

Huisvesting van arbeidsmigranten

Wettelijke mogelijkheden voor woningcorporaties



Dit is een publicatie van:



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Deze publicatie is tot stand gekomen in het kader van het Programma Flexwonen voor Arbeidsmigranten, december 2012.

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
2.	WETTELIJKE MOGELIJKHEDEN VOOR HET HUISVESTEN VAN ARBEIDSMIGRANTEN.....	4
2.1	WONEN ONDER DAEB	5
	<i>De financiering van woongebouwen</i>	5
	<i>Toewijzing: de inkomenstoets onder DAEB</i>	5
2.2	HUISVESTING VOOR ARBEIDSMIGRANTEN MET EEN KORT EN MIDDELLANG VERBLIJF.....	6
	<i>Wonen in het bestemmingsplan.....</i>	6
	<i>Kamergewijze verhuur van woningen</i>	6
	<i>Overzicht van mogelijkheden via tijdelijke verhuur.....</i>	7
	<i>Tijdelijke verhuringen op basis van de Leegstandswet.....</i>	7
	<i>Het beperken van de investeringslast: grond niet in eigendom</i>	9
3.	VERHUREN VIA BEMIDDELAARS OF UITZENDERS	10
	<i>Beheer van panden.....</i>	10
4.	HUISVESTING VOOR ARBEIDSMIGRANTEN MET EEN LANG VERBLIJF (=GROEP 3).....	10
	<i>Informatievoorziening</i>	10
5.	ALTERNATIEVEN.....	11
	<i>Logies: is niet in lijn met het regeerakkoord van het kabinet Rutte II</i>	11
	<i>Geliberaliseerde woonruimte voor groep 2 & 3</i>	11
6.	NIEUWBOUW EN VERBOUW	11
	<i>Provinciale woningbouwcontingenten</i>	11
7.	OVERIGE PUNTEN.....	12
	<i>ET-regeling.....</i>	12
	<i>GBA, RNI en informatie-uitwisseling</i>	12
	<i>Makelaarsfunctie: vraag en aanbod matchen</i>	12
8.	TOT SLOT.....	13
	BIJLAGE 1: DRIE CATEGORIEËN ARBEIDSMIGRANTEN EN HUN WOONBEHOEFTE	14

Huisvesting van arbeidsmigranten

Wettelijke mogelijkheden voor woningcorporaties

1. Inleiding

Nederland telde eind 2009 naar schatting 286.000 tot 326.000 arbeidsmigranten.¹ De verwachting is dat dit aantal de komende jaren zal groeien mede door de vrije toegang tot de Nederlandse arbeidsmarkt voor burgers uit Bulgarije en Roemenië in 2014 en de komst van arbeidsmigranten uit Zuid- Europese landen. De groei van de groep arbeidsmigranten zorgt ervoor dat de vraag naar goede en passende (d.w.z. flexibele vormen van) huisvesting verder zal toenemen. En dat in een context waarin het aanbod van kwalitatief en kwantitatief voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten vaak al een probleem is.

Corporaties hebben de wettelijke taak om mensen te huisvesten die niet op eigen kracht woonruimte kunnen vinden. De meeste arbeidsmigranten vallen onder de wettelijke definitie van de doelgroep. Daarnaast kennen corporaties nog vele andere doelgroepen, die flexibele vormen van huisvesting zoeken. Veel daarvan zijn alleenstaanden, zoals jongeren, statushouders, studenten, scheidingsgevallen. Het is aan te bevelen om bij het realiseren van huisvesting van arbeidsmigranten zodanige huisvestingsvarianten aan te bieden die geen concurrentie vormen tussen deze groepen onderling. Hybride of flexibele huisvestingsvormen voor meerder doelgroepen is daarbij het uitgangspunt.

Het is echter niet altijd duidelijk binnen welke wettelijke kaders woningcorporaties kunnen acteren om aan de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten tegemoet te komen. Om deze reden hebben Aedes vereniging van woningcorporaties en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) deze notitie opgesteld die een overzicht geeft van alle wettelijke mogelijkheden. Deze notitie is tot stand gekomen in het kader van het programma Flexwonen voor arbeidsmigranten en de nationale verklaring huisvesting arbeidsmigranten.

¹ P.G.M. van der Heijden e.a., 'Aantallen geregistreeerde en niet-geregistreeerde burgers uit MOE-landen die in Nederland verblijven', 18 augustus 2011, Universiteit Utrecht.

2. Wettelijke mogelijkheden voor het huisvesten van arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten kunnen op eigen kracht doorgaans moeilijk aan huisvesting komen. Ook is hun inkomen veelal beperkt zodat arbeidsmigranten in de meeste gevallen worden gerekend tot doelgroep van beleid voor woningcorporaties. Alleen zijn niet alle huisvestingsmogelijkheden die corporaties in hun bezit hebben of kunnen realiseren, even geschikt om de verschillende groepen arbeidsmigranten van geschikte huisvesting te voorzien (voor een toelichting op de verschillende groepen arbeidsmigranten zie bijlage 1).

De arbeidsmigranten die hier voor korte tijd verblijven (groep 1), kunnen door corporaties gehuisvest worden, maar dan vooral via kamergewijze verhuur. Belangrijk daarbij is dat de werkgevers zich bereid tonen langlopende afnameafspraken te maken. De win-win situatie kan er uit bestaan dat de werkgever zich niet hoeft bezig te houden met activiteiten buiten zijn *core business* en de corporatie de regie kan hebben op een rendabele, maar ook sociaal verantwoorde exploitatie. Huisvesting van deze groep tijdelijke verblijvers via hotels of logiesvormen behoort in principe niet tot de kerntaak van een corporatie. Dit ook mede gezien vanuit het licht van het regeerakkoord van het kabinet Rutte II, waarbij de rol van corporaties vooral gezien wordt vanuit het uitgangspunt wonen en binnen de DAEB regeling moet passen.

Het realiseren van woonvormen voor de groep langverblijvers (groep 2) is een belangrijk aandachtspunt voor corporaties. Niet in de laatste plaats omdat het beroep op dergelijke huisvesting (flexwonen) in de toekomst alleen maar zal toenemen: naast 300.000 EU-arbeidsmigranten -een aantal dat nog zal toenemen -, zal de flexibilisering en globalisering van de arbeidsmarkt tot een toenemende vraag leiden van Nederlandse flexwerkers.²

Ook permanente vestigers vormen onderdeel van de doelgroep voor corporaties en zij zullen deze groep mee moeten nemen in hun strategisch voorraadbeleid. Hiervoor zullen geen bijzondere woonvormen gerealiseerd hoeven worden, want deze groep is op zoek naar reguliere huur en koopwoningen.

Tot slot, in de volgende paragraaf worden de verschillende huisvestingsmogelijkheden die corporaties hebben om arbeidsmigranten te huisvesten, besproken. Hierbij komen voornamelijk huurwoningen, kamergewijze verhuur en tijdelijk verhuur via Leegstandswet aan de orde. Ook wordt onderscheid gemaakt in huisvestingsmogelijkheden per type arbeidsmigrant. Er wordt ingegaan op (1) definitie in het bestemmingsplan, (2) financieringsmogelijkheden, (3) toewijzing en verhuur en (4) beheer. Ten slotte wordt ingegaan op bouwtechnische eisen, woningbouwcontingenten en bouwprogramma's.

² Naast de nu al 700.000 ingeschreven studenten aan HBO en WO zullen steeds meer MBO-studenten een beroep op dergelijke huisvesting gaan doen, naast de talrijke stagiaires en trainees. En we hebben nog steeds geen goede (woon)oplossingen voor de ruim 35.000 scheidingen die jaarlijks een extra huishouden opleveren en voor de duizenden mensen die jaarlijks gedwongen verhuizen vanwege seksueel geweld of mensenhandel. Het is daarom waarschijnlijk dat binnenkort zo'n 20% van de vraag naar woonruimte uit vraag naar flexwonen zal bestaan.

2.1 Wonen onder DAEB

De financiering van woongebouwen

Het realiseren en verhuren van reguliere woonruimte (inclusief kamerverhuur) met een huurprijs gelijk of lager dan € 665,- aan personen die voldoen aan de toewijzingscriteria / behoren tot doelgroep wordt aangemerkt als een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB)³. Hiervoor is WSW-borging mogelijk.

Toewijzing: de inkomenstoets onder DAEB

Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de woningen in het sociale deel van de woningvoorraad (onder de liberalisatiegrens) verhuren aan huishoudens met een laag inkomen (tot de inkomensgrens van € 34.085 - voortvloeiend uit de Europese regelgeving prijspeil 1 januari 2012). Hieronder kunnen ook arbeidsmigranten vallen. Afzonderlijke arbeidsmigranten komen weliswaar niet snel boven de Europese inkomensgrens voor sociale huur uit, maar als meerdere personen een woning delen, worden de inkomens bij elkaar opgeteld. Indien een woning of kamer door arbeidsmigranten gezamenlijk wordt gehuurd op basis van één huurcontract, zal het gezamenlijke inkomen in de regel hoger zijn dan € 34.085. Bij afzonderlijke (kamerverhuur)contracten zal dit niet spelen.

Toewijzing aan arbeidsmigranten die gezamenlijk boven de inkomensgrens zitten, gaat ten koste van de vrije toewijzingsruimte van 10% die een corporatie heeft om woningen in het DEAB-deel aan anderen dan lagere inkomensgroepen te verhuren.

Inkomensgrens geldt ook bij verhuur via bemiddelaar of uitzender

De woningcorporatie dient zich naar redelijkheid, maar onderbouwd, te vergewissen welk gezamenlijk verzamelinkomen de nieuwe huurder(s) naar schatting zullen genieten. Let op! Dit geldt ook wanneer de corporatie niet direct zelf aan arbeidsmigranten verhuurd, maar via tussenkomst van een bemiddelaar of uitzendbureau. De corporatie moet zich ook in die situatie over de toewijzing van deze woningen verantwoorden. Het vast te leggen inkomen moet zoveel mogelijk schriftelijk worden onderbouwd. Bij arbeidsmigranten zal het geregeld voorkomen dat een belastingaangifte ontbreekt. In dat geval moet getoetst worden aan de hand van de loonstrook (jaarinkomen: 12 x maandinkomen + vakantiegeld + eventueel 13^e maand) en een inkomensverklaring opgesteld door de woningzoekende. Zie verder ook het schema toetsing huishoudinkomens huurders en bij de veel gestelde vragen op: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/staatssteun-corporaties>).

Incidentele beloningen worden niet meegerekend. Bij twijfel kan de woningcorporatie verlangen dat meer loonstrookjes worden overlegd om zicht te krijgen op het structurele inkomen. Indien de arbeidsmigrant al langer in Nederland verblijft, kan vermoedelijk van een IB60 formulier⁴ of van een aanslag inkomstenbelasting gebruik worden gemaakt. Binnen wonen en de DAEB financiering hebben corporaties verschillende mogelijkheden om verschillende type arbeidsmigranten te huisvesten.

In de volgende paragraaf worden de verschillende huisvestingsmogelijkheden per groep toegelicht.

³ DAEB= dienst van algemeen economisch belang. Tot de DAEB activiteiten van corporaties wordt verhuur van woningen onder de €665 (per 1/1/2012), maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid gerekend. Voor de ze activiteiten kan een corporatie staatssteun ontvangen.

⁴ De IB60-verklaring is een officiële inkomensverklaring van de Belastingdienst over een bepaald belastingjaar.

2.2 Huisvesting voor arbeidsmigranten met een kort en middellang verblijf

Binnen DAEB staan twee wegen open om woningen voor beide groepen arbeidsmigranten te verhuren: kamergewijze verhuur (of short stay) en via tijdelijke verhuur al dan niet op basis van de Leegstandswet (dat kan per woning of ook kamergewijs zijn).

Wonen in het bestemmingsplan

Naast woningen valt ook kamergewijze verhuur (afhankelijk van de definities van het bestemmingsplan) onder de bestemming 'wonen'. De vorm onderscheidt zich van het reguliere gebruik van een woning doordat:

- de bewoners geen gezamenlijke huishouding voeren
- vaak geen of slechts een zwakke onderlinge band hebben
- de woning onttrokken is aan de woningvoorraad (via een onttrekkings- of omzettingsvergunning voor kamergewijze verhuur)
- ieder zijn kamer afsluit met een sleutel.

In het wetsvoorstel permanent maken Crisis- en Herstelwet wordt de mogelijkheid geboden om de termijn van tijdelijke herbestemming te verruimen van 5 naar 10 jaar. De Eerste Kamer moet hier nog een besluit over nemen waarna de wet in 2013 in werking kan treden. Ook zal de procedure voor de aanvraag van tijdelijke bestemmingen worden verkort van 26 naar 8 weken.

Kamergewijze verhuur van woningen

Kamergewijze verhuur op basis van individuele huurcontracten, zoals ook voor studenten en statushouders gebruikelijk is, zou een oplossing kunnen zijn. Daar waar sprake is van verhuur aan twee of meer personen op één kamer onder behoud van 1 huurcontract moet er rekening mee gehouden worden dat de ook hier geldende EU-inkomensgrens snel overschreden kan worden. Ten aanzien van de woonruimteverdeling, moet bij kamergewijze verhuur in die gemeenten waar een huisvestingsverordening aanwezig is, vaak ook een onttrekkings- of omzettingsvergunning voor kamerverhuur aangevraagd worden bij de gemeente.

Ten aanzien van de bouwregelgeving zijn een groot aantal bestaande voorschriften over het (ver)bouwen, gebruiken en slopen van gebouwen en andere bouwwerken samengevoegd in een geheel nieuw Bouwbesluit: het Bouwbesluit 2012. De voorschriften voor kamergewijze verhuur die voorheen in het Gebruiksbesluit waren geregeld zijn vanaf 1 april opgenomen in het Bouwbesluit 2012. In bepaalde gevallen geldt voor kamergewijze bewoning van woningen aanvullende voorschriften als het gaat om brandveilig gebruik. Dit is het geval als het gaat om een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Zie voor uitgebreide informatie: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2012/04/27/infoblad-kamergewijze-verhuur-bouwbesluit-2012>).

Voor voorbeelden van kamergewijze verhuur wordt verwezen naar de website van SSH XL in Utrecht (www.sshxl.nl) of naar www.flexwonenarbeidsmigranten.nl.

Bij de ontwikkeling en huurstelling van huisvesting kan de corporatie ook rekening houden met gemeubileerd aanbieden. Deze vorm, short stay, wordt vaak gebruikt bij de huisvesting van buitenlandse studenten. De meeste huurders vragen gezien de (korte) duur van hun verblijf om een basale inrichting met een eigen keuken en eigen badgelegenheid.

Maximale huurprijs voor kamers

Sinds 2011 hanteert de Inspectie SZW een maximale norm van 20% inhouding op het loon voor huisvesting. Dit ongeacht of de kamers gemeubileerd zijn of niet. Uitgaande van bijv. € 336,- per maand komt dat neer op maximaal € 67,20 huur per week.

Overzicht van mogelijkheden via tijdelijke verhuur

Het Burgerlijk Wetboek (BW) gaat in principe uit van een huurcontract voor onbepaalde duur. Wel kent het BW enkele categorieën van verhuur waarop de huurbescherming voor woonruimte niet of in mindere mate van toepassing is. Het gaat dan om:

- Huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW), in dit geval geldt noch de huurbescherming noch de huurprijsbescherming voor woonruimte. Het gaat hier om situaties waarin overduidelijk is dat een beroep op huurbescherming niet redelijk zou zijn. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van een vakantiewoning voor het houden van vakantie of het gebruik van een wisselwoning tijdens een renovatie van de eigen woning.
- Verhuur van voor afbraak bestemde gemeentewoningen (art. 7:232 lid 4 BW). Hiervoor geldt geen huurbescherming. Daarnaast kent het BW voor de verhuurder een limitatief aantal opzeggingsgronden, waarvan een aantal dienen voor een situatie waarin sprake is van een tijdelijk gebruik:
 - Opnieuw bewonen door de verhuurder of voorgaande huurder (tussenhuur/diplomatenclausule) (art. 7:274 lid 1 sub b jo. lid 2 BW); de verhuurder geeft van te voren aan dat de woning na verloop van tijd weer beschikbaar moet komen voor hemzelf of een vorige huurder;
 - Verwezenlijking van een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming (art. 7:274 lid 1 sub e. BW); de bestemming volgens bestemmingsplan wordt gerealiseerd;
 - Dringend eigen gebruik (art. 7:274 lid 1 sub c); de verhuurder zegt de huur op omdat hij de woning zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat niet vergt dat de huurovereenkomst wordt verlengd. Deze opzeggingsgrond is voor een aantal categorieën verder uitgewerkt;
 - Dringend eigen gebruik voor renovatie (art. 7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 BW);
 - Dringend eigen gebruik van een gehandicapten- of ouderenwoningen (art. 7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 BW); op deze manier kan een woning die specifiek bestemd is voor een gehandicapte of een oudere opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een gehandicapte of oudere;
 - Dringend eigen gebruik van een studentenwoning (campuscontract) (art. 7:274 lid 1 sub c jo. lid 4 BW); hiermee kan een woning die bestemd is voor een student opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een student.

In aanvulling op deze mogelijkheden uit het BW biedt de Leegstandwet de mogelijkheid om, ter voorkoming van onnodige leegstand, tijdelijk, dat wil zeggen zonder huurbescherming, te verhuren. Op basis van artikel 15 van de Leegstandwet is tijdelijke verhuur mogelijk voor de volgende categorieën van woonruimte:

- woonruimte in een gebouw (dat in afwachting is van een andere bestemming, sloop, renovatie of verkoop);
- woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie;
- woonruimte in een te koop staande koopwoning (nieuwbouw of bestaande bouw).

Tijdelijke verhuringen op basis van de Leegstandwet

Veel corporaties hebben bezit dat op de nominatie staat gesloopt, geherstructureerd of vervangen te worden en tot aan het moment van sloop etc. nog goed via tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet kan worden verhuurd. Het kan gaan om appartementen, portiekwoningen, grondgebonden eengezinswoningen of zorggebouwen. Het kan ook gaan om voor bewoning geschikt gemaakte niet-woonruimte, zoals scholen, winkels, kantoor- of bedrijfsruimte etc. Deze vorm wordt in bepaalde gemeenten al ingezet om de hoge druk op de studentenwoningmarkt af te vlakken: nu komt er een potentiële doelgroep bij. In andere gemeenten en zeker in krimpregio's is gebruik van incurante woonruimte en andere gebouwen zeker ook een optie voor de huisvesting van

arbeidsmigranten. Zo kunnen deze woningen toch nog -voor beperkte tijd- middelen genereren en voorzien in een huisvestingsvraag. Wel moeten de kamers of woningen uiteraard aan de tijdelijke bestemming in het bestemmingsplan voldoen en aan het Bouwbesluit.

Naast tijdelijk herbestemmen en kamergewijs verhuren van woningen kan gedacht worden aan panden opkopen en verbouwen. De Joblodges in Bergen op Zoom zijn hier een goed voorbeeld van. Zie hiervoor:

http://www.bergenopzoom.nl/Nieuws_archief/2011/September/Job_lodge_een_nieuwe_huisvesting_vorm_voor_arbeidsmigranten).

Vergunning op basis van de Leegstandswet

Op basis van de Leegstandwet is het mogelijk om in bepaalde gevallen tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten. Daarvoor is wel een vergunning vereist die B&W aan een verhuurder kan verlenen. Een vergunning tot tijdelijke verhuur kan worden verleend voor maximaal twee jaar. De vergunning kan worden verlengd, maar de periode waarvoor de vergunning wordt verleend mag in totaal niet langer zijn dan vijf jaar. Er ligt inmiddels een aangepast wetsvoorstel in de Tweede Kamer dat stelt dat de termijn van tijdelijke verhuur verhoogd wordt van 5 naar 10 jaar voor woningen in een kantoorgebouw. In afwachting van een definitieve bestemming van het gebouw, wordt het voor investeerders zo meer lonend om bijvoorbeeld kantoorgebouwen tijdelijk te laten bewonen. De maximale periode voor tijdelijke verhuur van huurwoningen die bestemd zijn voor sloop of renovatie wordt verlengd naar maximaal zeven jaar. Nu is dat nog vijf jaar. Daarmee wil het kabinet onnodige leegstand voorkomen wanneer projecten door de economische crisis vertraging oplopen. Dit voorstel ligt nu weer in de Tweede Kamer. In het wetsvoorstel staat opgenomen dat het vereiste dat de gemeente in een vergunning voor tijdelijke verhuur een maximale huurprijs vermeldt, voor tijdelijke verhuur van *te koop staande woningen* vervalt. Voor sloop- en renovatiewoningen en voor woningen in een gebouw (kantoor) blijft deze vereiste wel bestaan. Zie voor FAQ rond tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet ook: <http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/leegstand-en-herbestemming>

Duur van de huur op basis van de Leegstandswet

Indien te slopen woningen tijdelijk worden verhuurd op grond van de Leegstandwet dient het huurcontract tenminste zes maanden te duren. De huurder kan de huur uiteraard eerder opzeggen (met een opzegtermijn van een maand). Voor de verhuurder geldt een opzegtermijn van drie maanden. De huurder heeft geen huurbescherming na het aflopen van de tijdelijke huurovereenkomst, alleen het recht om in de woning te wonen tijdens de duur van de vergunning. In de huurovereenkomst moet staan hoe lang de vergunning geldig is. De verhuurder moet de vergunning tijdig verlengen. Doet zij dit niet, dan eindigt de tijdelijke huurovereenkomst en ontstaat er mogelijk een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Maximale huurprijs & inkomensgrens tijdelijke verhuur

B&W bepalen in de vergunning de maximum huurprijs. Dit maximum wordt berekend aan de hand van het puntenstelsel⁵. Bij de vergunningaanvraag moet de verhuurder al aangeven dat hij kamergewijs wil gaan verhuren. De huurprijs zal dan per kamer vastgesteld moeten worden aan de hand van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte. Als een hogere huurprijs overeen wordt gekomen, dan treedt de huurprijs welke in de vergunning is vermeld in de plaats van de overeengekomen huurprijs (artikel 16 lid 9 Leegstandwet). Dit geldt ook voor onderverhuur via bemiddelaars of uitzenders. De onderverhuurder is ook gebonden aan de vergunning van de gemeente. De woning mag dus niet voor een hogere huurprijs worden verhuurd. In de (onder)huurovereenkomst moet melding worden gemaakt van de door B&W bepaalde huurprijs. Wordt dit niet gedaan dan heeft dit tot gevolg dat de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek met

⁵ In het regeerakkoord is het plan opgenomen om het woningwaarderingstelsel (WSW) af te schaffen. De hoogte van de huren wordt dan in het vervolg gerelateerd aan de WOZ-waarde van de woningen.

betrekking tot het huurrecht woonruimte van toepassing blijven. Met andere woorden, er is sprake van een gewone huurovereenkomst.

Alle verhuringen met een huurcontract op basis van het BW tellen mee voor de 90% norm. Dit geldt ook voor te slopen woningen die op grond van de Leegstandwet worden verhuurd, aangezien er hier sprake is van een huurcontract. Ook indien deze woningen via een derde aan arbeidsmigranten worden aangeboden geldt de inkomensgrens. De toegelaten instelling dient zich over deze toewijzingen te verantwoorden. Bij individueel afgesloten huurcontracten wordt enkel gekeken naar het inkomen van de individuele bewoner. Het maakt daarbij niet uit of de kamers alsnog gedeeld worden.

Eisen bouwbesluit

Er dient ervoor gezorgd te worden dat de woningen voldoen aan de minimumeisen uit het Bouwbesluit (o.a. licht, lucht, hygiëne) en aan het vigerende bestemmingsplan. In het Bouwbesluit 2012 is opgenomen dat bij de verbouw (transformatie) van kantoren naar wonen een niveau is opgenomen dat aan bouweisen voor bestaande bouw mag voldoen. Verder hanteert de uitzendbranche een set van huisvestingsnormen waar deze minimumeisen uit te herleiden zijn. Deze normen worden opgenomen in de verschillende cao's, welke algemeen verbindend zullen worden verklaard. Ook ziet de branche zelf toe op de handhaving hiervan. Deze normen staan ook op de site www.flexwonenarbeidsmigranten.nl.

Het beperken van de investeringslast: grond niet in eigendom

Een woningcorporatie kan bereid zijn om huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren op tijdelijke basis, bijvoorbeeld 10 jaar. Zij kan als tegenprestatie van de gemeente verlangen dat deze de grond, als die niet in het bezit van de woningcorporatie is, voor die periode in bruikleen of te huur aan de woningcorporatie uit te geven. Dat kan de investeringslast van de woningcorporatie drukken, hetgeen in een lagere huur of hogere woonkwaliteit tot uitdrukking kan komen.

3. Verhuren via bemiddelaars of uitzenders

De woningcorporatie kan deze woningen zelf -al dan niet gemeubileerd- aan arbeidsmigranten verhuren of als complex aan een huisvester of werkgever c.q. uitzender. Bij verhuur via derden gelden dezelfde regels als bij directe verhuur door de corporaties aan een huurder. Dus de DAEB-regels blijven van toepassing, ook als er een andere partij tussen zit. Maar ook de maximale huurprijs en de regels betreffend de inkomensgrens blijven in stand.

Beheer van panden

Het beheer van panden met (tijdelijke) kamergewijze verhuur aan arbeidsmigranten is een aandachtspunt. Vaak is sprake van een hoge mutatiegraad en veel wisselende bewoners; zij naar Nederland komen hebben ze snel onderdak nodig. Ook vraagt het beheer van het gebouw aandacht: vaak wordt voor een 24/7 beheer van een gebouw een technisch huismeester aangesteld en is er 24 uur per dag toezicht aanwezig. Een alternatief is het uitbesteden van het beheer aan een derde partij. Dit kan een gespecialiseerde beheerder zijn (Camelot bijv.), een bemiddelaar of de uitzender zelf.

4. Huisvesting voor arbeidsmigranten met een lang verblijf (=groep 3)

Arbeidsmigranten die langdurig en rechtmatig in Nederland verblijven en een laag inkomen hebben worden in principe tot de doelgroep van woningcorporaties gerekend. Als zij zich volgens de geldende regels inschrijven voor de lokale/regionale woonruimteverdeling, dingen zij net als iedereen mee naar een gewone huurwoning in een gewone wijk. Dat wil overigens nog niet zeggen dat zij binnen die doelgroep bij voorrang door corporaties worden gehuisvest. Bij huisvesting van arbeidsmigranten zijn immers niet -zoals bij de huisvesting van statushouders- door het Rijk op grond van de Huisvestingswet speciale quota opgelegd. Een vereiste is wel dat arbeidsmigranten zich in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) inschrijven. Verhuur van geliberaliseerde woonruimte is ook een optie, echter valt deze buiten DAEB.

Ook zullen er arbeidsmigranten zijn, net zo als Nederlanders, die zich richten op de koopmarkt. Dit biedt voor krimpregio's een grote kans, en ook voor andere regio's die door de crisis op de woningmarkt getroffen zijn.

Informatievoorziening

De doelgroep 3 kan 'gewoon' bij de corporaties een woning huren. De woningcorporatie kan er voor kiezen om aan deze doelgroep extra aandacht te besteden: te denken valt aan informatiespreiding, bijvoorbeeld in de vorm van Poolstalige / Engelstalige informatiefolders, websites of zelfs een Pools spreekuur, eventueel zelfs op de niet meest gebruikelijke plekken of tijden. Denk aan een spreekuur na een katholieke mis in de streek. Wonen Limburg heeft deze voorzieningen sinds twee jaar in het leven geroepen en constateert hier nu langzamerhand de voordelen van (ook in relatie tot de wachttijden).

5. Alternatieven

Logies: is niet in lijn met het regeerakkoord van het kabinet Rutte II

Naast bovengenoemde wonen-gerelateerde mogelijkheden voor permanente en middellange verblijvers, hebben corporaties in het verleden ook vormen van logies aangeboden als passend alternatief voor kortverblijf (groep 1) en middellang verblijf (groep 2). In het Regeerakkoord is aangegeven dat de taak van corporaties teruggebracht moet worden tot hun kerntaak; *“het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed”*. Gelet op de bedoeling van het regeerakkoord mag worden verwacht dat het corporaties in de toekomst niet meer wordt toegestaan om hotel/logiesvormen aan te bieden aan arbeidsmigranten.

Geliberaliseerde woonruimte voor groep 2 & 3

Een andere mogelijkheid voor permanent en middellang verblijf is de verhuur van woningen in het geliberaliseerde deel. Voor woningen in het geliberaliseerde deel, waarvoor ook geen borging mag plaatsvinden, geldt de inkomensgrens niet. De arbeidsmigranten zullen in geval van kamerverhuur of verhuur aan meerdere personen, de hogere huurprijs, gezien hun gezamenlijke inkomen, veelal kunnen betalen. Op deze wijze kan ook indirecte verhuur aan arbeidsmigranten, via arbeidsbemiddelaars of uitzendbureaus, plaatsvinden. Het is aan de individuele woningcorporatie om te besluiten woningen of kamers via deze vorm van verhuur aan te bieden aan arbeidsmigranten.

6. Nieuwbouw en verbouw

Woningcorporaties kunnen in hun nieuwbouw- en verbouwprogramma's rekening houden met de permanente vraag van arbeidsmigranten. Er is geen reden om te veronderstellen dat deze groep een andere woonvraag heeft dan de gewone woningzoekenden: goedkope woonruimte te gebruiken door een alleenstaande, door een tweepersoonshuishouden of door een regulier gezin. De mate waarin corporaties hun verantwoordelijkheid willen en kunnen nemen voor het realiseren van nieuwbouw, hangt onder meer samen met de bereidheid van gemeenten om mee te werken aan uitbreiding van de betaalbare woningvoorraad. Met name voor kamerverhuur (doelgroep 2) en de vestigers (doelgroep 3). Ook werkgevers kunnen daar een rol bij spelen. Aangezien het hier gaat om een groep die op korte termijn een huisvestingsvraag heeft (men kan immers de volgende dag beginnen met werken), vraagt het ook van gemeenten snel handelen bij het begeleiden van projecten: het verstrekken van een onttrekking- of omzettingsvergunning, het begeleiden van de bouwaanvraag, het wijzigen van het bestemmingsplan etc. (alleen al een bestemmingsplanwijziging kan zo enkele weken tot maanden duren -maximaal 26 weken). Daarnaast zullen gemeenten zelf ook rekening met deze doelgroep moeten houden door deze op te nemen in hun woonvisies en vertalen naar prestatieafspraken met corporaties. Het beschikbaar stellen van bestaande sociale huurwoonruimte voor de huisvesting van arbeidsmigranten (al dan niet na omzetting in kamerverhuur) kan leiden tot een vraag naar nieuwe sociale huurwoningen. De woningcorporatie kan bijvoorbeeld via de figuur van de prestatieafspraken van de gemeente verlangen dat deze voldoende ruimte (contingent- en planologische ruimte) van de provincie krijgt voor nieuwbouw van woonruimte.

Provinciale woningbouwcontingenten

De vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten is inmiddels zo hoog dat steeds meer provincies in hun contingenten rekening houden met de huisvestingsbehoefte van deze groep; zowel voor diegene die hier tijdelijk willen verblijven als voor diegenen die zich permanent willen vestigen.

7. Overige punten

ET-regeling

De Belastingdienst heeft een generiek geldende regeling dat de werknemer, die in Nederland belastingplichtig is, ook al is hij buitenlander, een onbelaste onkostenvergoeding van de werkgever voor de zogenoemde Extra Territoriale Kosten mag ontvangen. Het gaat om werkelijke extra kosten, die de werknemer maakt omdat hij voor zijn werk in het buitenland is. Het kan gaan om de extra kosten voor huisvesting, vervoer, maaltijden etc. Er zit een maximum op de belastingvrijstelling van 20% van het minimum loon. Zie www.belastingdienst.nl voor meer informatie. De corporatie kan als verhuurder hier rekening mee houden, cq zijn huurders erover voorlichten.

GBA, RNI en informatie-uitwisseling

Wanneer iemand in een periode van 6 maanden tenminste 4 maanden in Nederland verblijft, moet hij/zij zich verplicht in het GBA van de gemeente inschrijven. Het feit dat iemand in het GBA staat ingeschreven is geen bewijs dat hij hier ook woont. Andersom: iemand die hier woont hoeft niet in het GBA ingeschreven te staan tenzij hij hier meer dan 4 maanden verblijft.

Daarnaast wordt thans gewerkt aan een Register voor Niet Ingezetenen (RNI). Dat is nog niet van kracht. Corporaties die woonruimte rechtstreeks verhuren, kunnen hun kennis delen met andere instanties, bijvoorbeeld de gemeente. Deze kan dit gebruiken als aanvullende (handhavende) informatie, naast die vanuit GBA en RNI. De uit te wisselen informatie moet wel aan de privacy-vereisten voldoen.

Makelaarsfunctie: vraag en aanbod matchen

De woningcorporatie kan besluiten om een pandenbank aan te leggen, waarin beschikbare huisvesting wordt gematcht met de vraag van arbeidsmigranten (makelaarsfunctie). Een soortgelijke marktplaats wordt op dit moment in Limburg al door verschillende partijen ontwikkeld en ook de site www.flexwonenarbeidsmigranten.nl heeft een vraag/aanbod functie.

8. Tot slot

Deze notitie heeft aangegeven welke wettelijke mogelijkheden woningcorporaties hebben bij de huisvesting van arbeidsmigranten. De keuze en de mogelijkheden om huisvesting voor arbeidsmigranten aan te bieden is uiteraard aan de afzonderlijke woningcorporatie en is afhankelijk van de lokale woningmarkt. Gezien de opgave van woningcorporaties om mensen te huisvesten die niet op eigen kracht geschikte en adequate woonruimte kunnen vinden is het voor de hand liggend dat corporaties hierin een rol spelen, mits het binnen de context van DAEB plaatsvindt. De regionale context (economische situatie, aantal en type arbeidsmigranten) en de samenwerking tussen gemeente, corporatie en werkgever zijn cruciale elementen voor deze keuze.

De verhuur aan arbeidsmigranten uit met name categorie 1 en 2 is betrekkelijk nieuw en vraagt om nieuwe specialisme aan de verhuurderkant. Veel corporaties zijn immers nog niet thuis in de kamergewijze verhuur met een hoge mutatiegraad en bijbehorende nieuwe risico's die deze doelgroep met zich mee brengt. Een oplossing zou kunnen zijn om de verhuur via een bemiddelaar of uitzendorganisatie te laten lopen, om zo financiële garanties te krijgen. Ook is het zoeken naar de juiste samenwerking met beheerders een (nieuwe) uitdaging en moeten er nieuwe kanalen gevonden worden om vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten. Diverse goede voorbeelden van projecten en partijen zijn beschikbaar en onder andere te vinden op de Aedes website als ook op www.flexwonenarbeidsmigranten.nl.

Deze notitie geeft een overzicht aan mogelijkheden om “wonen” of kamergewijze verhuur voor huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren. Uw opmerkingen en aanvullingen op deze notitie blijven welkom via Aedes en www.flexwonenarbeidsmigranten.nl.

Bijlage 1: Drie categorieën arbeidsmigranten en hun woonbehoefte

Arbeidsmigranten zijn grofweg in drie categorieën onder te verdelen:

1. **De kortverblijvers;** mensen die hier enkele maanden verblijven, b.v. seizoenarbeiders.
2. **De langverblijvers;** mensen die hier voor een langere periode (> dan 6 maanden) verblijven, maar wel van plan zijn terug te keren.
3. **De vestigers;** mensen die van begin af aan van plan zijn zich hier langdurig te vestigen, of na verloop van tijd dat plan opvatten.

Dit onderscheid is van belang voor hun huisvestingsbehoefte:

Ad 1) De kortverblijvers hebben over het algemeen geen behoefte om in Nederland een min of meer zelfstandig huishouden op te bouwen. Zij zijn vooral op zoek naar snel toegankelijke, goedkope en veilige huisvesting. Huisvesting inclusief een sobere inrichting, waar diverse voorzieningen voor o.a. ontspanning beschikbaar zijn en het contact met thuis kan worden onderhouden. Vaak is het delen van voorzieningen, soms zelfs van kamers, geen probleem mits daar een lage(re) prijs tegenover staat.

Ad 2) Naarmate men langer hier blijft, kan de behoefte aan privacy en comfort toenemen. Dan kan de stap naar een eigen huishouden in een eigen woonruimte in beeld komen. Ook hier speelt vaak het dilemma kosten versus kwaliteit een rol. Soms kiest men om de sobere eerste huisvesting voort te zetten, soms opteert men voor meer kwaliteit. Een zelfstandige woning is in de meeste woningmarktgebieden niet op korte termijn beschikbaar en voor veel arbeidsmigranten nog een brug te ver. Qua aanbod kan gedacht worden aan kamers, studio's, kleine appartementen en woonvormen zoals we die ook in de studentenhuisvesting kennen. Vaak is er geen bezwaar tegen gedeelde voorzieningen.

Ad 3) De vestigers zijn op zoek naar een zelfstandige woning (huur of koop). Vaak gaat het hierbij om stellen of mensen die hun gezin laten overkomen. Als EU ingezetenen hebben zij dezelfde rechten als Nederlanders en kunnen zij gewoon bij woningcorporaties terecht. Zij kunnen in aanmerking komen voor een woning uit de sociale voorraad. Daarvoor gelden uiteraard de normale toewijzingsregels, inclusief wachttijd, wat betekent dat men bij voorbeeld in Limburg doorgaans sneller aan de beurt is dan in Amsterdam.

Veel arbeidsmigranten weten bij aankomst nog niet hoe lang zij hier zullen verblijven en zoeken aanvankelijk tijdelijke huisvesting, terwijl ze later wellicht graag zouden willen doorstromen naar meer zelfstandige woonruimte. De vraag naar huisvesting is vaak van tijdelijke aard, maar er is sprake van een permanent verschijnsel door het hele jaar heen.