

## Reactie | Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst

### Inleiding

---

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een internconsultatie opengesteld inzake het ontwerp van AMvB “*Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst*” (hierna: het Ontwerp). KaFra Housing, gevestigd in Venray en expert in huisvesting van specifieke doelgroepen, maakt graag van de gelegenheid gebruik haar reactie in deze internetconsultatie in te brengen. KaFra Housing is voorstander van een realistische vorm van huurbescherming voor arbeidsmigranten die rekening houdt met enerzijds de woonbelangen van de huurder en anderzijds de investeringsbereidheid van projectontwikkelaars en verhuurders in (tijdelijke) huisvestingsprojecten voor arbeidsmigranten. Het Ontwerp, zoals dat thans voor ligt, leidt er echter zonder verdere aanpassingen toe dat de huurbescherming voor arbeidsmigranten afneemt. De oorzaak daarvan is tweeledig. Ten eerste omdat, ten gevolge van de spoedige inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten, verhuurders uitsluitend nog een vaste huurovereenkomst of een logiesovereenkomst (aard van korte duur) aan arbeidsmigranten kunnen aanbieden. Ten tweede omdat de realisatie en exploitatie van huisvesting voor arbeidsmigranten doorgaans slechts voor bepaalde duur wordt vergund, waardoor het sluiten van een vaste huurovereenkomst voor verhuurders überhaupt geen optie is. Aldus resteert uitsluitend de contractvorm van de logiesovereenkomst welke de hurende arbeidsmigrant in het geheel geen huurbescherming biedt.

### KaFra Housing

---

KaFra Housing realiseert en exploiteert innovatieve concepten voor de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals studenten, urgent woningzoekenden, Oekraïense vluchtelingen en (met name) arbeidsmigranten. Deze huisvesting betreft onder meer ruime woonruimten, welke een uitstekend wooncomfort bieden en zijn voorzien van moderne woon- en ontspanningsfaciliteiten. KaFra Housing verhuurt deze huisvesting direct en indirect aan de genoemde doelgroepen.

Op het moment van schrijven van deze reactie is KaFra Housing initiatiefnemer bij huisvesting voor specifieke doelgroepen op 17 locaties met circa 5300 verblijfplekken. De klanten van KaFra Housing, zijnde meestal de werkgevers van arbeidsmigranten, verhuren deze verblijfplekken op basis van tijdelijke huurovereenkomsten die binnenkort, vanwege de aanneming van de Wet vaste huurcontracten, niet langer zijn toegestaan.

### Vertrekpunt Ontwerp

---

De Minister beoogt met het Ontwerp een uitzondering mogelijk te maken voor specifieke groepen op de hoofdregel van de vaste huurovereenkomst. Ten aanzien van deze specifieke groepen blijft het sluiten van de tijdelijke huurovereenkomst dan toch mogelijk. Onder deze specifieke groepen bevindt zich niet de hurende arbeidsmigrant

In de Nota van toelichting bij het Ontwerp merkt de Minister op dat tijdelijke huurovereenkomsten weinig worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten en verwijst ter onderbouwing daarvan naar het rapport Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt. Naast het feit dat dit rapport inmiddels ruim 2,5 jaar oud is en daardoor verminderd representatief, ziet de Minister over het hoofd dat juist de laatste jaren het aantal arbeidsmigranten en daarmee het aantal met hen gesloten tijdelijke huurovereenkomsten is toegenomen. Van ABU/NBBU heeft KaFra Housing vernomen dat zelfs 39% van haar leden gebruik maakt van tijdelijke huurovereenkomsten.

Hoewel wordt toegejuicht dat, zoals in de Nota van toelichting geschreven, het kabinet een doelgroepencontract voor arbeidsmigranten aan het uitwerken is waarmee de huur(prijs)bescherming voor arbeidsmigranten wordt verbeterd, is op het moment van onderhavige internetconsultatie in het geheel niet duidelijk op welke termijn het kabinet met een voorstel ter

zake komt, wat de inhoud daarvan zal zijn en wanneer tot invoering daarvan wordt overgegaan. Tot die tijd leidt invoering van het Ontwerp tot de situatie dat verhuurders slechts twee contractvormen aan de

arbeidsmigrant kunnen aanbieden: i) de vaste huurovereenkomst met maximale huurbescherming en ii) de logiesovereenkomst zonder enige huurbescherming.

#### Vaste huurovereenkomst

Zowel de verhuurder als de huurder van arbeidsmigrantenhuisvesting heeft behoefte aan een grote mate van flexibiliteit. Voor de arbeidsmigrant geldt dat hij het gehuurde voor minimaal een vaste periode moet kunnen huren maar de huurovereenkomst ook snel wil kunnen beëindigen. Voor de verhuurder geldt dat hij het zich niet kan veroorloven dat een huurovereenkomst niet op een vooraf overeengekomen moment kan laten eindigen, aangezien de realisatie en exploitatie van huisvesting voor arbeidsmigranten doorgaans slechts voor bepaalde duur wordt vergund. De vaste huurovereenkomst biedt niet de noodzakelijke flexibiliteit. Immers, de verhuurder kan de vaste huurovereenkomst 'slechts' opzeggen op de in de wet genoemde gronden met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie maanden waarbij, indien de huurder niet met de opzegging instemt, een langdurige beëindigingsprocedure bij de kantonrechter volgt. De vaste huurovereenkomst is hierom in het geheel geen optie bij verhuur aan arbeidsmigranten.

#### Logiesovereenkomst

Weliswaar biedt een logiesovereenkomst de verhuurder alle flexibiliteit, de hurende arbeidsmigrant daarentegen geniet geen enkele huurbescherming tegen beëindiging van de huur. Dit zou overigens opgelost kunnen worden door de in de ABU/NBBU CAO vastgelegde 4 weken recht op huisvestingsbehoud in regelgeving vast te leggen. Maar in de huidige situatie biedt ook de logiesovereenkomst niet de door de Minister gewenste gebalanceerde uitkomst tussen de belangen van verhuurder én huurder. Deze gebalanceerde uitkomst wordt bij verhuur aan arbeidsmigranten juist wel gevonden door middel van de tijdelijke huurovereenkomst. Deze mogelijkheid wordt echter door de inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten al afgeschaft terwijl er tegelijkertijd niet direct een bruikbaar alternatief voorhanden is.

#### Tijdelijke huurovereenkomst

Nota bene de Minister zelf heeft op Kamervragen geantwoord dat de tijdelijke huurovereenkomst gunstig is voor arbeidsmigranten die thans een logiesovereenkomst hebben:

*“Arbeidsmigranten vinden vaak via de werkgever een woon- of verblijfplek. Dat is in elk geval vaak zo wanneer zij kort in Nederland verblijven, of wanneer zij nog niet zo lang in Nederland zijn. Op dit moment is de praktijk dat arbeidsmigranten vaak een logiescontract krijgen aangeboden. Bij deze contractvorm heeft men geen bescherming tegen het moeten verlaten van de woonplek. Een logiescontract (huurcontract dat een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is) is namelijk bedoeld voor kort verblijf, zoals een vakantie. Een tijdelijk huurcontract voor een woning of een kamer biedt wel bescherming tegen het (voortijdig) moeten verlaten van de woonplek. Daarmee zou die contractvorm gunstig zijn voor arbeidsmigranten die nu een huurcontract hebben dat een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is. Huisvesters en/of werkgevers kunnen deze contractvorm al gebruiken.”<sup>1</sup> (onderstreping door KaFra Housing)*

Omdat de doelgroep 'arbeidsmigranten' niet in het Ontwerp wordt meegenomen, de mogelijkheid om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten door de invoering van de Wet vaste huurcontracten op korte termijn vervalt en er geen concreet zicht is op welke termijn het kabinet met een voorstel voor huur(prijs)bescherming voor arbeidsmigranten komt, vallen de arbeidsmigranten voor onbekende duur tussen wal en schip. Dit kan eenvoudigweg worden voorkomen althans deze duur kan wezenlijk worden beperkt door in het Ontwerp 'arbeidsmigranten' eveneens aan te wijzen als doelgroep waarmee tijdelijke huurovereenkomsten gesloten mogen worden.

---

<sup>1</sup> Kamerstukken 34682 / 32847 nr. 89. Nationale Omgevingsvisie: Integrale visie op de woningmarkt, p. 12-13.