

## FNV reactie op internetconsultatie Modernisering WWSO

31 juli 2023

FNV reageert op de internetconsultatie Modernisering WWSO voornamelijk vanuit een aan studenten vergelijkbare huurdersgroep, namelijk arbeidsmigranten.

### WWSO moet ook bescherming aan arbeidsmigranten geven

In de consultatietekst komen arbeidsmigranten niet voor. Dat komt met name omdat in de huidige situatie het WWSO nauwelijks of niet wordt toegepast op de woonsituatie van arbeidsmigranten, omdat er geen huurcontracten gebruikt worden waar het reguliere huurrecht (en WWSO) van toepassing is. De woonsituatie van arbeidsmigranten en studenten is echter zeer vergelijkbaar.

Het grootste verschil is dat er door het gebruik van een 'huur contract naar zijn aard van korte duur', ook wel short-stay contracten genoemd, er geen enkele voor de huurder beschermende regelgeving geldt. Geen maximale huurprijs op basis van WWSO, maar ook geen huurbescherming (opzegtermijn voor de verhuurder). Daardoor heeft zich een praktijk kunnen ontwikkelen, waarbij de huisvesting van arbeidsmigranten een groot onderdeel vormt van de inzet van arbeidsmigranten om arbeid onder de brutokostprijs van het wettelijk minimumloon voor de werkgever te brengen.

De afhankelijk positie t.o.v. de huisvestende werkgever vormt een nadrukkelijk onderdeel van de aanbevelingen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (commissie Roemer) in haar rapport 'Geen tweederangsburgers' (30-10-2020). Voor de uitvoering van deze adviezen bestaat brede steun in de Tweede Kamer.

Om de voor huurders beschermende werking van het WWSO ook voor arbeidsmigranten bereikbaar te maken is een 'doelgroepen contract arbeidsmigranten' noodzakelijk. Dan moet er tenminste een tijdelijk huurcontracten (op basis regulier huurrecht) gegeven worden. Verhuur op basis van 'naar zijn aard van korte duur' aan arbeidsmigranten moet verboden worden.

FNV verzoekt dan ook zo snel mogelijk het 'doelgroepen contract arbeidsmigranten' in te voeren.

### Van bed- naar kamerhuur

Behalve de vorm van het gehanteerde 'huur contract' is het verschil tussen studentenhuisvesting (en andere al aangewezen doelgroepen) en arbeidsmigranten voornamelijk dat arbeidsmigranten een **bed** huren met gebruik van gezamenlijke voorzieningen en de andere doelgroepen een **kamer** met gezamenlijke voorzieningen.

De behoefte aan privacy van een eigen kamer (wie wil er maanden tot jaren met steeds wisselende onbekenden zijn slaapkamer delen???) is voor arbeidsmigranten niet anders dan voor ander 'kamer-huurders'. In de aanbevelingen van het Aanjaagteam staat dan ook dat er, binnen 3 jaar te bereiken, per persoon tenminste een eigen (slaap) kamer (min. 5,5 m<sup>2</sup>) met 15m<sup>2</sup> leefruimte in een locatie moet zijn (let op: 30-10-2023 zijn de 3 jaar om).

Er kunnen dan ook veel meer arbeidsmigranten in een locatie ondergebracht worden dan b.v. studenten. En doordat er geen grenzen aan de prijs van bed gesteld zijn, is de opbrengst per locatie ook aanzienlijk hoger dan bij kamerverhuur.

Veel arbeidsmigranten betalen nu tussen 100-200 euro per week voor een bed met gedeelde voorzieningen. Doordat meerdere mensen op een slaapkamer 'gelegd' kunnen worden kan voor een 1-gezinswoning minimaal 6 personen, x 150 (gem prijs) x 4 = 3600 euro huur gevangen worden.

Omdat verhurende werkgevers de huurkosten via de loonstrook kunnen verrekenen, danwel inhouden, is bovendien ook nog een ongelijk speelveld met andere verhuurders gecreëerd, die immers wel incassokosten moeten maken.

### **Opslag op de puntprijs**

FNV sluit zich aan bij de reactie van de Woonbond als het gaat om bezwaar tegen de opslag van 20% op de puntprijs, het ontbreken van min-punten gekoppeld aan onzuinige energielabels en de gevolgen daarvan voor kamerhuurders.

Als de opslag toch doorgevoerd gaat worden, zou bij de invoering van het nieuwe WWSO voor de huurder van onzelfstandige wooneenheden ook een vorm van huurtoeslag beschikbaar moeten komen. FNV sluit zich bij de inbreng van LSVb op dit punt aan.

Gezien de aanbevelingen van het Aanjaagteam moet een vorm van huurtoeslag in elk geval niet via de verhurende werkgever lopen, maar rechtstreeks tussen huurder en toeslagendienst van de Belastingdienst.

Net als voor studenten de huisvestingskeus afhankelijk is van waar de opleiding aangeboden wordt, hebben ook arbeidsmigranten geen keus waar zich te vestigen. De plaats waar het uit te voeren werk zich bevindt, is bepalend. De overwegingen van de Woonbond m.b.t. de wijze waarop de WOZ-waarden in de huurprijs mee gaat wegen onderschrijft FNV dan ook.

### **Servicekosten**

4 juli j.l. heeft de minister de Kamer laten weten ook een herziening van het Besluit servicekosten nodig te vinden. FNV zou graag zien dat de minister er daarbij rekening mee houdt, dat verhuurders niet via de servicekosten weer opnieuw mogelijkheden krijgen om een bijna onbeperkte 'all-in' huur in rekening te brengen.

De uitzend cao kent al langere tijd een bepaling dat alleen 'werkelijk kosten bij verhuur aan arbeidsmigranten in rekening mogen worden gebracht'. Werkelijke kosten blijken echter in de praktijk onbegrensd manipuleerbaar te zijn. Bijvoorbeeld de figuur van een beheerder- lees huismeester- blijkt in de praktijk een open mogelijkheid om willekeurig welke kosten naar de huurder op te plussen.

De goede beschermende bedoelingen van het nieuwe WWSO moeten niet te niet worden gedaan door verruimde mogelijkheden om servicekosten in rekening te brengen.

### **Beddentekort?**

Huidige vastgoedbezitters zijn onvermoeibaar in het wijzen op dat er nu al een bedden tekort is voor arbeidsmigranten. En arbeidsmigranten zijn toch zo hard nodig voor de Nederlandse economie. Als de woonsituatie voor arbeidsmigranten moet verbeteren zal in dezelfde locatie voor minder mensen plek zijn. Dus nog groter tekort.

Afgezien van het feit dat er ook heel andere economische analyses te maken zijn, waarbij de inzet van zoveel arbeidsmigranten, m.n. doordat alleen met deze groep onder verplicht wettelijk minimumloon kosten uiteindelijk arbeid verricht kan worden, helemaal niet goed is voor de economie, kan ongelijke behandeling geen excuus zijn voor economisch rendement. Niemand zit te wachten op nog een excuus van de regering voor uitbuitingspraktijken

Bij de overgang naar een humaner, gelijkere systeem voor alle huurders zullen tijdelijk mogelijk tekorten vergroot worden, maar dat kan nooit een excuus zijn om de bestaande uitbuiting niet te stoppen.

### **Investeringsruimte?**

FNV sluit zich aan bij de Woonbond, waar die al terecht vraagtekens plaatst in welke mate de hogere kamerprijzen gaan leiden tot meer nieuwbouw.

Ondanks de bevoorrechte positie van arbeidsmigrant-verhuurders, heeft dit nauwelijks of niet geleid tot investeringen in kwalitatief betere, betaalbare, huisvesting voor arbeidsmigranten. Het aantal perspublicaties over misstanden rond arbeidsmigranten huisvesting is niet meer bij te houden.

Aanpak van de bovenmatige inkomsten en misstanden bij verhuur aan arbeidsmigranten zal en kan ook heel goed leiden tot aantasting van bovenmatige winsten en niet meer onbeperkt kunnen afwentelen van kosten aan huurders. En daar is niets mis mee.

De realisering van huisvesting voor arbeidsmigranten en studenten of andere kamerbewoners zou ook een vergelijkbare business-case moeten zijn. Bij arbeidsmigranten wordt vaak gesproken over flex-huisvesting, omdat arbeidsmigranten maar tijdelijk in Nederland zouden verblijven. Afgezien van het feit de verblijfsduur vaak veel langer duurt (maximale uitzend termijn b.v., nu 4 jaar), zijn de bewoners misschien tijdelijk, maar de locatie niet. Aan de locatie moeten dan ook geen andere eisen gesteld worden dan voor andere kamer-verhuur. Dat maakt door elkaar gebruik van de verschillende doelgroepen bovendien ook beter mogelijk.

Flex-woningen op een tijdelijke locatie brengt zijn eigen financieringsproblematiek mee, maar dat maakt voor het type bewoner van een dergelijke locatie niet uit.

Erik Pentenga,

Sectorbestuurder 