

Reactie internetconsultatie Goed verhuurderschap

De ABU en NBBU hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel Goed verhuurderschap waarbij algemene waardering voor het doel hiervan.

In het voorliggende wetsvoorstel komt ook de verhuur van huisvesting aan arbeidsmigranten ruim aan bod. ABU en NBBU onderschrijven dat verhuurders zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze dienen te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. We zijn er dan ook voor dat gemeenten aanvullende wettelijke mogelijkheden krijgen malafide verhuurpraktijken tegen te gaan en om goed verhuurderschap te bevorderen.

Graag reageren we op het voorliggende wetsvoorstel.

- **Algemeen**

Er is sprake van een groot tekort aan huisvesting voor arbeidsmigranten¹ en de urgentie en noodzaak naar meer huisvesting voor deze doelgroep is erg hoog. Een en ander zoals ook geconstateerd in het adviesrapport 'Geen tweederangsburgers' van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten.

Wij maken ons grote zorgen dat het onderhavige wetsvoorstel gaat leiden tot een nóg groter tekort aan huisvesting, doordat enerzijds bestaande goede huisvestingslocaties niet de beschikking zullen krijgen over een verhuurdvergunning en anderzijds doordat de regels en voorschriften dermate kunnen zijn, dat dit ontmoedigend gaat werken voor nieuwe huisvestingsinitiatieven ten behoeve deze doelgroep. Hiermee zouden we precies het tegenstelde bereiken van wat we met elkaar beogen.

Hoe wordt geborgd dat het wetsvoorstel Goed verhuurderschap niet gaat leiden tot minder 'bedden'?

- **Aandacht voor uitvoerbaarheid en lastenverzwaring**

Het wetsvoorstel is zo ingericht dat er, ondanks geüniformeerde onderdelen, alsnog per gemeente verschillend beleid kan worden gevoerd. Hiermee ontstaat het risico dat elke gemeente op zijn eigen unieke wijze een verhuurdvergunning invoert met daarbij uiteenlopende voorwaarden, hetgeen voor een verhuurder die in meerdere gemeenten woonruimte verhuurt een onwerkbaar situatie kan opleveren.

We vragen daarom nadrukkelijk aandacht voor de uitvoerbaarheid, eenduidigheid en de administratieve lasten. Het grote risico bestaat dat bonafide partijen met forse regeldruk te maken krijgen, terwijl malafide partijen zich niks aantrekken van de regels en daar ook niet op gecontroleerd worden.

- **Discriminatie op de woningmarkt**

We maken ons zorgen over de mate waarin verhuurders en arbeidsmigranten geschaad kunnen worden door de maatregel dat er een gebiedsgerichte aanpak wordt geïntroduceerd. Het mag niet zo zijn dat de verhuurdvergunning ertoe leidt dat arbeidsmigranten buiten bepaalde wijken worden gehouden of buiten bepaalde categorieën van verblijfsruimten, enkel en alleen omdat zij arbeidsmigrant zijn.

¹ Het tekort aan huisvesting voor arbeidsmigranten is in 2019 becijferd op 120.000 tot 150.000 gecertificeerde bedden (Bron: Stichting Normering Flexwonen en Expertisecentrum Flexwonen)

Tevens mag het er ook niet toe leiden dat er überhaupt binnen een gemeente geen verblijfsruimten voor arbeidsmigranten meer worden toegestaan. Het zogenaamde Nimby effect (Not In My BackYard).

Daarnaast wordt vermeld dat de gemeenteraad in de verordening bepaalde categorieën van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten kan aanwijzen. Het is ons hierbij onduidelijk wat wordt bedoeld met 'bepaalde categorieën van verblijfsruimte' en dit mag er eveneens niet toe leiden dat huisvesting voor arbeidsmigranten binnen bepaalde gebieden en/of de gehele gemeente niet meer wordt toegestaan .

Artikelsgewijze reactie:

- Artikel 1

Definitie arbeidsmigrant

Bij de definitie van arbeidsmigrant gaat het om de arbeidsmigrant die gedurende ten hoogste vier maanden bij een onderneming werkzaamheden verricht.

Wat is de reden dat expliciet de termijn 'vier maanden' is opgenomen?

Door een termijn van ten hoogste 4 maanden op te nemen en te koppelen aan de termijn van inschrijven in de BRP, wordt een nog groter probleem gecreëerd. Een aanzienlijk deel van de arbeidsmigranten besluit om langer in Nederland te verblijven dan vier maanden en die zullen dan door de voorgestelde wetgeving gedwongen worden om na 4 maanden op zoek te gaan naar vervangende woonruimte op de reguliere woningmarkt en de short-stay en/of logieshuisvesting te verlaten. Voor de arbeidsmigrant is het haast onmogelijk om op de korte en vaak ook middellange termijn zelf huisvesting te vinden. Zij zullen mogelijk dakloos worden of terecht komen bij malafide verhuurders, zeker gezien het huidige woningtekort.

Daarnaast vinden er in de praktijk inschrijvingen (als ingezetene) in de BRP plaats vlak na aankomst van nieuwe tijdelijke arbeidsmigranten in Nederland, in de situatie waarin de arbeidsmigrant al weet langer dan vier maanden in Nederland te willen blijven. Overigens kunnen arbeidsmigranten die langer dan vier maanden in Nederland verblijven, hun hoofdverblijf nog steeds in het thuisland hebben.

Wij pleiten er voor om de termijn dan ook niet te koppelen aan de 'RNI-periode' van 4 maanden, maar een termijn op te nemen die recht doet aan de praktijk. De praktijk laat zien dat arbeidsmigranten vaak tenminste één jaar en in veel gevallen langer dan één jaar op een dergelijke locatie verblijven. Daarnaast moet de arbeidsmigrant zelf kunnen besluiten langer op de huisvestingslocatie te verblijven en de mogelijkheid hebben zich bij de gemeente te registreren als ingezetene, ook al betreft de locatie een logieslocatie.

- Artikel 7. Lid 2.b

Het is onduidelijk wat onder het begrip huishouden wordt verstaan, advies is om dat op te nemen bij de definities.

De eis dat iedere arbeidsmigrant moet beschikken over een afzonderlijke afsluitbare verblijfsruimte is wel wenselijk maar niet realistisch gezien de huidige krapte op de woningmarkt. Door deze eis zal het tekort aan kwalitatieve betaalbare huisvesting op de korte en middellange termijn alleen maar doen toenemen, daarom adviseren wij om een maximum van 2 personen per kamer te stellen en waar mogelijk kan men al 1-persoonskamers aanbieden.

- **Artikel 11 lid 2**

Indien een in gebruik zijnde locatie die SNF-gecertificeerd is niet voldoet aan de juiste bestemming/er geen omgevingsvergunning aanwezig is, dan kan een verhuurdersvergunning worden geweigerd. In dat geval zou de verhuurder ook verplicht kunnen worden het beheer over te dragen? Dit is zeer onwenselijk en dit dient goed gekaderd te worden.

Op de huidige krappe woningmarkt, zijn er huisvestingslocaties ten behoeve van arbeidsmigranten die volledig voldoen aan de SNF-criteria, maar die niet beschikken over de juiste vergunning. Dit kunnen bijvoorbeeld locaties zijn die zich op een recreatieterrein bevinden. Dit betreffen dan zogenaamde 'gedooglocaties', waarvan dus een verhuurdersvergunning geweigerd kan worden. Dit heeft direct gevolgen voor de beschikbare capaciteit en voor de bewoners van een dergelijke locatie. Hiervoor zou tenminste een 'ruimte-voor-ruimte' regeling moeten gelden (zie ook Nationale verklaring huisvesting arbeidsmigranten uit 2012; bed-voor-bed regeling²). Beeld uit de markt is dat er, zelfs in coronatijden, gedooglocaties worden gesloten door gemeenten, zonder met alternatieven te komen. Dit leidt tot grotere tekorten en het directe risico dat arbeidsmigranten op straat belanden.

- **Artikel 17, lid 3**

We mogen verwachten dat er normaliter afstemming met verhuurder is en dat ook de privacy van de bewoners wordt gerespecteerd. Dus in welke uitzonderlijke situatie is dit artikel van toepassing?

- **Artikel 18**

Indien een in gebruik zijnde locatie, die SNF-gecertificeerd is, niet voldoet aan de juiste bestemming/er geen omgevingsvergunning aanwezig is, dan kan een verhuurdersvergunning worden geweigerd. In dat geval zou de verhuurder ook verplicht kunnen worden het beheer over te dragen én kan er een bestuurlijke boete worden opgelegd? Dit dient goed gekaderd te worden.

Tenslotte

De vergunningseisen dienen onder andere malafide verhuurders te weren, dienen te leiden tot kwalitatieve huisvesting en de ongewenste effecten van een afhankelijkheidsrelatie tegen te gaan. Maar dienen óók aan te sluiten bij de goede voorbeelden uit de praktijk en mogen niet leiden tot het ontmoedigen van huisvestingsinitiatieven voor deze doelgroep en leiden tot nóg grotere tekorten aan huisvestingscapaciteit voor arbeidsmigranten.

In deze tijd waar al sprake is van een ernstig tekort aan huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten, zal dit zeer ongewenst en onverantwoord zijn.

² Kort samengevat: De gemeente spreekt de bereidheid uit dat zij zich tot het uiterste zal inspannen om het gebruik van in gebruik zijnde locaties, die tenminste voldoen aan de SNF-richtlijnen en waarbij (dus) geen sprake is van levensbedreigende en/of brandonveilige situaties niet te beëindigen, zonder dat er een passend alternatief is gevonden van gelijksoortige huisvesting.