

*Dit artikel is verschenen in en geschreven voor het tijdschrift Juridisch up to Date. Het artikel is met veel aandacht en zorgvuldigheid geschreven, maar bevat informatie van algemene aard. Juridisch advies is echter altijd maatwerk. Wint u dus altijd deskundig juridisch advies in. (Lees onze disclaimer).*

## VASTGOEDRECHT

Mr. D. (Danny) Vellinga

## Verbetering positie arbeidsmigranten

De laatste jaren is het aantal arbeidsmigranten in Nederland fors gestegen. Arbeidsmigranten verlaten voor enige tijd het thuisland en zijn voor hun primaire levensbehoefte (huisvesting, salaris en zorgverzekering) in het gastland doorgaans aangewezen op de werkgever, inlener of een uitzendbureau (lees: één en dezelfde instantie). Die afhankelijkheid kan ertoe leiden dat verlies van werk óók verlies van andere primaire levensbehoeften kan betekenen. Bovendien is er al snel een taalbarrière, zijn de arbeidsmigranten (doorgaans) onbekend met de Nederlandse regelgeving en hebben zij (nog) geen sociaal netwerk waarop ze terug kunnen vallen. Arbeidsmigranten zijn hierdoor sterk afhankelijk en daarom erg kwetsbaar.

**In deze bijdrage worden een aantal ontwikkelingen rondom het verbeteren van de positie van arbeidsmigranten uiteengezet.**

De nadruk wordt in deze bijdrage gelegd op daar waar het fout gaat. Dit neemt niet weg dat er een grote groep (werkgevers, inleners en uitzendbureaus) is die een uitstekende "package deal" van werk, huisvesting, zorgverzekering en vervoer aan de arbeidsmigrant leveren. Er zijn tegelijk slecht willende partijen, waarover dadelijk meer.

### **Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten (2 rapporten)**

Aan het begin van de coronapandemie heeft het kabinet Rutte-III het "Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten" (hierna: Aanjaagteam) onder leiding van Emile Roemer ingesteld om voorstellen aan het kabinet te doen om de werk- en leefomstandigheden van arbeidsmigranten te verbeteren. Het doel van het Aanjaagteam was om op de korte termijn de coronabesmettingen onder arbeidsmigranten te beteugelen en op lange termijn de positie van arbeidsmigranten in Nederland te versterken. Arbeidsmigranten wonen in veel gevallen in een door de werkgever (of: het uitzendbureau) beschikbaar gestelde woonruimte met veel mensen dicht op elkaar (soms zelfs met meerdere personen op één kamer) en met een geregeld wisselende samenstelling. De kwaliteit van huisvesting is vaak ondermaats, de huurprijzen (te) hoog en door een versmelting van het arbeidscontract met de huurovereenkomst komen arbeidsmigranten na afloop van de werkopdracht soms dakloos te eindigen.

Het Aanjaagteam heeft inmiddels twee adviesrapporten met (in totaal 50) aanbevelingen gedaan. Haar laatste rapport "Geen tweederangsburgers" dateert van 30 oktober 2020. De aanbevelingen komen er in de kern op neer dat we arbeidsmigranten moeten behandelen als gelijkwaardige en volwaardige deelnemers van onze samenleving, hetgeen, helaas, nog geen vanzelfsprekendheid lijkt te zijn, en dat we onze regelgeving daarop ook moeten inrichten.

De kern van het advies is om tot een verplichte certificering te komen voor uitzendbureaus en een boete voor inleners die werken met niet-gecertificeerde organisaties. Gaat een bestuurder van een uitzendbureau in de fout, dan dient hij een bestuursverbod opgelegd te kunnen krijgen. Daarnaast moet de registratie van het verblijfadres van arbeidsmigranten verbeterd worden en moeten werkgevers, inleners en uitzendbureaus de arbeidsmigranten stimuleren om zich in te schrijven. De kwaliteit van huisvesting moet beter hetgeen een weerbarstig probleem is omdat er in algemene zin een woningtekort in Nederland is. Dit is beslist geen rechtvaardiging voor de soms mensonterende omstandigheden; ik verwijs naar de beelden uit de media. Om de afhankelijkheid tegen te gaan, moeten de arbeids- en de huurovereenkomst worden losgekoppeld. Arbeidsmigranten moeten na hun werkopdracht enige tijd gebruik kunnen blijven maken van de woonruimte en medische zorg.

De vraag is natuurlijk wat het kabinet *concreet* met bovengenoemde aanbevelingen heeft gedaan. In deze bijdrage wordt een aantal ontwikkelingen uiteengezet.

### **Betere registratie arbeidsmigranten**

Er zijn inmiddels stappen gezet via een wijziging van de Wet basisregistratie personen om de Basisregistratie Personen (BRP) zo in te richten dat daarin zichtbaar wordt welke arbeidsmigranten (tijdelijk) in Nederland verblijven en waar zij verblijven door de registratie van het verblijfadres. Sinds oktober 2022 registreren gemeenten het tijdelijk verblijfadres, telefoonnummer en e-mailadres van mensen die korter dan 4 maanden in Nederland blijven voor werk of studie. Eerder werd alleen het verblijfadres geregistreerd van mensen die langer dan 4 maanden in Nederland verbleven. De overheid kan daardoor (bijvoorbeeld) beter controleren of arbeidsmigranten in veilige omstandigheden wonen.

### **Wet goed verhuurderschap**

Op 7 maart 2023 is het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap met een ruime meerderheid door de Tweede Kamer aangenomen en op 21 maart 2023 is het voorstel door de Eerste Kamer als hamerstuk geaccepteerd. Er gaat – heel kort gezegd - een landelijke algemene (basis)norm voor goed verhuurderschap gelden. Deze normen zien op het gedrag dat van goede verhuurders en goede verhuurbemiddelaars verwacht mag worden in relatie tot woningzoekenden en huurder. De algemene regels zijn van toepassing op het gehele verhuurproces en op zowel de reguliere verhuur van woonruimte als de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten.

In navolging op het advies van het Aanjaagteam komt er een expliciete scheiding van de arbeidsovereenkomst en het huurcontract (“de scheiding van baan en bed”). In de praktijk vindt dit in sommige gevallen al plaats, maar doorgaans pakt dit in het nadeel van de arbeidsmigrant uit. Er worden dan namelijk huurovereenkomsten opgesteld “naar zijn aard van korte duur”, waardoor vrijwel alle huurbeschermingsbepalingen voor arbeidsmigranten zijn weg-gecontracteerd. Het komt hierdoor voor dat arbeidsmigranten dakloos komen te eindigen. De Wet goed verhuurderschap moet dit in samenwerking met de gemeente (zie hierna) ondervangen, bijvoorbeeld door de arbeidsmigrant niet direct op straat te zetten wanneer de arbeidsovereenkomst komt te eindigen.

De verhuurder krijgt ook de plicht om de arbeidsmigrant schriftelijk - er komt een schriftelijkheidsvereiste voor huurovereenkomsten - op een duidelijke en begrijpelijke wijze informatie te verstrekken over zijn of haar rechten en plichten in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft. Er komt bovendien een laagdrempelig meldpunt waar anoniem en kosteloos melding kan worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag.

De wet introduceert bovendien de bevoegdheid voor de gemeenteraad om een vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten te introduceren. De verhuurvergunning moet tegengaan dat er door verhuurders misbruik wordt gemaakt van huurders in een kwetsbare sociaaleconomische positie, zoals arbeidsmigranten. Met deze verhuurvergunning kan voorafgaand aan de verlening van de vergunning toetsing van de verhuurder plaatsvinden, kunnen aanvullende eisen worden gesteld aan verhuurders en de verblijfsruimte, bijvoorbeeld: maximaal één arbeidsmigrant per kamer, en wordt het mogelijk om een verhuurder van bewezen en voortdurend slecht gedrag te weren door weigering of intrekking van de vergunning. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het toezicht en het handhaven van de algemene regels en de verhuurvergunning. Hiervoor krijgen zij onder andere de mogelijkheid van bestuursdwang en bestuurlijke boete. De boete kan oplopen tot €22.500,- en, bij recidive, tot €90.000,-. In het uiterste geval kan het beheer van een pand worden overgenomen door een gemeente.

De beoogde inwerkingtreding van de wet wordt vooralsnog voorzien op 1 juli 2023.

### **Wetsvoorstel verplichte certificering**

Het wetsvoorstel verplichte certificering zorgt voor de aanpak van malafide uitzendbureaus. Het wetsvoorstel maakt een verplicht certificeringsstelsel mogelijk voor uitleners (ondernemingen die arbeidskrachten ter beschikking stellen). Het is vervolgens de bedoeling dat inleners (ondernemingen die gebruikmaken van deze arbeidskrachten) alleen van de diensten van gecertificeerde uitleners gebruikmaken. De Arbeidsinspectie krijgt vervolgens de opdracht om toe te zien op deze certificeringsplicht bij uitleners en inleners.

Het wetsvoorstel staat nog in de kinderschoenen, maar de Afdeling advisering van de Raad van State is overwegend positief. De Afdeling advisering constateert dat het wetsvoorstel een betekenisvolle stap is om misstanden bij malafide uitleners aan te pakken. De Afdeling advisering vraagt zich daarentegen wel af waarom men kiest voor een certificeringsstelsel in plaats van een vergunningstelsel. Het is belangrijk dat de toelichting bij het wetsvoorstel verduidelijkt waarom in dit geval voor verplichte certificering is gekozen in plaats van een vergunningsplicht, aldus de Raad van State. Het zal dus nog wel even (kunnen) duren voordat dit voorstel, als het al wordt aangenomen, wet wordt.

### **Conclusie**

Het voorgaande overzicht laat zien dat we - in ieder geval op papier - een betere kant op gaan als het gaat om de positie van arbeidsmigranten. Het is natuurlijk altijd de vraag hoe dit in de praktijk gaat werken, zéker nu er een grote rol lijkt te zijn weggelegd voor gemeenten op lokaal niveau. Elk mens verdient het om te werken en leven in menswaardige omstandigheden en hopelijk wordt hier met de aankomende Wet goed verhuurderschap en door de gemeenten op lokaal niveau en het (uiteindelijke) Wetsvoorstel verplichte certificering aan bijgedragen. Hierover is het laatste woord echter nog niet geschreven.