

ingediend op **1526** (2022-2023) – Nr. 1
21 december 2022 (2022-2023)

Voorstel van decreet

van Annick De Ridder, Joke Schauvliege, Mercedes Van Volcem,
Katja Verheyen, Vera Jans en Allessia Claes

tot wijziging
van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,
wat de invoering van een normenkader
voor de tijdelijke huisvesting
van arbeidskrachten betreft

TOELICHTING

1. Algemene toelichting

Het voorliggende voorstel van decreet heeft de bedoeling om een specifieke oplossing te bieden voor de kwaliteitsvolle tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten. Woningen waarin arbeidskrachten gehuisvest worden en die onder de regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vallen, worden op dit moment beoordeeld op basis van de bestaande technische verslagen. Lokale besturen geven aan dat ze meer concrete mogelijkheden willen om rond deze vorm van huisvesting een beleid te kunnen voeren en dat de huisvestingsnoden van deze bewonersgroep doorgaans verschillen van niet-arbeidskrachten. Beperkte wijzigingen van het bestaande kwaliteitskader kunnen hier een oplossing bieden. Het is de Vlaamse Regering die de wijzigingen verder kan uitwerken.

De woningkwaliteitsnormen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het bijbehorende uitvoeringsbesluit dragen bij aan de realisatie van het grondrecht op menswaardig wonen. Het gaat hier om minimale normen voor woningen, aangepast aan de verschillende types van woningen, die onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vallen.

Op dit moment bestaat er een normenkader voor zelfstandige woningen, voor kamers (met inbegrip van studentenkamers) en voor kamers bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders. Afhankelijk van de specifieke situatie wordt een van de drie normenkaders gebruikt. Deze normenkaders geven per type van woning de ondergrens aan voor menswaardig wonen. Onderzoek van het Steunpunt Wonen¹ over het woningkwaliteitsinstrumentarium heeft ook duidelijk gemaakt dat de stakeholders, waaronder de steden en gemeenten, ervoor pleiten om de differentiatie van normen tussen bewonersgroepen tot een absoluut minimum te herleiden. Eventuele wijzigingen op de minimale kwaliteitsnormen moeten dan ook goed gemotiveerd en ingeperkt worden, waarbij uiteraard ook rekening gehouden moet worden met de gelijke behandeling van personen die zich in eenzelfde situatie bevinden.

Een problematiek die de laatste jaren steeds duidelijker wordt op het terrein, betreft de huisvesting van arbeidskrachten. Het gebeurt steeds vaker dat grote groepen arbeiders naar Vlaanderen komen om hier tewerkgesteld te worden. Tijdens hun verblijf hebben zij ook onderdak nodig. Afhankelijk van de duurtijd van hun tewerkstelling gaat het om een verblijf van enkele weken, maanden of zelfs jaren. Momenteel ontbreekt een kwalitatief en toegespitst woonaanbod dat aangepast is aan de reële noden van deze doelgroep. Bij gebrek aan voldoende huisvestingsmogelijkheden worden de arbeidskrachten, die doorgaans niet op eigen kracht in huisvesting kunnen voorzien, door hun werkgever vaak ondergebracht in woningen die daarvoor niet geschikt zijn. Het gaat bijvoorbeeld om eengezinswoningen waarin verschillende arbeiders samen gehuisvest worden hoewel ze geen gezin vormen. Een dergelijke woning zal op het vlak van de woningkwaliteitsnormen als kamerwoning beoordeeld worden en aan alle noodzakelijke vereisten moeten voldoen. Bijkomend zorgt dit gebruik voor een schending van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omdat het aantal woonegelegenheden in het pand in de feiten (minstens door het gebruik) gewijzigd wordt. In de praktijk wordt er ook vaak overbewoning vastgesteld. Er wordt in sommige gevallen ook ernstige overlast vastgesteld, waarbij de leefbaarheid in bepaalde wijken sterk onder druk wordt gezet.

¹ Cf. het volgende deelrapport: https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_7_Beleidsevaluerend_onderzoek/WP%207d%20RAPPORT%20DEEL%203.

Vanuit de steden en gemeenten die met deze situatie geconfronteerd worden, klinkt de vraag steeds luider naar een juridisch kader waarbinnen ze over instrumenten beschikken om daarrond een beleid te kunnen voeren om te voorzien in een kwalitatief woningaanbod dat is afgestemd op de noden van de doelgroep. De Oosterweelwerken zullen bijvoorbeeld de komende jaren voor een toestroom zorgen van duizenden arbeidskrachten die allen gehuisvest moeten worden. Dit zorgt voor een druk op de woningmarkt en creëert ook allerhande bijkomende problemen die zich door het grote aantal arbeidskrachten ook buiten de regio van de werken zal manifesteren. Niet alleen in de bouwsector, maar ook in de transportsector speelt dit probleem. Zo verblijven chauffeurs vaak meerdere maanden in Vlaanderen en verblijven ze gedurende hun vrije momenten (onder meer tijdens de verplichte rust die ze niet in de vrachtwagen mogen nemen) vaak op eenzelfde plaats.

De vraag naar een juridisch kader gaat eveneens gepaard met een vraag om het bestaande woningkwaliteitskader te toetsen aan de behoeften van de arbeidskrachten en desgevallend in functie daarvan aanpassingen door te voeren. Het bestaande kader zou immers niet aangepast zijn voor deze doelgroep en zou ook voor de realisatie van nieuwe projecten een probleem kunnen vormen.

Bij het invoeren van specifieke normen moet er, zoals eerder is gezegd, rekening gehouden worden met het feit dat de huidige normen minimale normen betreffen en dat eventuele wijzigingen uitdrukkelijk gemotiveerd moeten worden in het kader van een kwaliteitsvolle tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten en zo beperkt mogelijk moeten blijven. Daarnaast moet een nieuw kader ook van toepassing zijn voor het hele Vlaamse Gewest zodat iedere persoon binnen de doelgroep en in dezelfde situatie op eenzelfde wijze behandeld wordt.

In dit specifieke geval is het eveneens van belang dat er oog is voor de gevolgen voor de steden en gemeenten die een dergelijk kader moeten toepassen. Hun visie op de huisvesting van arbeidskrachten kan verschillen en de mate waarin ze ermee in aanraking komen, is evenmin overal gelijk. Ze moeten de mogelijkheid krijgen om hierrond gemotiveerd een beleid te voeren door voor de toepassing van het specifieke kader te kiezen. Aanvullend kunnen lokale besturen desgewenst op basis van hun lokale autonomie, algemene verordenende bevoegdheid (artikel 40 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur) en artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet bijkomende maatregelen nemen, bijvoorbeeld in het kader van het beheer van het pand. Er moet ook voldoende aandacht zijn voor het bestaande patrimonium aan zelfstandige woningen en kamers die traditioneel niet gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidskrachten. Een tijdelijk gebruik van deze woningen voor de huisvesting van arbeidskrachten mag niet de facto tot gevolg hebben dat de woning (nadien) niet meer zou voldoen voor de huisvesting van niet-arbeidskrachten.

Omdat het bepalen van de woningkwaliteitsnormen een Vlaamse bevoegdheid is, ligt het voor de hand dat het Vlaamse Gewest met betrekking tot de minimumnormen het kader en de instrumenten bepaalt.

Momenteel bestaat er al een kader voor de huisvesting van seizoenarbeiders. Aan dit kader wordt door het huidige voorstel niet geraakt. Een volledige toepassing van het kader en de normen van seizoenarbeiders op alle vormen van huisvesting voor arbeidskrachten is niet aangewezen. Hiervoor kan onder meer verwezen worden naar het jaarverslag van de Vlaamse Wooninspectie van 2017 (p. 40 en volgende)².

Dit voorstel van decreet bevat de noodzakelijke krijtlijnen voor een aangepast kader voor de huisvesting van arbeidskrachten, waarbij het lokale bestuur de

² <https://www.vlaanderen.be/publicaties/jaarverslag-vlaamse-wooninspectie>

ruimte wordt gelaten om ermee aan de slag te gaan. De Vlaamse Regering krijgt de opdracht om dit verder vorm te geven.

2. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

Invoeging van punt 1°/2 in artikel 1.3, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen – definitie van het begrip arbeidskracht

Om de doelgroep te kunnen omschrijven, wordt de term 'arbeidskracht' in de Vlaamse Codex Wonen 2021 ingevoerd. De definitie bestaat uit twee delen. Deel a) van de definitie verwijst naar arbeidskrachten die hun domicilie niet in het Vlaamse Gewest hebben, deel b) naar arbeidskrachten die gewoonlijk wel een domicilie in het Vlaamse Gewest hebben.

De keuze voor deze dubbele definitie volgt uit het feit dat het normenkader idealiter van toepassing is op elke arbeidskracht die in een soortgelijke situatie gehuisvest wordt, zonder onderscheid te maken op het vlak van nationaliteit of officiële woonplaats. Dit betekent dat ook arbeidskrachten die hun domicilie (te lezen als de plaats waar iemand in de bevolkingsregisters is ingeschreven) in het Vlaamse Gewest hebben, maar die in het kader van hun tewerkstelling gedurende een bepaalde periode elders in het Vlaamse Gewest tewerkgesteld zijn waardoor ze niet steeds naar hun officiële woonplaats kunnen terugkeren, ook gevat worden door de definitie. Dit past ook binnen de doelstelling van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie verder). De keuze voor de inschrijving in de bevolkingsregisters in punt b) van de definitie is ingegeven door het feit dat dit een vaststaand en eenvoudig te controleren criterium is. Er is in punt b) ook bepaald dat de inschrijving in de bevolkingsregisters 'gewoonlijk' moet zijn om te verduidelijken dat het moet gaan om arbeidskrachten die effectief ook buiten hun tewerkstelling in Vlaanderen hun domicilie hebben.

De personen die gevat worden door punt b) van de definitie, zullen enkel als arbeidskracht beschouwd worden wanneer ze tijdens en gedurende hun tewerkstelling niet naar hun domicilie kunnen terugkeren.

Punt a) van de definitie heeft als doel om de arbeidskrachten te vatten die enkel wegens en gedurende hun tewerkstelling in het Vlaamse Gewest verblijven. Hun tijdelijke huisvesting moet dus beperkt zijn tot de periode waarin ze effectief in het Vlaamse Gewest werken (als die periode eenmaal verstreken is, zijn ze geen arbeidskrachten meer) en moet ook gelinkt zijn aan hun tewerkstelling (en niet aan een andere reden). De focus ligt dus niet op arbeidskrachten die de intentie hebben om ook na de tewerkstelling in het Vlaamse Gewest te blijven wonen. Hun verblijf is dan dermate duurzaam dat een onderscheid met de niet-arbeidskracht niet te verantwoorden is. Evenmin is de definitie van toepassing op arbeidskrachten die op eigen kracht een zelfstandige woning vinden op de huurmarkt. In die gevallen wordt van het standpunt uitgegaan dat dergelijke woningen in alle geval aan de minimale kwaliteitsnormen moeten voldoen. Het voorgestelde kader heeft evenmin de bedoeling om van toepassing te zijn op arbeidskrachten die op eigen kracht een kamer betrekken op de huurmarkt. De vergunning die voorzien wordt om het specifieke kader van toepassing te laten zijn, kan immers slechts afgeleverd worden voor een volledige kamerwoning. In het geval dat een groep van arbeidskrachten uit eigen beweging een volledige kamerwoning zou willen betrekken, ligt de beoordeling voor het afleveren van een vergunning – in zoverre ze

aangevraagd wordt – bij de gemeente. Arbeidskrachten zijn niet verplicht om zich te huisvesten onder het voorgestelde kader. In die gevallen gelden dan wel de gewone normen voor kamers.

De doelgroep wordt echter ook bepaald door het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Eerst en vooral moet het gaan om gevallen van huisvesting die vallen onder de bevoegdheid voor huisvesting. Vormen van huisvesting die geregeld worden door andere beleidsdomeinen – omdat ze zo toegewezen zijn of omdat het zwaartepunt van de huisvesting bij het andere beleidsdomein ligt – kunnen uiteraard niet door de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gevat worden. Het verschaffen van onderdak in het kader van de bevoegdheid voor toerisme – omdat het bijvoorbeeld gaat over een verblijf in een toeristisch logies – wordt op zich niet gevat door de Vlaamse Codex Wonen. Desalniettemin kan het verblijf in een toeristisch logies er in bepaalde gevallen toch toe leiden dat de minimale normen van de Vlaamse Codex Wonen van toepassing zijn (zie verder).

Sinds het arrest van het Grondwettelijk Hof van 21 oktober 2021³ wordt aangenomen dat de Vlaamse Codex Wonen van toepassing is op alle vormen van huisvesting die onder de bevoegdheid voor huisvesting vallen, ongeacht de duurtijd van het verblijf.

Duurzaamheid of standvastigheid van de huisvesting zijn op zich niet van belang, behoudens in bepaalde specifieke gevallen. In het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies bijvoorbeeld is als onderscheidend criterium de alledaagse leefomgeving van de bewoner genomen om aan te geven dat een toerist niet zijn alledaagse leefomgeving op die specifieke locatie heeft. Voor toeristische verblijven wordt derhalve aangenomen dat die niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vallen zolang de bewoner er niet zijn alledaagse leefomgeving heeft.

De beoordeling vanaf wanneer iemand ergens zijn alledaagse leefomgeving heeft, is een feitelijke beoordeling op basis van de concrete elementen, zoals de duur van de tewerkstelling en van het geplande verblijf. Een verblijf van twee weken is bijvoorbeeld te kort (dan zou immers een groot deel van de toeristische sector worden gevat door de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Als het bijvoorbeeld over een verblijf van drie maanden gaat, kan er wel sprake zijn van een alledaagse leefomgeving in Vlaanderen op de plaats van de huisvesting. Mocht het om een arbeidskracht gaan die verblijft in een logies en die daar zijn alledaagse leefomgeving heeft, dan zal voor die arbeidskracht de regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen gelden.

Deze beoordelingswijze is dus niet nieuw. Er is niet gekozen voor een vaste termijn als uitgangspunt om te vermijden dat bepaalde situaties om een bepaalde reden op het moment van de vaststelling niet meegenomen zouden kunnen worden, terwijl dit eigenlijk wel zou moeten. Het grondrecht op wonen moet zo goed mogelijk beschermd worden.

De definitie is voldoende ruim, zodat ze arbeidskrachten kan vatten in verschillende sectoren. Het gaat dus niet enkel om arbeidskrachten in de bouwsector of de transportsector. De omschrijving maakt ook de controle op het terrein eenvoudig voor de woningcontroleur. De toezichtsrechten van de Vlaamse Codex Wonen zullen doorgaans volstaan. Bij te ingewikkelde voorwaarden, waarbij bijvoorbeeld controle van databanken nodig is, is het ter plaatse vaak niet uit te maken met welke situatie de woningcontroleur geconfronteerd wordt.

Onder de huidige definitie zal een seizoenarbeider die onder de regeling van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 valt, ook een arbeidskracht kunnen zijn. Aangezien

³ GwH 21 oktober 2021, nr. 149/2021 (<https://www.const-court.be/public/n/2021/2021-149n.pdf>).

er specifiek voor de seizoenarbeider een aparte definitie en een aangepast kader bestaan (uitgewerkt in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 met toepassing van artikel 3.1, §3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), geldt dit als een bijzondere regeling voor deze doelgroep, die in dat geval toegepast zal moeten worden. Om na te gaan welk kader van toepassing is, moet in deze gevallen specifiek gekeken worden naar het statuut van deze persoon. Als een seizoenarbeider in een kamerwoning voor arbeidskrachten (op basis van de afgeleverde vergunning en met bijbehorend kwaliteitskader, zie verder) wordt ondergebracht, zal hij nog steeds als seizoenarbeider beoordeeld worden.

Artikel 3

Wijziging van artikel 3.2, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen – exclusieve bestemming van een kamerwoning voor arbeidskrachten

Lokale besturen hebben nu reeds de mogelijkheid om op te leggen dat een gebouw met kamers bestemd moet zijn voor verhuur aan ofwel studenten, ofwel niet-studenten. Op die manier wordt bijvoorbeeld vermeden dat kamers voor studentenhuisvesting ingenomen zouden worden door niet-studenten. Dezelfde mogelijkheid wordt nu aan de lokale besturen gegeven in het kader van verhuur aan arbeidskrachten. De voorgestelde formulering maakt duidelijk dat de verhuur, terbeschikkingstelling of tehuurstelling niet rechtstreeks aan de arbeidskracht zelf hoeft te zijn, wat doorgaans ook niet het geval zal zijn. De werkgever zal immers vaak de huurder van de woning zijn. Hoewel de arbeidskracht ook een niet-student is, kan voor deze specifieke categorie ook een aparte bestemming worden opgelegd. Dat iemand arbeidskracht is, zal ook maar van belang zijn als het specifieke kader op die persoon van toepassing is. Is dit niet het geval, dan zal de beoordeling gebeuren volgens het algemene kwaliteitskader.

Het is de bedoeling dat de bestemming voor de huisvesting van arbeidskrachten enkel kan als er een verordening is vastgesteld en er op basis van deze verordening een vergunning noodzakelijk is (zie ook artikel 5 van het voorstel van decreet). Artikel 3.2, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt al dat de Vlaamse Regering nadere regels kan bepalen voor de verordeningen. Voor de huisvesting van arbeidskrachten zal punt 4° enkel toegepast kunnen worden als de gemeenteraad een verordening heeft vastgesteld overeenkomstig het nieuwe punt 5° waardoor er een vergunning voor arbeidskrachten afgeleverd moet worden voor de kamerwoning.

Het voorstel is ook om het artikel uit te breiden met de termen 'ter beschikking gesteld' en 'te huur gesteld'. Op die manier worden de gevallen waarin de huisvesting wordt bestemd voor hetzij studenten, hetzij niet-studenten, gelijkgesteld met de gevallen waarin de vergunning voor huisvesting van arbeidskrachten mogelijk is.

Toevoeging van een punt 5° aan artikel 3.2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen

Er wordt een punt 5° toegevoegd aan artikel 3.2. Het specifieke kader voor de huisvesting van arbeidskrachten wordt gekoppeld aan het bestaan van een verordening die het mogelijk maakt om een vergunning aan te vragen voor de huisvesting van arbeidskrachten in een kamerwoning. Als de vergunning verkregen is, kan ook gebruikgemaakt worden van het specifieke normenkader voor arbeidskrachten dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld (zie ook artikel 5 van het voorstel van decreet). In de gevallen waarin een lokaal bestuur geen verordening vastlegt over dit punt, zal de beoordeling van de huisvesting van arbeidskrachten gebeuren op basis van de kwaliteitsnormen voor gewone kamers.

Het gaat hier niet om een vergunning in de zin van punt 3° van dit artikel, maar effectief om een vergunning om arbeidskrachten in een kamerwoning te mogen huisvesten waarna het specifieke kader zal gelden. Door het aannemen van de verordening geeft een gemeente aan dat op haar grondgebied gebruikgemaakt kan worden van de specifieke normen voor de huisvesting van arbeidskrachten als hiervoor een aanvraag wordt ingediend en de gemeente de vergunning aflevert. Zonder vergunning is het specifieke kader niet van toepassing op de arbeidskrachten in kwestie, maar geldt het algemene, normale kader.

Deze werkwijze wordt gekozen om ervoor te zorgen dat lokale besturen niet overstelpt worden met vragen indien ze beleidsmatig zouden oordelen dat ze niet met het specifieke kader werken. Een lokaal bestuur dat dit wel doet, zal dit middel immers gebruiken om een effectief beleid te voeren met bepaalde randvoorwaarden die het in de verordening kan bepalen. Zo zou het lokaal bestuur in aparte sites kunnen voorzien voor de huisvesting van arbeidskrachten (op permanente of tijdelijke basis), die afgestemd zijn op het specifieke normenkader en aanvullende faciliteiten bezitten (aparte gemeenschappelijke ruimtes voor ontspanning of recreatie), zou het kunnen bepalen dat deze vorm van huisvesting uitsluitend kan in bepaalde regio's in de stad of gemeente (met gepaste motivering), zou het oude of leegstaande panden kunnen omvormen specifiek voor de huisvesting van arbeidskrachten enzovoort. Een dergelijke aanpak komt ook de handhavingsmogelijkheden van het lokaal bestuur ten goede.

Het verschil in behandeling tussen arbeidskrachten die gehuisvest worden met vergunning en die onder het specifieke kader vallen, en arbeidskrachten waarvoor dit niet zo is (omdat er geen vergunning is of omdat het lokaal bestuur niet in deze mogelijkheid voorziet door gebrek aan verordening), is als volgt te verantwoorden:

- de arbeidskrachten waarvoor dit kader niet geldt, hebben recht op het kwaliteitsniveau dat geldt voor een gewone kamer;
- de arbeidskrachten waarvoor dit kader wel geldt doordat het lokale bestuur resoluut voor deze mogelijkheid kiest en een beleid wil voeren, zullen een beroep kunnen doen op bepaalde extra waarborgen, onder meer vast te stellen door de Vlaamse Regering (zie het voorgestelde artikel 5), die aansluiten bij hun noden, waardoor hun verblijf door de beperkte specifieke normen niet negatief beïnvloed wordt en het grondrecht op wonen op eenzelfde niveau gewaarborgd wordt.

De Vlaamse Regering krijgt de opdracht om het specifieke normenkader verder uit te werken. Het spreekt voor zich dat het uitgangspunt hierbij het bestaande toepasselijke normenkader is en dat afwijkingen zo beperkt mogelijk en noodzakelijk moeten zijn omdat het gaat om minimale kwaliteitsnormen die voor iedereen gelden (zie ook artikel 5 van dit voorstel van decreet).

Het kader voor de huisvesting van arbeidskrachten is ook slechts van toepassing op kamers. Gezien de definitie van arbeidskrachten gaat het om personen die enkel in het kader van de tewerkstelling in het Vlaamse Gewest verblijven. Ze hebben niet de intentie om zich permanent (ook na de periode van tewerkstelling) in het Vlaamse Gewest te vestigen. Arbeidskrachten die samen gehuisvest worden, hebben doorgaans ook niet de intentie om een gezamenlijk huishouden te voeren. Ze vormen dan ook geen gezin zoals dit door de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt omschreven. Bijgevolg zal het om kamers gaan en niet om zelfstandige woningen. Het feit dat iemand samenwoont en zich er mogelijk niet tegen verzet, betekent niet dat die persoon ook effectief een echt huishouden wil vormen. Daarenboven is de keuze van de plaats van huisvesting vaak ook niet vrij voor de arbeidskracht. Daarnaast kan de vergunning enkel afgeleverd worden voor de volledige kamerwoning en niet voor individuele kamers.

De arbeidskracht die zich na zijn tewerkstelling toch in het Vlaamse Gewest zou willen vestigen, valt niet meer onder de definitie van arbeidskracht. De woning waar de gewezen arbeidskracht zich vestigt, zal beoordeeld worden als zelfstandige woning of als gewone kamer. Hetzelfde principe geldt vandaag al voor de seizoenarbeider die niet langer seizoenarbeider is volgens de definitie van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De vergunning kan ook enkel afgeleverd worden voor een kamerwoning en niet voor individuele kamers. Het vermengen van kamers met arbeidskrachten en niet-arbeidskrachten in hetzelfde gebouw die gebruikmaken van dezelfde gemeenschappelijke functies, moet vermeden worden. De definitie van 'kamerwoning' is in het nieuwe vijfde lid opgenomen.

Toevoeging van een vierde en een vijfde lid aan artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen

Arbeiders die binnen de contouren van dit specifieke kader gehuisvest worden, moeten erop kunnen vertrouwen dat de woning kwalitatief in orde is. Daarom wordt in het vierde lid bepaald dat een vergunning voor de huisvesting maar afgeleverd kan worden als de conformiteit van de woningen in de kamerwoning gewaarborgd is.

Het conformiteitsattest mag niet ouder zijn dan een jaar op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd. Een conformiteitsattest zal immers vooraf moeten worden aangevraagd om een vergunning te kunnen verkrijgen. Dit vermijdt dat er langdurig getalmd wordt en dat de relevantie van een conformiteitsattest dat al verkregen zou zijn, vermindert. Hoe ouder het conformiteitsattest immers is, hoe minder zeker dat de woning nog voldoet. Gezien de afwijkingen van de minimale kwaliteitsnormen is de verzekering van een voldoende kwalitatief niveau noodzakelijk.

Conformiteit wordt, zoals reeds bepaald wordt in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, aangetoond door middel van een conformiteitsattest of een proces-verbaal van uitvoering van een herstellordering of gerechtelijke uitspraak.

De toepassing van het normenkader voor arbeidskrachten vormt een afwijking van de minimale kwaliteitsnormen. Het is belangrijk dat er een goede omkadering is bij de toepassing van deze afwijkingen. Gezien de aard van de huisvesting wordt de geldigheidsduur van de vergunning beperkt tot vijf jaar.

Voor vergunningsplichtige werken of handelingen (functiewijzigingen, wijziging van aantal woongelegenheden enzovoort) op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is bijkomend een omgevingsvergunning vereist. Dit staat echter los van de vergunning voor huisvesting van arbeidskrachten. Dat is immers geen omgevingsvergunning en kan bijgevolg ook geen stedenbouwkundige handelingen impliciet of expliciet vergunnen.

Als een lokaal bestuur strenger wil zijn dan het specifieke kader en strengere normen wil opleggen op het vlak van de woningkwaliteit voor de kamers, kan het dit nu al doen op basis van artikel 3.2, eerste lid, 2^o, van de Vlaamse Codex Wonen. Door de invoering van het begrip arbeidskrachten in het decreet, kan deze doelgroep ook in een dergelijk bijkomend gemeentelijk kader worden ingepast.

De vergunning kan ook vernieuwd worden mits voldaan is aan alle regelgevende bepalingen daarover. De term 'kamerwoning' wordt reeds gedefinieerd in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en wordt hier woordelijk overgenomen.

In het uitvoeringsbesluit kan naderhand een verwijzing naar de decretale definitie worden opgenomen.

In een pand kunnen meerdere kamerwoningen aanwezig zijn. De gemeenschappelijke functies zijn dan als het ware toegewezen aan die specifieke kamers. Op deze manier is een gemeenschappelijk gebruik van een pand door arbeidskrachten en niet-arbeidskrachten wel mogelijk, maar dit gebeurt minstens binnen een eigen afgescheiden kamerwoning met eigen toegewezen functies.

Artikel 4

Toevoeging van een punt 7° aan artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen – verval van rechtswege van het conformiteitsattest

Artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de gevallen waarin het conformiteitsattest van rechtswege vervalt. Binnen het kader voor de huisvesting van arbeidskrachten wordt de geldigheidstermijn van een vergunning die is afgeleverd op basis van een verordening, beperkt tot maximaal vijf jaar. De noodzaak om arbeidskrachten op een bepaalde locatie te huisvesten waarbij het specifieke normenkader van toepassing is, kan immers beperkt zijn in de tijd. Om deze reden is het ook logisch dat de maximale geldigheidsduur van een conformiteitsattest voor de huisvesting van arbeidskrachten eveneens beperkt wordt tot de geldigheidsduur van de afgeleverde vergunning. Het conformiteitsattest zal ook een voorwaarde zijn voor het verkrijgen van een vergunning. Ook bij vernieuwing van de vergunning zal opnieuw een conformiteitsattest aangevraagd moeten worden.

Gezien het nieuwe artikel 3.2, vierde lid, 1°, zal een conformiteitsattest dat is afgeleverd voor kamers voor arbeidskrachten, maximaal zes jaar kunnen gelden. Als er geen vergunning wordt verkregen binnen een jaar na de afgifte van het conformiteitsattest voor kamerwoningen bestemd voor de huisvesting van arbeidskrachten, wordt het attest ook geacht van rechtswege vervallen te zijn.

Op basis van artikel 3.1, §3, derde lid, kan de Vlaamse Regering de bepalingen over het conformiteitsattest ook van toepassing verklaren in geval van specifieke normen en kan er nadien door de minister een apart model van conformiteitsattest vastgelegd worden (zie artikel 5 van dit voorstel van decreet).

Artikel 5

In dit artikel wordt bepaald dat de Vlaamse Regering bijkomende uitvoeringsmaatregelen moet nemen naar aanleiding van dit decreet voor:

- de afwijkende woningkwaliteitsvereisten voor arbeidskrachten;
- het bepalen van voorwaarden om het bestemmen van kamerwoningen exclusief voor de huisvesting van arbeidskrachten in een verordening te kunnen opnemen;
- het van toepassing verklaren van de procedure voor de aanvraag en afgifte van het conformiteitsattest op het afwijkende kader.

Artikel 6*Inwerkingtreding*

Aangezien de Vlaamse Regering het kader met specifieke normen voor de huisvesting van arbeidskrachten verder moet uitwerken in een uitvoeringsbesluit en het decretale kader pas gevolg kan hebben als dat gebeurd is, wordt aan de Vlaamse Regering de delegatie gegeven om het moment van inwerkingtreding van de hiermee samenhangende bepalingen vast te leggen.

Annick DE RIDDER
Joke SCHAUVLIEGE
Mercedes VAN VOLCEM
Katja VERHEYEN
Vera JANS
Allessia CLAES

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 1.3, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt een punt 1°/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“1°/2 arbeidskracht: een persoon die:

- a) ofwel uitsluitend gedurende en wegens zijn effectieve tewerkstelling in het Vlaamse Gewest verblijft en er gehuisvest is;
- b) ofwel gewoonlijk zijn inschrijving in de bevolkingsregisters in het Vlaamse Gewest heeft, maar gedurende en wegens zijn tewerkstelling in het Vlaamse Gewest dermate ver van zijn domicilie gehuisvest is, dat hij onmogelijk dagelijks naar zijn domicilie kan terugkeren;”.

Art. 3. Aan artikel 3.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 16 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

“4° opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld worden voor de huisvesting van hetzij studenten, hetzij niet-studenten. De gemeenteraad kan eveneens opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw exclusief verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld mogen worden voor de huisvesting van arbeidskrachten;”;

2° aan het eerste lid wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° bepalen dat er een voorafgaande vergunning afgeleverd kan worden voor het verhuren, ter beschikking stellen of te huur stellen van een kamerwoning voor de huisvesting van arbeidskrachten waardoor de specifieke vereisten en normen voor kamers voor arbeidskrachten gelden, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 3.1, §3.”;

3° er worden een vierde en een vijfde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Een vergunning voor de huisvesting van arbeidskrachten als vermeld in het eerste lid, 5°, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze kan pas worden afgeleverd als voor alle kamers in de kamerwoning een conformiteitsattest werd afgegeven dat maximaal één jaar oud is;
- 2° ze is maximaal vijf jaar geldig;
- 3° ze kan vernieuwd worden als voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de vergunning.

In dit artikel wordt verstaan onder kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten.”.

Art. 4. Aan artikel 3.9, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° de geldigheidstermijn van een vergunning als vermeld in artikel 3.2, eerste lid, 5°, verstreken is of er geen vergunning als vermeld in artikel 3.2, eerste lid, 5°, wordt afgeleverd binnen een jaar na de afgifte van een conformiteitsattest voor kamerwoningen bestemd voor de huisvesting van arbeidskrachten.”.

Art. 5. De Vlaamse Regering is belast met:

- 1° het vaststellen van de voorwaarden waaronder een verordening als vermeld in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw exclusief verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld mogen worden voor de huisvesting van arbeidskrachten;
- 2° het nader bepalen van de specifieke vereisten, normen en waarborgen voor kamers voor arbeidskrachten, vermeld in artikel 3.2, eerste lid, 5°, van dezelfde codex;
- 3° het van toepassing verklaren van artikel 3.6, 3.7, 3.8 en 3.9 van dezelfde codex op kamers die verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld worden voor de huisvesting van arbeidskrachten in de zin van artikel 3.2, eerste lid, 5°, van dezelfde codex.

Art. 6. Dit decreet treedt in werking op een datum die de Vlaamse Regering vaststelt.

Annick DE RIDDER
Joke SCHAUVLIEGE
Mercedes VAN VOLCEM
Katja VERHEYEN
Vera JANS
Allessia CLAES