volgende gronden individueel bezwaar maken, hier lees je hoe dat werkt. Ook kun je de standaardbrief van de Huurcommissie of het Juridisch Loket gebruiken om individueel bezwaar aan te tekenen. Op juridische en wettelijke gronden heb je vaak geen recht om de huurverhoging te weigeren. Voor bewoners met een 'geliberaliseerd' huurcontract bijvoorbeeld, bestaat er bijvoorbeeld geen wettelijke mogelijkheid om bezwaar te maken en zal betaalbaar wonen dus op een andere manier moeten worden afgedwongen: niet individueel, maar ook collectief. Daarom is politieke en maatschappelijke actie van onderop noodzakelijk.

## De (tijdelijke) huurkwijschelding

Wettelijk is het mogelijk om de huur kwijt te schelden. Ook is huurverlaging mogelijk (zie 2.3). Ofschoon er nog weinig berichten zijn van verhuurders van woonruimte die de huur hebben kwijtgescholden bij huurders van woonruimte, zien we bijvoorbeeld wel vaker dat de huren van bedrijfspanden worden kwijtgescholden. Om menselijke normen leidend te maken – woonzekerheid vooropgesteld – vinden wij het belangrijk om



pogingen tot huurkwijschelding te blijven ondernemen en de druk op verhuurders en de politiek verder op te bouwen.

Uit recente kamerdebatten blijkt dat de minister van Wonen Kajsa Ollongren (D66) graag ziet dat er individueel maatwerk voor huurders zou komen. Dat zou betekenen dat iedereen met betalingsproblemen wordt opgeroepen om het gesprek aan te gaan met zijn/haar verhuurder. Het idee alleen al, om dit 800.000 keer of vaker individueel te doen, is natuurlijk absurd en asociaal. Het is ook aan huurders om dat in de praktijk collectief vorm te geven. In de praktijk is er sprake van willekeur en wordt er geen enkele garantie geboden voor “coulance” of “maatwerk”. De machtsverhoudingen tussen huurders en verhuurders blijven immers scheef. Je zult huurkwijschelding dus collectief en met harde vuist moeten afdwingen.

Om te starten kun je een voorstel doen aan je verhuurder om (tijdelijk) de huur kwijt te schelden. De BPW heeft hiertoe deze aanpasbare voorbeeldbrief opgesteld.

Tip: Het is raadzaam om je vanaf het begin af aan al te organiseren met lotgenoten en/of BPW en na te denken over verschillende drukmiddelen. Het is een vernederende ervaring om te moeten bedelen om een individuele ‘gunst’ – beter eis je je recht op woon- en bestaanszekerheid samen op!

### **Actuele ontwikkelingen**

- Er is een politieke lobby gaande voor een tijdelijke huurstop/huurbevrozing → één van de moties hieromtrent is aangenomen in de Eerste Kamer. Om het ook daadwerkelijk uit te voeren heeft de regering druk vanuit huurders-initiatieven nodig (zie stap 4. ‘ACTIE – Weiger de huurverhoging (0%)’.

- Platform BK/Kunstenbond pleiten in deze noodbrief voor kwijschelding van de huren.
- Soweto is een woningcorporatie die al aan huurkwijschelding heeft gedaan.

## **Voorstel voor huurverlaging**

In het licht van de huidige woon-, werk- en coronacrisis vindt de BPW dat het op z’n minst tijd is voor huurbevrozing (0% huurverhoging) voor iedereen. Nog beter is huurverlaging. Je kunt op basis van wettelijke gronden bezwaar maken tegen de huurverhoging. Je kunt ook op basis van morele, persoonlijke, financiële en/of politieke gronden bezwaar maken tegen de huurverhoging en huurverlaging voorstellen.

Het eerste kun je individueel doen. Het tweede is alleen effectief als je dat samen met andere huurders doet. Nogmaals: we raden je dan ook nadrukkelijk aan om je op collectieve acties te richten en middels organisatie van onderop een onderhandelingspositie op te eisen. Door vereende krachten sta je sterker en wordt je eerder serieus genomen. Structurele verbeteringen kunnen we niet individueel voor elkaar boksen, maar alleen door solidariteit en samen met andere huurders kracht op te bouwen. Wil jij dat? Deze stappen helpen je op weg:

1. Ga in gesprek met burens
2. Organiseer je binnen een actiecomité (ook wel buurt-, bewoners-, of huurderscomité)
3. Word BPW-lid voor tips & tricks
4. Formuleer jullie doel en maak publiekelijk bezwaar
5. Stuur de ingevulde standaardbrief collectief aan de verhuurder
6. Maak woonstrijd zichtbaar en voer actie voor #huurverlaging of #huurbevrozing

Zet je eis kracht bij met benoeming van bijvoorbeeld stappen zoals beschreven in de onderstaande hoofdstukken.

## **ACTIE – Weiger de huurverhoging (0%)**

Je kan na de voorgestelde ingangsdatum voor de huurverhoging weigeren deze te betalen. Dit is namelijk een voorstel en nog geen voldongen feit. Betaal alleen de oude huur en doe dit zoveel mogelijk collectief. Stop hiervoor de automatische incasso en stel handmatig de oude huurprijs in. Zo geven jullie een duidelijk signaal af aan de huisbaas en de politiek: dat jullie de huurverhoging niet pikken. In het volgende hoofdstuk lees je meer over hoe je je onderling binnen zo'n actiecomité kunt organiseren.

De verhuurder moet jou en anderen binnen 3 maanden na ingang van de huurverhoging een aangetekende (rappel)brief sturen met het verzoek om alsnog in te stemmen met de huurverhoging. Als de verhuurder niet of niet op tijd reageert, is hij/zij akkoord gegaan met de oude huur en is de huurverhoging effectief afgewend.

Klik op een uitgewerkt actie-stappenplan om de huurverhoging collectief te weigeren.

Lees hier meer over huurdersgroepen in Salland gingen jullie al voor!

## **ACTIE – Ga in huurstaking**

Ga in huurstaking als jij en je mede-huurders de huur niet meer kunt betalen – door inkomensdaling, het wegvallen van inkomsten, huurverhoging of anderszins. Het opbouwen van schulden en schuldenaar worden leidt immers tot niets dan stress en problemen voor de toekomst. Een huurkwietschelding en/of huurverlaging door jullie huisbaas kan daarentegen wel bijdragen aan een duurzame oplossing voor iedereen. Bij deze methode is het erg belangrijk om dat samen te doen met mensen die ook niet kunnen betalen en mensen die solidair zijn om de risico's te beperken. Een huurstaking is geen juridische strategie, maar een vorm van collectieve, directe actie voor woonzekerheid.

Studenten DUWO en de Key bundelen krachten in de actiegroep Rent Strike Amsterdam, 6 juli 2020.

Stappenplan huurstaking:

### **Strategie**

Formuleer een strategie voor de huurstaking. De BPW kan helpen bij het maken van een scenario en een plan van aanpak. Betrek mede-huurders hierbij en kom beslagen ten ijs.

### **Doe onderzoek naar je verhuurder**

Wat is de (financiële) situatie van je verhuurder? Hoe is de huur opgebouwd? Zijn er financiële reserves en spaarpotten? Zijn ze eerder slecht in het nieuws geweest?

### **Praat met je burens**

Wat is de feitelijke situatie van huurders in jouw buurt? Ga langs de deuren en bel aan bij je burens. Maak contact. Luister. Vertel over je eigen situatie en luister goed naar waar anderen behoefte aan hebben. Stel vragen. Kun je de huur betalen? Wat voor werk doe je? Heb je inkomenssteun aangevraagd? Heb jij ook een huurverhogingsvoorstel gehad? Zo hoor je wat er leeft in de buurt. Kijk of je een kleine groep mensen kunt overtuigen om samen acties mee te organiseren tegenover jullie verhuurder. Klik op deze link voor een opzet van een buurtenquête (online of op papier) om te onderzoeken wat de feitelijke situatie is omtrent de hoge huren die jullie verhuurder vraagt en de huurprijzen van andere buurtbewoners.

### **Organiseer je**

Beleg een vergadering en nodig geïnteresseerden uit, met een flyer bijvoorbeeld. Richt samen een actiecomité voor en door bewoners op. Zorg dat er voldoende mensen deelnemen voordat je begint. Met meer mensen sta je sterker. Eén persoon intimideren en uitzetten is relatief makkelijk; een hele groep al moeilijker, zeker als

jullie solidair zijn. Spreek af wie wat doet, hoe jullie willen communiceren en hoe je democratisch beslissingen neemt binnen het comité. Belangrijke beslissingen worden als groep genomen, niet individueel.

## **Formuleer eisen van de huurstaking**

Formuleer samen een aantal gemeenschappelijke eisen richting je verhuurder. Denk hierbij aan:

1. Huurkwijschelding (bijv. de maanden gedurende de coronacrisis)
2. Huurverlaging

## **Brief sturen**

Schrijf een brief t.a.v. de verhuurder, namens alle mensen die hebben besloten om mee te doen aan de huurstaking. Hierin moet staan wie jullie zijn, wat jullie hebben besloten en wat jullie eisen zijn. Gebruik de standaardbrief 'Collectief verzoek om huurkwijschelding/ huurverlaging en aankondiging huurstaking'. Deze kan aan de situatie worden aangepast. Belangrijk voor het draagvlak is dat iedereen zich hierin kan vinden. Neem hiervoor dus voldoende tijd! Zodra iedereen die onderdeel uitmaakt van het actiecomité de brief heeft gelezen, wijzigingen heeft doorgevoerd en akkoord is, kun je deze naar de eigenaar sturen vanaf het emailadres van het actiecomité. Lees hier een aantal eisen van een groep die al in huurstaking is gegaan.

## **Kom in actie**

Betaal geen huur! Dit kan zowel enkel het weigeren van de verhoging zijn (zie "ACTIE – Weiger de huurverhoging (0%)"), de hele huur of een gedeelte van de huur. Of de huur nu via maandelijkse overschrijving, automatische incasso of cash wordt betaald is niet relevant. Weet wel dat je verhuurder dit later op je kan verhalen en dat je de huurschuld later zou moeten betalen als de eisen niet worden ingewilligd. Als maar genoeg mensen in actie komen zet je de verhuurder onder druk om met serieuze concessies te komen. Houd de onderhandeling met je verhuurder gaande, stuur desgewenst meerdere keren per maand een herinnering.

## **Publiciteit**

Druk opbouwen doe je door zoveel mogelijk mensen in de buurt en de samenleving achter je doelen en eisen te krijgen. Maak een eigen Twitter en Facebook pagina aan op sociale media, zodat jullie zelf berichten kunnen zenden en meer mensen achter jullie strijd voor zeggenschap en zekerheid kunnen krijgen. De BPW kan haar solidariteitsnetwerk van leden, advocaten, (sociale) media, pers en politiek oproepen om jullie eisen kracht bij te zetten en samen druk op te bouwen. Zo vergroot je de kans op succes en verklein je de risico's op bijv. huisuitzetting door huurschuld (zie voor meer info 'De actie-methoden' verderop in dit verhaal).

## **Maak zichtbaar**

Laat zien dat je in huurstaking bent gegaan door banners en posters te ontwerpen en op te hangen. Hang bijv. een wit laken uit je raam om te laten zien dat je in huurstaking bent gegaan. Onthoudt: wie zich in stilte verstoort wordt vergeten. Wie zich samen groot maakt kan solidariteit verwachten. Meer dan 800.000 nederlandse huurders komen in de knel door de hoge huur. Je bent echt niet de enige en je staat er niet alleen voor.

## **Houd vol en onderhandel collectief**

Verhuurders zullen proberen iedereen tegen elkaar uit te spelen en individueel te benaderen voor een betalingsvoorstel. Opereer als groep en laat je niet individueel onder druk zetten. Probeer voorstellen naar individuen als groep te behandelen en samen op te trekken. Niemand moet buiten haar schuld schuldenaar worden door

dalende inkomens, de corona crisis en/of huurverhogingen. Schuld is geen oplossing. Wij gaan de crisis niet betalen.

## **Juridisch**

Een huurstaking is een vorm van burgerlijke ongehoorzaamheid – geen legale of juridische tactiek. Het is een directe actievorm die overal ter wereld wordt toegepast en grote resultaten tot gevolg kan hebben. Verhuurders en politiek worden opgeroepen om de huren te verlagen en echte woonzekerheid te bieden. Verhuurders zullen altijd eerst een rechtszaak moeten starten om je uit huis te laten zetten. Zonder gerechtelijk vonnis is dit illegaal. Ook als je de huur niet meer kan betalen, mogen verhuurders je dus niet zomaar ontruimen. Ook dat kan niet direct. Uit jurisprudentie blijkt dat de rechter in het algemeen tot ontbinding van het huurcontract zal overgaan als de huurachterstand 3 maanden of langer is. Indien je minder dan 3 maanden huurachterstand hebt, kun je je vaak nog succesvol verweren. Dit betekent dat je in praktijk tot drie maanden lang vrij risicoloos in huurstaking kunt gaan. Daarna dienen zich risico's aan. Wanneer er met deurwaarders wordt gedreigd is het raadzaam om een advocaat in te schakelen. BPW kan hierin bemiddelen. Daarnaast is het goed om te weten dat verhuurders de regering hebben beloofd om tijdens de coronacrisis geen huisuitzettingen vanwege huurschuld uit te voeren. Deze beloften en intenties zijn echter niet wettelijk vastgelegd.

- Lees hier meer over huurachterstand.
- Zie over huurchtstand ook deze FAQ.

## **Spaar en bewaar**

Pot het geld op dat je nog wel hebt nadat je gegeten hebt en je noodzakelijke kosten voor levensonderhoud hebt gemaakt. Dit kunnen huurders individueel doen; je kunt ook een collectieve stakingskas initiëren. Wij raden aan hiervoor een penningmeester aan te wijzen, die verantwoordelijk is voor het beheer en de administratie. Zo'n kas kan zowel in cash als via een bankrekening worden beheerd. Ga niet feesten van het geld – je zult geld moet sparen voor een eventuele rechtszaak tegen ontruiming of om later de huur of een deel daarvan toch te kunnen betalen – mochten jullie het doel voor huurkwijschelding of huurverlaging uiteindelijk niet bereiken.

## **Wees solidair**

Laat merken dat we het niet accepteren dat verhuurders individuele huurders intimideren, zij het op financiële of fysieke wijze. Bedenk doeltreffende acties om verhuurders onder druk te zetten. Één voor allen – allen voor één!

# Contractopzegging of huisuitzetting?

Heb je te maken met de opzegging van je contract of een dreigende huisuitzetting. Dan kun je altijd bezwaar maken op verschillende momenten. Of het nu contractbeëindiging door een van de typen tijdelijke contracten is (zie 'grijskaart van woonzekerheid' verderop) of beëindiging door wanprestatie, vermeende overlast, huurschuld, of anderszins. De regering heeft afspraken gemaakt over het tegengaan van huisuitzettingen vanwege huurschuld. Ook is in beperkte gevallen de verlenging van bepaalde typen tijdelijk huurcontract mogelijk. Wij merken echter dat veel contracten van tijdelijke huurders of anderszins precair wonenden wel worden ontbonden. Ook hiertegen kun je succesvol (collectief) bezwaar maken.

Lees hier meer basisinfo over hoe de BPW werkt om zeggenschap en zekerheid op te eisen.

**Wat kun je doen?**

## Actie tegen huisuitzettingen en contractbeëindiging

1. Teken niet voor akkoord bij contractbeëindiging. Houd je poot stijf en verhuis niet.
2. Stel vragen aan BPW over de situatie en word lid.
3. Bouw met BPW en buurtgenoten aan een solidariteits-netwerk (zie stappenplan volgende pagina), dan maken we samen een plan van aanpak.
4. Niemand mag zonder gerechtelijk uitzettingsbevel worden uitgezet. Lees het artikel 'Mijn huur of wooncontract is opgezegd tijdens corona crisis, wat kan ik doen?' om meer over je basisrechten te leren.
5. Maak bezwaar tegen opzegging met deze aanpasbare standaardbrief.
6. Maak je woonstrijd en eisen zichtbaar. Hang bijvoorbeeld de 'Stop huisuitzettingen'-poster achter jullie ramen (BPW heeft trouwens ook een A2 versie beschikbaar).
7. Voer collectieve actie voor woonzekerheid en tegen huisuitzetting. Ga bijvoorbeeld op bezoek bij de verhuurder met medehuurders en sympathisanten. Mobiliseer hiervoor zo breed mogelijk (#stophuisuitzettingen).

Onthoud dat er veel andere bewoners-groepen met dezelfde zorgen en/of problemen kampen en je bondgenoot kunnen worden. Check de 'grijskaart van woononzekerheid' op de volgende pagina. Hoe (on)zeker woon jij?

# **De actie-methoden**

Bovengaande mogelijkheden hebben alleen nut als je de druk via collectieve acties richting verhuurder en politiek opbouwt. Alleen sta je zwak – samen sta je sterk. Wees creatief in je acties en strategieën en benut persoonlijke kwaliteiten, specialiteiten, netwerken, etc. Door gebruik te maken van (sociale) media en op te trekken met sympathiserende buurtgenoten, solidaire huurders, vrienden, organisaties, huurdersverenigingen, BPW en soms ook advocaten en lokale of landelijke politici, kun je de verhoudingen veranderen en concessies afdwingen.

Bijna alle maatschappelijke veranderingen zijn begonnen met strijd van onderop. De vorming van een solidariteits-netwerk verkleint het risico voor individuele huurders tegen repressie vanuit verhuurder en overheid. Garantie op succes heb je helaas nooit, maar hoe meer stappen je collectief hebt ondernomen, des te groter je winkans. Daarbij kunnen BPW-leden je bij elke stap adviseren en ondersteunen, om je acties nog effectiever te laten zijn.

Om jouw kansen te vergroten is er deze checklist:

- Persoonlijk contact gehad met huurders via telefoon of face-to-face? ja/nee
- Worden mede-bewoners/vrienden/buren betrokken? ja/nee
- Zijn doelen helder (en haalbaar) geformuleerd? ja/nee
- Is er een lokale (bewoners)vergadering geweest? ja/nee
- Is de brief met klachten/eisen naar verhuurder/eigenaar verstuurd? ja/nee
- Eigen media (Twitter/Facebook/website) aangemaakt? ja/nee
- Woonstrijd zichtbaar gemaakt via posters/spandoek/lichtkrant/etc? ja/nee
- Lokale en/of landelijke politiek geïnformeerd? ja/nee
- Lokale en/of landelijke media geïnformeerd? ja/nee
- Solidariteitsactie gepland (bijv. actie-bezoek bij jullie verhuurder)? ja/nee
- BPW-leden/buurt/vrienden gemobiliseerd voor solidariteitsactie? ja/nee
- Vervolgactie gepland? ja/nee

## **Waarom organiseren binnen een actie-, buurt- of huurderscomité?**

Nogmaals: wat je ook doet, doe het samen. Als je organiseert met BPW, leidt dat niet alleen tot een verhoogde slagingskans en verlaagde risico's voor jullie bewonersgroep: je toont je bovendien solidair met andere groepen door heel Nederland (en daarbuiten) in de strijd voor woonzekerheid. Je kunt je ook aansluiten bij een lokale huurdersvereniging of een bewonerscommissie (BC). Willen zij geen actie ondernemen of is deze er niet? Richt dan zelf een actiecomité of huurderscomité op.

Huurders zitten in een afhankelijke positie en staan vaak machteloos. Dat moeten we omkeren. Een lokaal actiecomité voor en door bewoners van jouw huis/woonblok/buurt dat eisen kan stellen in plaats van te reageren op eisen van de verhuurder is hierbij essentieel. Zo ga je niet uit van je zwakte, als individuele huurder die door de verhuurder voor voldongen feiten wordt geplaatst, maar focus je op de kracht die je samen bezit. Je richt je pro-actief op wat je samen wil veranderen en verbeteren. Als actie-, buurt- of huurderscomité word je eerder als een serieuze gesprekspartner beschouwd dan als individu.

## **Organisatiestructuren:**

- Werkgroep of actiecomité op pand-/straat-/buurniveau - (informeel)
- Bewonerscommissie op straat-/buurniveau - (informeel of formeel)
- Huurdersvereniging van verhuurder of corporatie - (formeel)
- Huurdersplatform op stadsniveau - (formeel)

## **Hoe creëer je een actiecomité?**

Maak en verspreid een uitnodiging voor een vergadering. Kies met buurtgenoten een strijdbare, kenschetsende naam voor het comité en ontwerp een herkenbaar logo. Verpak je kernpunten in pakkende leuzen en voila: je bent een lokale entiteit. Maak een WhatsApp-groep en social media pagina's aan. Betrek jullie netwerken, vrienden, familie en buurtgenoten via social media. Laat lotgenoten weten dat je er bent. Zo bied je elkaar steun en kun je ervaringen en expertises delen.



# **Standaardbrieven**

- Standaardbrief niet akkoord met contractopzegging/huisuitzetting
- Standaardbrief voorstel voor huurverlaging
- Standaardbrief verzoek om huur kwijtschelding/huurverlaging en aankondiging huurstaking

# **Stappenplannen en buurtenquête**

- Stappenplan 'Weiger de huurverhoging! (0%)'
- Buurtenquête en onderzoek

## **Veelgestelde vragen (FAQ)**

## **Woonzekerheid: wat betekend dat?**

De zekerheid om je niet druk te maken of je over een maand of over een jaar nog wel een/hetzelfde dak boven je hoofd hebt. Dit houdt nauw verband met de zeggenschap die je over je woonsituatie hebt en ervaart. Voor huurders is goede huur- en huurprijsbescherming essentieel, omdat dit de garantie biedt dat je huur betaalbaar blijft en dat je niet zomaar kan worden uitgezet, zoals bijv. In het geval van een tijdelijk huurcontract waarbij je ook nog eens de garantie op herhuisvesting op je buik kunt schrijven.

# Waarom is dit een goed moment om in huurstaking te gaan of in actie te komen tegen de huurverhoging?

Op dit moment zijn grote groepen mensen in de problemen gekomen met het betalen van de huur door hoge huren, huurverhogingen en inkomensdalingen. Hierdoor word je óf schuldenaar óf gedwongen om te kiezen tussen eten, medicatie, noodzakelijke uitgaven voor levensonderhoud en het betalen van de huur. Die keuze is onwenselijk. Al in 2019 verkeerden 800.000 huurders in armoede en we zien dat aantal alleen maar toenemen. Verhuurders moeten daarom de huur kwijtschelden en/of de huur verlagen. Een huurstaking is de manier om dat te eisen.

Er is in de Eerste Kamer een motie aangenomen die de minister van Wonen Kajsa Ollongren oproept om een tijdelijke huurstap mogelijk te maken. Deze regeling is er nog niet en het is ook maar de vraag of die er gaat komen. Het lijkt erop dat we het dus zelf, dmv huurstaking, mogelijk zullen moeten maken, aangezien we geen tijd hebben om te wachten op de politiek. Zo kunnen we voorkomen dat mensen schuldenaren worden en voeren we de druk richting huiseigenaren en politiek op om het juiste te doen: huren kwijtschelden en huren verlagen.

## **Wat is normaal gesproken de procedure als je de huur niet betaalt of kan betalen? Wat is er nu anders tijdens corona?**

Normaal kun je uit huis worden gezet bij een huurachterstand van 3 maanden. De regering heeft intentieafspraken met vertegenwoordigers van 80% van de verhuurders gemaakt om geen mensen uit huis te zetten tijdens de coronacrisis vanwege huurschuld. Om iemand uit zijn/haar woning te zetten is er altijd een uitspraak van de rechter nodig. Tijdens de piek van de corona-uitbraak waren de rechtbanken voor dit soort zaken gesloten, en konden verhuurders geen uitspraak van de rechter krijgen. Omdat de kans op besmetting in Nederland gelukkig weer afneemt, vinden geleidelijk steeds meer rechtszaken doorgang.



# Mag je weigeren om de huurverhoging te betalen?

Ja, dat mag. Soms beweert een verhuurder (of een deurwaarder of incassobureau) dat je huurachterstand opbouwt als je de huurverhoging niet betaalt. De aanmaningen zijn echter onterecht en zelfs wettelijk niet toegestaan! Wijs je verhuurder of een incassobureau bij onterechte aanmaningen op je wettelijke recht om niet in te gaan op het huurverhogingsvoorstel, door de huurverhoging niet te betalen. Extra info vind je op de site van de Woonbond.

**Let wel:** Ontvang je die aangetekende (rappel)brief van je verhuurder wel op tijd, dan zul je binnen vier maanden na de ingangsdatum (dus bij een huurverhoging per 1 juli vóór 1 november) zelf een verzoek om uitspraak over je bezwaarschrift bij de Huurcommissie moeten indienen. Laat je dit achterwege, dan zul je de huurverhoging moeten betalen.

## Kun je een betalingsregeling weigeren?

Ja, een betalingsregeling is een vrijwillige afspraak die je kunt weigeren. Er is geen wet om te bepalen waar een betalingsregeling aan moet voldoen. Wat je wel ziet is machtsverschil. Huurders zijn de 'zwakke partij' en hebben vaak minder macht. Verhuurders stellen vaak onredelijke en onrealistische eisen en doen aan machtsmisbruik. Je kunt een voorstel weigeren en met een alternatief plan komen. Onderhandel dan ook nooit alleen, maar altijd samen met bijv. je burens. In principe is deze regeling bedacht voor verhuurders. Maak een realistische afspraak.

Het is beter om géén betalingsregeling af te spreken dan een regeling die te hoog is om na te komen. BPW vindt het onacceptabel dat verhuurders op een afspraak aandringen die ervoor zorgt dat huurders op of onder de armoedegrens/sociaal minimum moeten leven. Huurders willens en wetens in de problemen storten kan toch immers niet de bedoeling zijn? Huurkwijschelding en huurverlaging zijn daarom serieuze alternatieven voor een betalingsregeling. Teken je voor een betalingsregeling? Dan verklein je je kansen hierop.

## **Wanneer kan een verhuurder incassokosten in rekening brengen?**

Een verhuurder kan incassokosten in rekening brengen die redelijk en zinvol zijn. Rechters vinden incassokosten al heel snel redelijk. Behalve als de incassokosten veel hoger zijn dan de schuld. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van zinloze incassokosten als er nog onderhandelingen gaande zijn; als je al de hoogst haalbare betalingsregeling hebt voorgesteld; als vooraf al duidelijk is dat er een meningsverschil is tussen huurder en verhuurder dat alleen door een rechter opgelost kan worden of als er op korte termijn iets (dat met het betalen van de huur te maken heeft) fundamenteel gaat veranderen (huurkijtschelding of schuldsanering bijvoorbeeld).

## Waarom 'solidarity over charity'?

BPW is geen serviceloket die jullie hele strijd overneemt. Je bent en blijft zelf 'in charge'. We zijn ook geen liefdadigheidsinstelling die problemen voor jou kan oplossen: dat doen we namelijk samen, door directe solidariteit tussen bewoners in hun strijd voor woonzekerheid (lees hier hoe we werken). Met andere woorden: 'solidarity over charity'. We vinden het ook belangrijk om te bouwen aan een duurzame beweging, waarbij iedereen een steentje bijdraagt. Waar liefdadigheid uitgaat van helpen van hen 'die minder geluk hebben' dan jijzelf (verticaal 'wij-zij'-denken), gaat solidariteit uit van wederzijdse hulp (horizontale samenwerking). Het gaat erom dat iedereen wijsheid en talenten bezit om problemen op te lossen, zolang we er maar niet alleen voor (blijven) staan en ons niet door machtsspelletjes laten verdelen.

## **Is een huurstaking nodig terwijl de overheid al heel coulant is en maatwerk biedt?**

Ja, de maatregelen van de overheid bieden onvoldoende soelaas. De huurstijging is mede mogelijk gemaakt door de zittende regering en veel verhuurders. Coullance betekent niet dat jij nog jarenlang in een schuldregeling zou moeten zitten vanwege een huurachterstand, maar dat je zonder schuld de crisis uitkomt. Daarvoor is huurkijtschelding en huurverlaging van essentieel belang. Huizen zijn er immers voor mensen, niet voor de winst!

De Wet verlenging tijdelijke huurcontracten is beperkt geldig, voor enkel één type tijdelijk contract, waardoor veel flexhuurders toch vogelvrij zijn. In de praktijk wordt er niet altijd maatwerk geleverd, en heerst vooral willekeur in een systeem waarbij woonzekerheid wegvalt.

# Wat is een huurstaking?

Staken is het gebruiken van collectieve kracht om gemeenschappelijke (woon)rechten op te eisen. In het geval van huurstaking betekent dit dat je als huurder weigert aan jouw deel van het huurcontract te voldoen – als je de huur niet meer kan betalen, zal er niet worden betaald.

Huurstaking is niet een doel op zichzelf, maar een manier om je doel te bereiken. Op het moment dat de verhuurder geen onderhoud verricht, te hoge huren vraagt of dreigt met ontruiming, is huurstaking een manier om druk te zetten.

Simpel gezegd is een huurstaking dus het weigeren om je huur – of een deel daarvan – te betalen. Door een huurstaking krijg je juridisch gezien een huurschuld. Staken doe je om druk te zetten op huisbazen, om de huren te verlagen of deze kwijt te schelden, zodat ze jouw fundamentele recht op een fatsoenlijke woning zullen respecteren. Solidariteit tussen huurders in de strijd tegen huisuitzettingen, intimidaties en te hoge huren is hierbij noodzakelijk.

# Waarom werkt huurstaking en wanneer staak je dan?

Huisvesting is een fundamenteel recht. Zodra dit recht in gevaar komt is huurstaking een optie. Als je huisbaas bijvoorbeeld weigert je woning te onderhouden, of als die je huur verhoogt, of als er (zoals nu) buitengewone omstandigheden ervoor zorgen dat jij een veel anderen jullie huur niet meer kunnen betalen.

Staken doe je niet alleen. Het effect van de eenzame actie is niet alleen kleiner, het is ook makkelijker te negeren, te stoppen en ook risicovoller. Huurstaking wordt pas effectief als je het met meerdere huurders doet. De wooncrisis is een gezamenlijk probleem, dat vraagt om een gezamenlijke aanpak.

Vanwege de corona-pandemie hebben veel mensen geen stabiel inkomen meer. Mensen met een nulurencontract, mensen die in de horeca werken, mensen die illegaal werken, en zo vele anderen, zijn hun (belangrijkste) bron van inkomsten kwijt. Zodra je moet kiezen tussen eten, noodzakelijke kosten voor je levensonderhoud of je huur betalen, dan zeggen wij: eerst eten, dan de huur. De huur zal maar moeten wachten tot we weer inkomen hebben of als de huur eenmaal verlaagd of kwijtgescholden is. Huisbazen moeten wachten tot de corona-maatregelen voorbij zijn; tot we niet meer hoeven te kiezen tussen eten kopen of huur betalen; tot zij onze rechten als huurders respecteren.

## **Is een huurstaking legaal?**

Een huurstaking is niet legaal, maar kan wel een gerechtvaardigd middel zijn. Als een huurstaking tot een rechtszaak leidt, is de kans groot dat je die verliest. Het doel van een huurstaking is dus verandering bereiken voordat er een rechtszaak komt.



## **Kan ik mijn huis worden uitgezet voor huurstaking?**

Als de huurschuld door de huurstaking lager blijft dan 3 maanden huur, is de kans dat je je huis uitgezet wordt erg klein. Als een huurstaking tot een huurschuld hoger dan 3 maanden huur leidt, en de verhuurder een rechtszaak start, dan is de kans redelijk groot dat je de rechtszaak verliest en je huis uitgezet wordt.

## **Er is ook een actie van de SP voor 0% huurverhoging. Wat is de samenhang tussen deze twee acties? Kan ik aan beide acties deelnemen?**

Acties van politieke partijen zoals de SP zijn gericht op het veranderen van de wetgeving. De SP probeert nu druk op te bouwen via een sociale media-actie. Op de lange termijn leidt dit misschien tot verandering van de wet, waardoor de huurverhoging gestopt zou kunnen worden.

Onze actie is gericht op het verlagen en/of kwijtschelden van de huur via directe actie tegen verhuurders. Dat betekent: nu niet betalen en op de korte termijn de verhuurder vragen om huurverlaging/-kwijtschelding/huurbevrozing. Op de lange termijn zou dit ook kunnen leiden tot een verandering van de wet, maar daar hoeven we mooi niet op te wachten.

Deze twee methoden sluiten elkaar niet uit. Daarom raden wij iedereen die systeemverandering wil ook aan om aan beiden mee te doen.

## **Op de site van de huurcommissie staat dat je alleen huurverhoging kan weigeren op grond van onderhoud, etc. Dan heeft vragen om huurverlaging toch geen zin?**

De standaardbrief van de huurcommissie, gericht op het bezwaar maken tegen huurverhoging, richt zich puur op juridische en wettelijke redenen. Deze brief bestond al voor de coronacrisis, en kan zonder veel moeite door individuele huurders worden ingezet.

Omdat onze actie praktisch en politiek is gemotiveerd, gaan wij verder dan het aandragen van louter juridische argumenten. Dat betekent: druk zetten op verhuurders d.m.v. samenwerking tussen verschillende organisaties en het creëren van media-aandacht voor het probleem van teveel huur(verhoging).

## **Is er risico op incassokosten bij huurachterstand?**

Ja, verhuurders mogen incassokosten berekenen, maar dat is context-gebonden. In intentieafspraken met de Minister van Wonen heeft een groot deel (80%) van de verhuurders de intentie uitgesproken geen incassokosten door te berekenen aan huurders als zij wegens de coronacrisis de huur niet meer kunnen betalen. Ook zouden ze geen mensen uit huis zetten (door huurachterstand) ten tijde van de coronacrisis. Het blijft echter maar de vraag of verhuurders hun woord houden, want het is geen wet. Repressieve verhuurders-methoden, zoals dreigen met incassokosten bij huurschuld, zullen te allen tijde collectief moeten worden beschouwd als onwenselijke provocaties. Je kunt hier gelukkig directe-actie tegen voeren. Mensen die in de problemen zijn gekomen door de te hoge huren nog meer laten betalen is geen oplossing voor de situatie, maar een probleem.

**English**

Are you a foreign student, migrant, expat or non-Dutch speaker living in the Netherlands? Do you want to reclaim your housing rights and regain a say? In this article you will find a step-by-step guide to help you. We have also attached some useful links in English and practical information on how to get involved with BPW.

**Tot Slot.**

Heb je verbeterpunten voor deze toolkit of vragen voor de Frequently Asked Questions (FAQ)? Mail deze dan naar 'contact' (apenstaartje) 'bondprecairewoonvormen.nl'.

Vragen aan BPW of wil je zelf ook lid van BPW worden? Mail ons via het vragenformulier op onze site. Heb je geen vragen maar wil je wel lid worden van BPW? Dat kan ook via deze link. Lees hier meer over onze ledencontributie.

Disclaimer: Dit is een algemeen stuk, je blijft zelf verantwoordelijk voor de toepassing. Informatie kan verouderen. Raadpleeg als dat nodig is voor specifieke informatie BPW of een advocaat.

**Succes met de woonstrijd!**

[bondprecairewoonvormen.nl](http://bondprecairewoonvormen.nl)



nl.anarchistlibraries.net



Bond Precaire Woonvormen  
Toolkit voor woonzekerheid  
Betalingsproblemen? Contractopzegging? Huisuitzetting? Inkomensdaling? Te hoge huur? Huurverhoging?  
Claim je woonrecht met hulp van BPW!  
2020

**a-bieb.nl**