

# De uitzendwet arbeidsmigranten en de woningwet sluiten absoluut niet op elkaar aan.

## Aanleiding

In onze gemeente is convenant gesloten tussen gemeente - uitzendbureaus arbeidsmigranten - woningcorporaties. Inhoud convenant: is dat de woningbouwcorporatie sloopwoningen ter beschikking stelt aan de uitzendbureaus voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Uitzendbureaus knappen op en verhuren woning per kamer. Inzet: het aantal kamers van de woning -1, is het aantal arbeidsmigranten dat er gehuisvest mag worden.

Doelstelling: voorkomen van uitbuiting arbeidsmigranten.

So far - so good. MAAR

Het werkt voor geen meter, het gaat aan alle kanten fout.

## VOORBEELD

Stel: De corporatie verhuurt een zelfstandige 4 kamer sloopwoning tegen 67% max redelijk, zeg 450 euro in de maand.

Als corporatie moeten wij voldoen aan passend toewijzen.

Het uitzendbureau verhuurt conform de uitzendwet geen kamer, maar een gegarandeerde slaapplek in buurt van het werk. Hun huurcontracten zijn nooit voorzien van een adres. De huurprijs is opgebouwd als all-in prijs per week.

## Probleem 1 Passend toewijzen:

Vervolgens bewonen 3 arbeidsmigranten de woning (4 kamerwoning -1 is aantal personen). Migrant A heeft inkomen van 16.000 euro per jaar, Migrant B verdient 22.000 euro bruto per jaar, Migrant C heeft inkomen van 13.000 euro.

Bij passend toewijzen gaan we uit van het gezamenlijk huishoudinkomen, dus 3 personen. Totaal huishoudinkomen 51.000 euro NIET-passend toegewezen. Drie weken later vertrekt Migrant B en komt Migrant D (18.000 inkomen) in de woning. Volgens passend toewijzen is iedere verhuring een verplichte verantwoording, dus opnieuw berekenen. Totaal huishoudinkomen MA 16.000+MC 13.000+MD 18.000 = 47.000 NIET-passend toegewezen.

De corporatie wordt afgerekend op niet passend toewijzen, terwijl deze huurders nooit aanspraak kunnen maken op de wet voor de huurtoeslag.

## Voorstel 1 pas woningwet aan op intermediairs

**Oplossing 1:** voor dit deel is de woningwet aan te passen. Uitzendbureaus zijn eveneens intermediairs en zouden gelijkgetrokken moeten worden aan de zorgintermediairs, waarbij de instelling het huis huurt en er patiënten opvangt als zijnde "ziekenhuisbed".

**Oplossing 2:** trek arbeidsmigranten gelijk aan buitenlandse studenten die onzelfstandig huren.

Hoe dan ook regel het in de woningwet.

Ongeacht dat het een ZELFSTANDIGE woonruimte verhuurd is, moet de corporatie ervoor kunnen kiezen om een pand dat aan een intermediair is verhuurd, zodanig te verantwoorden is, dat de intermediair ONZELFSTANDIG doorverhuurd. Zolang dit zichtbaar is en transparant, dan bijten passend toewijzen en de verhuringen elkaar niet.

Wel moet het uitzendbureau, maar dat vind ik van de zorginstellingen ook, aangeven hoeveel mensen er (tegelijkertijd) zich in de woning bevinden. Inschrijven in de BPR gebeurt niet. Dus geef ons handen en voeten om te mogen controleren hoeveel bewoners er in een woning verblijven. Zie probleem 2.

Volgende is dat de uitzendbureaus zich niet altijd houden aan de afspraken en dat wij daar niet op mogen controleren.

## **Probleem 2 Overbewoning**

Dezelfde 4 kamerwoning is uitgegeven aan de uitzendbureaus. Conform de afspraken mogen hier 3 migranten gehuisvest worden. Het uitzendbureau knapt de woning op en zet - even tussendoor - een wandje tussen woonkamer en keuken. Hierdoor ontstaat een 5 kamerwoning (volgens hun beleving). Er kunnen dus nu 4 migranten gehuisvest worden. En als we dat nu geen 4 personen, maar 4 huishoudens noemen..... omdat 1 migrant ook een vriendinnetje heeft . (1 stelletje is 1-huishouden) dan zitten er ineens 5 volwassen mensen in de woning.....een sloopwoning van 80m<sup>2</sup>. Dat zijn 5 mensen die geen binding met elkaar hebben, uit verschillende landen komen, opgepropt in 80m<sup>2</sup>. En dat dan vervolgens 10 woningen naast elkaar.... En de corporatie wordt afgerekend op de leefbaarheid in de wijk.

### **Voorstel probleem 2: verhuur altijd via de woningwet**

Verbied verhuren via de uitzendwet. Maak in de uitzendwet verplicht dat een gegarandeerde slaapplek 12m<sup>2</sup> groot moet zijn. Regel dat dit moet voldoen aan onzelfstandige woonruimte in de woningwet. Deze 12m<sup>2</sup> is gelijk aan een normale slaapkamer in de woningwet. Verhuur je, ook al is het maar een slaapplek, dan voldoe je aan de woningwet. Inclusief een huurcontract op basis van een adres en met een gedifferentieerde (transparante) huurprijs.

Of je maakt dat het past binnen het hotelwezen, maar géén jeugdherberg alsjeblieft. Maar timmer het in de uitzendwet dicht.

## **Probleem 3 woningen: verhuren aan uitzendbureaus is een verdienmodel conform de uitzendwet.**

We blijven bij diezelfde 4 kamerwoning die op basis van leegstandswet is verhuurd aan het uitzendbureau tegen 67% max redelijk, zeg 450 euro bruto per maand. Zoals we inmiddels weten heeft het uitzendbureau de woning opgeknapt. Ze hebben de woning gemeubileerd, volledig voorzien van wit- en bruingoed. Ook betaalt het uitzendbureau de kosten van gas, water en elektra, internetaansluiting en inboedelverzekering. Iedere arbeidsmigrant krijgt een pakket linnengoed. Het uitzendbureau vraagt voor een gegarandeerde slaapplek 98 euro per week.

Zou de woning bewoond worden door 3 arbeidsmigranten dan is dit 98 euro per 52 weken =  $3 \times 98 \times 52 = 15.288$  euro op jaarbasis. Dit lijkt reëel, maar zoals hierboven gezegd, de uitzendbureaus houden zich niet altijd aan de regels.

Want wordt de woning bewoond door 5 arbeidsmigranten dan is dit  $5 \times 98 \times 52 = 25.480$  euro op jaarbasis.

En hebben we nog twee broertjes (1 huishouden), dan kunnen die wel in een stapelbed in één slaapkamer, dus dan zitten er 6 mensen in de woning;  $6 \times 98 \times 12 = 30.576$  euro per jaar. Kassa!

Te ontvangen voor de woningcorporatie:  $450 \text{ euro} \times 12 \text{ maanden} = 5.400 \text{ euro}$ .

En let wel, als corporatie zijn wij er niet op ingericht om hotelletje te spelen. We zijn allang blij dat de woning verhuurd is en niet verloederd in een sloopwijk. Alleen het moet wel op een goede manier. Want als we het over uitbuiting hebben, dan heb ik het idee, dat we dát dus via de achterkant faciliteren. En als maatschappelijke organisatie hebben we de verplichting om niet mee te (hoeven) doen aan het verdienmodel van een uitzendbureau. Ook al zit een gemeente nog zo met het handen in het haar over de huisvesting van arbeidsmigranten.

### **Voorstel probleem 3**

Schrap de regels in de uitzendwet over huisvesting. Zorg dat de huurprijs op dezelfde wijze tot stand komt, conform de berekeningen van onzelfstandige woonruimte in de woningwet. Verhuur je, dan heb je je te houden aan de woningwet.

Zorg dan wel dat een intermediair in staat is om een zelfstandige woning ook onzelfstandig te verhuren.

### **Conclusie**

Passend toewijzen is niet de oplossing. Regulier verhuren is niet te doen. Verhuren aan uitzendbureaus, ja Maar wél GOED geregeld. Zorg dat huisvesting van arbeidsmigranten net als buitenlandse studenten of zorgzoekers in de woningwet wordt geregeld. Verhuur je, dan heb je je aan de woningwet te houden. Benader het als onzelfstandige woonruimte, geen recht op huurtoeslag, maar wel een duidelijk transparant contract, een benoemde ruimte van 12m<sup>2</sup> (je huurt kamer 1, 2 of 3) met recht op (levens)ruimte en privacy.

We proberen dit sinds 2013 op te lossen, maar we krijgen weinig gehoor. Laatste contact hierover hebben we in mei 2021 met het ILT gehad, en met name op het onderdeel passend toewijzen. Met de laatste woningwetwijziging lijkt het erop dat ze willen aanpassen, maar dat ze nog geen idee hebben hoe dit handen en voeten te moeten geven.

Zie deel 1.

Als corporatie faciliteer het verdienmodel van de uitzendbureaus, wordt uitbuiting van arbeidsmigranten niet tegengegaan én ik ben een makkelijke probleemoplosser voor de gemeente. En vervolgens wordt de corporatie door de accountant én het ILT afgerekend op wanprestatie.