

WIJZIGINGEN WONINGKWALITEITSBEWAKING – INFOSESSIES 24 EN 28 APRIL 2023 VRAGEN EN ANTWOORDEN

SPECIFIEK KADER VOOR HUISVESTING ARBEIDSKRACHTEN

1. INHOUD VAN HET DECREET

1.1 Definitie van arbeidskracht: hoe wordt bepaald wie een arbeidskracht is? Geldt dit ook voor iemand met een deeltijdse betrekking? Is dit beperkt tot bepaalde sectoren?

Zie de reglementaire definitie van 'arbeidskracht': men is slechts arbeidskracht is als de huisvesting 'uitsluitend gedurende en wegens effectieve tewerkstelling' gebeurt. Dit is niet beperkt tot bepaalde sectoren en kan ook bij een deeltijdse betrekking.

1.2 Wat als de tijdelijke arbeidskrachten hun werk in het buitenland uitvoeren (vb in grensgemeenten)?

Arbeidskrachten die in het buitenland werken (vb. over de grens met Nederland) vallen nog steeds onder de definitie. Het is enkel de huisvesting die in het Vlaamse Gewest moet plaatsvinden (als de huisvesting effectief wegens en gedurende de tewerkstelling gebeurt). De plaats waar men werkt moet dus niet in Vlaanderen liggen, wel de woonplaats.

1.3 Vallen bepaalde vormen van studenten (bijv. doctoraatsstudenten) ook onder de definitie?

Er zal steeds een toetsing moeten gebeuren aan de definitie zoals deze in de regelgeving is opgenomen. Als men enkel wegens en gedurende zijn tewerkstelling aan de universiteit in Vlaanderen verblijft (op een andere plaats dan waar men ingeschreven is), kan dat inderdaad zo zijn. Maar dit hoeft niet steeds zo te zijn. Voor gewone studenten lijkt dit niet het geval te zijn, aangezien de definitie van student in het BVWC als volgt luidt: *iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, die daar de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt, of de schoolverlater van het hoger onderwijs die de beroepsinschakelingstijd doorloopt met toepassing van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering.*

Het studeren is de hoofdbezigheid.

1.4 Huisvesting 'tijdelijke' arbeidskrachten: is 'tijdelijk' ook gedefinieerd?

Er is geen definitie van 'tijdelijk' aangezien de VCW van toepassing is op alle huisvesting die onder de bevoegdheid wonen valt (cf. arrest van het Grondwettelijk Hof waarnaar we verwezen tijdens de presentatie). Wel is het zo dat men slechts arbeidskracht is als de huisvesting 'uitsluitend gedurende en wegens effectieve tewerkstelling' gebeurt.

1.5 Geld dit ook voor bv. buitenlandse expats die tijdelijk hier verblijven en waarbij er geen domicilie is?

Domicilie is geen voorwaarde in de definitie. Zij kunnen dus in theorie onder de definitie vallen. Let wel: men is niet verplicht om als 'arbeidskracht' ook huisvesting als arbeidskracht te zoeken, noch kan een lokaal bestuur verplichten dat een arbeidskracht maar gehuisvest kan worden als er een vergunning is. Men is steeds vrij om zich onder het gewone normenkader op de huisvestingsmarkt te vestigen.

1.6 Is iemand die op zelfstandige basis werkt ook een 'arbeidskracht'?

Dat kan inderdaad.

1.7 Vallen de seizoenarbeiders in de fruitteelt ook onder deze regelgeving? Wanneer spreken we dan over seizoenarbeiders en wanneer over huisvesting arbeidskrachten? Wat is precies het verschil?

Op zich is een seizoenarbeider ook een arbeidskracht, alleen gelden er voor seizoenarbeiders specifieke normen, die algemeen genomen soepeler zijn dan de normen voor arbeidskrachten. De verantwoording is hier vooral te vinden in het feit dat een seizoenarbeider slechts een zeer beperkt aantal dagen (zoveel als de plukkaart toelaat) als seizoenarbeider gehuisvest kan worden waardoor hun verblijf doorgaans korter is dan dat van de doorsnee arbeidskracht.

Voor de volledigheid: een arbeidskracht wordt gedefinieerd als de gelegenheidsarbeider vermeld in artikel 8bis, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 november 1969 tot uitvoering van de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders, voor de duur van zijn tewerkstelling als gelegenheidsarbeider.

1.8 Hoe kun je in de praktijk doelgroepen afbakenen? Wat bij een combinatie van seizoenarbeiders en arbeidskrachten in 1 gebouw? Hoe kan je deze regelgeving hierop toepassen? Kan je bijvoorbeeld een deel van een gebouw als tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten afbakenen?

De woningkwaliteitsvergunning wordt afgeleverd voor een kamerwoning. Een pand kan verschillende kamerwoningen bevatten. Een seizoenarbeider is een arbeidskracht (als hij aan de definitie voldoet) en kan dus ook vallen onder het afwijkende kader van arbeidskrachten, wat in principe strenger is dan dat van seizoenarbeiders, gehuisvest worden.

Let wel: als er een ander type bewoner in een kamer verblijft die valt onder het afwijkende kader van arbeidskrachten, zal het TV toegepast worden wat voor dat type van bewoner van toepassing zou zijn. Als het lokaal bestuur wil vermijden dat er in een pand naast arbeidskrachten ook niet-arbeidskrachten gehuisvest worden, kan zij in een verordening bepalen dat de verhuurder in het pand slechts 1 type van bewoner kan huisvesten. De gemeente kan conform de VCW opleggen dat een kamerwoning uitsluitend bestemd mag zijn voor 1 doelgroep. Bij arbeidskrachten moet dit gekoppeld zijn aan een vergunning voor de huisvesting van arbeidskrachten.

1.9 Vanaf wanneer wordt er gesproken over grootschalig? Wij hebben vooral eengezinswoningen die bewoond zijn door arbeidskrachten.

Het afwijkend kader voor arbeidskrachten is inderdaad ontwikkeld met het oog op huisvesting van arbeidskrachten op grote schaal. Het is echter niet uitgesloten dat de vergunning aangevraagd en afgeleverd wordt voor huisvesting op kleine schaal.

Het afwijkend kader levert geen oplossing voor de huisvesting van niet-gezinsleden in eengezinswoningen. Dit maakt deel uit van een ander onderzoek naar nieuwe woonvormen.

1.10 Wie controleert of dit gaat om arbeidskrachten? En geen verdoken kamerverhuur?

Het is de taak van de woningcontroleur om dit na te gaan. Hij kan gebruik maken van de toezichtsrechten waarover hij beschikt om de nodige informatie op te vragen of te bekomen.

1.11 Wat met huisvesting in hotelkamers?

Hotelkamers vallen in principe onder de bevoegdheid Toerisme. Ook hier geldt echter dat wanneer deze huisvesting een permanent of duurzaam karakter krijgt, de normen van de VCW van toepassing zijn.

1.12 Dus het volstaat om een vergunning te hebben voor huisvesting voor arbeidskrachten? Deze moet niet bij elke verandering van bewoner aangepast te worden en is dus niet gebonden aan de arbeidskracht zelf maar wel aan de woning?

De woningkwaliteitsvergunning is inderdaad gekoppeld aan de kamerwoning en niet aan de persoon van de arbeidskracht zelf. Er is geen nieuwe vergunning nodig als de bewoner wisselt.

1.13 Link met ruimtelijke ordening? Dient de vergunningstoestand hiervoor niet nagekeken te worden? Is hiervoor een stedenbouwkundige functiewijziging nodig? Is er de mogelijkheid om in de verordening of in de vergunning op te nemen dat het pand moet vergund worden? Die link zou er idealiter wel moeten zijn.

Dit kan in de verordening worden opgenomen als een standaardelement van de opportuniteitsbeoordeling. Het is aan het lokaal bestuur om dit te beoordelen.

1.14 Welke vrijheid heeft de gemeente in de vergunning? Kan de gemeenten die vergunning volledig zelf invullen? Kan ze daar bijvoorbeeld ook in opnemen dat het pand stedenbouwkundig moet in orde zijn?

De gemeente kan dit aspect inderdaad meenemen bij de opportuniteitsbeoordeling.

1.15 Wat met bestaande kamerreglementen? Worden deze soepele normen dan voor arbeidskrachten van toepassing? Of moet dit expliciet opgenomen worden in dit kamerreglement?

Een kamerreglement legt strengere normen vast. Dit is een ander type verordening dan deze die het afwijkend kader voor arbeidskrachten mogelijk maakt. Dit afwijkend kader voor arbeidskrachten versoepelt de normen. Het toepassen van deze soepelere normen kan alleen als de gemeente dat in een verordening heeft geregeld. Als er geen verordening is, dan is het specifiek kader voor arbeidskrachten ook niet van toepassing.

1.16 Is het de bedoeling dat een bestaand kamerreglement van de gemeente dan wordt aangepast n.a.v. deze regelgeving?

Een gewoon kamerreglement is altijd strenger dan de Vlaamse normen. Met het specifieke kader voor arbeidskrachten doe je eigenlijk - als je dat als gemeente zou willen - het omgekeerde: je kan toestaan dat kamerwoningen voor tijdelijke arbeidskrachten op bepaalde punten soepeler zijn dan de gewone normen voor kamers. Je kan beide aspecten regelen in 1 reglement, maar dat is alleen het geval als het lokale bestuur dat specifiek kader voor kamers voor tijdelijke arbeidskrachten wil toepassen.

Door de combinatie van beide mogelijkheden kan het lokaal bestuur er desgewenst voor zorgen dat de specifieke normen voor kamers voor arbeidskrachten op bepaalde punten toch weer verstrengd wordt.

1.17 Wat als de gemeente geen kamerreglement wilt en geen vergunde kamers?

Dan stelt het lokaal bestuur geen verordening op die dit mogelijk maakt. De gewone normen voor kamers zullen dan gelden als arbeidskrachten in kamers gehuisvest worden.

Opmerking: je kan met de instrumenten van het woningkwaliteitsbeleid het kamerwonen an sich niet verbieden.

1.18 Kan een gemeente haar eigen huidige aanpak en regeling behouden? Vb Turnhout voert momenteel een eigen lokaal beleid om deze problematiek aan te pakken.

Hangt ervan af wat daarin staat. Turnhout zit in de werkgroep huisvesting arbeidskrachten die we net hebben opgericht. De stad kan eventuele knelpunten in elk geval langs die weg bespreken.

1.19 Wat met korte huurcontracten van 1 jaar van eengezinswoningen voor bv. die buitenlandse expats zonder domicilie?

Als er een verordening is voor huisvesting van arbeidskrachten en een woningkwaliteitsvergunning, dan kan het soepeler kader van toepassing zijn. Zo niet valt dit onder het reguliere normenkader.

1.20 Hoe kan een gemeente te weten komen waar arbeidsmigranten gehuisvest zijn om handhaving te kunnen doen?

Dat wordt niet geregeld door dit kader. Het staat de gemeente wel vrij om op basis van de eigen bevoegdheden richtlijnen op te leggen met betrekking tot het beheer van panden, zoals vb. het ter beschikking stellen van actuele lijsten van bewoners. Let wel: er is geen verplichting voor arbeidskrachten om huisvesting te zoeken binnen het afwijkend kader, noch kan het lokaal bestuur dit opleggen.

1.21 Hoe kun je optreden tegen het niet hebben van een vergunning of het niet naleven van de voorwaarden in de vergunning? Kan dit via GAS, of is door het starten van een procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid?

Als er geen woningkwaliteitsvergunning is dan geldt het afwijkend kader niet. De kamerwoning moet dan beoordeeld worden volgens de gewone woningkwaliteitsnormen voor kamers. Als daaraan voldaan is, is er op vlak van woningkwaliteit geen probleem en kan je de instrumenten van de woningkwaliteitsbewaking niet

toepassen. Als er niet voldaan is aan de gewone woningkwaliteitsnormen, kan er een waarschuwingsprocedure of procedure O/O starten. Voor de ergste gevallen van krotverhuur is er de strafrechtelijke procedure.

1.22 Hoe kan de gemeenten optreden als de controleur niet wordt binnengelaten? Mag een woningcontroleur het arbeidscontract opvragen? Kan de gemeente bij het niet binnenlaten, een procedure O-O opstarten? Of de wooninspectie inschakelen? Is een gereede twijfel dat het niet om arbeidskrachten gaat, een reden om de wooninspectie in te schakelen?

Alle woningcontroleurs van Wonen in Vlaanderen, een IGS of lokaal bestuur hebben toezichtsrechten zoals deze in artikel 9 en verder van het kaderdecreet bestuurlijke handhaving opgenomen zijn. Echter steeds in zoverre het redelijkerwijze noodzakelijk is om ze te gebruiken. Het gaat ook enkel over info om het conformiteitsonderzoek te kunnen uitvoeren. De eerste vraag zal altijd zijn of er een vergunning voor de huisvesting van arbeidskrachten is. Is dat niet, is het opvragen van een arbeidscontract niet aan de orde, tenzij het zou dienen om te bepalen of er tussen bewoners een gezinsband kan bestaan (maar dat staat los van het al dan niet hebben van een vergunning voor de huisvesting van arbeidskrachten). Is er wel een vergunning, kan een contract wel opgevraagd worden om na te gaan of het effectief om een arbeidskracht gaat. Het KBH laat ook toe om een betredingsmachtiging aan te vragen bij de politierechter, maar deze is echter niet afdwingbaar. Om een OO-procedure op te starten heb je natuurlijk een onderzoek ter plaatse nodig of minstens gebreken van cat II of III die waarneembaar zijn langs de buitenzijde. Inschakelen van de wooninspectie enkel en alleen om deze reden heeft geen meerwaarde aangezien de wooninspectie evenmin toegang kan afdwingen, behoudens wanneer er duidelijke aanwijzingen zijn van slechte woningkwaliteit en verhuur, in welk geval de wooninspecteur wel een visitatiebevel kan aanvragen. Als blijkt dat het geen arbeidskrachten zijn, is dit geen reden om de facto de Vlaamse Wooninspectie in te schakelen. Het lokaal bestuur kan ook zelf optreden.

1.23 Is de herhuisvestingsplicht van toepassing? Hoever gaat de zorgplicht van de burgemeester in deze situaties?

Er geldt, zoals in andere gevallen, een herhuisvestingsplicht bij onbewoonbaarheid en overbewoning.

1.24 Als er al een CA is afgeleverd voor kamerwoningen voor tijdelijke arbeidskrachten en er was voor een of meer kamers een weigering wegens te beperkte oppervlakte, moet of kan er opnieuw een CA worden opgemaakt?

Een CA voor kamers wordt altijd afgeleverd op niveau van de kamerwoning. Het lijkt niet logisch om een beperkt CA af te leveren voor enkele kamers van de kamerwoning aangezien de woningkwaliteitsvergunning per definitie voor de hele kamerwoning afgeleverd moet worden, waardoor dus alle kamers van die kamerwoning moeten voldoen aan de afwijkende normen.

1.25 Kan de gemeente in de opmaak van een eigen reglement gebiedsgericht werken (vb onderscheid agrarisch gebied vs woongebied)?

Wonen in agrarisch gebied los van een agrarische activiteit lijkt stedenbouwkundig moeilijk. Al zal dit beoordeeld moeten worden op basis van ruimtelijke ordening. De woningkwaliteitsregelgeving doet daar hoe dan ook geen uitspraak over. Een lokaal bestuur beoordeelt wel de opportuniteit van het afleveren van een woningkwaliteitsvergunning voor arbeidskrachten. In dat opzicht kan de ligging van een aangevraagd project wel meegenomen worden.

1.26 Mogen lokale besturen de verordening opentrekken naar 'huisvesting' en deze dus van toepassing maken op elke woonvorm – ook in appartementen, eengezinswoningen,... - van buitenlandse werknemers?

In elk geval kan het enkel van toepassing zijn op huisvesting die ook onder de bevoegdheid huisvesting (en dus de VCW) valt.

De woningkwaliteitsvergunning doet op zich geen uitspraak over het stedenbouwkundige aspect. Het is dus niet noodzakelijk dat de toestand stedenbouwkundig vergund is om de woningkwaliteitsvergunning af te leveren. Door de huisvesting van arbeidskrachten met woningkwaliteitsvergunning (die enkel voor een kamerwoning afgeleverd kan worden) gaat het in principe wel over niet-gezinsleden, wat met zich meebrengt dat huisvesting in een appartement of eengezinswoning in principe een stedenbouwkundige schending met zich zal meebrengen die in dat geval door het lokaal bestuur gefaciliteerd wordt).

1.27 Wordt er een voorbeeld van zulke verordening, aangepast aan de nieuwe regelgeving, ter beschikking gesteld?

Er komt in elk geval nog een omzendbrief met meer concrete info. In dat kader kan bekeken worden of er een voorbeeld van een basisverordening ter beschikking gesteld kan worden.

1.28 Is er overleg geweest met FOD BZ inzake inschrijving in het rijksregister? Vanaf wanneer zal men een arbeidskracht kunnen/moeten/willen inschrijven in het RR op de plaats waar hij verblijft. Een richtlijn is vaak drie maanden? Wat als die werknemer er langere tijd verblijft? Ook de tijdelijke afwezigheid is denk ik beperkt in de tijd. Is er m.a.w. geen risico dat deze mensen gedomicilieerd zullen worden?

Het specifiek kader gaat enkel over woningkwaliteit, niet over inschrijving in het bevolkingsregister. Het aspect van de inschrijving in het bevolkingsregister komt enkel terug bij arbeidskrachten die ook in Vlaanderen elders hun officiële domicilieadres hebben; en dan nog enkel als het gaat over dat officiële adres en niet over het adres waar ze verblijven als arbeidskracht.

2. SPECIFIEK NORMENKADER

2.1 Blijft een wastafel met warm/koud water per kamer wel verplicht in dit kader?

Ja

2.2 Kunnen bv. de oppervlakennormen of normen rond slotvast afsluitbaar/brievenbussen/bellen e.d. wel via een verordening verstrengd worden?

Ja, dat kan door het te combineren met de mogelijkheid om voor kamers strengere normen vast te stellen.

2.3 Overdekt = hoeft niet winddicht te zijn?

Klopt

2.4 Dus een buitenhok van 6m² dat toegankelijk is via een afdak volstaat als gemeenschappelijke leefruimte?

In het nieuwe technisch verslag zal er voor de externe gemeenschappelijke ruimte een apart onderdeel voor de beoordeling opgenomen worden. Kort door de bocht gaat het over de gebreken van deel B van het gewoonlijke TV voor kamers in combinatie met enkele aspecten die gelden voor de gemeenschappelijke lokalen.

2.5 Waarom moet een kamer niet afsluitbaar zijn? Mensen hebben toch ook recht op privacy en spullen moeten toch ook veilig kunnen weggeborgen worden?

Het is niet omdat het in het technische verslag niet wordt aangevinkt dat het een inbreuk op privacy is. Dezelfde uitzondering bestaat in het TV voor seizoenarbeiders om de huisvesting van niet-gezinsleden in dezelfde kamer mogelijk te maken. In de huidige regelgeving is het zo dat je of een alleenstaande/gezin bent of geen gezin vormt. De enige mogelijkheid om mogelijk te maken personen die geen gezin vormen in dezelfde kamer kunnen verblijven, is de slotvaste afsluitbaarheid niet als gebrek op te nemen. Het lokaal bestuur kan echter strengere woningkwaliteitseisen opleggen voor kamers, waarbij het vb. een element kan zijn dat elke bewoner de mogelijkheid moet hebben om bepaalde privéspullen slotvast te kunnen opbergen (via vb. kluisjes).