

## Reactie op het ontwerp Besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een internetconsultatie opengesteld inzake het ontwerp van AMvB “*Besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte*” (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 huurprijsregulering die rekening houdt met enerzijds de woonbelangen van de huurder en anderzijds de investeringsbereidheid van projectontwikkelaars en verhuurders in (tijdelijke) huisvestingsprojecten. Het Ontwerp, zoals dat thans voor ligt, leidt er echter zonder verdere aanpassingen toe dat de huuropbrengsten onvoldoende zullen zijn om kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten te blijven realiseren.

### KaFra Housing

KaFra Housing realiseert en exploiteert innovatieve concepten voor de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals studenten, urgent woningzoekenden en (met name) arbeidsmigranten. Deze huisvesting betreft onder meer ruime onzelfstandige woonruimten, welke een uitstekend wooncomfort bieden en zijn voorzien van moderne woon- en ontspanningsfaciliteiten. Daarnaast verhuurt KaFra Housing huisvesting op ‘short stay’ (logies)basis aan de genoemde doelgroepen. Op de laatst genoemde categorie huisvesting is het woningwaarderingstelsel onzelfstandige woonruimte, waarop het Ontwerp betrekking heeft, niet van toepassing.

Op het moment van schrijven van deze reactie is KaFra Housing initiatiefnemer bij huisvesting voor specifieke doelgroepen op 16 locaties met circa 4.200 verblijfplekken. Een wezenlijk deel van die verblijfplekken bevindt zich in onzelfstandige woonruimten, welke zich op hun beurt grotendeels bevinden in circulaire, modulaire flexwooncomplexen op locaties met een tijdelijke woonbestemming (5 tot maximaal 15 jaar).

### Vertretpunt Ontwerp – verschillen student t.o.v. arbeidsmigrant

De Minister heeft bij het opstellen van het Ontwerp de positie van de hurende student als vertretpunt genomen en zich daarbij hoofdzakelijk gebaseerd op aan studenten gerelateerde bronnen en organisaties. Daarbij wordt benoemd dat circa 210.000 studenten in Nederland onzelfstandig wonen en de totale voorraad onzelfstandige woonruimte tussen de 250.000 en 300.000 is. Er is in het Ontwerp onvoldoende oog voor het feit dat er thans 800.000 arbeidsmigranten in Nederland werkzaam zijn, waarvan een groot deel ook woonachtig is in onzelfstandige woonruimte, en wiens eisen aan hun woonruimte wezenlijk afwijken van die van studenten. Het verbaast ons dat bij het opstellen van het Ontwerp geen rekening is gehouden met arbeidsmigranten en de specifieke

woonbehoefte van deze groep. Temeer omdat het kabinetsbeleid is om wonen en werken voor arbeidsmigranten te scheiden, daarmee de afhankelijkheid van de werkgever te verkleinen en om te zorgen dat de aanbevelingen van de Commissie Roemer<sup>1</sup> worden gerealiseerd. De Commissie Roemer pleit ervoor gemeenten en provincies te stimuleren tot meer (tijdelijke) huisvesting te komen.

Zonder verdere aanpassingen leidt de voorgestelde WWSO-systematiek ertoe dat de huuropbrengsten onvoldoende zijn om huisvesting voor arbeidsmigranten te kunnen blijven realiseren die voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen, waaronder de eisen van de Commissie Roemer. Consequentie hiervan is dat de werkgever een deel van de huisvestingskosten moet dragen om huisvesting mogelijk te maken. In tegenstelling tot het kabinetsbeleid en het advies in het rapport van de Commissie Roemer blijft de werkgever daarmee (financieel) betrokken bij de huisvesting, wordt wonen en werken niet gescheiden en blijft de afhankelijkheid van de werkgever voortbestaan. Zonder voldoende nieuwe centrale 'Roemer-proof' huisvestingslocaties zal de druk op de reguliere woningvoorraad en daarmee de verkamering in Nederland alleen maar verder toenemen. KaFra Housing ziet door Nederland heen hoe gemeenten juist worstelen met de toenemende druk op de lokale reguliere woningvoorraden. Naast de arbeidsmigranten zelf zien ook steeds meer gemeenten in centrale huisvestingslocaties een gewenste oplossing. Deze huisvestingslocaties zijn doorgaans tijdelijk (10 tot maximaal 15 jaar) waardoor veelal wordt en moet worden gewerkt met modulaire, circulaire flexwooncomplexen.

Het is aldus opmerkelijk dat het woord arbeidsmigrant niet één keer voorkomt in de bij de consultatie beschikbaar gestelde documenten, in tegenstelling tot het woord student.

Het voorgaande leidt ertoe dat het Ontwerp onvoldoende of geen punten toekent voor het door een verhuurder voldoen aan de afwijkende eisen die het kabinetsbeleid en in het bijzonder een hurende arbeidsmigrant aan een woonruimte stelt. De verschillen tussen de eisen die enerzijds studenten en anderzijds arbeidsmigranten aan hun onzelfstandige woonruimte stellen komen in het bijzonder tot uiting op de volgende onderdelen:

#### **Inpandige sport- / vrijetijds- en ontspanningsruimten**

Voor het welzijn van eenieder is het van belang dat gebruik kan worden gemaakt van sport-, vrijetijds- en ontspanningsmogelijkheden. Studentenhuisvesting is doorgaans niet van dergelijke mogelijkheden voorzien, waardoor de student daarnaar buitenhuis op zoek gaat. Vanwege de ligging van studentenhuisvesting in stadscentra vindt de student deze mogelijkheden meestal in de directe nabijheid van zijn woonruimte. De situatie bij arbeidsmigrantenhuisvesting is wezenlijk anders, omdat deze zich doorgaans aan de randen van de stad bevindt waar dergelijke mogelijkheden juist

---

<sup>1</sup> Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, *Geen tweederangsburgers: Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan*, d.d. 30 oktober 2020 (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/10/30/tweede-advies-aanjaagteam-bescherming-arbeidsmigranten>).

niet of nauwelijks te vinden zijn. Complexen voor arbeidsmigrantenhuisvesting zijn hierom veelal voorzien van bijvoorbeeld een in pandige fitnessruimte, mini-supermarkt, biljart- en tafeltennisruimte, TV-/bioscoopruimte en onderwijsruimte etc.

Onder het huidige Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: het Besluit) en het Ontwerp vallen de genoemde sport-, vrijetijds- en ontspanningsruimten in dezelfde categorie als schuren en kelders, te weten 'overige ruimten'. Het Ontwerp kent voor 'overige ruimte' 0,75 punt per m<sup>2</sup> toe. Het belang van sport-, vrijetijds- en ontspanningsruimten bij zijn/haar privévertrek is voor de arbeidsmigrant echter aanmerkelijk groter dan diens belang bij een schuur of kelder en zelfs gelijk te schakelen met diens belang bij een 'vertrek', waarvoor het Ontwerp 1 punt per m<sup>2</sup> toekent.

Het belang bij kwalitatief goede sport-, vrijetijds- en ontspanningsruimten mag ook niet onderschat worden omdat het, anders dan bij een schuur of kelder, ontmoeting tussen bewoners van de verschillende onzelfstandige woonruimten faciliteert. Hier komt bij dat het Bouwbesluit 2012 wezenlijk hogere eisen stelt aan sport-, vrijetijds- en ontspanningsruimten dan aan een schuur of kelder en daarom voor de verhuurder hogere kosten voor de realisatie daarvan met zich brengt. Wanneer meer punten aan sport-, vrijetijds- en ontspanningsruimten worden toegekend, zal dat aan de investeringsbereidheid van verhuurders en projectontwikkelaars ten goede komen.

Wij geven de Minister in overweging de definitie van 'vertrek' uit te breiden met sport-, vrijetijds- en ontspanningsruimten dan wel naast 'vertrek' en 'overige ruimte' een separate middencategorie te creëren waarvan het aantal punten per m<sup>2</sup> substantieel hoger is dan het aantal punten voor 'overige ruimte'.

### **Uitpandige gezamenlijke sport- / vrijetijds- en ontspanningsruimten**

Om dezelfde reden als hiervoor beschreven geldt ook voor uitpandige sport- / vrijetijds- en ontspanningsmogelijkheden dat het voor arbeidsmigranten, anders dan voor studenten, van groot belang is dat zij deze direct bij hun woonruimte kunnen vinden. Complexen voor arbeidsmigrantenhuisvesting beschikken hierom ook over een aanmerkelijk grotere gezamenlijke buitenruimte dan studentenhuysvesting. Hiernaast is die buitenruimte voor arbeidsmigranten veelal voorzien van bijvoorbeeld een sportveldje en een ontmoetings- en barbecue-plek. Het Ontwerp kent

uitsluitend punten toe voor de afmeting van de buitenruimte met een hoogste categorie van 100 m<sup>2</sup> en meer en houdt geen rekening met de aanwezigheid daarin van de genoemde voorzieningen. Dergelijke voorzieningen zijn bij studentenhuysvesting ook vrijwel nooit aanwezig omdat daarvoor geen ruimte is en studenten daar buitenshuis naar op zoek gaan.

Bij de complexgewijze huisvesting van arbeidsmigranten is het zeer gebruikelijk dat de buitenruimten een substantiële omvang hebben van bijvoorbeeld 4.000 m<sup>2</sup> in het geval aldaar 100 of meer wooneenheden aanwezig zijn. Wanneer op een dergelijke situatie de hoogste categorie van het Ontwerp (100 m<sup>2</sup> of meer corresponderend met 15 punten) wordt toegepast, betekent dat dat aan elke wooneenheid slechts 0,15 punt wordt toegekend alsmede dat aan de in de buitenruimte aanwezige voorzieningen geen punten worden toegekend. Het in het Ontwerp voorgestelde systeem ontmoedigt verhuurders van arbeidsmigranten te investeren in een ruime gezamenlijke buitenruimte. Een ruime buitenruimte met een goede kwaliteit van voorzieningen, bijvoorbeeld een sportveldje en een ontmoetings- en barbecue-plek, faciliteert en stimuleert de ontmoeting tussen bewoners van de verschillende onzelfstandige woonruimten.

Tegen bovenstaande achtergrond geven wij de Minister in overweging de volgende alternatieve berekeningsmethode te hanteren:

Totale oppervlakte van de gezamenlijke buitenruimte / (gedeeld) door het aantal wooneenheden  
= (is) gemiddeld aantal m<sup>2</sup> per wooneenheid

Het gemiddeld aantal m<sup>2</sup> per wooneenheid correspondeert dan met het volgende aantal punten voor een wooneenheid.

Gemiddeld aantal m <sup>2</sup> per wooneenheid	Punten
0 tot 5 m <sup>2</sup>	4
5 tot 10 m <sup>2</sup>	6
10 tot 15 m <sup>2</sup>	7,5
15 tot 20 m <sup>2</sup>	9
20 tot 25 m <sup>2</sup>	12
25 tot 50 m <sup>2</sup>	13,5
50 of meer	15

Voor extra kwaliteit van de gezamenlijke buitenruimte, bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid daarin van een sportveld en een barbecue- en ontmoetingsplek, kunnen hierbij 50% extra punten worden toegekend mits verhuurder daarvoor een substantiële investering heeft gedaan. Of sprake is van een substantiële investering kan worden bepaald aan de hand van een staffel waarin de investering wordt afgezet tegen het totale aantal m<sup>2</sup> van de buitenruimte.

## Parkeren

Daar waar studenten veelal niet over een auto beschikken, geldt dat voor arbeidsmigranten des te meer. Laatstgenoemden zijn afhankelijk van hun auto om van en naar werk te forenzen alsmede regelmatig naar hun land van herkomst te reizen. Voor arbeidsmigranten is het hierom wel en voor studenten niet van belang te beschikken over een parkeerplaats direct bij hun woonruimte. Hier komt bij dat het ter plaatse van de arbeidsmigranten-huisvesting doorgaans niet of beperkt is toegestaan in de openbare ruimte te parkeren en de verhuurder daardoor wordt verplicht bij de realisatie van de huisvesting een hoge parkeernorm in acht te nemen op eigen terrein. Het Ontwerp houdt met deze situatie geen rekening met als resultaat dat de verhuurder moet investeren in parkeerplaatsen op eigen terrein, de huurder daar de vruchten van plukt, maar de verhuurder daarvan niets terugziet in de huurprijs. Wij geven de Minister hierom in overweging een substantieel aantal punten toe te kennen aan de wooneenheden die gebruik kunnen maken van gezamenlijke parkeerplaatsen en een hoger aantal punten toe te delen aan wooneenheden met een exclusieve parkeerplaats.

## Circulaire bouw

Het doel van de Nederlandse overheid is om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken. Omdat de bouwsector een grootverbruiker is van grondstoffen heeft dat doel gevolgen voor de realisatie van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte. Circulaire bouw springt daarop in door grondstoffen efficiënter te gebruiken, materialen te behouden en hergebruiken en duurzaam geproduceerde, hernieuwbare grondstoffen in te zetten. Het circulair bouwen kan daarom niet los worden gezien van de duurzaamheidsopgave waar de maatschappij voor staat.

Het circulair bouwen kan ook niet los worden gezien van de (complexgewijze) huisvesting van arbeidsmigranten, omdat gemeenten daarvoor doorgaans slechts omgevingsvergunningen verlenen voor de duur van 10 tot 15 jaar. Deze relatief korte vergunningsduur noodzaakt verhuurders van arbeidsmigranten de complexen zodanig modulair en circulair te bouwen, dat zij bij het einde van de vergunningsduur zoveel mogelijk in zijn geheel verhuisd dan wel in onderdelen gerecycled kunnen worden. Het Ontwerp kent echter geen punten toe aan de mate van circulariteit van de woonruimte.

Door aan het Ontwerp een onderdeel toe te voegen dat wel degelijk punten toekent aan de mate van circulariteit van de woonruimte, worden projectontwikkelaars, beleggers en verhuurders gestimuleerd circulair te bouwen. De toe te kennen punten kunnen daarbij bijvoorbeeld gebaseerd worden op de inhoud van een 'materialenpaspoort' dat inzicht geeft in de materialen die bij de bouw zijn gebruikt alsmede de mate van recyclebaarheid daarvan. Reeds eerder is het idee geopperd een wettelijke verplichting van een materialenpaspoort in te voeren.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Brief van de Minister van BZK van 29 september 2020, 32852, 32847, nr. 131.  
(<https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2020D37837>)

## Betaalbaarheid arbeidsmigrantenhuisvesting op een tijdelijke woonbestemming

In het Ontwerp is geen aandacht geschonken aan het feit dat huisvesting voor arbeidsmigranten veelal op locaties wordt gerealiseerd met een tijdelijke woonbestemming (10 tot maximaal 15 jaar) waardoor de investering in die korte termijn moet worden afgeschreven. Dat deze afschrijvingstermijn vaak (te) kort is, wordt door de Minister onderkend in zijn brief aan de Tweede Kamer van 6 december 2022.<sup>3</sup> Dit in tegenstelling tot de studentenhuisvesting die door een permanente bestemming een veel langere afschrijvingstermijn kent. Huisvesting voor arbeidsmigranten zou daardoor onder het Ontwerp niet kunnen worden gerealiseerd op basis van alleen de huurinkomsten. Huisvesting voor arbeidsmigranten wordt dan alleen nog mogelijk indien de werkgever gaat meebetalen aan de huisvestingskosten. Daardoor ontstaat (opnieuw) een verwevenheid tussen wonen en werken, wat juist op gespannen voet staat met het kabinetsbeleid ten aanzien van het scheiden van wonen en werken voor arbeidsmigranten. Hiernaast dient de huurprijs de woonkosten te dekken om de door de Commissie Roemer<sup>4</sup> gewenste kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten te kunnen realiseren. Dat is uitsluitend mogelijk indien een gemiddelde maandelijkse kale huurprijs van ongeveer € 520,-- (hetgeen correspondeert met 68 punten in het Ontwerp) mag worden gerekend voor een onzelfstandige woonruimte. Die woonruimte betreft dan een eenpersoonskamer waarvan de huurder de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen met drie andere huurders moet delen. Een puntenaantal van 68 onder het Ontwerp wordt bij een dergelijke woonruimte bij lange na niet gehaald bij de huisvesting van arbeidsmigranten op een locatie met een tijdelijke woonbestemming. In het geval de betreffende onzelfstandige woonruimte een studio voor een koppel betreft, komt de berekening onder het Ontwerp zelfs 50 punten 'in het rood' uit.

Feitelijk dient het puntenaantal in het Ontwerp met 50% te worden verhoogd teneinde tot een sluitende exploitatie te komen en aldus verhuurders en projectontwikkelaars te stimuleren

dergelijke huisvesting te realiseren. KaFra Housing stelt hierom voor aan het Ontwerp een opslag van 50% toe te voegen indien sprake is van huisvesting op een locatie met tijdelijke woon- of logiesbestemming. Zulks ook indachtig het idee specifieke huur(prijs)wetgeving te maken voor de verhuur aan de specifieke doelgroep arbeidsmigranten, welk idee KaFra Housing in beginsel van harte ondersteunt doch wel met dien verstande dat de uitvoering daarvan in de praktijk moet leiden tot een redelijk investeringsklimaat.

---

<sup>3</sup><https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/12/06/kamerbrief-tk-inzake-financiele-herplaatsingsgarantie-voor-versnelling-tijdelijke-huisvesting>

<sup>4</sup> Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, *Geen tweederangsburgers: Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan*, d.d. 30 oktober 2020 (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/10/30/tweede-advies-aanjaagteam-bescherming-arbeidsmigranten>).

## Conclusie

Door bij het opstellen van het Ontwerp vrijwel uitsluitend de hurende student als uitgangspunt te nemen, is onvoldoende oog geweest voor de belangen van de overige huurders van onzelfstandige woonruimte, zoals een groot gedeelte van de 800.000 arbeidsmigranten in Nederland en diens verhuurders. De eisen die studenten aan hun onzelfstandige woonruimte stellen verschillen wezenlijk van de eisen die een arbeidsmigrant daaraan stelt. Dit komt onder meer tot uiting op de onderdelen in- en uitpandige sport- / vrijetijds- en ontspanningsruimten en parkeren, welke voor studenten niet of nauwelijks maar voor arbeidsmigranten des te meer van groot belang zijn. Het Ontwerp kent aan deze onderdelen geen dan wel onvoldoende punten toe. Hiernaast zijn wij van mening dat het Ontwerp een kans is voor de Minister om ook in het kader van het doel – in 2030 50% minder primaire grondstoffen gebruiken – de bouw van circulaire woonruimte te stimuleren door aan de mate van recyclebaarheid van de onzelfstandige woonruimte punten toe te kennen. Tevens hebben wij de Minister in overweging gegeven binnen de nieuwe WWSO-systematiek een opslag te hanteren van 50%, indien sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten op een locatie met een tijdelijke woonbestemming (10 tot maximaal 15 jaar) omdat de investering in die korte termijn moet worden afgeschreven. Hier komt bij dat de door de Commissie Roemer gewenste kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten uitsluitend kan worden gerealiseerd indien een dergelijke opslag mag worden gehanteerd.



[www.kafrahousing.com](http://www.kafrahousing.com)