

INPUT KAFRA HOUSING - WETSVOORSTEL GOED VERHUURDERSCHAP

Als kwalitatieve huisvester van tijdelijke arbeidsmigranten biedt KaFra Housing vanuit haar praktijkervaringen graag input op het wetsvoorstel Goed verhuurderschap.

Inleiding

KaFra Housing onderschrijft de intentie van de wetgever om maatregelen te treffen die een einde maken aan maatschappelijk onacceptabel gedrag van huisjesmelkers, zoals onder meer het huisvesten van mensen in onveilige panden, het rekenen van excessieve huurprijzen en het hanteren van opzegtermijnen van slechts enkele dagen of zelfs uren. De introductie van een verhuurdervingunning is een goed plan, mits deze wordt vormgegeven met werkbare en effectieve eisen; professionele huisjesmelkers hard aanpakt, en niet leidt tot een kanseninperking van nieuwe kwalitatieve huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten.

KaFra Housing maakt zich wel zorgen om specifieke onderdelen van de voorgestelde wetgeving. Allereerst over de voorgestelde definitie van een arbeidsmigrant en de wijze waarop die definitie wordt toegelicht. Het wettelijk verankeren van de voorgestelde definitie zou ertoe leiden dat veel arbeidsmigranten gedwongen moeten verhuizen na vier maanden verblijf; dat de druk op de reguliere woningmarkt nog verder oploopt; dat arbeidsmigranten worden ontmoedigd om zich in te schrijven in de BRP, en dat arbeidsmigranten tussen wal en schip vallen, omdat zij geen plek kunnen vinden op de reguliere woningmarkt. KaFra Housing meent dat dit niet strookt met veel belangrijke aanbevelingen van de Commissie Roemer en de steun van die aanbevelingen door de Tweede Kamer en het kabinet.

Huisvestingstekort en maatschappelijke gevolgen

Het acute tekort aan 150.000 gecertificeerde verblijfplaatsen in ons land zorgt hierbij voor grote problemen. Bonafide werkgevers die al dan niet met hulp van professionele huisvestingspartijen hoogwaardige huisvesting willen realiseren, stuiten te vaak op gemeenten die wel kiezen voor nieuwe bedrijvigheid, maar niet voor de mensen die er steeds vaker komen werken: hardwerkende arbeidsmigranten. Dit heeft diverse negatieve gevolgen voor alle betrokkenen:

- Zonder gemeentelijke toestemmingen voor nieuwe kwalitatieve huisvestingsplannen zullen steeds meer nieuwe tijdelijke arbeidsmigranten met vrienden of collega's onbegeleid huren in woonwijken. En zo de druk op de reguliere woningmarkt verhogen.
- Dit leidt veelal tot overbewoning, verkamering, parkeeroverlast (vaak meerdere auto's voor de deur) en minder beschikbare woningen voor starters. Een bekend voorbeeld waar al deze problematiek zich voordoet is het Laakkwartier in Den Haag.
- Tijdelijke arbeidsmigranten die dan maar zelf op zoek gaan naar huisvesting in de wijken worden in de handen gedreven van, veelal, huisjesmelkers die exorbitante huren rekenen.
- Werkgevers wordt het in deze gevallen onmogelijk gemaakt om hun medeverantwoordelijkheid te kunnen nemen voor de fatsoenlijke huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten.
- Gemeenten die niet durven door te pakken zien door de jaren heen de problemen alleen maar groter worden. Uiteindelijk zijn hierdoor de tijdelijke arbeidsmigranten, de lokale bevolking, vooral de starters, maar ook de werkgevers en de gemeente zelf allemaal de dupe.
- KaFra Housing ziet in de praktijk dat arbeidsmigranten die overwegen zich blijvend te vestigen in Nederland, na ongeveer een jaar deze knoop doorhakken. Een eerdere doorstroom naar huur- of koopwoningen in de wijken lukt maar zelden, gezien de grote druk op de lokale woningmarkt en de eisen die gesteld worden aan huurders en kopers.

Gelijke behandeling

De voornoemde problemen zijn onnodig en vinden vaak een oorsprong in beeldvorming over arbeidsmigranten. Veel huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten komen niet van de grond vanwege een gebrek aan daadkracht en draagvlak: het zogenaamde *not in my backyard-effect* (nimby).

KaFra Housing is dan ook blij om te lezen dat het wetsvoorstel beoogt te regelen dat woningzoekenden en huurders ongeacht hun godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht, nationaliteit, hetero- of homoseksuele gerichtheid of burgerlijke staat gelijk behandeld worden. Vanuit dit uitgangspunt vraagt KaFra Housing de wetgever met klem om in het wetsvoorstel ondubbelzinnig vast te leggen dat kwalitatieve huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten die voldoen aan alle regels niet kunnen worden geblokkeerd door gemeenten of andere betrokkenen, enkel en alleen omdat migranten de doelgroep zijn. Zeker als huisvestingsinitiatieven al voldoen aan belangrijke eisen van de Commissie Roemer, zoals de aanbevolen ruimtenormen per persoon en de scheiding tussen het huisvestingscontract en het arbeidscontract. Door dit ondubbelzinnig vast te leggen wordt ook recht gedaan aan de brief aan de Tweede Kamer over discriminatie op de woningmarkt, waarin is aangekondigd dat de regels die worden uitgewerkt ook zullen zien op het onderwerp discriminatie op de woningmarkt (Kamerstukken II 2020/21, 32847).

In het wetsvoorstel is ook te lezen dat er een gebiedsgerichte aanpak wordt geïntroduceerd, en dat de gemeenteraad, mede om te voldoen aan de vereisten uit de Dienstenrichtlijn, zal moeten onderbouwen dat het instellen van een dergelijk verbod voor die categorieën van woonruimte in die gebieden noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid of de bescherming van huurders. Artikel 4, het eerste lid, onderdeel a, beschrijft dat er een verbod kan gelden voor het in gebruik geven van bepaalde in de verordening aangewezen categorieën van woonruimte die gelegen is in bepaalde aangewezen gebieden. KaFra Housing is bezorgd dat deze passages leiden tot een kanseninperking van nieuwe kwalitatieve huisvestingsinitiatieven voor tijdelijke arbeidsmigranten en vraagt hier nadrukkelijk aandacht voor.

Grootschalige en kwalitatieve huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten zorgen juist voor een goed begeleide start in Nederland, een vermindering van de druk op de lokale woningmarkt, goede afspraken en voorlichting over inschrijvingen, en voor geen tot minimale overlast. Grootschalige en kwalitatieve huisvestingsinitiatieven bieden lucht op de woningmarkt, en een oplossing tegen de verkamering, uitbuiting en onveilige verblijfsituaties in woonwijken. Het Laakkwartier in Den Haag wordt in deze context vaak als voorbeeld genoemd wat er gebeurt als er niet voldoende kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten wordt gerealiseerd. Ook door het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten.

Verhuurdervergunning

KaFra Housing is met de wetgever en gemeenten van mening dat er in bepaalde gevallen nood is aan een wettelijke grondslag voor het instellen van een verhuurdervergunning met landelijk geüniformeerde voorwaarden. Met het wetsvoorstel kan een bevoegdheid voor gemeenten worden gecreëerd om algemene regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars te kunnen stellen om ongewenst verhuurdergedrag te voorkomen en tegen te gaan. KaFra Housing steunt dit doel volledig, maar heeft zorgpunten bij de doelmatigheid van onderdelen van het wetsvoorstel:

- 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 verhuurdervergunning invoert met daarbij uiteenlopende voorwaarden. Voor een verhuurder die in meerdere gemeenten woonruimte verhuurt levert dit een onwerkbaar situatie op. KaFra Housing vraagt daarom nadrukkelijk

aandacht voor de uitvoerbaarheid en de administratieve verplichtingen. 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.

- Het voorstel beschrijft dat de combinatie van enerzijds verduidelijking en bewustwording en anderzijds een verbetering van de handhaving op ongewenst gedrag maakt dat de algemene regels inzake werkwijzen niet louter een papieren construct zijn, maar ook een werkelijke bijdrage leveren bij het tegengaan van deze problematiek. KaFra Housing ziet echter wel risico's op een papieren construct; zeker in de gemeenten waarin nauwelijks risicogerichte handhaving plaatsvindt. KaFra Housing pleit juist nadrukkelijk voor risicogerichte handhaving, oftewel: met een volle focus op vermeende huisjesmelkers die malafide verhuurgedrag vertonen.
- De gebiedsgerichte aanpak kan, zoals hierboven omschreven, leiden tot een kanseninperking van nieuwe kwalitatieve huisvestingsinitiatieven voor tijdelijke arbeidsmigranten. Partijen zoals KaFra Housing nemen veel initiatieven voor kwalitatieve huisvesting aan de randen van bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Hier zijn juist de succeslocaties te vinden waar draagvlak voor is, en waarbij iedereen te winnen heeft. Een voorbeeld is KFT Venray, waar succesvol huisvesting is gerealiseerd op een bedrijventerrein. Het biedt hardwerkende arbeidsmigranten een fatsoenlijke plek om te leven en voorkomt verkamering in de wijken. KaFra Housing pleit voor een aanpassing van de gebiedsgerichte aanpak in het voorstel, zodat locaties zoals KFT Venray juist meer ruimte krijgen.
- De definitie van een arbeidsmigrant in het wetsvoorstel (een 'arbeidsmigrant die gedurende ten hoogste vier maanden bij een onderneming werkzaamheden verricht en zijn hoofdverblijf buiten Nederland heeft') is zeer problematisch. Hieronder volgt een toelichting.

Definitie arbeidsmigrant

De voorgestelde definitie van een arbeidsmigrant is volgens KaFra Housing zeer problematisch en leidt ertoe dat arbeidsmigranten worden ontmoedigd om zich in te schrijven in de BRP; heeft tot gevolg dat tijdelijke arbeidsmigranten gedwongen moeten verhuizen na vier maanden verblijf op een voor hen ideale logies-locatie, leidt ertoe dat veel arbeidsmigranten tussen wal en schip vallen omdat zij geen plek kunnen vinden en geen kans maken op de reguliere woningmarkt; en leidt er daarmee toe dat de druk op de reguliere woningmarkt verder verhoogt. Hieronder volgt meer context en toelichting:

- De voorgestelde definitie leidt er echter toe dat vele tienduizenden arbeidsmigranten in Nederland na vier maanden verblijf gedwongen moeten verhuizen, vaak zonder enige kans op een alternatief op de woningmarkt. In de artikelsgewijze toelichting van artikel 1 stelt de wetgever een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) gelijk aan het hebben van het hoofdverblijf in Nederland. Arbeidsmigranten die zich vanaf dag 1 of na vier maanden inschrijven in de BRP hebben echter vaak hun hoofdverblijf nog in het land van herkomst, bijvoorbeeld als zij voor acht maanden in Nederland komen werken. De gemiddelde verblijfsduur van arbeidsmigranten was in 2018 46 weken (bron: ABU en NBBU). De wetgever stelt ook dat als iemand zijn hoofdverblijf heeft op een adres in Nederland, er sprake is van wonen en niet langer van logiesverstrekking. Wonen is echter vrijwel altijd uitgesloten op logiesbestemmingen, waar nu juist veel tijdelijke arbeidsmigranten kwalitatief goed verblijven. Als de voorgestelde definitie zou worden doorgevoerd, dan moeten tijdelijke arbeidsmigranten al na vier maanden verhuizen van de populaire logiesbestemmingen, terwijl ze geen serieuze kans maken op de reguliere woningmarkt. Arbeidsmigranten die vooraf al weten zes maanden te komen werken in Nederland en zich direct inschrijven in de BRP, mogen volgens de definitie zelfs helemaal niet wonen op een kwalitatieve logiesbestemming. Zij worden zo direct gedwongen om op zoek te gaan naar

huisvesting op de vrije markt. En worden zo juist in de handen gedreven van huisjesmelkers. Dit verhoogt de druk op de woningmarkt en leidt tot meer verkamering en parkeeroverlast in de wijken. Dit is maatschappelijk zeer onwenselijk.

- Arbeidsmigranten die een bestaan willen opbouwen in Nederland maken hierover na ongeveer een jaar een beslissing. En: maken pas vanaf dan een serieuze kans op de zeer krappe woningmarkt in Nederland. Na vier maanden is die kans nog heel klein. Veel arbeidsmigranten weten bij hun werkstart in Nederland nog niet hoelang zij in Nederland willen blijven.
- Het omgevingsrecht en het voorliggende wetsvoorstel botsen met elkaar. Het wetsvoorstel creëert ook onduidelijkheid met betrekking tot de positie van tijdelijke arbeidsmigranten op bestaande tijdelijke huisvestingslocaties. Hieronder volgt een verdere toelichting:
 - In de praktijk verblijven veel tijdelijke arbeidsmigranten nu op basis van logies in Nederland. Wonen wordt nu al voor veel bestaande short stay huisvestingslocaties uitgesloten in het bestemmingsplan en/of in de vergunning. Het gaat in de praktijk dus om tijdelijk verblijf op tijdelijke locaties, waarbij het essentieel is dat alle regelgeving in acht wordt genomen door de verhuurder. In KFT Venray heeft KaFra Housing al belangrijke aanbevelingen van het Aanjaagteam omarmd, waardoor er sprake is van kwalitatieve, veilige en betaalbare huisvesting, aparte slaapkamers, een ruim leefoppervlak per persoon en huisvestingscontracten die los staan van het arbeidscontract. Met alle faciliteiten is dit type huisvesting ook prima geschikt voor studenten of urgent woningzoekenden. Kwalitatieve locaties die voldoen aan de eisen bieden alle ruimte en comfort – en ook 24/7 service, beheer en begeleiding voor bewoners en omwonenden – om een verblijf van bijvoorbeeld een jaar toe te staan.
 - KaFra Housing meent dat het maatschappelijk belangrijk is om wettelijk te verankeren dat tijdelijke arbeidsmigranten nog een ruime overgangperiode kunnen verblijven in de huisvesting, mocht het werk plots wegvallen. Als alternatief voor de voorgestelde definitie pleit KaFra Housing voor een wettelijk verankerde opzegtermijn van een maand voor verhuur op basis van logies. Door dit wettelijk te verankeren wordt het concrete probleem waar ook het Aanjaagteam terecht aandacht voor heeft gevraagd, effectief aangepakt. Een belangrijke voorwaarde hierbij is effectieve en risicogerichte handhaving. Door arbeidsmigranten een centraal klachtpunt te bieden waar zij zelf kunnen klagen over verhuurders die zich hier niet aan houden, krijgen handhavers snel in beeld wie de vermeende huisjesmelkers in de gemeente zijn. Zo ontstaat een gerichte aanpak tegen huisjesmelkers en ruimte voor bonafide partijen. Dit voorkomt naast extra regeldruk ook alle geschetste nadelen, die indruisen tegen de aanbevelingen van het Aanjaagteam.
 - Breder dan de definitiekwestie pleit KaFra Housing voor een hardere aanpak van huisjesmelkers en malafide werkgevers die arbeidsmigranten zonder gêne van de ene op de andere dag de huisvesting uitzetten. KaFra Housing vraagt zich nadrukkelijk af of de professionele huisjesmelkers die onder de radar opereren onder de indruk raken van regels over verplichte werkwijzen.
 - Tot slot vraagt KaFra Housing zich af wat in deze eindfase van de coronacrisis de wettelijke basis en betekenis is van het begrip 'huishouden'. Daarbij mag niet vergeten worden dat veel jonge stelletjes na hun afstuderen gezamenlijk naar Nederland komen om ons land en zichzelf vooruit te helpen. Zij delen in de regel graag een ruimere slaapkamer. Het is belangrijk dat in de regels rekening wordt gehouden met ook deze hardwerkende mensen.

Effectrapportage

Het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten heeft gepleit voor een 'effectrapportage bij nieuwe bedrijvigheid' door gemeenten en provincies. KaFra Housing ziet een uitgelezen kans om deze aanbeveling te verankeren in het voorliggende wetsvoorstel. Ook gemeenten die de afgelopen jaren veel bedrijven hebben aangetrokken waar arbeidsmigranten werkzaam zijn, kunnen door een effectrapportage op te stellen inzichtelijk krijgen hoeveel verblijfplaatsen zij hebben gerealiseerd voor de hardwerkende arbeidsmigranten die al werken in de gemeente. En hoeveel plaatsen zij nog dienen te realiseren. Zo kan de druk op de reguliere woningmarkt verminderd worden, zodat ook Nederlandse starters meer kansen krijgen om een huurwoning te vinden. En kunnen tijdelijke arbeidsmigranten ook een fatsoenlijke plek om te leven worden geboden.