

## **Reactie wetsvoorstel Goed verhuurderschap: uitzonderingspositie voor agrarische sector nodig**

Het kabinet scheidt met het wetsvoorstel Goed verhuurderschap de mogelijkheid om een algemene werkwijze voor verhuurders en een verhuurdervedunning in te voeren. Graag maken wij mede namens regionale LTO's en sectorale organisaties<sup>1</sup> gebruik van de gelegenheid te reageren op het wetsvoorstel.

In de land- en tuinbouw is een groot aantal internationale werknemers<sup>2</sup> werkzaam in een breed pallet aan algemene en specialistische functies binnen teelt- en oogstwerkzaamheden, en zelfs als leidinggevende. Agrarische werkgevers bieden deze internationale werknemers veelal zelf huisvesting op of nabij het bedrijf als onderdeel van de tijdelijke arbeidsrelatie. Agrarische werkgevers hebben de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in kwalitatief hoogwaardige huisvesting die voorziet in de behoefte aan tijdelijke huisvesting van internationale werknemers. Deze huisvesting is en wordt gerealiseerd binnen de geldende beleidsregels, ruimte in de bestemmingsplannen en het geldende Bouwbesluit en zo mogelijk ook gecertificeerd.

Een vergunning zoals voorgesteld zal leiden tot een toename van druk op de lokale woningmarkt en verzwaring van de administratieve lasten voor werkgevers in de land- en tuinbouw. Daarom vragen wij om een algemene uitzondering voor de agrarische sector op de geüniformeerde werkwijze en de verhuurdervedunning voor arbeidsmigranten. Het gaat dan om ondernemers met eigen internationale werknemers in dienst en die huisvesting verzorgen. Voor agrarische verhuur moet de oplossing worden gezocht in het vergroten van de kwaliteit: gecertificeerde huisvesting draagt bij aan het verlagen van misstanden.

### **Onze reactie in het kort:**

- **Het wetsvoorstel verstoort in hoge mate de huisvesting van internationale werknemers op een toch al krappe woningmarkt.**
- **De uniforme werkwijze sluit niet aan op de praktijk van agrarische verhuur: een uitzondering voor of eigenstandige positie van de agrarische sector is daarom nodig.**
- **De voorwaarde dat iedere internationale werknemer een eigen, afsluitbare slaapkamer moeten hebben legt een bom onder de huidige toch al veel te beperkte huisvestingsvoorraad en zal leiden tot nog grotere tekorten en krapte.**
- **De twee soorten vergunningen, met eigen voorwaarden, zullen in de praktijk door elkaar gebruikt moeten worden. Dit leidt tot onwerkbaar situaties.**

### **Huisvesting is topprioriteit voor land- en tuinbouw**

LTO Nederland, de regionale LTO's en sectorale organisaties hebben de huisvesting van internationale werknemers als topprioriteit aangewezen in het 10-puntenplan ter bescherming van deze doelgroep. Glastuinbouw Nederland heeft dit nog eens extra bekrachtigd in hun masterplan internationale werknemers. Huisvesting moet kwalitatief op orde en dus AKF of SNF gecertificeerd zijn. Daar hoort ook bij dat werkgevers, tevens de verhuurders, op een nette manier omgaan met deze huurders. Ook moet er in voldoende mate onderdak beschikbaar zijn. Schaarste kan leiden tot misstanden waar dit wetsvoorstel juist een einde aan wil maken.

<sup>1</sup> LTO Noord, LLTB en ZLTO, Glastuinbouw Nederland, NFO, KAVB en POV

<sup>2</sup> LTO Nederland hanteert de term internationale werknemer. Voor de leesbaarheid zal bij directe verwijzing naar het wetsvoorstel, arbeidsmigrant worden gebruikt.

Werkgevers blijven investeren in de realisatie van kwalitatief goede en toekomstbestendige huisvesting op en nabij het bedrijf. Hierbij worden ze op dit moment al beperkt omdat gemeenten vaak niet mee willen of kunnen werken bij het ruimtelijk mogelijk maken van de huisvesting. Het vergunningenstelsel dat het kabinet nu voor ogen heeft, zal de inzet van werkgevers nog verder verstoren.

De zeer gespannen woningmarkt zorgt voor misstanden en misdragingen door verhuurders. Huurders en woningzoekenden worden gediscrimineerd, geïntimideerd en uitgeknepen. Helaas zijn dit geen recente verschijnselen, maar wel iets waar overheden op dit moment onvoldoende tegen opgewassen lijken. Het kabinet is samen met tal van partijen bezig om rondom goed verhuurderschap stappen te zetten. Een vergunningenstelsel voor verhuurders is daarbij het voorlopige sluitstuk. Daarbij wordt ook een apart vergunningsregime ingesteld voor verhuren aan arbeidsmigranten.

LTO Nederland is uiteraard tegen iedere vorm van uitbuiting. Met voorliggend wetsvoorstel worden echter wel een aantal problemen op één hoop geveegd. Hiermee worden op een kwalijke manier werkgevers in de land- en tuinbouw gelijkgesteld met huisjesmelkers die knokploegen op klagende huurders afsturen of makelaars die woningenzoekenden discrimineren. Daarmee lijkt de oplossing voor deze misstanden ook toepasbaar op agrarische huisvesting. Deze grote-stappen-snel-thuis-ingreep is wederom een voorbeeld van een goed bedoelde overheidsinterventie op de woningmarkt die uiteindelijk averechts zal uitpakken.

### **Geüniformeerde regels werkwijze**

De geüniformeerde werkwijze vraagt van verhuurders om op een aantal aspecten gedragsregels en de juiste werkwijze in te richten en uit te voeren. Hier wordt duidelijk uitgegaan van een haast klassieke manier van het vinden van een huurder. In het geval van internationale werknemers zal van werven en bezichtigen echter geen sprake zijn. Toch wordt een uniforme set voorschriften opgesteld. LTO Nederland wijst erop dat de praktijk in de agrarische sector een andere is. De voorwaarden zouden dan ook niet voor werkgevers in de land- en tuinbouw moeten gelden. Blijft het kabinet van mening dat ook voor deze verhuurders de algemene voorwaarden moeten gelden, dan willen wij voorstellen om in gezamenlijkheid een separate, specifieke werkwijze voor de huisvesting van internationale werknemers in de land- en tuinbouw te ontwikkelen.

### *Intimidatie*

Intimidatie van huurders moet stevig worden aangepakt en bij voorkeur in de sfeer van het strafrecht. Het opstellen van regels en werkwijzen wordt een papieren tijger die de echte misstanden niet oplossen. Beter is het om de positie van huurders waar mogelijk te verstevigen.

### *Informatievoorziening*

Het verbeteren van de informatiepositie van internationale werknemers vindt LTO Nederland een goede ontwikkeling. Hier zetten wij zelf ook al op in. Zo onderzoeken wij de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een app speciaal voor internationale werknemers. De ervaring leert overigens dat internationale werknemers niet perse geïnteresseerd zijn in hun positie als huurder of werknemer. Bovendien is veel informatie, bijvoorbeeld over de Huurcommissie, zelfs voor Nederlanders moeilijk te begrijpen. LTO Nederland denkt graag mee over de inhoud en ontwikkeling van deze informatie en verschillende manieren van (digitale) distributie ervan. Wij zouden graag samen met de overheid de hiervoor genoemde app ontwikkelen en deze te koppelen met reeds bestaande informatie zoals op [workinnl.nl](http://workinnl.nl).

### *Meldpunt*

Een meldpunt kan toegevoegde waarde bieden om misdragingen van verhuurders aan het licht te brengen. Het is belangrijk dat ook internationale werknemers weten dat zij zich hier kunnen melden. LTO Nederland twijfelt wel aan de meldingsbereidheid van deze groep huurders. Dat raakt ook aan een tweede aspect, en dat is de opvolging van meldingen door gemeenten. LTO Nederland zou graag ook daarvoor een geüniformeerde werkwijze zien. Uit recente en minder recente voorbeelden is gebleken dat niet iedere gemeente op eenzelfde wijze acteert op signalen die zij ontvangen. Afhankelijk van de inhoud en zwaarte van een melding, zou een draaiboek uitkomst moeten bieden dat in ieder geval aangeeft welke partijen betrokken moeten worden, en hoe de directe gevolgen voor huurder en verhuurder kunnen worden opgevangen.

## **Vergunningsplicht voor verhuurders**

Het wetsvoorstel voorziet vervolgens in een vergunningsplicht voor twee situaties: reguliere verhuur en verhuur aan arbeidsmigranten. Voor beide regimes gelden afzonderlijke, uniforme voorwaarden. De arbeidsmigranten-vergunning is van toepassing bij een verhuur voor maximaal vier maanden aan personen die in Nederland niet het hoofdverblijf hebben en hier werken. De knip van vier maanden vloeit voort uit de aanbevelingen van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten.

### *Voorwaarden huisvesting arbeidsmigranten*

De meest in het oog springende voorwaarde die gemeenten kunnen opleggen, is de plicht om voor internationale werknemers die geen huishouden vormen met anderen, een afzonderlijke afsluitbare verblijfsruimte te voorzien. LTO Nederland ziet hierin een plicht om per internationale werknemer één slaapkamer beschikbaar te stellen. Dat is een voorwaarde waar veel werkgevers niet aan kunnen voldoen. Een deel van de werkgevers heeft recent geïnvesteerd in toekomstbestendige huisvesting die op dat moment voldeed aan wet- en regelgeving. Ook voldoet de huisvesting veelal aan de normen van het Agrarische Keurmerk Flexwonen. En die gaat in de meeste gevallen uit van twee personen per kamer. De sprong die verhuurders moeten maken om te voldoen aan de vergunningsvoorwaarden is te groot en op korte termijn onhaalbaar.

Daarbij komt ook nog dat deze voorwaarde, zo hij al uitvoerbaar is, zal zorgen voor een toenemende druk op de toch al overspannen woningmarkt. Er wordt immers gevraagd om meer woonruimte. LTO Nederland vraagt het kabinet met klem deze voorwaarde niet in het uiteindelijke wetsvoorstel op te nemen, of een uitzonderingspositie te creëren voor agrarische huisvesting die gecertificeerd is en waarbij eigen internationale werknemers in dienst zijn.

### *Uitvoerbaarheid en toepasselijkheid*

LTO Nederland stelt zich de vraag wat nu van toepassing is bij een gemengd regime, dus werknemers voor de duur korter en langer dan vier maanden op één bedrijf. Welke vergunning geldt dan? En wat gebeurt als een initieel verblijf van korter dan vier maanden verlengd wordt? Verschiet dan de benodigde vergunning van kleur en daarmee de voorwaarden? Of zal de internationale werknemers dan op papier elders worden "gehuisvest"? Dit zijn relevante vragen omdat aan elke vergunning voorwaarden verbonden zijn die grote aanpassingen en voorbereidingen van de verhuurder vergen. En in welke mate valt mobiele huisvesting onder de reikwijdte van deze voorwaarden? Gelden hiervoor eveneens de voorwaarden die aan de vergunning verbonden zijn?

## **Handhaving**

Gemeenten kunnen bestuursrechtelijk handhaven op de verplichte werkwijze en de voorwaarden die aan de vergunningen hangen. Daarbij wordt de gebruikelijke escalatie gevolgd van waarschuwen, bestuurlijke boetes en eventueel intrekken van de vergunning. Tevens zal de naam van de verhuurder gepubliceerd worden bij het opleggen van een bestuurlijke boete. Het principe van naming and shaming maakt zijn opmars en kan een afschrikkende werking hebben. LTO Nederland wil erop wijzen dat openbaar maken van persoonlijke gegevens een grote impact kan hebben op een ondernemer, de werknemers, collega's en gezinnen. Daarom mag dit ook pas worden toegepast als een verhuurder zijn leven niet wil beteren. LTO Nederland ziet echter ook voorbeelden van gemeenten die reeds in een vroeg en eerder stadium en op eigen houtje (bedrijfs)namen met de pers delen. Het moet duidelijk zijn dat naming and shaming onderdeel uitmaakt van de escalatieladder en alleen op het juiste moment ingezet mag worden.

## **Kwaliteit in plaats van misstanden**

Huisvesting is voor ondernemers in de land- en tuinbouw topprioriteit. Internationale werknemers verwachten naast een prima loon en prettige werkomstandigheden, dat een werkgever de huisvesting regelt. Die huisvesting moet in voldoende mate beschikbaar zijn en dient aan kwaliteitsnormen te voldoen. Op dit moment is slechts een kwart van de huisvesting voor internationale werknemers gecertificeerd. De ambitie zou moeten zijn om alle huisvesting gecertificeerd te krijgen. Huisvesting die aan de normen van het Agrarische Keurmerk Flexwonen voldoet, wordt jaarlijks gecontroleerd waardoor voor misstanden amper ruimte bestaat. De agrarische sector kan hier via een publiek-private samenwerking tussen ondernemers en gemeenten een belangrijke rol bij spelen.

Tot een nadere toelichting zijn wij uiteraard bereid. Neem daarvoor contact op met Steve Fok, beleidsadviseur bij LTO Nederland, via [sfok@lto.nl](mailto:sfok@lto.nl) of 06 4802 0566.

Den Haag, 31 augustus 2021