

CONSULTATIETREACTIE

10060553/2300018895//xal/jsn

Aan : Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van : Pellicaan Advocaten N.V.
Datum : 3 december 2023
Betreft : Consultatiereactie Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst

INLEIDING

Op 14 november 2023 is het wetsvoorstel Wet vaste huurcontracten aangenomen. Op grond van het in de Tweede Kamer een aangenomen amendement van Inge van Dijk (Kamerstuk II 2022/2023, 36 195 Nr. 31, hierna het '**Amendement Inge van Dijk**') blijft een tijdelijk huurcontract, aangegaan voor de duur van twee jaar of korter, mogelijk ingeval wordt verhuurd aan personen die deel uitmaken van bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen.

In het 'Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst' (hierna: '**het Besluit**') dat thans ter consultatie is neergelegd, worden in (het op grond van de Wet vaste huurcontracten aangepaste) artikel 7:271, tweede lid, eerste zin Burgerlijk Wetboek doelgroepen aangewezen waarvoor tijdelijke huurcontracten na invoering van de Wet vaste huurcontracten mogelijk blijven. Artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is als uitgangspunt genomen voor deze doelgroepen.

REACTIE

Anders dan in 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 maken arbeidsmigranten geen onderdeel uit van deze doelgroepen. In de toelichting op het Amendement Inge van Dijk wordt in lijn met artikel 22a Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 onder meer de volgende doelgroep als uitzondering genoemd:

*“huurders die voor hun **werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren**”*

De arceringen hebben wij aangebracht. De betreffende passages zien op de doelgroep die wij hierna als 'arbeidsmigranten' aanmerken.

In de toelichting op het Besluit wordt het standpunt ingenomen dat deze doelgroep uit het Amendement Inge van Dijk erg breed geformuleerd is. Bovendien zou volgens de toelichting bij het Besluit het volledig overnemen van voornoemde formulering haaks

3 december 2023
10060553/2300018895/xal/jsn

staan op het doel van de Wet vaste huurcontracten, misbruik in de hand werken en zich in ongunstige mate verhouden tot het amendement Beckerman/Boulakjar dat als doel heeft tijdelijke huurcontracten voor onzelfstandige woonruimten af te schaffen. In het Besluit is gekozen om de betreffende doelgroep-uitzondering te beperken tot internationale studenten en arbeidsmigranten hierbuiten te laten.

Als reden voor het uitsluiten van de doelgroep arbeidsmigranten wordt aangevoerd dat (i) uit de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 volgt dat tijdelijke huurcontracten voor arbeidsmigranten weinig worden gebruikt. Bovendien zou (ii) het opnemen van de doelgroep arbeidsmigranten niet noodzakelijk zijn, omdat het kabinet een doelgroepencontract voor arbeidsmigranten uitwerkt waarmee de huur(prijs)bescherming voor arbeidsmigranten wordt verbeterd. Wij gaan hierna eerst in op de behoefte vanuit de markt en gaan daarna nader in op de hiervoor onder (i) en (ii) genoemde redenen om arbeidsmigranten niet als doelgroep in het Besluit op te nemen.

BEHOEFTE VANUIT DE MARKT

Het in de toelichting bij het Besluit ingenomen standpunt gaat voorbij aan de behoefte die in de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 wordt uitgesproken door onder meer particuliere verhuurders en de Vereniging Nederlandse Gemeenten om arbeidsmigranten als doelgroep aan te merken.¹ Deze behoefte wordt ten onrechte genegeerd, althans onvoldoende geadresseerd. Daarbij komt dat het, mede in het licht van het navolgende, maar de vraag is of arbeidsmigranten behoefte hebben aan de op grond van de Wet vaste huurcontracten geboden bescherming. Wij gaan hieronder nader in op de behoefte van arbeidsmigranten in dit verband.

Daarnaast wordt onvoldoende aandacht besteed aan de gevolgen voor arbeidsmigranten en uitzendbureaus bij het gebruiken van ander soortige overeenkomsten om huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken.

De in wetgeving uitgewerkte aanbevelingen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten gaan ervan uit dat tussen arbeidsmigrant en uitzendbureau een huurovereenkomst tot stand komt. Door het uitsluiten van arbeidsmigranten als doelgroep met wie een tijdelijk huurcontract mag worden gesloten, bestaat de kans de uitzendbureaus en arbeidsmigranten ervoor kiezen om in plaats van een huurovereenkomst een gebruiksovereenkomst (bruikleen) te sluiten. In dat geval zijn de Wet vaste huurcontracten en de per 1 juli 2023 in werking getreden Wet goed

¹ Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015, pagina's 42, 44 en 46.

3 december 2023
10060553/2300018895/xal/jsn

verhuurderschap niet op die (gebruiks)overeenkomsten van toepassing, in welk geval die wetgeving niet het beoogde effect heeft.

Ook wordt in dat geval het risico vergroot dat uitzendbureaus na ongewijzigde inwerkingtreding van het Besluit in aanzienlijk toenemende mate worden geconfronteerd met arbeidsmigranten die (veelal na afloop van hun arbeidsovereenkomst met het uitzendbureau en al dan niet op oneigenlijke gronden) het standpunt innemen dat zij geen gebruikersovereenkomst hebben gesloten maar een huurovereenkomst, welke huurovereenkomsten dan voor onbepaalde tijd zouden zijn aangegaan. De gevolgen voor uitzendbureaus en de kans op procedures worden daarmee alleen maar groter, terwijl het ten eerste de vraag is of het beoogde doel van deugdelijke huisvesting aan arbeidsmigranten gedurende hun werkzaamheden in Nederland daarmee wordt gediend en waardoor de te hanteren tarieven voor inleners (nog meer) onder druk komen te staan.

Een dergelijke gebruikersovereenkomst zorgt niet alleen voor minder bescherming voor arbeidsmigranten, maar zorgt ook voor onzekerheid bij (hoofd)verhuurders in overleg met wie uitzendbureaus de huisvesting van arbeidsmigranten verzorgen, hetgeen de huisvesting van arbeidsmigranten ernstig kan bemoeilijken.² Het niet opnemen van de doelgroep arbeidsmigranten zou daarmee tot gevolg kunnen hebben dat uitzendbureaus, na de invoering van het Besluit, geen mogelijkheid meer hebben om arbeidsmigranten in Nederland te huisvesten.

AD I. BEPERKT GEBRUIK TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN VOOR ARBEIDSMIGRANTEN

In de Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015 wordt geconstateerd dat uitzendbureaus die arbeidsmigranten uitzenden veelal gebruik maken van zogenaamde 'short stay' contracten (te weten de overeenkomst 'naar aard van korte duur' ex artikel 7:232 lid 2 BW).³ Op die contracten is het dwingendrechtelijk huurrecht woonruimte regime (en daarmee artikel 7:271 BW) niet van toepassing. In de toelichting op het Besluit wordt voornoemde constatering aangevoerd als argument om arbeidsmigranten niet als doelgroep mee te nemen in het Besluit. Dat betekent dat indien het Besluit in huidige vorm wordt aangenomen, een dergelijk short stay contract volgens de toelichting

² Wij wijzen in dat verband ook op zorg van de wetgever op pagina 17 van de hierna genoemde Memorie van Toelichting bij de Wet doorstroming huurmarkt, waarin de wetgever opmerkt dat bij gebrek aan een alternatief voor huur voor onbepaalde tijd een deel van het potentiële huuraanbod mogelijk niet tot stand komt.

³ Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015, pagina 24.

3 december 2023
10060553/2300018895/xal/jsn

op het Besluit (en de Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015) de enige mogelijkheid is voor uitzendbureaus om een huurovereenkomst van tijdelijke duur (doorgaans voor de duur van hun werkzaamheden in Nederland of tot kort daarna) met arbeidsmigranten aan te gaan.

Echter, bij de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 heeft de wetgever in de Memorie van Toelichting⁴ duidelijk aangegeven dat de uitzondering van overeenkomsten 'aard van korte duur' (derhalve short stay) uitdrukkelijk niet bedoeld is voor huisvesting van arbeidsmigranten. De wetgever achtte het wenselijker om een nieuwe figuur van een tijdelijke huurovereenkomst in te voeren dan de reikwijdte van de overeenkomsten 'naar zijn aard slechts van korte duur' te vergroten. Ook in de memorie van toelichting bij de Wet vaste huurcontracten heeft de wetgever daarover geen ander standpunt ingenomen. Daarbij komt dat het gebruik van short stay contracten (waarbij de huurder geen huur(prijs) bescherming geniet) met arbeidsmigranten niet lijkt te passen in het (in de toelichting bij het Besluit) aangekondigde doelgroepencontract voor arbeidsmigranten waarmee de huur(prijs)bescherming voor arbeidsmigranten juist moet worden verbeterd.

Of short stay contracten gebruikt kunnen worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten en zo ja, onder welke voorwaarden is daarmee volstrekt onduidelijk. Zolang die duidelijkheid niet wordt verschaft, is het op zijn minst wenselijk om ook arbeidsmigranten als doelgroep in het Besluit op te nemen. Daarmee wordt voorkomen dat er mogelijk geen enkele manier is om te voorzien in de behoefte van de markt aan tijdelijke huurcontracten voor arbeidsmigranten. Het alternatief is uiteraard om te bevestigen dat short stay contracten kunnen worden gebruikt om de huisvesting van arbeidsmigranten (en wellicht meer in het algemeen ook in andere situaties) te regelen en zo ja, onder welke voorwaarden.

AD II. DOELGROEPENCONTRACT ARBEIDSMIGRANTEN

Een ander argument in de toelichting bij het Besluit om arbeidsmigranten niet als doelgroep in het Besluit op te nemen, is dat door het kabinet een doelgroepencontract voor arbeidsmigranten wordt uitgewerkt waarmee de huur(prijs)bescherming voor arbeidsmigranten wordt verbeterd. De toelichting bij het Besluit laat echter na te benoemen wanneer dit doelgroepencontract voor arbeidsmigranten er gaat komen, wat de inhoud van dat contract gaat worden en op welke manieren de huur(prijs)bescherming voor arbeidsmigranten zou moeten worden verbeterd (zie ook hierna). Daardoor is het wenselijk om arbeidsmigranten in ieder geval tot die tijd als doelgroep op te nemen in het

⁴ [Kamerstukken II 2015/16, 34373, 3](#), pagina 17.

3 december 2023
10060553/2300018895/xal/jsn

Besluit. Dit zou ook recht doen aan het Amendement Inge van Dijk zoals dat is aangenomen.

Daarnaast is het de vraag niet alleen arbeidsmigranten zelf, maar ook de Nederlandse samenleving wel behoefte hebben aan de huurbescherming die beoogd te worden versterkt met de Wet vaste huurcontracten in het algemeen en met een doelgroepencontract voor arbeidsmigranten in het bijzonder. Normaal gesproken keren arbeidsmigranten na afloop van hun arbeidsovereenkomst met het uitzendbureau terug naar hun woning in hun thuisland of gaan zij elders werkzaamheden verrichten. Arbeidsmigranten zijn dan juist gebaat met een huisvesting op maat die eindigt na afloop van hun arbeidsovereenkomst met het uitzendbureau. De nijpende huisvestingssituatie in Nederland is ook gebaat met een vlotte doorstroom van arbeidsmigranten.

Doorgaans stellen uitzendbureaus huisvesting beschikbaar aan bij haar werkzame arbeidsmigranten tegen een aanzienlijk lagere huurprijs (of zelf om niet, in het geval van een gebruikersovereenkomst). Indien die huisvesting niet wordt beëindigd zodra de arbeidsovereenkomst van de arbeidsmigrant eindigt (of kort daarna), dan zou de arbeidsmigrant feitelijk op kosten het uitzendbureau op de betreffende locatie kunnen blijven wonen, zonder enige incentive om te vertrekken. Bijkomend probleem voor uitzendbureaus is dat zij na afloop van de arbeidsovereenkomst (en dus na het verbreken van die relatie met de arbeidsmigrant) doorgaans grote moeite hebben om de verschuldigde huur te blijven incasseren. Dit probleem is versterkt door de strikte eisen die als gevolg van de Wet goed verhuurderschap zijn gesteld aan het vragen van een waarborgsom.

Naast het belemmeren van de doorstroom van arbeidsmigranten en huurders in het algemeen, ondervinden ook uitzendbureaus derhalve serieuze problemen indien de huurcontracten met arbeidsmigranten onvoldoende flexibel kunnen worden ingericht en beëindigd. En dat terwijl volstrekt onduidelijk is of er wel behoefte is aan deze wijze van huurbescherming voor arbeidsmigranten.

CONCLUSIE

Naar onze mening overtuigen de argumenten in de toelichting op het Besluit, om arbeidsmigranten niet als doelgroep in het Besluit op te nemen, niet. Wij zijn dan ook van mening dat arbeidsmigranten wel als doelgroep moeten worden toegevoegd, zeker zolang (i) tegenstrijdige signalen vanuit de wetgever over het gebruik van short stay contracten komen en (ii) de inhoud, noodzaak, systematiek en datum van

3 december 2023
10060553/2300018895/xal/jsn

inwerkingtreding van het aangekondigde doelgroepencontract voor arbeidsmigranten onduidelijk is. Daarbij raden wij aan om duidelijk in kaart te brengen wat de behoefte is van arbeidsmigranten, uitzendbureaus en de Nederlandse samenleving om de huisvesting van arbeidsmigranten niet uit te zonderen van de hoofdregel van artikel 7:271 lid 1 BW en waarom die behoefte zou opwegen tegen de belangen van de andere betrokken stakeholders.

Wij hopen dat onze reactie aanleiding is om nog eens kritisch te kijken naar de inhoud van het Besluit voor zover het betreft voor de huisvesting van arbeidsmigranten en meer in het algemeen de toepasselijke wetgeving in dat verband. Wij gaan akkoord met publicatie van deze reactie op internet.

X – X – X