

Internetconsultatie Modernisering WWSO - reactie ABU

Arbeidsmigranten leveren een substantiële bijdrage aan onze economie. Hoewel arbeidsmigratie sterk aan belang heeft gewonnen, blijft het een ingewikkeld onderwerp. Met het rapport 'Geen tweederangsburgers' van het aanjaagteam arbeidsmigranten, heeft het kabinet een groot aantal aanbevelingen ontvangen om de positie van arbeidsmigranten in Nederland te verbeteren. De ABU steunt deze aanbevelingen.

Omdat wij van mening zijn dat we niet voor alle aanbevelingen op wetgeving hoefden te wachten, hebben wij samen met de vakbonden in onze sector al een aantal adviezen in de cao geëffectueerd. Dit gaat ten eerste om de twee maanden inkomensgarantie bij aankomst in Nederland. Ten tweede is geregeld dat er na einde van de arbeidsovereenkomst nog vier weken gebruik mag worden gemaakt van de huisvesting en er met bijzondere persoonlijke omstandigheden rekening wordt gehouden. Een arbeidsmigrant kan dus niet 'zomaar' op straat worden gezet, zelfs niet als de huur niet betaald kan worden. Daarnaast heeft de ABU al per 1 april 2023 de scheiding van de arbeidsovereenkomst en de huurovereenkomst voor de leden verplicht gesteld en onderdeel gemaakt van de lidmaatschapsvoorwaarden. We hebben daartoe in elf talen model huurovereenkomsten beschikbaar gesteld.

Goed georganiseerde kwalitatieve huisvesting vinden onze leden belangrijk. De mensen waar het om gaat verlaten huis en haard om hier te komen werken. Daarom investeren ABU-leden in kwalitatieve huisvesting. Zij doen dit óf door eigen huisvesting in te zetten óf zij huren dit in bij verhuurders. Wij betreuren het en keuren het ook af dat er in onze sector bedrijven actief zijn die misbruik maken van de situatie en de mensen afhankelijk maken en uitbuiten. Deze groep overschaduwde de vele goede voorbeelden en bepalen het debat.

Tegen deze achtergrond heeft de ABU met belangstelling kennisgenomen van de actualisatie van het woonwaarderingssysteem onzelfstandige woonruimte (verder: WWSO). Er worden met deze actualisatie twee rubrieken toegevoegd voor kwalitatieve elementen, namelijk de energieprestatie en de locatie. Ook wordt het mogelijk om extra luxe in de keuken en het sanitair te waarderen. Om het investeringsklimaat te borgen, worden daarnaast de maximale huurprijzen in het huidige WWSO met 20% verhoogd. Beide onderdelen van de modernisering worden als positief ervaren.

Een goede praktijktoets is onderdeel van de ontwikkeling van nieuwe wetgeving. Daarom maakt de ABU gebruik van de mogelijkheid om met deze internetconsultatie zijn zienswijze en vragen in te brengen.

Is het WWSO van toepassing op de huisvesting van arbeidsmigranten?

Het is op basis van het WWSO zoals dat nu voorligt, onduidelijk of het WWSO óók van toepassing gaat worden op de huisvesting van arbeidsmigranten. In het WWSO wordt hiermee namelijk geen link gelegd. Het woord 'arbeidsmigrant' komt er zelfs niet in voor. Ook de inschatting van de woonvoorraad geeft hier geen blijk van. In de consultatie wordt de woonvoorraad onzelfstandige woonruimte namelijk geschat op 250.000 tot 300.000, welke volledig gebaseerd is op de jaarlijkse monitor studentenhuisvesting plus een voorzichtige schatting van overige huurders.

Wat de ABU wel bekend is, is dat er gedachten zijn om 'de arbeidsmigrant' als 'doelgroep' in de wet toe te voegen waardoor bij verhuur een doelgroepencontact kan worden ingezet. Per doelgroep kunnen specifieke voorwaarden worden geformuleerd. Als de arbeidsmigrant inderdaad als doelgroep wordt toegevoegd, dan zal het WWSO van toepassing worden. In dat geval wordt de nu beschikbare woonvoorraad onzelfstandige woonruimte in Nederland sterk onderschat. In Nederland werken en wonen in 2023 ten minste 750.000 arbeidsmigranten. Ongeveer de helft van deze groep werkt in een rechtstreeks dienstverband bij een werkgever, de andere helft werkt in dienst van een uitzendbureau.

Wij schatten in dat van de totale groep ten minste 350.000 arbeidsmigranten gebruikmaken van onzelfstandige woonruimte inclusief verblijf in hotel-locaties op basis van logiescontracten.

- ➔ Is het inderdaad de bedoeling om het WWSO op de doelgroep arbeidsmigranten van toepassing te laten zijn en dit te realiseren door de arbeidsmigrant als doelgroep toe te voegen waarvoor een doelgroepencontract kan worden gebruikt en, zo ja, is er een indicatie wanneer dit gerealiseerd gaat worden?
- ➔ Is de minister ermee bekend dat de woonvoorraad onzelfstandige woonruimte in Nederland voor arbeidsmigranten op dit moment ongeveer 350.000 is en dat dit nog méér het belang benadrukt het investeringsklimaat ook voor dit soort woningbouw te behouden.

Onze inbreng hieronder gaat uit van een situatie als ware het WWSO van toepassing op de huisvesting van arbeidsmigranten.

In het WWSO ontbrekende kwaliteitsaspecten en aanvullende kenmerkende aspecten

Het merendeel van de arbeidsmigranten werkt tijdelijk in Nederland, een klein deel vestigt zich permanent. De tijdelijkheid is het directe gevolg van de ambities waarmee de arbeidsmigranten naar Nederland komen. Juist vanwege de tijdelijkheid van het verblijf, bieden onze leden méér voorzieningen dan alleen een ruimte. Het gaat om voorzieningen waar arbeidsmigranten veel waarde aan hechten. De betreffende voorzieningen worden in het WWSO echter niet als zodanig erkend. Het gaat om de onderstaande aspecten.

1. De woonruimten worden gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden, vaak inclusief dagelijkse gebruiksvoorzieningen.
2. Er wordt een intensieve vorm van beheer toegepast, in grotere complexen met receptiediensten. Beheer is enerzijds gericht op services aan bewoners, anderzijds op toezicht om ongewenst woongedrag en overlast voor de omgeving te voorkomen. Op grotere locaties is het beheer 7 dagen per week, 24 uur per dag.
3. Er wordt gas, elektra, water, tv-signaal en internet verzorgd.
4. In grotere complexen zijn vaak recreatieve en/of sportvoorzieningen beschikbaar.

De leden die huisvesting aanbieden, hanteren op dit moment een all-in prijs. Hierdoor heeft de arbeidsmigrant vóóraf duidelijkheid over de kosten van de huisvesting en weten zij ook dat er geen aparte kosten nog aanvullend in rekening worden gebracht. Het is voor de ABU en zijn leden onduidelijk hoe het systeem er straks uit gaat zien. Het WWSO heeft bijvoorbeeld geen betekenis in relatie tot de servicekosten. Naar ons idee zou in ieder geval het Besluit Servicekostenⁱ géén beperkingen moeten gaan inhouden voor de hiervoor genoemde aspecten een tot en met drie. Daarbij is het onze aanbeveling om óók punt vier op te nemen. Deze laatste categorie heeft een vastgoedcomponent welke onder de bijkomende kosten zou kunnen vallen. Zeker nu er in de vastgoedexploitatie knelpunten ontstaan, zou dat tot een ongewenste verschraling kunnen leiden. Een alternatief is de introductie van een apart puntensysteem voor de doelgroep arbeidsmigranten.

- ➔ Wat is de visie van de minister hierop?

Arbeidsmigrantenhuisvesting kent andere kostenstructuur dan studentenhuysvesting

De kostenstructuur van arbeidsmigrantenhuisvesting wijkt wezenlijk af van de kostenstructuur van studentenhuysvesting. Het wezenlijke verschil is de tijdelijkheid waarvoor de vergunning wordt verleend. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten is die meestal maximaal tien jaar, welke niet geldt voor vergelijkbare studentenhuysvesting. Hierdoor is de terugverdientijd van deze arbeidsmigrantenhuysvesting vele malen korter. In het WWSO zou rekening moeten worden gehouden met deze economische realiteit door punten toe te kennen voor hoogwaardige tijdelijke arbeidsmigrantenhuysvesting.

- ➔ Is de minister bereid hierin mee te denken?

Samengevat

De actualisatie van het WWSO is ingezet vanuit vraagstukken aan de kant van de studentenhuisvesting. Gedurende dat proces is de arbeidsmigrantenhuisvesting daaraan toegevoegd. Deze vermenging zorgt voor onduidelijkheid en onzekerheid bij investeerders in - en verhuurders van - arbeidsmigrantenhuisvesting, hetgeen in de markt bij die partijen nu al leidt tot een terugtrekkende beweging. De toch al beperkte beschikbare woonvoorraad wordt daarmee nog kleiner.

Het WWSO als zodanig is niet het primaire probleem. Het knelpunt zit hem in de beleidskeuze om de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland als reguliere bewoning te duiden en in te richten langs de lijn van de studentenhuisvesting. Een beleidskeuze met grote gevolgen voor de investeringsbereidheid en de verhuurdersmarkt en uiteindelijk voor de beschikbaarheid van voldoende kwalitatieve woonruimten voor arbeidsmigranten. Een andere, veel eenvoudigere oplossing is om aan het contract 'naar aard van korte duur' voor de doelgroep arbeidsmigranten een opzegtermijn van vier weken in de wet op te nemen. Een dergelijke bepaling is inmiddels óók opgenomen in de *CAO voor Uitzendkrachten*. Als toch gekozen wordt voor een doelgroepencontract, is ons advies om voor de doelgroep arbeidsmigranten een apart puntensysteem in het WWSO op te nemen danwel het Besluit Servicekosten aan te passen, zoals hiervoor geschetst.

→ Is de minister bereid naar het alternatief te kijken, zoals hiervoor geschetst?

ⁱ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014932/2014-07-01>