

Gst. 2023/38

Draagt de Wet goed verhuurderschap bij aan de bescherming van arbeidsmigranten?

Prof. dr. T. de Lange, dr. A. Böcker & dr. P.J. Beckers, datum 31-05-2023

Datum	31-05-2023
Auteur	Prof. dr. T. de Lange, dr. A. Böcker & dr. P.J. Beckers ^[1]
JCDI	JCDI:ADS703281:1
Vakgebied(en)	Vreemdelingenrecht / Algemeen Volkshuisvesting en wonen / Algemeen Huurrecht / Huur van woonruimte

1. Inleiding

Op 1 juli 2023 treedt naar verwachting de Wet goed verhuurderschap (Wgv) in werking.^[2] Deze wet introduceert nieuwe instrumenten voor gemeentebesturen teneinde woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten beter te beschermen en ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan.^[3] Deze bijdrage gaat over wat gemeenten moeten en kunnen met de Wgv om arbeidsmigranten in hun woonsituatie beter te beschermen, en wat zij misschien nog meer kunnen doen. Het oorspronkelijke wetsvoorstel schoot wat ons betreft tekort in het uitvoeren van een aantal van de aanbevelingen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten uit 2020. Die aanbevelingen waren gericht op het versterken van de rol van gemeenten bij het bestrijden van misstanden rond de huisvesting van arbeidsmigranten, op het verhogen van de eisen die aan huisvesting gesteld worden en op betere woonbescherming voor arbeidsmigranten.^[4] Een voorbeeld van zo'n verhoogde eis was de beloofde eigen kamer voor arbeidsmigranten, waarover straks meer. ^[5] De uiteindelijke Wgv is zeker een stap in de goede richting.

In deze bijdrage bespreken wij in hoeverre de Wet goed verhuurderschap en het daarmee in het leven geroepen gemeentelijke instrumentarium de kwetsbaarheid van arbeidsmigranten vermindert, zoals het Aanjaagteam beoogde. Wij signaleren dat de inspanningen van de wetgever gericht zijn op versterking van de kennisvorming, dialoogmechanismen en handhaving. We bespreken hierna de reikwijdte van de wet en de geboden bescherming (par. 2), de verhuurdersverplichtingen (par. 3), gemeentelijke verplichtingen (par. 4) en handhavingsmogelijkheden (par. 5) en sluiten af met een korte discussie (par. 5).

2. De reikwijdte van de wet en de geboden bescherming

Het kabinet-Rutte III reageerde positief op aanbevelingen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, onder andere om de woonomstandigheden van arbeidsmigranten te verbeteren. Tot na de Tweede Kamerverkiezingen in maart 2021 lag dit dossier tijdens de lange formatieperiode nagenoeg stil, hoewel achter de schermen wel met sociale partners werd overlegd.^[6] Ook werd ingezet op kennisdeling tussen gemeenten. Daartoe werd nagegaan welke instrumenten instanties nodig hebben om goede huisvesting van arbeidsmigranten te waarborgen.^[7] Uiteindelijk werd het Wetsvoorstel goed verhuurderschap in juni 2022 ingediend bij de Tweede Kamer.^[8] Er ging ook een internetconsultatie aan vooraf en uit de diversiteit en het aantal reacties komt de maatschappelijke relevantie van het wetsvoorstel naar voren.^[9] De

Raad van State was positief over het voorstel omdat het meerdere misstanden op de huurmarkt adresseert, niet alleen misstanden die verband houden met arbeidsmigranten.^[10] Een aantal amendementen en moties werd ingediend, onder andere met het oog op betere bescherming van arbeidsmigranten, zoals hierna zal blijken. Op 7 maart 2023 stemde de Tweede Kamer in met de wet.^[11] De Eerste Kamer heeft op 21 maart 2023 zonder beraadslaging vóór het iets gewijzigde wetsvoorstel gestemd.^[12] De wet treedt naar verwachting op 1 juli 2023 in werking. Door de snelle behandeling in de Tweede Kamer en de goedkeuring door de Eerste Kamer is verdere vertraging voorkomen en ligt de bal bij de gemeente: daar moeten de maatregelen ter bescherming van arbeidsmigranten verwezenlijkt worden.

De Wgv is onzes inziens een deel van de oplossing voor de in de politiek en de media regelmatig bediscussieerde ondermaatse huisvesting van (arbeids)migranten. Het ontbreken van voldoende huisvesting en het debat om de vele en lange juridische procedures om woningbouw te realiseren te versnellen, kan hier niet los van worden gezien.^[13] Ook het debat over 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen' heeft raakvlakken met de problematiek van huisvesting van arbeidsmigranten.^[14] Van deze debatten wordt in het wetsvoorstel evenwel geen melding gemaakt noch staat in die andere beleidsdossiers de huisvesting van arbeidsmigranten centraal als reden om grip te krijgen of procedures te versnellen.

2.1 Over welke arbeidsmigranten gaat het?

Het wetsvoorstel bevatte in eerste instantie een heel smalle definitie van 'arbeidsmigrant'. Oorspronkelijk stond in de wet dat deze alleen zou gaan gelden voor Unieburgers die tot vier maanden in Nederland kwamen werken.^[15] Dat is aangepast en nu luidt de definitie:

"Arbeidsmigrant: onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten (artikel 1)"

Deze definitie is onzes inziens nog steeds te beperkt. De definitie houdt geen rekening met de diversiteit aan arbeidsmigranten die in Nederland werken en wonen. Hoewel de Unieburgers in de meerderheid zijn, werken er ook arbeidsmigranten in Nederland die geen Unieburgers zijn. Ook zij hebben mogelijk met slechte huisvesting te maken. In de toekomst behoeft de definitie onzes inziens uitbreiding tot alle arbeidsmigranten, onafhankelijk van hun land van herkomst. Een wet die discriminatie op de woningmarkt wil tegengaan zou geen onderscheid op basis van nationaliteit moeten maken.

Verder maakt de definitie de voorgestelde wet alleen relevant voor Unieburgers die géén hoofdverblijf hebben én die tijdelijke werkzaamheden verrichten. Géén hoofdverblijf hebben mensen die in de RNI staan ingeschreven (maximaal de eerste vier maanden van het verblijf), maar ook mensen die in de BRP (als ingezetenen) staan ingeschreven, kunnen hun hoofdverblijf nog buiten Nederland hebben.^[16] De VNG heeft onzes inziens terecht opgeroepen om een ruimere definitie te hanteren, in ieder geval gesteund door de Kamerfracties van GroenLinks en kabinetspartij de ChristenUnie.^[17] Uiteindelijk is rekening gehouden met het feit dat niet alle arbeidsmigranten tijdelijk in Nederland verblijven, hoewel de definitie nog wel het niet afgebakende 'tijdelijke werkzaamheden' bevat. Gaat het alleen om seizoensarbeiders? Het werk in een distributiehuis is immers niet tijdelijk, terwijl er geen enkele aanleiding is om aan te nemen dat arbeidsmigranten in de distributiesector minder bescherming nodig zouden hebben.

De beperking tot (tijdelijk verblijvende) *Unieburgers* betekent ook dat zogenaamde derdelanders (burgers van landen die niet tot de EU behoren) niet via deze wet beschermd worden tegen misstanden rondom hun huisvesting. Dat zou volgens de Memorie van Toelichting niet nodig zijn omdat zij bescherming genieten op grond van de Wet arbeid vreemdelingen (Wav).^[18] Wij vragen ons af of dat wel zo is. Het klopt dat op grond van de Wav een tewerkstellingsvergunning (of gecombineerde vergunning voor verblijf en arbeid) kan worden geweigerd als geen passende huisvesting beschikbaar is.^[19] Voor zover ons bekend wordt niet actief gecontroleerd of huisvesting daadwerkelijk passend is. Verder sluit de gekozen definitie het groeiend aantal zogenaamde 'derdelanders' uit, arbeidsmigranten van buiten de EU die naar Nederland worden gedetacheerd in het kader van het EU-dienstenverkeer,^[20] als kennismigrant of met een gecombineerde vergunning voor verblijf en arbeid. Waarom zij niet dezelfde bescherming behoeven is ons niet duidelijk. Het

kan zijn dat de opstellers van het wetsvoorstel zich te zeer hebben gericht op het adresseren van de knelpunten gesignaleerd door het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, maar de realiteit van arbeidsmigratie naar Nederland, die - naarmate de krapte op de arbeidsmarkt toeneemt - kan toenemen, niet in ogenschouw hebben genomen. Dat zou onze indruk bevestigen dat veel aan symptoombestrijding wordt gedaan zonder dat de kernoorzaak van de kwetsbaarheid van arbeidsmigranten wordt geadresseerd. Die kwetsbaarheid wordt veroorzaakt door de Nederlandse wet- en regelgeving rond werk en de afhankelijkheid van buitenlandse werknemers van in Nederland gevestigde ondernemingen (een punt dat niet aan de orde komt in het dossier 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen'), zonder dat overheden of bedrijven in kwestie verantwoordelijkheid nemen voor de basisvoorzieningen zoals huisvesting voor de internationale werknemers.

Dan is er de beperking tot de huisvesting van arbeidsmigranten in 'verblijfsruimten'. Die term was in eerste instantie gedefinieerd als een (deel van) een gebouw, niet zijnde een woonruimte. Woonruimte is een besloten ruimte waarin iemand alleen - wat wij begrijpen als 'zonder anderen' en niet in de zin van 'zonder er iets anders te hoeven doen' - moet kunnen wonen. Dit blijkt evenwel niet uit de wettelijke definitie. In de bespreking van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer vroeg de PvdA-fractie waarom arbeidsmigranten die in gewone woonhuizen verblijven niet worden beschermd.^[21] Daarmee laat de wet, aldus deze fractie, ongeveer de helft van de huisvestingssituaties links liggen. Ook uit ons onderzoek blijkt dat een groot deel van de arbeidsmigranten zelf onderdak heeft gevonden in woningen en niet in inrichtingen zoals groepsaccommodaties woont. In de nota van wijziging heeft het kabinet hierop gereageerd door óók gewone woningen binnen het bereik van de wet te brengen, zodat gemeenten ook daarvoor de hierna te bespreken verhuurdersvergunning kunnen gaan invoeren.^[22] De definitie van verblijfsruimten luidt nu 'gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten'.^[23] De vraag of een eventuele aanwijzing als vergunningplichtig gebied kan leiden tot een maatschappelijke tweedeling tussen wel en niet aangewezen gebieden is, voor zover ons bekend, niet gesteld.

3. Verhuurdersverplichtingen

3.1 De kwaliteit van de verhuurder

Wat onder goed verhuurder wordt verstaan staat in artikel 2 lid 2 en verder Wet goed verhuurderschap. Goed verhuurderschap bestaat in algemene zin uit een veelvoud aan onthoudingen, zoals het zich onthouden van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid en van intimidatie, en schriftelijk vastleggen en informeren van huurders, bijvoorbeeld over de hoogte van een waarborgsom. In het bijzonder ten aanzien van arbeidsmigranten dient dit te gebeuren in een taal die de huurder begrijpt.^[24] Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld over de informatie die de verhuurder of verhuurbemiddelaar aan de huurder verstrekt over diens rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde, voor zover niet in de huurovereenkomst opgenomen.^[25]

In de consultatie en de behandeling van het voorstel werd het opmerkelijk genoemd dat niet wordt aangehaakt bij de Stichting Normering Flexwonen (SNF-normen).^[26] Ook de Raad van State bekritiseerde het feit dat de normering van wat goed verhuurderschap zou inhouden niet in het wetsvoorstel stond, maar in lagere regelgeving zou komen, wat op gespannen voet staat met de verplichting tot het hanteren van duidelijke en ondubbelzinnige criteria voor vergunningverlening.^[27] Een motie van BBB-voorzitter Van der Plas om de SNF-normen verplicht te stellen voor particuliere verhuurders, ontraden door Minister Hugo de Jonge, werd verworpen.^[28] De Jonge merkte tijdens de behandeling over het SNF-keurmerk op dat het een goed keurmerk is waaruit geput is. Het keurmerk zou evenwel niet tot wet kunnen worden verheven omdat het privaat is en "bijvoorbeeld omdat het op een aantal punten verder gaat dan het Bouwbesluit. Dat zou ik dus te ver gaan vinden. Alhoewel het een mooi keurmerk is, wil ik niet overnemen om het verplicht te stellen." ^[29] Dat private keurmerken geen rol kunnen spelen in bestuurlijke regelgeving is weinig overtuigend omdat dit op andere terreinen wel gebeurt.^[30] Dat de SNF-normen verder gaan dan het Bouwbesluit - zoals ten aanzien van de plaatsen brandblussers, CO₂- en brandmelders - zou wellicht een reden kunnen zijn om de normering in het Bouwbesluit te heroverwegen.^[31]

Een aantal andere amendementen maakte wel dat de normering van wat moet worden verstaan onder goed verhuurderschap is verduidelijkt. Zo is een bepaling over de waarborgsom en de in rekening te brengen servicekosten toegevoegd.^[32] Met een amendement van Kamerlid Van Baarle (DENK) is aan het wetsvoorstel toegevoegd dat indien een waarborgsom in de zin van artikel 7:261b BW in rekening wordt gebracht, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de borg moet worden terugbetaald moeten worden vastgelegd.^[33] Ook mag de waarborgsom maximaal gelijk zijn aan tweemaal de huurprijs.^[34] Het amendement van Beckerman en Grinwis (SP en ChristenUnie) over het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten leidde ertoe dat indien servicekosten in de zin van artikel 7:237 lid 3 BW in rekening worden gebracht, jaarlijks een kostenspecificatie aan de huurder moet worden verstrekt.^[35] Hoewel wij elke vorm van transparantie over woonkosten toejuichen, lijkt ons een jaarlijks overzicht voor mensen die hier misschien maar een paar maanden werken niet zo nuttig. Hierna zullen we zien dat hier een rol voor de gemeente ligt, om toe te zien op eventueel misbruik van servicekosten en zo nodig te handhaven. Tot slot vermelden wij dat bij amendement van Van Baarle en Boulakjar (DENK en D66) een definitie van woondiscriminatie aan de wet is toegevoegd. Ook moeten verhuurders verplicht een 'werkwijze' ontwikkelen om discriminatie bij het toewijzen van woningen te voorkomen, en kan niet-naleving daarvan bestuurlijk worden gehandhaafd.^[36]

3.2 De kwaliteit van het verhuurde

Een van de kwaliteitscriteria van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten en van het wetsvoorstel was dat een goede verhuurder een arbeidsmigrant een eigen kamer aanbiedt. In de praktijk delen arbeidsmigranten meestal een kamer, soms met een wildvreemde andere arbeidsmigrant. De Wgv geeft huisvesters tien jaar de tijd om hun locaties om te bouwen zodat ze eenpersoonskamers kunnen aanbieden, de nieuwe norm. Dat betekent op de korte termijn weinig bescherming voor arbeidsmigranten. Deze lange termijn was voor ons een reden om te concluderen dat de Wgv weinig doet voor de bescherming van arbeidsmigranten. Tot maximaal tien jaar na de inwerkingtreding van de wet zouden arbeidsmigranten een kamer moeten delen met een onbekende. Kamerlid Nijboer (PvdA) dacht er eender over en diende met succes een amendement in voor een kortere overgangsperiode, te weten drie jaar, voor bestaande verblijfruimten.^[37] Het Expertisecentrum Flexwonen vindt dat dit niet realistisch is omdat het zou betekenen dat er ten opzichte van de huidige situatie ten minste 156.000 extra kamers nodig zijn. Dat zouden 43.000 extra woningen zijn bovenop het al bestaande tekort. Een alternatief zou zijn de kamers niet in reguliere woningen te realiseren, wat zeker bij een tijdelijk verblijf een optie kan zijn, aldus het Expertisecentrum. Maar ook dat soort locaties moet nog gebouwd worden.^[38] Deze reactie maakt duidelijk dat het succes van de Wgv staat of valt met de beschikbaarheid van goede huisvesting. Als er niets te verhuren is, is het moeilijk een goed verhuurder te zijn. Keerzijde vanuit het perspectief van de arbeidsmigranten is mogelijk dat een eigen kamer duurder wordt, zodat ze minder van het in Nederland verdiende geld opzij kunnen zetten.

3.3 Loskoppelen arbeids- en huurcontract

Arbeidsmigranten zijn vaak werkzaam op gemakkelijk te beëindigen uitzendcontracten. Contractbeëindigingen kwamen vooral in de eerste maanden van de coronapandemie voor. Verlies van werk betekende vaak ook verlies van huisvesting, omdat beide door uitzendbureaus worden geregeld. De aanbevelingen van het Aanjaagteam op dit punt was om de afhankelijkheid van arbeidsmigranten van hun uitzendbureau in te perken door arbeidscontracten en huurcontracten zo veel mogelijk te ontkoppelen. Arbeidsmigranten zouden altijd een zelfstandig huurcontract moeten krijgen, met een opzegtermijn voor de verhuurder van minimaal één maand. Als het verblijf van de arbeidsmigrant naar verwachting korter dan vier maanden zal zijn, dan kan een huurcontract 'naar aard van korte duur' volstaan. Als het verblijf langer gaat duren dan vier maanden, zou het gebruik van de huisvesting gebaseerd moeten zijn op een tijdelijk huurcontract (maximaal twee jaar voor zelfstandige woonruimte en vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte). Met die contractvorm bestaat er huurbescherming en huurprijsbescherming.^[39] De arbeidsmigrant wordt hierdoor bevrijd uit wat wel een 'kwetsbaarheidspakket' genoemd wordt en dat vooral een probleem is bij de niet bij brancheorganisatie ABU of NBBU aangesloten uitzendbureaus. Het zijn de niet bij deze organisaties aangesloten werkgevers die met

het koppelen van wonen aan werken geld proberen te verdienen. Via de Wgv wordt de loskoppeling van het huurcontract en het arbeidscontract nu geregeld.^[40] Onderdeel van de bijbehorende algemene regels is dat straks bij de verhuur aan arbeidsmigranten een schriftelijk en zelfstandig huurcontract aan de gebruiker van de ruimte wordt aangeboden.^[41] Verder werd besloten, in navolging van het advies van het Aanjaagteam, de opzegtermijn van tijdelijke huurcontracten te verlengen naar een maand als het verblijf langer is dan vier maanden.

Uit ons onderzoek bleek dat er, zeker bij short-stay, ook voordelen zijn aan het koppelen van wonen en werken, zowel voor de huisvesters als voor de arbeidsmigranten. De huisvesters zullen onder de Wgv meer moeite moeten doen om de huur te innen als ze die niet meer kunnen inhouden op door henzelf uit te keren loon. Ook leeft volgens een respondent de angst bij bedrijven voor vermeend misbruik door werknemers, ook bij short-stay. Uitzenders/verhuurders zijn bang dat werknemers gewoon na afloop van het dienstverband de huur (zo'n 300 euro per week) voortzetten, ook al zijn het hun werknemers niet meer en werken ze al bij iemand anders. Het huis zou dan door werknemers van andere bedrijven worden bewoond en de eigen werknemers kan men dan nergens kwijt. Voor een arbeidsmigrant die kort naar Nederland komt, is een packagedeal juist wel handig omdat het in delen van Nederland heel moeilijk is om zelf woonruimte te vinden.

Beide perspectieven benadrukken het verschil tussen goede uitzenders/huisvesters, en de slechte, die in huisvesting een verdienmodel zien of onredelijke waarborgen willen van de arbeidsmigrant. Het ging het Aanjaagteam vooral om de contractuele relatie zodat de arbeidsmigrant bij ontslag niet meteen dakloos is. Om de ontkoppeling te verwezenlijken zullen uitzendondernemingen die voorheen ook de huisvesting deden een aparte onderneming opzetten voor de huisvesting van 'hun' arbeidsmigranten.

De nieuwe wetgeving niet afwachtend, hebben sociale partners in de vanaf januari 2022 geldende uitzend-cao afgesproken dat de arbeidsmigrant na beëindiging van het contract, weliswaar tegen betaling, nog vier weken in de woning kan blijven. Deze mogelijkheid is overgenomen in de cao voor de vleesverwerkende industrie. Een vraag die in ons onderzoek terecht werd opgeworpen, is hoe arbeidsmigranten de huur gaan betalen als ze geen werk meer hebben. Mogelijk heeft de arbeidsmigrant recht op een werkloosheidsuitkering en als dat het geval is, heeft hij/zij geld om de huur te betalen en tijd om een ander huis en ander werk te vinden. Bijkomend voordeel van huisvesting door de werkgever is dat die de gemeente kan informeren over verhuizing of vertrek van een arbeidsmigrant. Dit sluit aan bij de idee dat een totaalpakket voor arbeidsmigranten aantrekkelijk is.^[42]

4. Gemeentelijke verplichtingen

4.1 Meldpunt ongewenst verhuurgedrag en informatievoorziening

In alle gemeenten moet een meldpunt komen waar klachten over ongewenst verhuurgedrag kunnen worden gemeld (artikel 4 Wet goed verhuurderschap). Een goed verhuurder moet de contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt aan de huurders doorgeven (artikel 2 lid 2 sub e onder 4 Wet goed verhuurderschap). Deze informatie moet net als de huurovereenkomst in een voor de huurder begrijpelijke taal worden verschaft.

Uit ons onderzoek bleek dat enkele gemeenten uit zichzelf al een balie hadden geopend of wilden gaan openen, niet alleen voor klachten, maar ook om breder informatie te verschaffen aan de Europese arbeidsmigranten woonachtig in hun gemeente. Ook zouden Pools sprekende medewerkers de balie kunnen bemensen. Een meldpunt, tevens informatiebalie, lijkt ons goed, maar het moet niet zo zijn dat er alleen wordt gehandhaafd na een melding. Dat zou betekenen dat de arbeidsmigranten (of omwonenden) moeten klagen en dat als de arbeidsmigranten dat niet doen of niet durven, er niet veel verandert. Onzes inziens is het voor iedereen (omwonenden en arbeidsmigranten) het meest wenselijk dat een gemeente, om misstanden te voorkomen, actief en op eigen initiatief gaat kijken hoe mensen wonen. Dit is ook de strekking van een aangenomen motie van Nijboer, die oproept tot het uitvoeren van willekeurige inspecties,^[43] en van Van der Plas, die ertoe strekt 'het doenvermogen' van bewoners te vergroten en hen hulp te bieden bij het halen van

hun recht.^[44] De Tweede Kamer heeft daarin ook vervolgonderzoek gevraagd naar hoe elke gemeente een huurteam in kan stellen dat huurders kan begeleiden, of capaciteiten van bestaande teams kan vergroten.^[45] In feite wordt de gemeente hiermee een soort 'rechtshulpverlener' van bewoners, of doorverwijzer naar de (ondergefinancierde) rechtsbijstand in dit soort zaken. De kritiek op meldpunten geuit in de VNG-rapportage 'De makke van meldpunten' is hier zeker relevant. De opstellers van dat rapport stellen dat "[d]e makke van meldpunten, zeker zoals ze nu zijn georganiseerd, is dat ze serieuze en minder serieuze problemen buiten de gewone, vanzelfsprekende relaties van inwoners en reguliere professionals plaatsen. Ze staan in het teken van (externe) dossieropbouw met als dreiging een formele melding, met alle negatieve consequenties voor de betrokkenen: de gemelde, de reguliere professional, de omstanders en vaak ook de melder zelf. De werkvorm 'u meldt, wij gaan ervoor zorgen' zal moeten plaatsmaken voor de werkvorm 'hoe kunnen we een veilig klimaat creëren waarin mensen zelf, onderling of met deskundige hulp, hun problemen en ergernissen aan de orde stellen en daarvan leren'.^[46] De aandacht voor de informatiepositie van arbeidsmigranten kan een belangrijke bijdrage leveren aan het verwezenlijken van hun toegang tot het recht.^[47] Desondanks blijft kritiek op de beperktheid van het juridisch instrumentarium (van gemeenten) gerechtvaardigd. Er blijven immers 'cowboys' actief in de bemiddeling en huisvesting zolang gemeenten willen verdienen aan - en consumenten goedkope dienstverlening willen van - bedrijven die profiteren van de gebrekkige informatiepositie en toegang tot het recht van arbeidsmigranten. Hoe dan ook, een melding kan ingevolge de Wgv tot bestuurlijke handhaving en openbaarmaking van de gegevens van de overtreder leiden. De melding zou ook aanleiding kunnen zijn voor zogenaamde pre-mediation; in plaats van een rechtsgang te stimuleren (bestuurlijk dan wel civiel) kunnen de gemeentelijke teams door middel van overleg tussen betrokken partijen een slechte woonsituatie doen verbeteren.

Eén gemeente waarmee wij spraken bezoekt regelmatig, buiten kantooruren, woonlocaties van arbeidsmigranten om nieuwe bewoners te registreren. Tijdens de registratie op locatie wordt de bewoners een video getoond met informatie over hun rechten. Verhuurders die in die gemeente een exploitatievergunning voor een woonvoorziening aanvragen, moeten hieraan meewerken. Deze gemeentelijke registraties ter plaatse waren al in 2019 van start gegaan en bleken tijdens de pandemie nuttig, omdat het toezicht op de naleving van de COVID-19-regels op de huisvestingslocaties daardoor gemakkelijker werd.^[48] Dit is onzes inziens een *best practice* die gemeenten kunnen overnemen. Wij missen in het wetsvoorstel een verplichting voor verhuurders om de gemeente te informeren en/of gemeentelijke registratie ter plekke, zoals hiervoor beschreven, te faciliteren.^[49]

Verder start in juli 2023 de pilot Brabants Migratie Informatiepunt (BMIP). Dit is een project van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en diverse belanghebbenden uit de Noord-Brabantse regio's die samen € 3,5 miljoen investeren in de ontwikkeling van een digitaal en fysiek loket, inclusief mobiel team naar voornoemd voorbeeld. Dit 'loket' biedt meertalige informatie, advies, een meldpunt, diensten en (sociale) activiteiten voor arbeidsmigranten en hun werkgevers. De mogelijkheid om digitaal informatie op te vragen of eventuele misstanden te kunnen melden is bijzonder relevant omdat arbeidsmigranten lange dagen maken en vaak niet in de gelegenheid zullen zijn tijdens reguliere openingstijden een loket te bezoeken.

Over informatieverschaffing is in de nota van wijziging nog een bepaling toegevoegd waardoor bij ministeriële regeling voorschriften over schriftelijke informatievoorziening door de verhuurder kunnen worden vastgesteld. Het ministerie hoopt met 'alle partijen' modeldocumenten te ontwikkelen, zodat het opleggen van verplichtingen niet echt nodig zal zijn. De bepaling is dus bedoeld voor het geval dat de informatievoorziening toch niet vanzelf van de grond komt.^[50] Op overtreding van de verplichting om de huurder te informeren - onder andere over het meldpunt of de eventueel op te leggen informatieplicht - komt een bestuurlijke boete te staan en een eventuele openbaarmaking van de opgelegde boete. Hierna bespreken wij de voorziene handhavingsinstrumenten uitgebreider.

4.2 De verhuurvergunning

Een potentieel belangrijk nieuw instrument is de verhuurvergunning, geregeld in hoofdstuk 4 van de Wgv. De wet bepaalt dat gemeenteraden ervoor kunnen kiezen in een verhuurverordening een vergunningplicht in te voeren voor bepaalde categorieën woonruimte in aangewezen gebieden of voor aan arbeidsmigranten te verhuren verblijfs- en woonruimten. Met zo'n vergunningplicht komt er meer inzicht in de lokale

verhuurpraktijken, iets wat in sommige gemeenten node wordt gemist, zo bleek ook uit ons onderzoek.^[51] De gemeenteraad maakt van die bevoegdheid slechts gebruik 'indien dat in het aangewezen gebied noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid'.^[52] Belangrijk is ook dat er overleg moet zijn in de woningmarktregio.^[53] Uit ons onderzoek bleek dat sommige gemeenten de huisvesting van arbeidsmigranten werkzaam bij door hen aangetrokken distributiecentra afwentelen op buurgemeenten, die dan wel de 'lasten' maar niet de lusten hebben.^[54] Een regionale aanpak ligt dan ook voor de hand. Uit ons onderzoek bleek ook dat de huisvesting in de grensstreken soms over de grens, in buurgemeenten in Duitsland of België plaatsvindt. Grensoverschrijdend overleg - niet formeel geregeld - is in de grensstreken aan te bevelen.

Zou een vergunningplicht ingevoerd worden, dan moet de verhuurder ingevolge artikel 6 Wet goed verhuurderschap de vergunning aanvragen, de digitale weg wordt opengesteld en er wordt in principe binnen acht weken op beslist door het college van B&W.^[55] Als een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist, of een vergunning verplicht is op grond van de Huisvestingswet, moeten die vergunningen eerst zijn afgegeven.^[56] Het lijkt ons praktischer als dit een gecombineerde toets zou zijn van eventueel drie samenlopende vergunningen, hoewel wij begrijpen dat dat bestuurlijk en bestuursrechtelijk lastig te regelen kan zijn. Voor de ambtenaren die moeite moeten doen in het Wabo- en Huisvestingsdossier, als ook voor de verhuurder, voor de beoogde bewoners en omwonenden, is het zuur als omgevings- en huisvestingsvergunningen (na procederen) zijn verleend, maar bij het lichten van het doopceel van de verhuurder een (klein) vergrijp aan de realisatie van het project in de weg zou staan. Dat zou beter meteen boven tafel kunnen komen.

Het college van B&W beoordeelt ingevolge artikel 7 Wet goed verhuurderschap kort gezegd of de verhuurder deugt. Daarvoor zijn drie limitatief opgesomde weigeringsgronden geformuleerd. Ten eerste kan de vergunning worden geweigerd als de verhuurder beboet is of een last onder dwangsom opgelegd heeft gekregen wegens handelen in strijd met deze wet, of voorwaarden verbonden aan een op grond van deze wet verleende vergunning, delen van de Huisvestingswet, de Wabo of de Woningwet. In het oorspronkelijke voorstel was de refertetermijn vier jaar, maar kamerlid Nijboer (PvdA) bepleitte met succes een refertetermijn van acht jaar, omdat vier jaar niet afschrikwekkend genoeg zou zijn.^[57] Fouten uit het verleden achtervolgen verhuurders dus dubbel zo lang.^[58] Ten tweede kan de vergunning worden geweigerd wanneer andere woonruimte van de verhuurder in beheer is genomen in de zin van de Wgv, waar wij in par. 4.3 uitgebreider bij stil staan. Tot slot kan geweigerd worden op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob-toets).^[59]

Als géén van de weigeringsgronden zich voordoet, wordt de vergunning verleend en kan het college bij de afgifte van nieuwe vergunning voorwaarden stellen.^[60] Deze voorwaarden gaan over de manier waarop de verhuurder invulling geeft aan zijn taak een goed verhuurder te zijn, bijvoorbeeld door een plan voor te schrijven waarin staat hoe de verhuurder de leefomstandigheden, waarbij gedacht kan worden aan de keuken en badkamer (bijv. hygiëne), op orde gaat houden. Het college kan ook een onderhoudsplan verlangen waaruit moet blijken hoe nieuwe huisvestingslocaties de komende jaren zo worden aangepast dat iedere arbeidsmigrant een eigen kamer heeft.^[61] In het kader van zo'n onderhoudsplan kunnen gemeenten, zo stellen wij ons voor, huisvesters ook opleggen zich ten minste te houden aan de door Stichting Normering Flexwonen gestelde normen, maar de wet verplicht daar niet toe.^[62]

Er is voor gekozen de invoering van een verhuurvergunning geen landelijke verplichting te maken omdat, aldus de op dit punt uitvoerige Memorie van Toelichting, dat in strijd zou zijn met de Europese Dienstenrichtlijn. Verhuren van woningen is een dienst die onder de werking van deze richtlijn valt. Op grond van de Dienstenrichtlijn stellen de lidstaten de toegang tot de uitoefening van een dienst niet afhankelijk van een vergunningstelsel, tenzij de behoefte aan een vergunningstelsel wordt gerechtvaardigd door een 'dwingende reden van algemeen belang'.^[63] Verder moet het doel, in dit geval dus 'het behoud van de leefbaarheid' genoemd in artikel 5 lid 2 Wgv en, gezien de Memorie van Toelichting, de bescherming van arbeidsmigranten/huurders omwille van die leefbaarheid, niet met lichtere maatregelen bereikt kunnen worden. Dat is, zo is de redenering, hier het geval, want alleen met een vergunning, controle vooraf en het stellen van voorwaarden kunnen misstanden worden voorkomen. Bij controle achteraf, het systeem dat we nu hebben, kan het leed van mensonterende woonomstandigheden al zijn geschied: voor wie eenmaal is gehuisvest in een ondermaatse situatie, is die slechte ervaring niet meer ongedaan te maken. De Raad van State had in zijn

wetsadvies om deze onderbouwing, waarom het wetsvoorstel strookt met de Dienstenrichtlijn, gevraagd. Hoewel de leefbaarheid dus de reden is om een gebied aan te wijzen waar de vergunningplicht gaat gelden was, aldus de Memorie van Toelichting, een landelijke vergunningplicht wel toelaatbaar geweest, mits noodzakelijk en geschikt met het oog op de 'leefbaarheid'. De noodzakelijkheid speelt evenwel niet in het hele land, aldus de Memorie van Toelichting, waarmee, naar wij aannemen, bedoeld wordt dat niet in het hele land arbeidsmigranten wonen. Verder is het ons niet helemaal duidelijk of wordt bedoeld op leefbaarheid voor arbeidsmigranten of voor de omgeving, want die ervaringen kunnen verschillen. Gemeenteraden zouden de vergunningplicht dus ook kunnen invoeren om de huisvesting van arbeidsmigranten in hun gemeente te weren met het oog op de leefbaarheid van de aanwezige bewoners.^[64] Daarmee zijn arbeidsmigranten niet geholpen, zeker niet als ze wel in die gemeente werken. De interpretatie dat een landelijke vergunningplicht in strijd is met de Dienstenrichtlijn is onzes inziens zeker niet in beton gegoten. De in de Memorie van Toelichting aangehaalde jurisprudentie waarop deze interpretatie berust ging niet over vergunningstelsels die kwetsbare burgers beoogden te beschermen. Mogelijk zal de uitleg van het Hof van Justitie van de regelruimte van de lidstaten toch anders zijn als het gaat om het bestrijden van mensonterende woonomstandigheden die het fundamentele recht op huisvesting en menselijke waardigheid aantasten.

Een ander argument om af te zien van een landelijke invoering van de verhuurvergunning is de administratieve last die dit voor zowel gemeenten als verhuurders zou betekenen. Zo wordt, ter vermindering van administratieve lasten, de bescherming van arbeidsmigranten afgezwakt, wat onzes inziens toch past in het stramen van wel de lusten (van de arbeid door arbeidsmigranten) en niet de lasten. Als Nederland serieus werk wil maken van het bestrijden van de misstanden, zou de administratieve last niet zwaarder mogen wegen dan preventie van misstand; met een facultatieve verhuurvergunningplicht wordt niet tegengegaan dat sommige gemeenten liever zo min mogelijk actie ondernemen ter bescherming van (de woonsituatie van) arbeidsmigranten.^[65]

In dit verband is van belang dat tegelijkertijd de Huisvestingswet wordt herzien.^[66] Net als bij de Wet goed verhuurderschap zien we ook daar dat gemeenteraden vrij zijn het geboden instrumentarium al dan niet in te zetten. Zo kan een gemeenteraad ervoor kiezen om géén economische binding te eisen van inwoners. Bijgevolg geeft zo'n gemeente geen voorrang aan economisch gebonden woningzoekenden, zoals arbeidsmigranten die werken in de gemeente. Arbeidsmigranten kunnen daardoor waarschijnlijk niet of nauwelijks gaan wonen in de gemeente waar ze werken, zeker als die gemeente weinig beschikbare woningen heeft. Dan moeten de arbeidsmigranten in een andere gemeente wonen, een probleem dat we nu ook zien. Dat betekent dat de eerste gemeente wel de economische lusten heeft, zonder zorg te dragen voor de mensen die die lusten leveren. Een andere (buur)gemeente, waar arbeidsmigranten dan wonen maar niet werken, moet wel voor huisartsenzorg en andere voorzieningen zorgen en draagt op dat punt de lasten, tenzij zij géén huisvesting bieden aan arbeidsmigranten zonder economische binding. Waar de arbeidsmigranten dan wel moeten wonen is niet duidelijk. Hierover kunnen gemeenten natuurlijk afspraken maken. Uit ons onderzoek bleek dat ze ook in Duitsland worden gehuisvest, of toch zelfstandig woonruimte weten te vinden. Wij hadden gedacht dat de wetswijzigingen dit soort perverse prikkels voor gemeenten - of waterbedefferen - zouden aanpakken. Daarin schieten deze wetswijzigingen tekort. Het Nederlandse kabinet maakt zich dus niet over de hele linie hard voor een betere bescherming van arbeidsmigranten.

4.3 Bestuurlijke handhaving & rapportage

Om de naleving van de in de Wet goed verhuurderschap gecreëerde verplichtingen te stimuleren wordt het arsenaal aan bestuurlijke herstelsancties en handhavingsinstrumenten uitgebreid met een bestuurlijke boete bij niet-naleving van artikel 2 en de openbaarmaking daarvan.^[67]

Nieuw instrument is de zogenaamde inbeheername. Er zijn verschillende situaties waarin inbeheername aan de orde kan, of moet, zijn. Allereerst kan het college tot inbeheername overgaan op het moment dat een verhuurvergunning wordt geweigerd.^[68] Inbeheername is dan bedoeld om de negatieve gevolgen voor de huurder te voorkomen.^[69] Immers, de huurder - eventueel een arbeidsmigrant - zou anders het pand moeten verlaten omdat er geen vergunning voor is afgegeven. De tweede situatie doet zich voor wanneer een verhuurvergunning wordt ingetrokken. Dan moet het college tot inbeheername beslissen.^[70] Dit is begrijpelijk met het oog op de bescherming van de bewoners; aan de andere kant zal een college niet tot intrekking overgaan als er geen beheerder beschikbaar is, wat mogelijk tot een impasse leidt met voortzetting van

ondermaatse huisvesting als gevolg. Ten derde kan inbeheername aan de orde zijn als de verhuurder, binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering dat hij opnieuw in strijd handelt met de regels van goed verhuurderschap, na al tweemaal te zijn beboet, of na weigering van een verhuurdersvergunning.^[71] Ook niet-naleving van de aan een verhuurdersvergunning verbonden voorwaarden, indien verplicht volgens de gemeentelijke verordening, kan leiden tot een boete en uiteindelijk ook inbeheername.

Inbeheername betekent dat de verhuurder geen beheershandelingen meer mag verrichten ten aanzien van de woon- en verblijfsruimten. Het college stelt de huurprijs vast in het besluit tot inbeheername (artikel 13 Wgv), op kosten van de verhuurder kunnen noodzakelijke aanpassingen aan het pand uitgevoerd worden (artikel 14 Wgv) en de verhuurder is een beheervergoeding verschuldigd aan het college (artikel 15 Wgv). Een beoogde beheerder kan de opdracht om een pand te beheren ook weigeren overigens, toegevoegd na een amendement van Grinwis (ChristenUnie).^[72] Dat betekent dat het college verder moet zoeken naar een andere beheerder die het wel aandurft. Alternatief is dat de burgemeester op grond van de Woningwet tot onbewoonbaarverklaring overgaat, zodat een pand gesloten kan worden. Niet geregeld, maar onzes inziens evident, is dat in zo'n geval het college wel alternatieve huisvesting moet (laten) regelen voor de arbeidsmigranten die in de onbewoonbaar verklaarde woning werden gehuisvest. Inbeheername is dus een lichtere maatregel, eentje die indachtig het tekort aan huisvesting onzes inziens zeker te verkiezen is boven onbewoonbaarverklaring. Toch is de inbeheername bedoeld als *ultimum remedium*, aldus de Memorie van Toelichting.^[73]

Over de werking van de wet moet over drie jaar na de inwerkingtreding worden gerapporteerd.^[74] Dat valt onder de verantwoordelijkheid van een volgend kabinet en een volgende gemeenteraad, zodat de huidige bewindspersonen geen verantwoording hoeven af te leggen over eventuele verkeerde keuzes. Mocht het niet goed gaan, dan zijn arbeidsmigranten nog zeker drie jaar de dupe van slechte regelgeving die mede bedoeld is om hen te beschermen, maar mogelijk toch niet aan die bescherming bijdraagt. Gezien de nijpende problematiek zou onzes inziens een jaarlijkse rapportage, wellicht als annex bij de Jaarrapportage Arbeidsmigranten,^[75] aan te raden zijn.

5. Conclusie

De huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland is bij lange na niet overal op orde. Het verbeteren van die woonomstandigheden was een speerpunt van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten. Tijdens ons tijdens de coronapandemie uitgevoerde onderzoek bleek dat - naast de aanpak van malafide uitzendbureaus - slechte huisvesting het meest nijpend was. Het bestaande juridisch kader rond de huisvesting van arbeidsmigranten kent minimale kwaliteitsnormen vastgelegd via zelfregulering (SNF-normen). De handhaving van die normen is beperkt en ook zeker niet alle huisvesters hebben zich aangesloten bij deze normering. De met overweldigende meerderheid en in rap tempo door de Tweede Kamer aangenomen Wet goed verhuurderschap biedt gemeentebesturen zeker nuttige instrumenten om de woonomstandigheden van arbeidsmigranten te verbeteren. Wij zijn verheugd over de verplichte meldpunten en de mogelijkheden die een actieve benadering van zo'n verantwoordelijkheid met zich meebrengt. Naast een gemeentelijk meldpunt stellen we een kwartiermaker per gemeente waar arbeidsmigranten wonen en werken voor: iemand die de buurtbewoners, verenigingen en arbeidsmigranten bijeenbrengt. Gemeentebestuur en gemeenteamttenaren moeten er wel in geloven, want een meldpunt dat arbeidsmigranten kan beschermen is meer dan een loket dat tijdens kantooruren open is. Wij kijken uit naar de resultaten van de Brabantse pilot.

In ons rapport presenteren we nog andere stappen naar verbetering van de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten. Hier zij daarover nog opgemerkt dat onze aanbevelingen de huisvesting betreffen van *alle arbeidsmigranten*, onafhankelijk van hun nationaliteit, verblijfsstatus, type werk dat zij doen etc. Wij raden beleidsmakers aan waar mogelijk een ruimere definitie te hanteren dan die in de Wgv om zo voorbereid te zijn op wijzigingen in het aanbod van arbeidsmigranten. Het is al opgemerkt, maar een wet die discriminatie op de woningmarkt wil tegengaan zou geen onderscheid op basis van nationaliteit moeten maken. Onze aanbevelingen hebben ook te maken met het realiseren van huisvestingslocaties, want zonder iets om te verhuren is het moeilijk om goed verhuurder te zijn. Zo zouden gemeenten verplicht woonlocaties moeten

helpen realiseren voor 'hun' arbeidsmigranten, dus in de buurt van de bedrijven waar arbeidsmigranten werken. Quotaregelingen of andere uitsluitende voorwaarden die (indirect) arbeidsmigranten discrimineren zonder goede onderbouwing met het oog op de leefbaarheid, ondermijnen het recht op huisvesting van arbeidsmigranten.

De Wet goed verhuurderschap is dus een stap in de goede richting. Met een aantal goede amendementen hebben parlementariërs de normering van goed verhuurderschap beter ingevuld teneinde misbruik makende verhuurders aan te pakken. Naast het facultatieve karakter van de verhuurdersvergunning was er in eerste instantie een veel te lange overgangstermijn van tien jaar voor bestaande huisvesting, die gelukkig is teruggebracht tot drie jaar. Als het tien jaar was gebleven, dan had de Nederlandse wetgever bij voorbaat geaccepteerd dat arbeidsmigranten nog tot ver voorbij 2030 in soms erbarmelijke omstandigheden zouden blijven wonen. Dat zou geen serieus te nemen implementatie van de aanbevelingen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten zijn geweest.

Voetnoten

[1] Tesseltje de Lange is hoogleraar Europees Migratierecht, Anita Böcker is universitair hoofddocent rechtssociologie, beiden werkzaam bij het Centrum voor Migratierecht aan de rechtenfaculteit van de Radboud Universiteit. Pascal Beckers is universitair hoofddocent planologie, werkzaam bij het Institute for Management Research aan de Radboud Universiteit.

[2] Wet van 24 maart 2023, houdende regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed verhuurderschap), *Stb.* 2023, 103. Niet aan de orde komen ontwikkelde financieringsinstrumenten beschikbaar gesteld voor gemeenten om huisvesting van arbeidsmigranten te stimuleren (Regeling huisvesting aandachtsgroepen) en de handreiking voor gemeenten om goed beleid te maken voor de huisvesting van arbeidsmigranten, genoemd in *Jaarrapportage Arbeidsmigranten 2021. Eerste voortgangsrapportage met betrekking tot de implementatie van de aanbevelingen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten*, 17 december 2021, p. 4.

[3] Wetsvoorstel Goed Verhuurderschap ([Kamerstukken II 2021/22, 36130, nrs. 1-3](#)).

[4] Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, *Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan*, oktober 2020, <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/10/30/tweede-advies-aanjaagteam-bescherming-arbeidsmigranten>, laatst bezocht op 10 mei 2023.

[5] Deze bijdrage is gebaseerd op een onderzoek verricht aan de Radboud Universiteit naar de bescherming van arbeidsmigranten, T. de Lange, A. Böcker, P.J. Beckers, N. Skowronek e.a., *Arbeidsmigranten in de Frontlinie*, Nijmegen: Centrum voor Migratierecht 2023. Het rapport is hier te downloaden: <https://repository.ubn.ru.nl/handle/2066/290450>. Deze bijdrage is gebaseerd op hoofdstuk 7, aangevuld met actuele ontwikkelingen. Het onderzoek werd gefinancierd vanuit het COVID-19-programma van ZonMw.

[6] [Kamerstukken II 2020/21, 29861, nr. 55](#), p. 16-17.

[7] [Kamerstukken II 2022/23, 35300 VII, nr. 76](#).

[8] Wetsvoorstel Goed Verhuurderschap ([Kamerstukken II 2021/22, 36130, nrs. 1-3](#)).

[9] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nrs. 1-3](#); www.internetconsultatie.nl/goedverhuurderschap.

[10] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 4](#).

[11] Alleen de Groep Van Haga stemde tegen.

[12] [Kamerstukken I 2022/23, 36130, nr. 23](#), item 3.

- [13] Zie hierover R.E. Wannink & R.J. Boogers, 'Kansen voor versnelling in de bezwaarfase?!', *Tijdschrift voor Praktisch Bestuursrecht* 2022, afl. 8.
- [14] [Kamerstukken II 2022/23, 34682, nr. 110](#) (Brief Minister van EZK van 22 december 2022).
- [15] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 3](#) (MvT), p. 76.
- [16] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 11](#) (Nota n.a.v. het verslag), p. 33, verwijzende naar ABRvS 22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8276.
- [17] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 6](#), p. 13.
- [18] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 3](#) (MvT), p. 32.
- [19] Artikel 9 lid 1 sub d Wav. In het oorspronkelijke wetsvoorstel van de Wav werd passende huisvesting als criterium zelfs geschrapt omdat het 'voor de vergunningverlenende instantie nauwelijks te beoordelen [was] of hiervan sprake is'. [Kamerstukken II 1993/94, 23574, nr. 3](#), p. 8. Het criterium kwam toch in de wet dankzij een Amendement van Van der Vlies (SGP). [Kamerstukken II 1993/94, 23574, nr. 16](#). Voor zover bekend bleef de weigeringsgrond evenwel een dode letter.
- [20] Zie over die vorm van uitdijende 'arbeidsmigratie' bijvoorbeeld T. de Lange, 'Arbeidsmigratie van buiten de EU als oplossing voor personeelstekorten: Europese en Nationale Regulering en Perspectieven', *TRA* 2023/1, p. 15-22.
- [21] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 6](#), p. 13.
- [22] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 11](#) (Nota n.a.v. het verslag).
- [23] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 12](#) (Nota van wijziging).
- [24] Artikel 2 lid 3 Wet goed verhuurderschap.
- [25] Artikel 2 lid 4 Wet goed verhuurderschap.
- [26] Deze normen zijn te raadplegen via <https://www.normeringflexwonen.nl/de-norm/normen>, laatst bezocht op 12 mei 2023.
- [27] Een verplichting op grond van artikel 10 Dienstenrichtlijn.
- [28] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 41](#) (Motie SNF-normen).
- [29] [Kamerstukken II 2021/22, 36130](#) (Handelingen 22 februari 2023).
- [30] Denk aan de matiging met 25% van de bestuurlijke boete bij overtreding van de Wet arbeid vreemdelingen ingeval de inlenende werkgever gebruik heeft gemaakt van een *gecertificeerd* uitzendbureau. De certificering betreft een keurmerk van de Stichting Normering Arbeid (SNA) voor alle uitzendondernemingen en (onder)aannemers van werk. Het keurmerk is gebaseerd op NEN 4400-1 en NEN 4400-2, zie Bijlage II behorende bij artikel 11 Beleidsregel boeteoplegging Wet arbeid vreemdelingen 2020.
- [31] SNF, *Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten*, versie 10.2, geldig vanaf 1 februari 2023, beschikbaar op <https://www.normeringflexwonen.nl/cms/files/2023-01/norm-voor-huisvesting-arbeidsmigranten-per-1-februari-2023.pdf>, laatst bezocht 26 mei 2023.
- [32] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 43](#) (Amendement waarborgsom); [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 21](#) (Amendement servicekosten); zie ook [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 45](#) (Kamerbrief n.a.v. Amendement waarborgsom).

- [33] Artikel 2 lid 2 onder e sub 2 Wet goed verhuurderschap.
- [34] Nieuw artikel 7:261b lid 2 BW. Er is gesproken over maximaal twee maanden huur, maar dat staat niet zo in de wettekst.
- [35] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 21](#).
- [36] Artikel 1, 3 Wet goed verhuurderschap, [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 28](#) (Amendement werkwijze).
- [37] [Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 8](#). Aangenomen, zie Overzicht Stemmingen van 7 maart 2023, p. 4-5.
- [38] Expertisecentrum Flexwonen, 'Effecten kwaliteitslag huisvesting arbeidsmigranten', januari 2023.
- [39] Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten 2020.
- [40] Artikel 2 lid 3 sub a Wgv.
- [41] Jaarrapportage Arbeidsmigranten 2021, p. 33.
- [42] Zie T. de Lange, A. Böcker, P.J. Beckers, N. Skowronek e.a., *Arbeidsmigranten in de Frontlinie*, CMR 2023, hoofdstuk 7, voor een uitgebreide discussie van de mogelijke voor- en nadelen van de scheiding.
- [43] [Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 33](#) (Motie willekeurige inspecties).
- [44] [Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 42](#) (Motie gemeentelijke huurteams).
- [45] [Kamerstukken II 2021/22, 36130](#).
- [46] R. Janssens, G. Schout & B. Wienen, *De makke van meldpunten. Ruimte voor een relationele benadering bij sociale problematiek*, VNG Essay, juni 2021.
- [47] M. Westerveld, 'Arbeidsuitbuiting en toegang tot het recht, het blijft ploeteren', TRA 2023/30.
- [48] L. Berntsen, A. Böcker, T. de Lange & S. Mantu, 'State of care for EU mobile workers' rights in the Dutch meat sector in times of, and beyond, Covid-19', *International Journal of Sociology and Social Policy*, 2022, doi.org/10.1108/IJSSP-06-2022-0163 (Open Access).
- [49] Zie daarover uitvoerig A. Böcker & T. de Lange, 'Administratieve (on)zichtbaarheid: De registratie van EU-arbeidsmigranten' (hoofdstuk 4), in: *Arbeidsmigranten in de Frontlinie*, CMR 2023.
- [50] [Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 12](#) (Nota n.a.v. het verslag en Nota van wijziging), d.d. 13 oktober 2022. Dit is artikel 12 lid 5 van het wijzigde voorstel.
- [51] [Kamerstukken II, 2021/22, 36130, nr. 3](#).
- [52] Artikel 5 lid 2 Wgv.
- [53] Artikel 5 lid 3 Wgv.
- [54] In ons rapport bevelen we gemeenten en/of provincies aan in hun verordeningen een *sociaaleffectrapportage* als voorwaarde in te voeren voordat nieuwe bedrijvigheid gegund wordt. Zie hierover T. de Lange e.a. <https://www.socialevraagstukken.nl/stel-rapportage-naar-sociaal-effect-van-arbeidsmigratie-verplicht/>, april 2023.

- [55] Artikel 6 lid 1 en 3 en artikel 9 Wgv. De beslistermijn is éénmalig te verlengen met ten hoogste 6 weken. Paragraaf 4.1.3.3 van de Awb is van toepassing verklaard in artikel 9 lid 3 Wgv, wat betekent dat indien niet tijdig is beslist, de aangevraagde verhuurvergunning van rechtswege is gegeven, artikel 4:20a Awb (lex silencio positivo).
- [56] Artikel 6 lid 2 Wgv.
- [57] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 7.](#)
- [58] [Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 13.](#)
- [59] Artikel 7 lid 2 Wgv. Ingevolge artikel 3 Wet Bibob kan een bevoegd bestuursorgaan weigeren een aangevraagde vergunning te verlenen (of een verleende vergunning intrekken) indien ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of strafbare feiten te plegen.
- [60] Artikel 8 lid 1 sub a Wgv. Ook kunnen voorwaarden omtrent de maximale huurprijs en het huurverhogingspercentage aan de vergunning worden verbonden.
- [61] Artikel 8 lid 2 sub b Wgv.
- [62] M.J. van den Barselaar, 'Wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap, de manier om misstanden in de woningmarkt aan te pakken?', *HIP* 2022/7, p. 4. Dat gebeurt ook al. Zie bijvoorbeeld artikel 7 Verordening huisvesting arbeidsmigranten Bostel 2022, waarin staat dat aan een arbeidsmigrantenhuisvestingsvergunning het voorschrift wordt verbonden dat de vergunninghouder bij aanvang van de feitelijke ingebruikname van de huisvestingsvoorziening moet voldoen aan de meest recente SNF-normen. Deze verordening is vastgesteld op grond van de algemene bevoegdheid om in het belang van de gemeente verordeningen op te stellen ingevolge artikel 149 Gemeentewet.
- [63] Artikel 9 lid 1 onder b Dienstenrichtlijn.
- [64] In Rb. Noord-Holland 5 oktober 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:9184, ging het om maatregelen ten behoeve van de leefbaarheid van omwonenden bij de huisvesting van 64 arbeidsmigranten (plaatsen geluidschermen); Ook in ABRvS 1 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:419, werpt de gemeenteraad de leefbaarheid op om de komst van huisvesting voor arbeidsmigranten te voorkomen.
- [65] Elders beschreven we dit als een 'state of ignorance', overheidsinstanties die kiezen voor weggijken, zie Berntsen e.a. 2022.
- [66] [Kamerstukken II 2022/23, 36190.](#)
- [67] Artikel 125 Gemeentewet en artikel 19 en 20 Wgv.
- [68] Artikel 7 lid 4 Wgv.
- [69] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 3](#), p. 39.
- [70] Artikel 10 lid 4 Wgv.
- [71] Artikel 11 Wgv.
- [72] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 19](#) (Amendement vrijwilligheid beheerder).
- [73] [Kamerstukken II 2022/23, 36130, nr. 3](#), p. 40.
- [74] Artikel 29 Wgv.

[75] Zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/01/11/bijlage-1-jaarrapportagearbeidsmigranten>, laatst bezocht op 15 mei 2023.