

Huisvesting van arbeidsmigranten

Wettelijke mogelijkheden voor woningcorporaties - juni 2013



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.
Juni 2013.*

Inhoudsopgave

INLEIDING.....	3
1 HUISVESTING VAN ARBEIDSMIGRANTEN.....	4
2 HET RAAMWERK: DAEB EN NIET-DAEB	5
<i>Huisvesten arbeidsmigranten buiten DAEB.....</i>	6
3 WOONBEHOEFTE VAN ARBEIDSMIGRANTEN	7
4 KAMERGEWIJS VERHUREN	9
<i>Bouw- en veiligheidsvoorschriften.....</i>	9
5 TIJDELIJK VERHUREN: KAMERS EN WONINGEN.....	11
<i>Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet</i>	12
<i>Huurcontracten naar zijn aard van korte duur.....</i>	13
<i>Verhuur van voor afbraak bestemde gemeentewoningen.....</i>	14
6 RUIMTE CREËREN.....	15
7 TIPS EN MOGELIJKHEDEN	16
<i>Vrijstelling Extra Territoriale Kosten.....</i>	16
<i>Beperk de investeringslast: grond niet in eigendom</i>	16
<i>Beheer van panden.....</i>	16
<i>GBA, RNI en informatie-uitwisseling</i>	16
<i>Vraag en aanbod matchen</i>	17

Inleiding

Nederland telde eind 2010 naar schatting 322.000 tot 366.000 arbeidsmigranten.¹ Naar verwachting groeit dit aantal de komende jaren, onder andere door de vrije toegang tot de Nederlandse arbeidsmarkt die burgers uit Bulgarije en Roemenië in 2014 krijgen en door de komst van arbeidsmigranten uit Zuid-Europese landen. Het aanbieden van kwalitatief en kwantitatief voldoende huisvesting voor het huidige aantal arbeidsmigranten is nu vaak al een probleem. Door de groei van de groep arbeidsmigranten neemt de vraag naar goede en passende (oftewel flexibele) huisvesting alleen maar toe.

Corporaties hebben de wettelijke taak om mensen te huisvesten die niet op eigen kracht woonruimte kunnen vinden. De meeste arbeidsmigranten vallen onder die wettelijke definitie van de doelgroep van woningcorporaties. Daarnaast kennen corporaties nog vele andere doelgroepen, die flexibele vormen van huisvesting zoeken. Veel daarvan zijn alleenstaanden, zoals jongeren, verblijfsgerechtigden, studenten, gescheiden mensen. Het uitgangspunt is om huisvesting zo hybride en flexibel te realiseren, dat er tussen arbeidsmigranten en deze verschillende groepen geen concurrentie ontstaat.

Het is niet altijd duidelijk binnen welke wettelijke kaders woningcorporaties kunnen handelen om aan de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten tegemoet te komen. Aedes vereniging van woningcorporaties en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) geven daarom in deze notitie een overzicht van alle wettelijke mogelijkheden. Vooraf willen wij erop wijzen dat wet- en regelgeving, bijvoorbeeld rond WSW-borging, maar ook rond toewijzingsnormen, dynamisch zijn en regelmatig veranderen. Wij beschrijven in deze notitie de stand van zaken in juni 2013.

Deze notitie is tot stand gekomen in het kader van het programma Flexwonen voor arbeidsmigranten en de nationale verklaring huisvesting arbeidsmigranten.

Uw opmerkingen en aanvullingen op deze notitie blijven welkom via Aedes.

¹ P.G.M. van der Heijden e.a., 'Aantallen geregistreeerde en niet-geregistreeerde burgers uit MOE-landen die in Nederland verblijven. Schattingen 2009-2010', 9 januari 2013, Universiteit Utrecht.

1 Huisvesting van arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten kunnen op eigen kracht doorgaans moeilijk aan huisvesting komen. Daarnaast is hun inkomen meestal beperkt. Dat betekent dat arbeidsmigranten in de meeste gevallen tot de doelgroep van het beleid van woningcorporaties behoren. Maar lang niet alle huisvestingsmogelijkheden die corporaties bezitten of kunnen realiseren, voldoen aan de specifieke woonbehoefte van bepaalde groepen arbeidsmigranten. De woonbehoefte van een arbeidsmigrant is namelijk sterk afhankelijk van de duur van zijn verblijf in Nederland. Mensen die hier enkele maanden zijn, hebben heel andere wensen en eisen dan zij die zich permanent willen vestigen.

De arbeidsmigranten die hier korter dan zes maanden verblijven, kunnen in theorie door corporaties vooral via kamergewijze verhuur gehuisvest worden. Dit komt in praktijk nauwelijks voor, omdat deze huisvestingsvorm vraagt om intensief beheer en het op zeer korte termijn matchen van vraag en aanbod. De huisvesting van mensen die langer dan zes maanden blijven 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 340.000 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 vestigers vormen onderdeel van de doelgroep voor corporaties: zij vragen niet om bijzondere woonvormen, omdat zij zoeken naar reguliere huur- en koopwoningen. Corporaties zullen deze groep mee moeten nemen in hun strategisch voorraadbeleid.

Al is de vraag van één arbeidsmigrant naar woonruimte soms heel tijdelijk, de vraag van arbeidsmigranten als groep is door het hele jaar heen een permanent verschijnsel. Belangrijk bij het realiseren van permanente huisvesting, 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.

In de volgende hoofdstukken schetsen we de verschillende woonwensen van arbeidsmigranten en de huisvestingsvormen waarmee corporaties hen kunnen bedienen. Maar eerst tekenen we het wettelijke DAEB-kader waarbinnen het huisvesten van arbeidsmigranten zich afspeelt.

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 scheidingsdie 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 Het raamwerk: DAEB en niet-DAEB

Het verhuren van woonruimte onder de liberalisatiegrens aan mensen die voldoen aan de toewijzingscriteria, is een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Voor DAEB-diensten is borging van het WSW mogelijk en kan een corporatie staatssteun ontvangen. De actuele stand van zaken met betrekking tot staatssteun vindt u op www.rijksoverheid.nl. Kijk bij onderwerpen -> corporaties.

◆ Woningcorporaties moeten minimaal 90% van de woningen onder de liberalisatiegrens van €681,02 (per 1/1/2013) verhuren aan huishoudens met een laag inkomen (tot de inkomensgrens van € 34.229,- voortvloeiend uit de Europese regelgeving prijspeil 1 januari 2013).

◆ Kamerverhuur of verhuur op grond van de Leegstandwet valt onder DAEB, als er op de ruimte een woonbestemming rust. Verhuur van ruimtes met een logiesbestemming valt niet onder DAEB.

WSW borgt financiering van DAEB-activiteiten

Voor het realiseren en verhuren van woonprojecten die onder DAEB vallen, is WSW-borging mogelijk. Daar zijn verschillende voorwaarden en regels op van toepassing. Bijvoorbeeld: een corporatie moet om een project te financieren met een geborgde lening, het volledige (juridische en economische) eigendom hebben. Het is dan verder niet van belang of er een tussenpersoon (makelaar, uitzendbureau) betrokken is bij het verhuurproces.

Toets borging projecten vooraf

In het reglement van deelneming van het WSW staan alle activiteiten die het fonds borgt. Op grond van dat reglement heeft het WSW in januari 2013 een Eigen Middelen Beleid gepubliceerd: www.wsw.nl. Kijk bij Weten en Doen -> Beleid. Het fonds raadt in het kader daarvan corporaties aan om bij het uitwerken van een specifiek project of voorbeeld, het project altijd vooraf te laten toetsen door een accountmanager van het WSW.

Inkomenstoets - procedure en aandachtspunten

Het voornaamste criterium voor het toewijzen van woningen die onder DAEB vallen, is dat het gezamenlijk belastbaar inkomen van de huurders van een kamer of woning niet hoger mag zijn dan 34.229 euro.

◆ De woningcorporatie schat "naar redelijkheid, maar onderbouwd" het verzamelinkomen van de nieuwe huurder(s), en onderbouwt die vaststelling, zoals bij Ministeriële Regeling bepaald. Zie voor de actuele regelingen en het stroomschema "toetsing huishoudinkomen" op www.rijksoverheid.nl. Kijk bij onderwerpen - corporaties.

◆ Wanneer de corporatie niet direct aan arbeidsmigranten verhuurt, maar via tussenkomst van een bemiddelaar of uitzendbureau, moet zij toch zelf het inkomen toetsen en zich verantwoorden voor de toewijzing van de woningen.

Het inkomen van arbeidsmigranten die al wat langer in Nederland zijn kun je vaak vaststellen aan de hand van het IB60-formulier, of een IB-aangifte. Bij veel arbeidsmigranten ontbreekt echter een belastingaangifte (lees: ze zijn niet bekend bij de Belastingdienst. Daarover moet de Belastingdienst een verklaring afgeven.) Toets het inkomen dan aan de hand van de loonstrook en laat de woningzoekende een inkomensverklaring opstellen. Bij twijfel kan de woningcorporatie de

woningzoekende vragen meer loonstrookjes te overleggen, om zicht te krijgen op het structurele inkomen.

Situatie	Stappen
Geen BSN bekend	Belastingdienst laat woningzoekende schriftelijk weten dat er geen inkomensgegevens bekend zijn. Corporatie berekent zelf het jaarinkomen: 12 x maandinkomen + vakantiegeld + eventueel 13 ^e maand en inkomen uit vermogen, maar incidentele beloningen tellen niet mee.
Wel een BSN, geen aanslag IB/bekend bij Belastingdienst	Belastingdienst stuurt gegevens uit Basis Registratie Inkomens aan woningzoekende. Deze informeert de corporatie.
Wel BSN, geen inkomen	Belastingdienst stuurt woningzoekende verklaring dat er geen inkomensgegevens bekend zijn over woningzoekende. Deze informeert de corporatie.
Aanslag IB ontvangen	Aanslag fungeert min of meer als IB-60

Het is niet vanzelfsprekend dat het 90% toewijzingscriterium ongeoorloofd (door een overtreding van wet- en regelgeving) wordt overschreden door verhuur aan personen die een hoger (gezamenlijk) inkomen hebben dan € 34.229. De toezichthouder controleert achteraf of een woningcorporatie hieraan voldaan heeft. Zo niet, dan kan de toezichthouder sancties treffen. Eén hiervan is dat er (in ieder geval voorlopig) geen borging verstrekt mag worden door het WSW. Dat risico wil het WSW voorkomen.

Huisvesten arbeidsmigranten buiten DAEB

Arbeidsmigranten komen niet snel boven de Europese inkomensgrens voor sociale huur uit. Maar als meerdere personen een kamer of woning delen, op basis van één huurcontract, worden de inkomens bij elkaar opgeteld en komen de huurders in de regel wel boven de inkomensgrens. In dat geval is het wellicht logischer arbeidsmigranten die samen een woning willen huren, juist een (bestaande) woning in de vrije sector toe te wijzen. Dan gaat de toewijzing niet ten koste van sociale huur onder de liberalisatiegrens en vormt de inkomensstoets geen belemmering of administratieve last. Let wel: het verhuren van woningen boven de liberalisatiegrens behoort niet tot de kerntaak van een corporatie.

Nieuwe woningen boven de liberalisatiegrens mogen niet meer met WSW-borging gebouwd worden. Een ander aandachtspunt bij het verhuren binnen de vrije sector, is de hoge vraag van middeninkomens naar deze woningen. Arbeidsmigranten hebben voor het huren van een zelfstandige woning onder dezelfde voorwaarden dezelfde rechten op deze woningen als reguliere woningzoekenden. Zorg daarom voor goede informatie aan de arbeidsmigranten.

Het huisvesten van arbeidsmigranten via hotels of andere logiesvormen behoort niet tot de kerntaak van een corporatie. Dit vloeit mede voort uit het regeerakkoord van het kabinet Rutte II, waarbij de rol van corporaties vooral bezien wordt vanuit het uitgangspunt dat huisvesting via corporaties binnen de DAEB-regeling moet passen.

In de rest van deze brochure gaan we uit van verhuur aan arbeidsmigranten binnen DAEB.

3 Woonbehoefte van arbeidsmigranten

De meeste arbeidsmigranten zoeken in eerste instantie tijdelijke woonruimte. Vaak weten zij nog niet hoe lang zij in Nederland zullen blijven. In de loop van de tijd en van hun verblijf, kunnen hun woonbehoeftes veranderen. Er zijn drie situaties waarin een arbeidsmigrant zich kan bevinden. Bij iedere situatie hoort een specifieke woonbehoefte.

Kort in Nederland: enkele maanden

Mensen die enkele maanden in Nederland zijn, zoals seizoensarbeiders, hebben over het algemeen geen behoefte om een min of meer zelfstandig huishouden op te bouwen. Zij zijn vooral op zoek naar snel toegankelijke, goedkope en veilige woonruimte. Het gaat dan om huisvesting inclusief een sobere inrichting, met verschillende voorzieningen voor bijvoorbeeld ontspanning en de mogelijkheid contact met thuis te onderhouden. Vaak vinden mensen het geen probleem voorzieningen of soms zelfs kamers te delen, als daar een lagere prijs tegenover staat.

◆ **Gemeubileerd** Houd bij de ontwikkeling en huurstelling van huisvesting ook rekening met gemeubileerd aanbieden. Deze vorm 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.

Langer in Nederland: meer dan zes maanden

Bij mensen die langere tijd in Nederland zijn (maar wel van plan zijn terug te keren), kan de behoefte aan privacy en comfort en daarmee aan een eigen huishouden toenemen. Het hangt meestal van de kosten af, of iemand ervoor kiest in de sobere, onzelfstandige woonruimte te blijven, of op zoek te gaan naar meer kwaliteit. Een zelfstandige woning is in de meeste gebieden niet op korte termijn beschikbaar en voor veel arbeidsmigranten nog een brug te ver. Deze groep kun je goed bedienen met een aanbod aan kamers, studio's, kleine appartementen en woonvormen zoals we die ook in de studentenhuusvesting kennen. De meeste arbeidsmigranten hebben er geen bezwaar tegen voorzieningen te delen.

Vestigen in Nederland

Sommige arbeidsmigranten willen zich permanent in Nederland vestigen. De één komt met die wens naar Nederland, de ander vat dat plan in de loop van het verblijf in Nederland op. Vaak gaat het hierbij om stellen of mensen die hun gezin laten overkomen. Mensen die zich willen vestigen, zijn op zoek naar een zelfstandige woning (huur of koop). Arbeidsmigranten die langdurig en rechtmatig in Nederland verblijven en een laag inkomen hebben, behoren in principe tot de doelgroep van woningcorporaties. Als zij zich volgens de geldende regels inschrijven voor de lokale woonruimteverdeling, dingen zij net als iedereen mee naar een gewone huurwoning in een gewone wijk. Dat wil overigens nog niet zeggen dat zij bij voorrang door corporaties worden gehuisvest. Bij huisvesting van arbeidsmigranten zijn immers niet (zoals bij de huisvesting van verblijfsgerechtigden) door het Rijk op grond van de Huisvestingswet speciale quota opgelegd. Arbeidsmigranten moeten zich wel in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) inschrijven als zij mee willen dingen voor reguliere huurwoningen.

◆ **Extra aandacht voor vestigers** Besteed eventueel extra aandacht aan deze doelgroep, door ze goed voor te lichten over de mogelijkheden. Denk aan informatiespreiding, bijvoorbeeld in de vorm van Poolstalige of Engelstalige informatiefolders, en websites. Of bijvoorbeeld aan een Pools spreekuur,

lieft op ongebruikelijke plekken of tijden, zoals na een katholieke mis in de streek. Wonen Limburg heeft deze voorzieningen twee jaar geleden in het leven geroepen en constateert hier nu langzamerhand de voordelen van (ook in relatie tot de wachttijden).

Daarnaast zullen er arbeidsmigranten zijn, net zo als Nederlanders, die zich richten op de koopmarkt. Dit biedt kansen voor krimpregio's en voor regio's die door de crisis op de woningmarkt getroffen zijn.

In de hoofdstukken hierna gaan we met name in op huisvesting voor arbeidsmigranten die kort of wat langer in Nederland blijven en daarna weer terug gaan.

4 Kamergewijs verhuren

Voor arbeidsmigranten die kort of langer in Nederland zijn, is onzelfstandige woonruimte, zoals bijvoorbeeld voor studenten of verblijfsgerechtigden gebruikelijk is, al snel de beste optie.

Kamergewijze verhuur valt, afhankelijk van de definities van het bestemmingsplan, doorgaans 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 van de gemeente voor kamergewijze verhuur)
- ieder de kamer afsluit met een sleutel.

◆ **Woonruimte** Er is sprake van woonruimte, wanneer het de bedoeling is dat de huurder daar zijn verblijf heeft. Ook als dat alleen 's nachts is, of voor een aantal dagen of weken. Zie ook Parlementaire Geschiedenis Huurrecht, p. 429, waar ook "hotel- en pensionverblijven" als gevallen van huur van woonruimte worden gezien (waarvoor geldt dat zij 'naar hun aard van korte duur zijn'). *Zelfstandige* woonruimte is gedefinieerd in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek, *onzelfstandige* woonruimte is alles wat daar niet onder valt.

◆ Als twee of meer mensen een kamer delen, met ieder hun eigen contract, is er voor ieder van hen sprake van huur van (onzelfstandige) woonruimte. Er is sprake van huur als men een ander tegen betaling "een zaak of gedeelte daarvan in gebruik verstrekt" (zie art. 7:201 lid 1 Burgerlijk Wetboek). Wanneer iedere bewoner zijn eigen huurcontract heeft, wordt de inkomensgrens niet snel overschreden. Maar zodra twee of meer personen op één contract een kamer of woning delen, kan de geldende EU-inkomensgrens snel overschreden worden.

Bouw- en veiligheidsvoorschriften

Het Bouwbesluit 2012 voegt een groot aantal voorschriften over het (ver)bouwen, gebruiken en slopen van gebouwen en andere bouwwerken samen. De voorschriften voor kamergewijze verhuur die voorheen in het Gebruiksbesluit waren geregeld, zijn vanaf 1 april 2012 opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

In bepaalde gevallen gelden voor kamergewijze bewoning van woningen aanvullende voorschriften rond brandveilig gebruik. Dit is het geval als het gaat om een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Zie voor uitgebreide informatie het infoblad Kamergewijze verhuur Bouwbesluit 2012 op www.rijksoverheid.nl (Bij documenten en publicaties). Kijk voor voorbeelden van kamergewijze verhuur op de website van SSH XL in Utrecht: www.sshxl.nl of op www.flexwonenarbeidsmigranten.nl.

Verhuur via een derde partij

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

Loon inhouden = huurcontract

Een uitzendbureau of andere werkgever kan met de verhuurder een huisvestingscontract afsluiten en de huur inhouden op het brutoloon van de medewerkers. Let wel: het verrekenen van de huur via het inhouden op het brutoloon geldt als het hebben van een huurovereenkomst. De huurder geniet dus huurbescherming. Om de zaken zo duidelijk mogelijk te maken, is het aan te bevelen dat de arbeidsmigrant twee contracten met de werkgever tekent: een arbeidsovereenkomst en een apart contract waarin wordt vastgelegd dat de huur die hij voor zijn woonruimte schuldig is aan de corporatie, wordt verrekend via het brutoloon. Dit maakt duidelijker dat de huurovereenkomst blijft bestaan wanneer de arbeidsovereenkomst wordt beëindigd. De arbeidsmigrant is vanaf het einde van het arbeidscontract zelf verantwoordelijk voor het betalen van de huur.

◆ **Maximale inhouding** Sinds 2011 hanteert de Inspectie SZW een norm van maximaal 20% inhouding op het loon voor huisvesting, ongeacht of de kamers gemeubileerd zijn. Uitgaande van bijvoorbeeld een loon van € 336,- per week komt dat neer op maximaal € 67,20 huur per week, die direct op het loon mag worden ingehouden. Een hogere of lagere huurprijs is mogelijk, maar een hogere prijs mag niet op het loon worden ingehouden. Voor het bepalen van een redelijke huurprijs gelden vooralsnog de regels van het woningwaarderingstelsel, in dit geval de regels voor onzelfstandige woonruimte. Zie hiervoor www.rijksoverheid.nl, kijk bij onderwerpen -> huurwoning -> vraag en antwoord.

5 Tijdelijk verhuren: kamers en woningen

Er zijn verschillende mogelijkheden om *tijdelijk* en daarmee zonder huurbescherming kamers of woningen aan arbeidsmigranten te verhuren:

- op basis van de Leegstandwet
- met huurcontracten van korte duur
- in voor afbraak bestemde gemeentewoningen

Alle verhuringen met een huurcontract op basis van het Burgerlijk Wetboek, dus ook tijdelijke huurcontracten, tellen mee voor de 90% norm waaraan corporaties moeten voldoen. Dit geldt ook voor woonruimte die op grond van de Leegstandwet wordt verhuurd: er is immers sprake van een huurcontract.

De corporatie is bij verhuur verantwoordelijk voor de inkomenstoets en de verantwoording van de toewijzing van woningen. Dit geldt ook voor tijdelijke huurovereenkomsten en voor verhuur via een andere partij.

Opzeggingsgronden tijdelijke verhuur

Het Burgerlijk Wetboek noemt een beperkt aantal gronden op basis waarvan een huurovereenkomst kan worden opgezegd. Enkele van die gronden kunnen van toepassing zijn in het geval van tijdelijke verhuur:

- de verhuurder geeft van te voren aan dat de woning na verloop van tijd weer beschikbaar moet komen voor zichzelf of een vorige huurder (art. 7:274 lid 1 sub b jo. lid 2 BW);
- de bestemming die volgens bestemmingsplan op het pand moet komen te liggen, wordt gerealiseerd (art. 7:274 lid 1 sub e. BW);
- De verhuurder zegt de huur op omdat hij:
 - De woning dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat hij alleen kan verwezenlijken als de huurovereenkomst wordt opgezegd (art. 7:274 lid 1 sub c);
 - Dringend eigen gebruik voor renovatie (art. 7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 BW);
 - Dringend eigen gebruik van een gehandicapten- of ouderenwoningen deze manier kan een woning die specifiek bestemd is voor een gehandicapte of een oudere opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een gehandicapte of oudere (art. 7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 BW);
 - Dringend eigen gebruik van een studentenwoning (campuscontract). Hiermee kan een woning die bestemd is voor een student opnieuw beschikbaar gesteld worden voor een student (art.7:274 lid 1 sub c jo. lid 4 BW).

Eisen bouwbesluit

Net als bij de reguliere verhuur van woningen of kamers geldt bij tijdelijke verhuur dat de woningen moeten voldoen aan de minimeisen uit het Bouwbesluit (onder andere licht, lucht, hygiëne) en aan het vigerende bestemmingsplan. In het Bouwbesluit 2012 is opgenomen dat bij de verbouw (transformatie) van kantoren naar wonen, de woningen aan de bouweisen voor bestaande bouw moeten voldoen.

Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet

De Leegstandwet biedt de mogelijkheid om, ter voorkoming van onnodige leegstand, tijdelijk en zonder huurbescherming te verhuren.

De Leegstandwet (art. 15) maakt tijdelijke verhuur mogelijk voor:

- woonruimte in een aantal soorten niet-woongebouwen die in afwachting zijn 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).

Veel corporaties hebben bezit dat gesloopt, geherstructureerd of vervangen wordt en tot aan dat moment nog goed op basis van de Leegstandwet tijdelijk kan worden verhuurd. Het kan gaan om appartementen, portiekwoningen, grondgebonden eengezinswoningen of zorggebouwen. Het kan ook gaan om voor bewoning geschikt gemaakte niet-woonruimten, zoals scholen, winkels, kantoor- of bedrijfsruimte enzovoort. Deze vorm wordt in bepaalde gemeenten al ingezet om de hoge druk op de studentenwoningmarkt te verlichten; met de arbeidsmigranten komt er een potentiële doelgroep bij. Andere gemeenten, zeker in krimpregio's, zien incurante woonruimte en andere gebouwen, zoals voormalige kloosters, vrijgekomen kazernes, GGZ-paviljoenen, zeker als optie voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Zo kunnen deze woningen toch nog middelen genereren en voorzien in een huisvestingsvraag.

◆ **Tijdelijke herbestemming** Het te verhuren pand moet wel de bestemming wonen hebben. Heeft het dat niet, kan de gemeente het gebouw maximaal vijf jaar tijdelijk herbestemmen. In het wetsvoorstel permanent maken Crisis- en Herstelwet (Chw) wordt de mogelijkheid geboden om de termijn van tijdelijke herbestemming te verruimen van 5 naar 10 jaar. De Eerste Kamer heeft inmiddels ingestemd met het permanent maken van de Chw voor onbepaalde tijd (tot invoering van de Omgevingswet). Vervolgens wordt voor een aantal onderwerpen, waaronder de flexibele oprekking van het bestemmingsplan en de verkorte bestemmingsplanprocedure (van 26 naar 8 weken) een AMvB opgesteld. Deze zou in 2014 in werking kunnen treden.

Vergunning tijdelijke verhuur

Om op basis van de Leegstandwet tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten, moet de verhuurder een vergunning aanvragen bij het College van Burgemeester en Wethouders. B&W mag een vergunning tijdelijke verhuur voor maximaal twee jaar verlenen. Daarna kunnen zij de vergunning verlengen, tot een totale duur van maximaal vijf jaar.

Wetsvoorstel verlengen termijn tijdelijke verhuur

Een aangepast wetsvoorstel dat nu voorligt aan de Eerste Kamer, verruimt de mogelijkheden van tijdelijke verhuur:

- De maximale termijn voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een aantal niet-woongebouwen wordt verlengd van vijf naar tien jaar;
- De maximale termijn voor tijdelijke verhuur van huurwoningen bestemd voor sloop of renovatie wordt verlengd van vijf naar zeven jaar;
- De eis van een maximale huurprijs vervalt voor te koop staande woningen (maar blijft behouden voor renovatie- en sloopwoningen en woonruimte in een gebouw).

Met het voorstel wil het kabinet onnodige leegstand voorkomen in het geval dat projecten door de economische crisis vertraging oplopen. Het wordt voor investeerders meer lonend om bijvoorbeeld kantoorgebouwen tijdelijk te laten bewonen. Zie voor FAQ rond tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet de website van de VNG, www.vng.nl. Kijk bij onderwerpen -> ruimte en wonen -> leegstand en herbestemming.

Eisen huurcontract Leegstandwet

- Het contract duurt minimaal zes maanden.
- De huurder heeft een opzegtermijn van een maand, de verhuurder een opzegtermijn van drie maanden.

De huurovereenkomst moet verwijzen naar de vergunning: er moet in staan hoe lang de vergunning voor tijdelijke verhuur geldig is en welke huurprijs daarin is vermeld. De verhuurder moet de vergunning tijdig verlengen. Doet hij dit niet, en blijft de huurder in de woning zitten, dan ontstaat een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De huurder heeft geen huurbescherming, behalve in de hierboven genoemde opzegtermijn.

Maximale huurprijs & inkomensgrens tijdelijke verhuur

B&W bepalen in de vergunning de maximum huurprijs. Dit maximum wordt berekend aan de hand van het puntenstelsel. Bij de vergunningaanvraag moet de verhuurder 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. Huurder en verhuurder kunnen geen hogere huurprijs overeenkomen. Doen ze dat wel, geldt de huurprijs die in de vergunning staat (artikel 16 lid 9 Leegstandwet). Dit geldt ook voor onderverhuur via bemiddelaars of uitzenders. De onderverhuurder is 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 vergunning. Gebeurt dit niet, dan is er geen sprake van tijdelijke verhuur en blijven de beschermende bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Met andere woorden: er is sprake van een gewone huurovereenkomst.

Huurcontracten naar zijn aard van korte duur

Het Burgerlijk Wetboek omschrijft een huurovereenkomst die 'een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is' (art. 7:232 lid 2 BW). Op zo'n overeenkomst is huurbescherming en huurprijsbescherming niet van toepassing. 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. Ook huurovereenkomsten met arbeidsmigranten die voor een korte periode in Nederland wonen, zouden onder deze omschrijving kunnen vallen. Omdat het stelsel van huur- en huurprijsbescherming niet geldt voor dergelijke contracten, is bepaald dat deze regel restrictieve toepassing verdient. De regel wordt dan ook door de rechter tot nog toe beperkt en voorzichtig toegepast. Voor verhuurders is daardoor niet duidelijk of een huurovereenkomst met een arbeidsmigrant daadwerkelijk van korte duur is, of dat er toch sprake is van een reguliere huurovereenkomst (met bijbehorende bescherming).

De voormalige minister Spies heeft in januari 2012 toegezegd de term 'naar zijn aard van korte duur' nader te omschrijven (Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 27 926, nr. 178 | Huurbeleid; Brief

van de minister van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal Den Haag, 17 januari 2012).

Verhuur van voor afbraak bestemde gemeentewoningen

Bij het verhuren van panden die in het bezit zijn van de gemeente, geldt geen huurbescherming en huurprijsbescherming, wanneer die panden op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten voor sloop zijn bestemd (art. 7:232 lid 4 BW).

6 Ruimte creëren

Woningcorporaties hebben de opgave om mensen te huisvesten die niet op eigen kracht geschikte en adequate woonruimte kunnen vinden. Het ligt voor de hand dat corporaties een rol spelen in het huisvesten van arbeidsmigranten binnen de context van DAEB. Welke mogelijkheden een corporatie heeft om arbeidsmigranten te huisvesten en welke keuzes de corporatie daarbij maakt, hangt mede af van de lokale woningmarkt. De regionale context (economische situatie, aantal en woonwensen arbeidsmigranten) en de samenwerking tussen gemeente, corporatie en werkgever zijn cruciale elementen voor deze keuze.

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. Gemeenten zouden rekening moeten houden met de permanente en groeiende vraag van arbeidsmigranten, door deze doelgroep op te nemen in hun woonvisies en in de prestatieafspraken met corporaties.

De woningcorporatie kan bijvoorbeeld via de prestatieafspraken van de gemeente verlangen dat deze voldoende ruimte (contingent- en planologische ruimte) van de provincie krijgt voor nieuwbouw van woonruimte. De vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten is permanent, en inmiddels zo groot dat steeds meer provincies in hun contingenten rekening houden met de huisvestingsbehoefte van deze groep; zowel voor diegenen die hier tijdelijk willen verblijven als voor hen die zich permanent willen vestigen.

Nieuwbouw en verbouw

Woningcorporaties kunnen in hun nieuwbouw- en verbouwprogramma's rekening houden met de permanente vraag van arbeidsmigranten. Hun woonwensen komen overeen met andere groepen in de samenleving: 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 voor kamerverhuur en reguliere verhuur voor mensen die zich hier vestigen. Ook werkgevers kunnen daar een rol bij spelen.

De vraag van arbeidsmigranten naar woonruimte is vaak op korte termijn. Dat vraagt snel handelen van gemeenten bij het begeleiden van projecten: het verstrekken van een onttrekking- of omzettingsvergunning, het begeleiden van de bouwaanvraag, het wijzigen van het bestemmingsplan enzovoort. (Een bestemmingsplanwijziging kan nu enkele weken tot maanden duren, maar maximaal 26 weken.)

7 Tips en mogelijkheden

Vrijstelling Extra Territoriale Kosten

Werknemers die in Nederland belastingplichtig zijn, mogen van hun werkgever een onbelaste onkostenvergoeding voor zogenoemde Extra Territoriale Kosten ontvangen. Het gaat om werkelijke extra kosten, die de werknemer maakt omdat hij voor zijn werk in het buitenland is. Dus in dit geval: in Nederland is. Het kan gaan om de extra kosten voor huisvesting, vervoer, maaltijden enzovoort. Er zit een maximum op de belastingvrijstelling: 20% van het minimumloon.

De corporatie kan als verhuurder hier rekening mee houden of zijn huurders erover voorlichten.

De werknemer kan met de werkgever de afspraak maken dat het belastingvoordeel dat de werkgever verkrijgt voor het feit dat hij werknemers in dienst heeft die extra territoriale kosten maken, doorberekent en uitbetaalt (het is een vergoeding via het brutoloon).

www.belastingdienst.nl

Beperk de investeringslast: grond niet in eigendom

Corporatie en gemeente kunnen elkaar steunen bij het realiseren van tijdelijke huisvesting: de corporatie verklaart zich bereid om tijdelijk, bijvoorbeeld tien jaar, huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren. De gemeente kan dan als tegenprestatie de grond (als die niet in het bezit van de woningcorporatie is) voor die periode in bruikleen of te huur aan de woningcorporatie uitgeven. Dat drukt de investeringslast van de woningcorporatie, wat weer in een lagere huur of hogere woonkwaliteit tot uitdrukking kan komen.

Beheer van panden

Het beheer van panden met (tijdelijke) kamergewijze verhuur aan arbeidsmigranten is een aandachtspunt. Vaak is sprake van veel wisselende bewoners; als zij naar Nederland komen hebben ze snel onderdak nodig. Dit is betrekkelijk nieuw voor de meeste corporaties. Veel van hen zijn 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 het beheer van dergelijke panden is een betrekkelijk nieuw specialisme. Vaak is in zo'n pand 24/7 toezicht en een technisch huismeester voor het beheer van het gebouw aanwezig of bereikbaar. Een alternatief is het uitbesteden van het beheer aan een derde partij, zoals een gespecialiseerde beheerder, een bemiddelaar of de uitzender zelf. Het zoeken naar de juiste samenwerking met beheerders is een (nieuwe) uitdaging. Er moeten 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 www.aedes.nl en op www.flexwonenarbeidsmigranten.nl.

GBA, RNI en informatie-uitwisseling

Wie in een periode van 6 maanden tenminste 4 maanden in Nederland verblijft, moet 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).

De rijksoverheid werkt aan een Register voor Niet Ingezetenen (RNI). 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. Het uitwisselen van informatie moet wel aan de privacy-vereisten voldoen.

Vraag en aanbod matchen

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