

## Reactie van Expertisecentrum Flexwonen op de internetconsultatie inzake de Wijziging van het Besluit minimumloon en minimumvakantiebijslag

### In het kort

Het voorgenomen besluit om de inhouding op het minimumloon voor kosten van huisvesting gefaseerd af te bouwen is contraproductief voor de doelstellingen die de minister ermee hoopt te bereiken. Het zal volgens ons leiden tot:

- een afname van de beschikbare hoeveelheid huisvesting voor arbeidsmigranten
- het wegvallen van het bestaande private toezicht op de kwaliteit van de huisvesting, terwijl het beoogde toezicht daarop door gemeentelijke overheden niet of volstrekt onvoldoende vorm zal krijgen
- een slechtere positie van arbeidsmigranten op de oververhitte woningmarkt met grote gevaren voor meer uitbuiting
- betalingsproblemen bij arbeidsmigranten die nog voor er sprake is van verdiensten, vooraf de huur en een waarborgsom zullen moeten gaan betalen.

We zullen dat hieronder nader toelichten

### Waar toe dient het besluit?

De afbouw van de inhoudingsmogelijkheid heeft volgens de toelichting in het conceptbesluit twee doelen.

1. Het beëindigt een verdienmodel dat kan ontstaan door inhouden op het WML.  
*“Door stapsgewijze afbouw van de inhoudingsmogelijkheid zal de werkgever het incassorisico krijgen bij het aanbieden van huisvesting aan een werknemer. Dit verkleint het mogelijke verdienmodel van een werkgever die huisvesting aanbiedt aan een werknemer.”*
2. Het vermindert de afhankelijkheid tussen werknemer en werkgever.  
*“Door afschaffing van de inhoudingsmogelijkheid voor huisvesting worden arbeid en huur strikter gescheiden.”*

### Wat zullen de effecten zijn?

**Ad1.** In de huidige woningmarkt worden corrupte verdienmodellen niet zozeer bepaald door de inhoudingsmogelijkheid, maar door de enorme schaarste aan woonruimte. Dat geldt zeker niet alleen voor arbeidsmigranten, maar zij hebben door hun onbekendheid met de mogelijkheden en hun acute behoefte aan woonruimte een extra zwakke positie. Weliswaar kent Nederland een goed stelsel van huur(prijs)bescherming, maar wie de ogen de kost geeft weet ook dat deze regels juist bij grote schaarste en juist bij groepen die hun rechten niet goed kennen op grote schaal worden ontdoken. Het is een illusie om te denken dat de misstanden die hier uit voortkomen wel voorkomen kunnen worden door de instrumenten die gemeenten hebben gekregen met de Wet goed verhuurderschap. Water blijft naar het laagste punt stromen.

Intussen hebben bonafide werkgevers en uitzenders al lang geen oneerlijk verdienmodel meer; in veel gevallen wordt zelfs toegelegd op de huisvesting omdat men die belangrijk vindt om voldoende arbeidskrachten te kunnen aantrekken. Door de kwaliteitssystemen d.m.v. certificering van de huisvesting (SNF en AKF) is een kwaliteitsbodem in de markt gelegd die met de opvolging van de adviezen van het aanjaagteam nog hoger komt te liggen. In de uitzend-COA is daarnaast met het prijskwaliteitsysteem PKS nog een relatie tussen de kwaliteit en de maximale prijs vastgelegd. De private certificering zorgt ook voor een doorlopend toezicht op de kwaliteit van de huisvesting. Met ca. 40.000 controles per jaar is daarmee voor dit gereguleerde deel van de markt een toezicht gewaarborgd, dat gemeenten met hun capaciteitsproblemen nooit zullen realiseren.

De inhoudingsmogelijkheid op het WML was en is een belangrijke incentive voor de certificering, omdat gecertificeerde huisvesting een voorwaarde is om de inhouding te kunnen toepassen. Omgekeerd zal de afschaffing van die mogelijkheid een grote druk op het bestaansrecht van de keurmerken en het bestaande prijskwaliteitsysteem gaan uitoefenen. Aangezien de kosten ervan voor de deelnemende werkgevers hoog zijn, schatten wij in dat de keurmerken het niet zullen overleven als de voordelen wegvallen.

Juist voor de grote groep werkgevers en uitzenders die de huisvesting op deze manier goed geregeld hebben is de in de beleidsdoelstelling gebruikte formulering *“Dit verkleint het mogelijke verdienmodel van een werkgever die huisvesting aanbiedt aan een werknemer”*, een eufemisme. Maar het klopt wel en voor deze groep zal het tot een terugtrekkende beweging leiden uit het voorzien in huisvesting van arbeidsmigranten. Wij zien die beweging nu al op gang komen.

**Ad 2.** Daarmee komen we bij het tweede beleidsdoel. De afhankelijkheid tussen werknemer en werkgever zal door de hiervoor geschetste ontwikkeling inderdaad verminderen. Dat is echter geen gewenst effect, het zal juist dramatische gevolgen hebben voor de arbeidsmigranten en voor de samenleving als geheel.

Als werkgevers zich terugtrekken uit de huisvesting van deze doelgroep, zullen zij zijn overgeleverd aan de degenen die hen op de overspannen woningmarkt met genoeg zullen ontvangen: de huisjesmelkers. Maar daar zijn kwaliteit en redelijke huurprijzen ver te zoeken en ligt uitbuiting op de loer.

Wij signaleren dat er een enorm misverstand is ontstaan door de aanbeveling van het aanjaagteam om arbeid en huur strikter te scheiden. Daarmee was bedoeld om de huurrelatie gescheiden vorm te geven van de arbeidsrelatie. Dat is een terechte aanbeveling. Maar het wordt vaak uitgelegd als zou de werkgever geen rol moeten spelen bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Dat zou zoals hierboven uiteengezet, rampzalige gevolgen hebben voor de arbeidsmigranten en zou de druk op de woningmarkt nog eens extra vergroten. Toch lijkt deze misvatting ook de beleidsdoelen van dit conceptbesluit sterk te beïnvloeden. Het hinkt in ieder geval op twee gedachten, door enerzijds in de toelichting uit te spreken dat werkgevers een verantwoordelijkheid in die huisvesting moeten nemen en anderzijds als beleidsdoel te formuleren dat het verdienmodel van werkgevers verkleind moet worden. Zonder (eerlijk) verdienmodel komt er geen huisvesting! In goede huisvesting moet geïnvesteerd worden. Dat doet niemand zonder dat daar een eerlijk verdienmodel onder ligt.

De voorwaarden die terecht gesteld zijn aan de inhoudingsmogelijkheid vormen een belangrijke incentive om het verdienmodel eerlijk te laten zijn. Doordat alleen gecertificeerde huisvesting in aanmerking komt kan de kwaliteit worden bewaakt en doordat via de loonstrook de betalingen inzichtelijk zijn wordt transparantie bereikt. Door nu deze incentive weg te halen zal precies het tegenovergestelde worden bereikt van wat beoogd wordt.

### **Wat zullen de arbeidsmigranten er zelf van merken?**

Een terugtrekkende beweging van werkgevers en uitzenders uit de huisvesting zal tot gevolg hebben dat arbeidsmigranten zelf hun weg zullen moeten zoeken op de overspannen woningmarkt. Wij verwachten dat daar naast de uitbuiting door de al genoemde huisjesmelkers nog een ander effect zal gaan optreden.

Het komt nu al voor dat arbeidsmigranten onderdak vinden bij landgenoten die in de gelegenheid zijn geweest om in Nederland vastgoed te verwerven. Dat hoeft niet direct fout te gaan, maar het is een situatie die nog gemakkelijker dan bij autochtone huisjesmelkers tot een volledig gebrek aan transparantie en tot vormen van ernstige uitbuiting kan leiden. Gemeenten zullen vrijwel machteloos staan om hier tegen op te treden, want voor zover er al iets wordt gesignaleerd, 'logeren er alleen maar af en toe vrienden of familieleden' van de eigenaar. Dit zou wel eens een heel nieuw marktsegment kunnen worden.

Wat arbeidsmigranten in ieder geval zullen merken, ook als zij niet in handen vallen van huisjesmelkers en criminelen, is dat zij altijd vooruit zullen moeten betalen. Minimaal een maand huur en een waarborgsom van twee keer de maandhuur, wat immers op grond van de Wet goed verhuurderschap is toegestaan. Maar in de praktijk zal de gevraagde waarborgsom vaak nog hoger zijn, omdat handhaving daarop lastig is.

Bij de bestaande inhoudingregeling wordt de huur in feite achteraf betaald. De afschaffing daarvan zal zeker maken dat verhuurders, of dat nu werkgevers zijn of anderen, daar geen genoeg meer mee nemen om betalingsrisico's te voorkomen. Voor veel arbeidsmigranten kan dat direct tot betalingsproblemen leiden. Zij hebben bij aankomst immers nog geen inkomsten, maar moeten wel direct boter bij de vis leveren. Als ze dat b.v. met hulp van de werkgever al kunnen oplossen, ontstaat daarmee direct een nieuwe vorm van afhankelijkheid.

### **Tot slot**

Het Expertisecentrum Flexwonen is sinds de Nationale Verklaring van 2012 betrokken bij de huisvesting van arbeidsmigranten en heeft in de jaren sindsdien veel kennis opgebouwd over beleid en praktijk rond dit onderwerp. De aanbevelingen van het aanjaagteam uit 2020 verschillen in essentie niet heel veel van de ambities van de verklaring uit 2012. Het is triest te constateren dat er sindsdien weinig lerend vermogen is ontwikkeld in het overheidsbeleid op dit thema. Ook hier dreigen weer keuzes te worden gemaakt, die ongetwijfeld goed bedoeld zijn, maar die vooral perverse prikkels opleveren.

Met perverse prikkels bedoelen we het volgende: er zijn in dit speelveld veel 'good guys and girls' aan de slag, maar helaas ook veel cowboys, die misbruik maken van de mogelijkheden.

Als beleid steeds alleen gericht is op het benadrukken en uitbannen van de misstanden, loop je het risico juist de goedwillende spelers kwijt te raken. Dat is wat met deze maatregel dreigt te gebeuren.