

## **FNV Flex reactie op internetconsultatie Wet Goed Verhuurderschap**

31 augustus 2021

Geachte minister,

Graag maakt FNV Flex gebruik van de mogelijkheid om deel te nemen aan de internetconsultatie Wet Goed Verhuurderschap. Al vanaf 2012, toen de Nationale Verklaring huisvesting van EU-arbeidsmigranten mede ondertekend is door toenmalig FNV Bondgenoten, is de FNV met het ministerie en andere partijen in gesprek over de huisvesting van arbeidsmigranten. In de bijlage treft u een kort overzicht van onze activiteiten op relevante dossiers aan.

FNV Flex is betrokken met name via de cao Uitzendkrachten en de Agrarische cao's, maar ook via ons werk in de Stichting van de Arbeid en de SER. In deze gremia is de FNV de enige vertegenwoordiger van werknemer-huurder, die van de huisvesting gebruik maken. Dat doen we met de hulp van de Woonbond, die op verzoek van de FNV inmiddels ook voor het Bestuurlijk Overleg over de Nationale Verklaring wordt uitgenodigd.

### **FNV onderschrijft inbreng Woonbond d.d. 29 juli 2021**

FNV Flex onderschrijft dan ook in hoge mate de inbreng van de Woonbond bij deze internetconsultatie. Met name waar het gaat om de punten die ingebracht zijn als uitbreiding op de vergunningsvoorwaarden door de Woonbond. In het bijzonder wil FNV Flex uw aandacht nog eens vestigen op de 4<sup>e</sup> bullit van de inbreng van de Woonbond onder het kopje Verhuurdersvergunning.

### **Onderscheid woonruimte en verblijfruimte**

Het onderscheid dat in de verhuurvergunning gemaakt wordt tussen de categorie van 'woonruimte' en 'verblijfruimte' (art 1, art 4.1.a en 4.1.b, art 7.1. en 7.2) maakt toch weer van de arbeidsmigranten tweederangsburgers. De verblijfruimte definitie geldt uitsluitend voor de arbeidsmigrant die max. 4 maanden in NL verblijft.

De invulling van de voorwaarden verbonden aan het verhuren van een verblijfsruimte lijkt er op te duiden dat voor alle verhuur aan arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven, wordt uitgegaan van een verhuur 'naar zijn aard van korte duur'. Deze vorm van verhuur brengt met zich mee dat er geen sprake is van huurbescherming. Daarom is het wenselijk om deze verhuurvorm zo beperkt mogelijk in te zetten. De Wet Doorstroming Huurmarkt introduceerde tijdelijke contracten, mede om wildgroei van toepassing van 'naar zijn aard van korte duur' terug te dringen. Er is geen wettelijke basis om de toepassing van tijdelijke contracten pas vanaf een termijn van vier maanden te laten gelden.

Mede gezien de verdediging bij de wetsbehandeling door de minister en in antwoord op Kamervragen daarna, pleit FNV, evenals de Woonbond, er voor om het gebruik van tenminste tijdelijke huurcontracten zo veel mogelijk te stimuleren bij het huisvesten van arbeidsmigranten. Dit kan door in de vergunning op te nemen dat voor verblijf vanaf 1 maand een regulier (tijdelijk) huurcontract met huurbescherming verplicht is.

### **Verblijf eerste maand in Nederland**

Voor korter durend verblijf komen de opgenomen voorwaarden voor een verblijfsruimte tegemoet aan een deel van de aanbevelingen van de commissie Roemer. Voorwaarde is dan wel dat met het begrip 'huishouden' niet meerdere mensen die geen (familie)relatie met elkaar hebben worden bedoeld en er dus inderdaad 1-persoonsslaapkamer tenminste moeten zijn, uitsluitend voor een stel

2-persoons.

En tevens dat u, waar u verwijst naar de wenselijkheid om aan te sluiten bij de keurmerken SNF en AKF, dat doet met in achtneming van aanbevelingen tot aanscherping van de Keurmerken door de commissie Roemer.

### **Zelfstandig schriftelijk vastgelegde huurovereenkomst**

Positief is dat er een zelfstandig schriftelijk vastgelegde huurovereenkomst voor het in gebruik nemen van de verblijfsruimte gegeven moet worden. In de praktijk, zoals ook door de commissie Roemer beschreven, worden er echter geen tijdelijke huurcontracten gebruikt, maar uitsluitend huurovereenkomsten op basis van bedverhuur (verhuur 'naar zijn aard van korte duur'). Verhuur die meerdere jaren kan voortduren. En daarmee dus het huurrecht aan de arbeidsmigrant-huurders onthouden.

De aparte definitie in het wetsontwerp voor verblijfsruimte is daarom enkel te rechtvaardigen, door in de vergunning op te nemen dat voor verblijf vanaf 1 maand een regulier (tijdelijk) huurcontract met huurbescherming verplicht is.

### **BRP registratie met Nederlands adres**

Om het geheel uitvoerbaar te maken zal ook het advies van de commissie Roemer m.b.t. de registratie bij gemeenten gelijktijdig moeten worden aangepast. Momenteel is er geen registratieverplichting op een Nederlands adres de eerste 4 maanden dat een arbeidsmigrant in Nederland verblijft. Controle op de naleving van de vergunning wordt daarmee erg moeilijk en daarmee vervalt de effectiviteit van de voorgestelde vergunning.

### **Noodzaak van maatregelen als de verhuurdersvergunning**

Om tot daadwerkelijk verbeteringen te komen in de woonsituatie van veel arbeidsmigranten is doorpakken met de verhuurdersvergunning, inclusief de door ons voorgestelde uitbreiding, dringend noodzakelijk. Er wordt al heel lang over 'misstanden' gepraat, waar het om structureel tot tweederangburgers maken van arbeidsmigranten gaat. Om tot gelijke behandeling te komen op de sociale woningmarkt moet het huurrecht, inclusief het landelijk geregeld instrumentarium, zoals de huurcommissie en het puntenstelsel, zo snel mogelijk ook voor arbeidsmigranten gaan gelden. Invoering van de verhuurdersvergunning door gemeenten zal ook voorspoediger verlopen als de handhaving eerder kan terugvallen op het landelijk geregeld instrumentarium.

### **Samenvattend**

- **Verhuurdersvergunning:** Het onderscheid dat in de verhuurvergunning gemaakt wordt tussen de categorie van 'woonruimte' en 'verblijfruimte' (art 1, art 4.1.a en 4.1.b, art 7.1. en 7.2) maakt van arbeidsmigranten wederom tweederangburgers.
- **Geen/beperkte bescherming tijdelijke contracten:** De invulling van de voorwaarden verbonden aan het verhuren van verblijfsruimte brengt met zich mee dat voor alle verhuur aan arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven, wordt uitgegaan van een verhuur 'naar zijn aard van korte duur'. Deze vorm van verhuur brengt met zich mee dat er geen sprake is van huurbescherming. Er is geen wettelijke basis om de toepassing van tijdelijke contracten pas vanaf een termijn van vier maanden te laten gelden.
- Neem in de vergunning op dat voor verblijf vanaf 1 maand een regulier (tijdelijk) huurcontract met **huurbescherming** verplicht is.

- Voor korter durend verblijf komen de opgenomen voorwaarden voor verblijfsruimte deels tegemoet aan de aanbevelingen van de commissie Roemer. Voorwaarde is wel dat met het **begrip 'huishouden'** niet meerdere mensen die geen (familie)relatie met elkaar hebben worden bedoeld en er dus inderdaad 1-persoonsslaapkamer tenminste moeten zijn, uitsluitend voor een stel 2-persoons.
- Aansluiting bij keurmerken SNF en AKF, is enkel verantwoord met in achtneming van alle aanbevelingen tot **aanscherping van de Keurmerken** door de commissie Roemer.
- In de praktijk - zoals ook door de commissie Roemer beschreven- worden er geen tijdelijke huurcontracten gebruikt, maar **huurovereenkomsten op basis van bedverhuur** (verhuur 'naar zijn aard van korte duur'). Verhuur dat meerdere jaren kan voortduren. En daarmee blijft het huurrecht arbeidsmigrant-huurders onthouden. De aparte definitie in het wetsontwerp voor verblijfsruimte is daarom enkel te rechtvaardigen, door in de vergunning op te nemen dat voor verblijf vanaf 1 maand een regulier (tijdelijk) huurcontract met huurbescherming verplicht is.
- Ook het advies van de commissie Roemer m.b.t. de registratie bij gemeenten moet gelijktijdig worden opgevolgd. Momenteel is er geen **registratieverplichting** op een Nederlands adres de eerste 4 maanden dat een arbeidsmigrant in Nederland verblijft. Controle op de naleving van de vergunning wordt daarmee onmogelijk en daarmee vervalt de effectiviteit van de voorgestelde vergunning.
- Om tot gelijke behandeling te komen op de sociale woningmarkt moet het huurrecht, inclusief het landelijk geregeld instrumentarium, zoals de **huurcommissie en het puntenstelsel**, zo snel mogelijk ook voor arbeidsmigranten gaan gelden. Invoering van de verhuurdersvergunning door gemeenten zal ook voorspoediger verlopen als de handhaving eerder kan terugvallen op het landelijk geregeld instrumentarium.

We verwachten dat u de door ons gesuggereerde wijzigingen overneemt.

Met vriendelijke groet,



Erik Pentenga

SECTORBESTUURDER NALEVING & FLEX



Postbus 85062,  
3508 AB Utrecht  
E: [uitzend@fnv.nl](mailto:uitzend@fnv.nl)

## **FNV activiteiten op relevante dossiers m.b.t. aanpak misstanden arbeidsmigranten**

### **Vervolg op Nationale Verklaring 2012**

FNV Flex is mede deelnemer van de in de uitzendsector opererende Stichting Normering Flexwonen (SNF). Dit in de uitzend cao geborgde keurmerk komt voort uit de Nationale Verklaring. Bedoeling was om in elk geval met minimale kwaliteitseisen een bodem te leggen in de huisvesting van arbeidsmigranten en te voorkomen dat de mensen in handen van huisjesmelkers vallen. Het SNF keurmerk is wat de FNV betreft daarmee de minimale kwaliteitsnorm voor het in de uitzendsector gebruikelijke 'verhuur naar zijn aard van korte duur', waarvoor geen enkele wettelijke bescherming geldt.

Het SNF-keurmerk zegt echter niets over de prijs van de huisvesting voor de arbeidsmigrant. Langdurige pogingen om tot, overeenkomstig het puntenstelsel voor niet-zelfstandige wooneenheden, een balans in prijs en kwaliteit te komen, stuiten tot op de dag van vandaag op tegenstand van de werkgeversorganisaties.

En met de commissie Roemer zijn wij van mening dat een upgrading van het keurmerk noodzakelijk is. De handhaving van het keurmerk op basis van 100% controle van de huisvestingslocaties is een eerste goede stap, maar het aantal personen dat een voorziening moet delen en het hebben van een eigen (slaap)kamer van minimaal 15 m<sup>2</sup> zal ook spoedig moeten worden aangepast.

### **Misstanden koppeling werkgever-verhuurder**

Mede door activiteiten van de FNV ( [www.kwestievanbeschaving.nl](http://www.kwestievanbeschaving.nl) ) zijn de laatste jaren keer op keer misstanden met (de huisvesting van) arbeidsmigranten in het nieuws gekomen. In 2019 heeft opnieuw over de aanpak van de misstanden, onder regie van SZW, overleg met het 'veld' plaats gevonden. De FNV heeft een actieve inbreng in deze SZW 'ophaal' sessies gehad. In juni en december 2019 heeft de minister van SZW brieven ter informatie over de stand van zaken naar de Tweede Kamer gestuurd. De FNV heeft de Kamer geïnformeerd over het gebrek aan maatregelen die tot daadwerkelijk positieverbetering van de arbeidsmigranten op de arbeids- en woonmarkt leiden. Talloze Kamervragen zijn gesteld en beantwoord. Vervolgens vergrote Corona ook voor het grote publiek het besef in welke omstandigheden arbeidsmigranten in Nederland werken en verblijven. De Commissie Roemer heeft ten slotte een groot aantal aanbevelingen in haar rapport 'Geen tweederangsburgers' gegeven om de misstanden structureel aan te pakken.

### **Historie van aanpak malafide uitzendbureaus**

Arbeidsmigranten, heel vaak uitzendkracht, zijn werkzaam in Nederland in banen die veelal op, dan wel dicht bij, het wettelijk minimumloon niveau (WML) worden betaald. Ze hebben vaak met een dubbele afhankelijkheid van hun werkgever, die ook als verhuurder optreedt, te maken. Alleen een arbeidsovereenkomst als je ook een bed huurt. Einde contract, einde slaapplek. Tot 1,5 jaar uitsluitend de uren betaald die je ook werkt en je gaat zelf niet over hoeveel uren je werkt. Maar de 'vaste kosten' moeten wel per week aan de uitzender betaald, vaak met een schuldopbouw. Deze kwetsbare positie leidt te vaak tot misbruik.

Over misbruik van uitzendkrachten en allerhande constructies om ook de uitzend cao nog eens te ontlopen, wordt ook al erg lang gesproken in NL. Behalve pogingen tot regulering met de Wet Flex en Zekerheid (WFZ) en de update in de vorm van de Wet Werk en Zekerheid (WWZ), langlopende

programma's aanpak malafide uitzendbureau, is ook de Wet Aanpak Schijnconstructies (WAS) tot stand gekomen.

Onderdeel van de WAS is een verbod op het verrekenen en inhouden op het wettelijk minimumloon, waar, na een jaar extra discussie, ook gelijk een uitzondering op het verbod bij is vastgesteld. Onder voorwaarden is inhouden/verrekenen tot 25% op het WML toegestaan. Huisvestingskosten zijn de grootste post voor deze inhoudingen. Helaas is het hanteren van tenminste een tijdelijk huurcontract, waarmee de huurrechten voor niet zelfstandige wooneenheden dan tenminste ook gaan gelden, niet aan de voorwaarden toegevoegd. Bedverhuur, zolang dat met b.v. het SNF keurmerk gebeurt, voldoet wel aan de voorwaarden. Alleen daarom al zouden huurovereenkomsten op basis van verhuur 'naar zijn aard van korte duur' beperkt moeten blijven tot de eerste maand van aankomst in Nederland.