

---

# HUISVESTING ARBEIDSKRACHTEN

Handvaten voor een lokale aanpak

---

# INHOUD

<b>1</b>	<b>WAAROM DEZE HANDVATEN?</b> .....	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	5
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>VERSCHILLENDE DEFINITIES VAN ARBEIDSKRACHT</b> .....	<b>6</b>
2.1	Sector wonen	6
2.1.1	Arbeidskracht	6
2.1.2	Seizoenarbeider	6
2.2	Sector tewerkstelling	7
2.2.1	Verschillende categorieën van buitenlandse arbeidskrachten	7
2.2.2	Arbeidskrachten met een EU-nationaliteit	8
2.2.3	Arbeidskrachten met een niet-EU-nationaliteit	8
2.3	Sector toerisme	9
<b>3</b>	<b>TIJDELIJK VERBLIJF VAN ARBEIDSKRACHTEN IN CIJFERS</b> .....	<b>10</b>
3.1	Arbeidskrachten in beeld krijgen	10
3.1.1	Meldingen door lokale actoren	10
3.1.2	Leegstand	11
3.1.3	Aanmeldingen bij de gemeentelijke bevolkingsdienst	12
3.2	Andere invalshoeken	13
3.2.1	Toerisme	13
3.2.2	Tewerkstelling	14
<b>4</b>	<b>HUISVESTING VAN ARBEIDSKRACHTEN IN HET WOONBELEID</b> .....	<b>15</b>
4.1	Gewestelijk woonbeleid	15
4.1.1	Algemene uitgangspunten	15
4.1.2	Huurwetgeving	17
4.1.3	Woningkwaliteitsbewaking	20
4.2	Lokaal woningkwaliteitsbeleid	23
4.2.1	Algemene instrumenten	23
4.2.2	Afwijkend normenkader voor de huisvesting van arbeidskrachten	26
4.2.3	Aandachtspunten op het snijvlak met andere sectorale regelgeving	28
<b>5</b>	<b>LOCATIEBELEID VOOR DE HUISVESTING VAN ARBEIDSKRACHTEN</b> .....	<b>31</b>
5.1	Visievorming en operationalisering	31
5.1.1	Gemeentelijk Ruimtelijk Beleidsplan (GRB)	31
5.1.2	Ruimtelijke bestemmingsplannen: Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) en Gewestplan (GP)	32
5.1.3	Verordening	33
5.2	Nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer	34
5.3	Handelingen van algemeen belang	34

5.3.1	Wat zijn handelingen van algemeen belang	34
5.3.2	Afwijking van stedenbouwkundige voorschriften	34
<b>5.4</b>	<b>Bestemmingszones</b>	<b>35</b>
5.4.1	Woongebied	35
5.4.2	Industrieterrein	35
5.4.3	Agrarisch gebied	36
5.4.4	Vrijstelling van een functiewijziging in het kader van toeristische logies	36
<b>6</b>	<b>LOKAAL SAMENWERKEN .....</b>	<b>37</b>
6.1	Structureel samenwerken	37
6.2	Regionaal samenwerken	37
6.3	Gecoördineerde flexacties	38
6.4	Dialogoog	39
<b>7</b>	<b>PARTNERS IN VOGELVLUCHT .....</b>	<b>40</b>
7.1	Lokale partners	40
7.1.1	Dienst Bevolking	40
7.1.2	Dienst Wonen – woonloket – gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerking	40
7.1.3	Politie	41
7.1.4	Dienst Economie	41
7.1.5	Dienst Omgeving	41
7.1.6	Sociale diensten en OCMW	41
<b>7.2</b>	<b>Bovenlokale partners</b>	<b>42</b>
7.2.1	Departement Werk en Sociale Economie	42
7.2.2	Wonen in Vlaanderen	42
7.2.3	Toerisme Vlaanderen	43
7.2.4	Departement Omgeving	44
7.2.5	EURIEC	44
7.2.6	VVSG	45



# 1 WAAROM DEZE HANDVATEN?

## 1.1 AANLEIDING

**Arbeidskrachten hebben in Vlaanderen steeds vaker huisvesting nodig in de nabijheid van hun (tijdelijke) werkplek. Dit verhoogt de druk op de – al krappe – woninghuurmarkt en vraagt onder andere bijkomende aandacht voor de woningkwaliteit.**

**Sinds 1 oktober 2023 kunnen lokale besturen via een specifiek kader afwijkende normen toepassen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten in kamerwoningen.**

Wonen in Vlaanderen richtte op vraag van de VVSG en enkele lokale besturen de ‘werkgroep huisvesting van arbeidskrachten’ op om vanuit lokaal perspectief de huisvesting van arbeidskrachten nader te bekijken.

De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van lokale en Vlaamse overheden en Euregionaal Informatie- en Expertise Centrum (EURIEC) die vanuit hun eigen ervaring en bevoegdheid de puzzel legden van deze complexe problematiek:

- Vilvoorde, Genk en Turnhout (stelden elk de huisvesting van arbeidskrachten voor als actiepunt in hun aanvraag voor een gesubsidieerd wijkverbeteringscontract bij het Agentschap Binnenlands Bestuur);
- Antwerpen (betrokken bij de opmaak van het decreet en BVR voor het specifiek normenkader tijdelijke arbeidskrachten);
- Menen en Lommel (grensgemeenten met een specifieke problematiek);
- Intergemeentelijke samenwerkingen ‘Woonfocus 2.0’, ‘Wonen aan de Demer’ en ‘Wonen regio Tielt’ (hebben voor de problematiek huisvesting van arbeidskrachten IGS-subsidie ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid gekregen van Wonen in Vlaanderen);
- VVSG;
- Departement Omgeving (afdeling Beleidsontwikkeling en Juridische Ondersteuning);
- Toerisme Vlaanderen;
- Agentschap Binnenlands Bestuur (team Stedenbeleid);
- Departement Werk en Sociale Economie (dienst Economische Migratie);
- EURIEC (Euregionaal Informatie- en Expertise Centrum);
- Wonen in Vlaanderen (afdeling Premies en Woningkwaliteit, afdeling Klantenondersteuning, afdeling Woonbeleid).

De werkgroep kwam in 2023 en 2024 driemaal samen en fungeerde als klankbord en inspiratiebron voor de opmaak van deze handvaten. Collega’s van de verschillende betrokken Vlaamse entiteiten hebben bijgedragen aan de totstandkoming van dit document.

Tijdens dit proces werd duidelijk dat de huisvesting van arbeidskrachten een complex en transversaal gegeven is. Om lokaal met dit thema aan de slag te gaan, is informatie en inzicht nodig vanuit verschillende invalshoeken, beleidsvelden en bestuursniveaus.



## 2 VERSCHILLENDE DEFINITIES VAN ARBEIDSKRACHT

Om de huisvesting van arbeidskrachten nader te bekijken is het belangrijk om te starten vanuit correcte definities. In dit hoofdstuk verduidelijken we de terminologie over arbeidskrachten, seizoenarbeiders en buitenlandse arbeidskrachten en de eventuele verschillen tussen diverse sectorale regelgevingen.

### 2.1 SECTOR WONEN

#### 2.1.1 Arbeidskracht

*Artikel 1.3. 1°/2 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) stelt dat een arbeidskracht een persoon is 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.*

Op basis van de definitie kan het gaan om:

- a) Buitenlandse arbeidskrachten, bijvoorbeeld een arbeidskracht uit Polen, die hier tijdelijk gehuisvest is voor de periode van zijn effectieve tewerkstelling.
- b) Arbeidskrachten die al in Vlaanderen zijn gedomicilieerd, maar op de locatie van tewerkstelling verblijven omdat de afstand van hun tewerkstelling te ver is van de eigenlijke woning. Bijvoorbeeld een arbeidskracht uit Limburg die tijdens zijn tewerkstelling aan de kust daar ook gehuisvest wordt.

#### Aandachtspunten

- Het kan ook gaan om arbeidskrachten die over de landsgrens werken, maar gehuisvest zijn in Vlaanderen. Bijvoorbeeld een arbeidskracht uit Polen die in Vlaanderen is gehuisvest maar die in Nederland gaat werken. De plaats waar men werkt moet niet in Vlaanderen liggen, hun huisvesting wel.
- Domicilie is geen voorwaarde in deze definitie.

#### 2.1.2 Seizoenarbeider

*Artikel 1.2. 120° van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat een seizoenarbeider een gelegenheidsarbeider is 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.*

### Aandachtspunt

- Een seizoenarbeider is ook een arbeidskracht, alleen gelden voor de huisvesting van seizoenarbeiders specifieke normen (zie [hoofdstukken 4 en 5](#)). De verantwoordelijkheid hiervoor is het feit dat een seizoenarbeider slechts een zeer beperkt aantal dagen (zoveel als de plukkaart toelaat) als seizoenarbeider gehuisvest kan worden. Hun verblijf is daardoor doorgaans korter is dan dat van de doorsnee arbeidskracht.

## 2.2 SECTOR TEWERKSTELLING

### 2.2.1 Verschillende categorieën van buitenlandse arbeidskrachten

Onder de noemer ‘buitenlandse arbeidskracht’ bestaat een belangrijk onderscheid tussen arbeidskrachten van binnen de Europese Unie waar er vrij verkeer van mensen en goederen is, en arbeidskrachten van buiten de Europese Unie (EU).

Een belangrijk verschil tussen arbeidskrachten van binnen en buiten de EU heeft te maken met **het recht op vrij verkeer van werknemers binnen de EU**. Binnen de EU kunnen burgers van EU-lidstaten vrij naar andere lidstaten reizen om daar te werken zonder dat ze een werkvergunning nodig hebben. Dit recht op vrij verkeer van werknemers is een van de fundamentele principes van de EU. Iedere burger die de nationaliteit bezit van een Europese lidstaat<sup>1</sup>, heeft het recht op vrij verkeer.

**Arbeidskrachten van buiten de EU** hebben doorgaans een toelating tot arbeid nodig om in een EU-lidstaat te mogen werken. We spreken in dit kader over een arbeidskaart (korte periode van tewerkstelling) of gecombineerde vergunning (tewerkstelling van meer dan 90 dagen). De gecombineerde vergunning omvat zowel de toelating tot arbeid als de verblijfsvergunning.

Wanneer een buitenlandse arbeidskracht een activiteit verricht als zelfstandige in een éénmanszaak of in een vennootschap, dan moet hij over een beroepskaart beschikken samen met een verblijfsvergunning. Dit zijn, in tegenstelling tot de gecombineerde vergunning, twee aparte documenten.

Er bestaan er specifieke voorwaarden en arbeidskrachten kunnen al dan niet zijn vrijgesteld van het aanvragen van een toelating tot arbeid. Dit is afhankelijk van de opleidingsgraad, het soort werk dat een arbeidskracht van buiten de EU in Vlaanderen wil verrichten, en het al dan niet uitgezonden zijn naar België om hier werk te verrichten (gedetacheerd) voor korte of lange duur.

De buitenlandse arbeidskracht die niet naar België is gekomen om hier te werken, maar om een andere reden, bijvoorbeeld in het kader van gezinshereniging of als vluchteling, kan vrijgesteld zijn van een werkvergunning.

---

<sup>1</sup> Sinds 2020 bestaat de Europese Unie uit 27 lidstaten; dit zijn België, Bulgarije, Cyprus, Denemarken, Duitsland, Estland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Hongarije, Ierland, Italië, Kroatië, Letland, Luxemburg, Malta, Nederland, Oostenrijk, Polen, Portugal, Roemenië, Slovenië, Slowakije, Spanje, Tsjechië en Zweden. Het Verenigd Koninkrijk was tussen 1973 en 2020 lid van de Europese Unie. Ook bepaalde overzeese gebieden van lidstaten zijn deel van de Europese Unie, maar niet allemaal.





### Tip

- Kijk zeker op de website [Your future in Flanders | Flanders.be \(vlaanderen.be\)](https://www.vlaanderen.be/yourfutureinflanders). Op deze website lezen buitenlandse arbeidskrachten informatie over wonen en werken in Vlaanderen.

## 2.3 SECTOR TOERISME

Art. 2. 1° van het Logiesdecreet beschouwt een toerist als elke persoon die zich met het oog op vrijetijdsbesteding, ontspanning, persoonlijke ontwikkeling, beroepsuitoefening of zakelijk contact begeeft naar of verblijft in een andere dan zijn alledaagse leefomgeving.

De definitie van arbeidskracht en toerist sluiten elkaar dus niet uit volgens deze regelgeving. Uit de definitie blijkt dat een verblijf voor beroepsuitoefening of voor een zakelijk contact kan beschouwd worden als toerisme, op voorwaarde dat die persoon ergens anders zijn alledaagse leefomgeving heeft. Een toerist kan dus perfect een arbeidskracht zijn.

### Aandachtspunten

- Wanneer we kijken naar de huisvesting vanuit de sectorale regelgeving Wonen is die overlap in principe niet mogelijk. De gewestelijke bevoegdheid huisvesting is volledig en ruim, maar wordt beperkt door de materiële bevoegdheden van andere overheden. Die andere overheden kunnen binnen de eigen bevoegdheden huisvestingsaspecten regelen. In dat geval valt dit buiten de gewestelijke bevoegdheid huisvesting. Er moet dus bepaald worden bij welke bevoegdheid het zwaartepunt ligt (= zwaartepuntleer), waardoor er sprake is van exclusieve bevoegdheden. De wijze waarop het verblijf gebruikt wordt, is bepalend om te kijken waar het zwaartepunt ligt en om te kijken of al dan niet de gewone, specifieke of strengere normen van de Vlaamse Codex Wonen van toepassing zijn. Het zwaartepunt kan gedurende het verblijf veranderen.
- In de gevallen dat het verblijf van een buitenlandse arbeidskracht effectief kort genoeg is om te aanvaarden dat zijn alledaagse leefomgeving nog steeds in het buitenland is, zijn de normen van het Logiesdecreet van toepassing.

## 3 TIJDELIJK VERBLIJF VAN ARBEIDSKRACHTEN IN CIJFERS

Het is niet evident om arbeidskrachten in één cijfer terug te vinden. Zeker niet wanneer we kijken naar buitenlandse arbeidskrachten (cf. definities). Er worden geen officiële cijfers bijgehouden. Algemeen is er een aanvoelen dat het gaat om zeer grote aantallen van minstens tienduizenden en waarschijnlijk enkele honderdduizenden.

Een lokaal bestuur wil vaak graag weten hoeveel en waar er op haar grondgebied (buitenlandse) arbeidskrachten - tijdelijk - gehuisvest zijn, maar heeft weinig middelen om dat precies te weten te komen.

Er zijn op dit vlak drie grote uitdagingen:

- Er is geen sluitende definitie van arbeidskracht;
- Buitenlandse arbeidskrachten melden zich vaak niet bij de gemeente;
- Gemeenten kunnen de aanmeldingsplicht niet effectief controleren of handhaven.

In wat volgt, leest u enkele praktische manieren waarop u de huisvesting van arbeidskrachten in beeld kunt krijgen.

### 3.1 ARBEIDSKRACHTEN IN BEELD KRIJGEN

#### 3.1.1 Meldingen door lokale actoren

De eenvoudigste en bekendste manier om zicht te krijgen op de huisvesting van arbeidskrachten zijn meldingen door de lokale actoren, zoals de lokale politie, burens, vroegere huurders van een pand, Kind & Gezin, de dienst bouwtoezicht, huisartsen, scholen, wijkteams of buurtwachters, de dienst bevolking, ...

#### Tip

- Het helpt om een beter zicht te hebben op de diensten die signalen kunnen doorgeven. Haak hiervoor in op bestaande overlegmomenten of bouw zelf een structureel overleg in (zie ook [hoofdstuk 6](#)).

#### Aandachtspunten

- Er zijn beperkingen aan deze methode. Deze gegevens zijn weinig systematisch en niet eenvormig. Lokale partners zullen soms wel, soms niet melden.
- Er bestaat geen register of databank waarin lokale besturen al deze meldingen kunnen verzamelen en systematiseren. Een gemeente die met dergelijke meldingen een beeld wil vormen

van de aanwezigheid van gehuisveste arbeidskrachten zal zelf een manier moeten bedenken om de gegevens meer systematisch bij te houden.

- Deze meldingen komen vaak naar aanleiding van overlast (geluidsoverlast, afval...) en geven dus geen informatie over de werkelijke aantallen of andere problemen.

### 3.1.2 Leegstand

Leegstandscontroles zijn uiteraard niet bedoeld om arbeidskrachten op te sporen of te monitoren. Dat gemeenten bij leegstandcontroles toch vaak tijdelijk gehuisveste arbeidskrachten aantreffen, is een gevolg van de meest gebruikte screeningmethode: een controle die vertrekt van een lijst uit het bevolkingsregister van woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister. Die lijst wordt dan meestal wel verder uitgezuiverd door kruising met de lijst van tweede verblijven, sloopvergunningen, en kadastrale gegevens. Wat overblijft zijn dan in theorie leegstaande woningen. Daarna gaat een gemeentelijke ambtenaar of een projectmedewerker ter plaatse om die woningen te controleren. Er zijn immers meer dan enkel administratieve vaststellingen nodig, want enkel het ontbreken van een inschrijving is onvoldoende om een woning op te nemen in het gemeentelijk leegstandsregister. Soms blijkt bij zulke controles ter plaatse dat er in de praktijk arbeidskrachten verblijven voor min of meer lange periodes (gaande van enkele weken tot maanden of zelfs meer dan een jaar, eventueel met onregelmatige tussenpozen), terwijl die woning volgens de administratieve gegevens leeg leek te staan.

De vraag die bij de screening vaak rijst is of zo'n woning waar arbeidskrachten verblijven, leegstaat en dus in het leegstandsregister kan worden opgenomen. Juridisch gesproken is het immers niet zozeer van belang of de woning werkelijk volledig leeg is en ongebruikt (dat is de omgangstalige betekenis van leegstand), maar wel dat de woning niet gebruikt wordt volgens de woonfunctie zoals die blijkt uit de omgevingsvergunning of uit akten en bescheiden.

Dat is bepalend in de definitie van leegstaande woning: om een woning te kunnen opnemen in het leegstandsregister, moet de woning twaalf opeenvolgende maanden niet gebruikt zijn in overeenstemming met de woonfunctie. Anders gezegd: is een verblijf van arbeidskrachten een vorm van wonen?

Het antwoord op die vraag is ja. Ook al is het verblijf van de arbeidskrachten meestal maar tijdelijk, toch beschouwen we dit verblijf als een vorm van wonen. De duur van het verblijf speelt immers geen rol om te bepalen of er sprake is van bewoning of niet. Daarom zijn woningen waar tijdelijk arbeidskrachten verblijven gebruikt volgens de woonfunctie en beantwoorden ze niet aan de definitie van een leegstaande woning.

De bijkomende bepaling dat het moet gaan om de woonfunctie zoals die blijkt uit de omgevingsvergunning houdt in dat de vergunning een woonbestemming geeft in algemene zin. Dat de arbeidskrachten samen geen gezin vormen en onafhankelijk van elkaar komen en gaan, en dat de woning dus feitelijk, maar onvergund is opgesplitst, doet geen afbreuk aan het feit dat het om een

woonbestemming gaat. Het is de woonbestemming in algemene zin die bepalend is. Of het specifieke woontype wel de bepalingen van de vergunning volgt, speelt geen rol.

#### Tip

- Wie meer wil weten over de aanpak van leegstand kan vanaf het najaar van 2024 terecht bij de vernieuwde handleiding leegstand van Wonen in Vlaanderen. We besteden in deze handleiding ook specifiek aandacht aan de link tussen leegstand en huisvesting van arbeidskrachten.

### 3.1.3 Aanmeldingen bij de gemeentelijke bevolkingsdienst

In België is de [Verblijfwet](#) van kracht, samen met het uitvoerende koninklijke besluit, [het Verblifbesluit](#).

De Verblijfwet, artikel 5, stelt dat een derdelander zich binnen de drie werkdagen moet melden bij het lokaal bestuur waar hij logeert.

Artikel 41bis van de Verblijfwet is van toepassing op EU-burgers en stelt dat EU-burgers een langere meldtermijn hebben, namelijk tien werkdagen.

Het verblijf op basis van de Verblijfwet is voor maximaal drie maanden. Als een buitenlandse arbeidskracht (niet alleen een burger van buiten de Europese Unie, maar ook een EU-burger) langer in België wil verblijven, moet hij een procedure voor een verblijf van meer dan drie maanden starten. Die procedure verschilt naargelang het gaat over een EU-burger of over burger die van buiten de Europese Unie komt (derdelander). Zo zal een derdelander in de meeste gevallen over een visum moeten beschikken.

#### Handhaving

- Wie zich niet op tijd aanmeldt bij de dienst bevolking van het gemeentebestuur, komt in aanmerking voor een geldboete van 200 euro (artikelen 4 en 41bis van de Verblijfwet).
- Via de procedure langdurig verblijf kan nagegaan worden wie langer dan drie maanden verblijft.

#### Aandachtspunten

- Alles staat of valt met de vraag of een arbeidskracht zich meldt bij het lokaal bestuur.
- De bevolkingsdiensten oefenen vaak weinig of geen handhaving uit op de aanmelding van aanwezigheid. De anmelders zijn wettelijk niet verplicht om de dienst bevolking in te lichten wanneer ze de gemeente of het grondgebied verlaten.
- Toeristen zijn vrijgesteld van melding.

### Tips

- Het is mogelijk om de inschrijvingen van niet-verwanten op te vragen bij de dienst bevolking. Voorwaarde is wel dat de arbeidskracht zich ook effectief inschrijft of aanmeldt, wat vaak niet het geval is.
- Wanneer men het huurcontract voorlegt op het ogenblik van de melding, kan duidelijk worden dat de persoon via kamerverhuur gehuisvest is (staat vaak letterlijk in het huurcontract). Dit kan aanleiding geven tot verdere controles ter plaatse.
- Sinds 15 februari 2024 kunnen bevolkingsdiensten van lokale besturen EU-burgers ambtshalve inschrijven op het wachtregister als ze zich op hun grondgebied niet uit eigen beweging inschrijven. Bevraag zeker uw dienst bevolking. Meer info over deze wijziging is te vinden via deze [website](#).

## 3.2 ANDERE INVALSHOEKEN

Niet alleen op gemeentelijk niveau kunnen we cijfers terugvinden die kunnen helpen om zicht te krijgen op de omvang van de arbeidskrachten. Ook cijfers vanuit andere invalshoeken zoals toerisme of tewerkstelling kunnen helpen om een beter beeld te krijgen op de huisvesting van arbeidskrachten in een gemeente.

### 3.2.1 Toerisme

We hebben eerder al gewezen op de verwevenheid tussen een toerist en een arbeidskracht. Op het terrein wordt vaak vastgesteld dat arbeidskrachten in toeristische logies verblijven.

Elk logies dat voldoet aan de definitie van het logiesdecreet moet aangemeld worden bij Toerisme Vlaanderen.

Via het basisregister van Toerisme Vlaanderen kunt u een digitaal overzicht krijgen van alle aangemelde toeristische logies: [Basisregister Vlaams logiesaanbod | Toerisme Vlaanderen](#).

Elk logies moet een register bijhouden waarin alle overnachtingen opgenomen worden, dus wie er verblijft en wanneer.

### Aandachtspunt

- Zoals al aangegeven onder hoofdstuk 2 is het vaak moeilijk om een onderscheid te maken tussen wie wel of niet onder de definitie van arbeidskracht valt.

### 3.2.2 Tewerkstelling

Een andere interessante piste om naar arbeidskrachten – in cijfers – te kijken is vanuit de tewerkstelling van de arbeidskrachten. Als er een grote nood aan (bepaalde) arbeidskrachten gedetecteerd wordt, kan dit een indicatie zijn voor de nood aan huisvesting.

Wanneer we kijken vanuit de invalshoek tewerkstelling geeft de spanningsindicator van de VDAB de verhouding weer tussen het aantal werkzoekenden zonder werk en in bemiddeling en het aantal beschikbare vacatures. Wanneer deze verhouding groot is, verloopt het invullen van de jobs vlotter. Het richtcijfer dat gehanteerd wordt is 9. Als de spanningsindicator onder 9 ligt, is er een grotere nood aan arbeidskrachten.

De spanningsindicator kan een indicatie geven over de nood aan extra (buitenlandse) arbeidskrachten en dus ook de nood aan huisvesting.

De VDAB geeft maandelijks cijfers op niveau van provincie en arrondissement over de lokale spanningsindicator tussen vraag en aanbod op vlak van werkgelegenheid.

U vindt deze via [Beroepen in cijfers \(vdab.be\)](https://www.vdab.be/beroepen-in-cijfers).

#### Aandachtspunten

- De spanningsindicator geeft een nood aan en kan zo een potentiële impact op huisvesting weergeven, maar dit is niet sluitend: de nood aan arbeidskrachten betekent niet dat ze ook allemaal effectief ingevuld worden.
- De spanningsindicator biedt slechts een indicatie omdat de plaats van tewerkstelling niet altijd gelijk is aan de plaats van verblijf.
- De spanningsindicator biedt een indicatie op provinciaal/arrondissementsniveau, maar niet op gemeentelijk niveau.
- We zijn geneigd om bij de huisvesting van arbeidskrachten enkel te kijken naar de noden op vlak van huisvesting. De nood aan huisvesting van arbeidskrachten is echter geen opzichzelfstaand gegeven. Deze nood wordt altijd geïnitieerd door de nood aan arbeidskrachten.

## 4 HUISVESTING VAN ARBEIDSKRACHTEN IN HET WOONBELEID

### 4.1 GEWESTELIJK WOONBELEID

#### 4.1.1 Algemene uitgangspunten

##### 4.1.1.1 Woning = huisvestingsbestemming

Een woning heeft altijd een huisvestingsbestemming, maar zoals blijkt uit [een arrest van het Grondwettelijke Hof van 21 oktober 2021](#) kan het ook over tijdelijke huisvesting gaan, zolang de huisvestingsvorm niet onder een andere bevoegdheid valt.

De vergunde toestand speelt mee in de beoordeling van de concrete situatie, maar de feitelijke toestand ter plaatse primeert.

Bijvoorbeeld: Als blijkt dat de bewoner van een vergund weekendverblijf er zijn alledaagse leefomgeving heeft, krijgt het weekendverblijf in de feiten een huisvestingsbestemming die onder de definitie van woning in de zin van de Vlaamse Codex Wonen valt. Wel blijft de huisvestingsbestemming/het wonen in strijd met de vergunde toestand als weekendverblijf.

De fysieke bestemming (= de inrichting) van het goed is altijd feitelijk (= op basis van de toestand ter plaatse) te beoordelen. Het volstaat niet dat een onroerend goed als woning gebruikt wordt. Door de fysieke inrichting als woning te vereisen, wordt standvastigheid nagestreefd in de kwalificatie als woning. Het goed kan dan niet al te snel wijzigen van woning naar niet-woning en omgekeerd. Als fysieke inrichting kan worden vereist dat een keukenfunctie, badfunctie en toiletfunctie aanwezig is. Constructies die hieraan niet voldoen zijn dus geen woning, maar dat neemt niet weg dat de Vlaamse Wooninspectie het verhuren of ter beschikking stellen ervan wel strafrechtelijk kan aanpakken.

#### Aandachtspunt

- Het is de woningcontroleur die de feitelijke toestand moet beoordelen. De reikwijdte van bevoegdheid van deze woningcontroleur is in praktijk niet altijd duidelijk. Om de feitelijke toestand ter plaatse te beoordelen is meer informatie nodig dan het onderzoek ter plaatse, bijvoorbeeld een huurcontract.

##### 4.1.1.2 Zelfstandig wonen versus kamerwonen

Een woning is ofwel zelfstandig (grondgebonden woning, appartement of studio), ofwel niet-zelfstandig (een kamer). Een woning kan niet beide tegelijk zijn. Als een gebouw vergund of ingericht is als zelfstandige woning, mag die niet als kamerwoning worden gebruikt zonder voorafgaande vergunning. De omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, of het creëren van bijkomende woningen door opsplitsing is vergunningsplichtig (zie ook [4.2.3.2](#)).

Het gebruik van een eengezinswoning door meerdere personen die samen geen gezin vormen, is een feitelijke omvorming van de eengezinswoning naar kamerwoning en is zonder omgevingsvergunning verboden. Er zijn bovendien bijkomende woningkwaliteitsnormen voor kamerwoningen, zoals de aanwezigheid van een lavabo op elke kamer en een oppervlakenorm voor elke kamer.

Om uit te maken of de bewoners van een pand een gezin vormen moet gekeken worden naar de definitie van een gezin. Een gezin is volgens artikel 1.3 §1; 19° VCW meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben. De [omzendbrief RWO 2011/1](#) licht het begrip gezin verder toe.

Om tot hetzelfde gezin te behoren, moeten dus meerdere personen duurzaam samenwonen. Dat wil zeggen dat ze er uit vrije wil voor kiezen om in één woning samen te wonen en gezamenlijk een huishouden te voeren. Om als gezin gekwalificeerd te worden, is een familiaal verband niet vereist. Mogelijke aanwijzingen van het al dan niet duurzaam samenwonen zijn:

- Een afzonderlijk huurcontract;
- De huur wordt apart per kamer betaald aan de verhuurder;
- De kamers kunnen afgesloten worden;
- Er hangen belcodes aan de voordeur;
- De bewoners kennen elkaar niet of ze zijn er niet op hetzelfde moment komen wonen;
- De bewoners zijn (buitenlandse) arbeidskrachten die door hun werkgever in een pand gehuisvest worden (en dus niet de vrije keuze gemaakt hebben om met collega's samen te wonen);
- Een inschrijving in de bevolkingsregisters als samenwonende.
  - Opgelet! Dergelijke inschrijving creëert het vermoeden, maar mag niet als enige uitgangspunt van duurzaam samenwonen gezien worden.

In praktijk voldoen veel arbeidskrachten vaak niet aan de vereiste van het uit vrije wil samenwonen, bijvoorbeeld omdat de werkgever kiest waar en met wie ze samenwonen.

#### Aandachtspunten

- In haar arrest van 9 oktober 2017 ([Hof van Cassatie 9 oktober 2017, AR S.16.0084.N](#)) maakte het Hof van Cassatie duidelijk dat de notie 'samenwonen' moet beoordeeld worden in functie van de toepasselijke wetgeving. De notie 'samenwonen' in de bevolkingswetgeving moet in dat opzicht duidelijk onderscheiden worden van de notie 'samenwonen' voorzien in, bijvoorbeeld, een sociale wetgeving. Het Hof van Cassatie legde het voeren van een gezamenlijk huishouden uit als volgt: *'taken, activiteiten en andere huishoudelijke aangelegenheden, zoals het onderhoud en eventueel de inrichting van de woning, de was, de boodschappen, het bereiden en nuttigen van de maaltijden gemeenschappelijk verrichten en daarvoor eventueel financiële middelen inbrengen'*.
- De toestand in de feiten primeert. Als een eengezinswoning in de feiten gebruikt wordt door bewoners die niet duurzaam samenwonen, dan is de eengezinswoning feitelijk een kamerwoning. De woningkwaliteitsnormen voor kamers zijn dan van toepassing en er is een omgevingsvergunning voor het vermeerderen van het aantal woningen nodig.



## 4.1.2 Huurwetgeving

De huisvesting van arbeidskrachten situeert zich voornamelijk op de private huurmarkt. Naast het Burgerlijk Wetboek is soms ook het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing op de huurovereenkomst. Daarbij is van belang of de bewoner de woning bestemt als hoofdverblijfplaats om te bepalen welke regels van toepassing zijn. Ook bestaat de mogelijkheid dat iemand huurt van een persoon die op zijn beurt zelf huurder is, net als dat meerdere bewoners gezamenlijk een woning kunnen huren. Hieronder komen een aantal mogelijke situaties kort aan bod.

### 4.1.2.1 Gaat het om een huurovereenkomst?

Woningen kunnen op verschillende manieren ter beschikking worden gesteld aan een bewoner. Een eerste vraag is dan ook of de woning effectief wordt verhuurd.

We schetsen enkele mogelijkheden:

- Van een huurovereenkomst is er sprake wanneer een persoon (de verhuurder) het gebruik van een onroerend goed of een deel ervan tijdelijk ter beschikking stelt aan een andere persoon (de huurder) tegen de betaling van een huurprijs. Hieruit blijkt onder meer dat er een (ernstige) huurprijs voor het gebruik van de woning moet worden betaald opdat er sprake is van een huurovereenkomst.
- Als de bewoner bijvoorbeeld alleen de woning moet onderhouden, zonder verder iets verschuldigd te zijn, gaat het niet om een huurovereenkomst, maar om bruikleen.
- Als de bewoner daarentegen wel een prijs betaalt, maar de eigenaar zich door bepaalde omstandigheden het recht heeft voorbehouden om het gebruiksrecht op de woning op zeer korte termijn te beëindigen, kan er sprake zijn van een bezetting ter bede.
- Een andere mogelijkheid is dat in het contract afspraken worden gemaakt over het gebruik van een woning samen met een andere prestatie. Er is dan sprake van een gemengde overeenkomst. In dat geval moet eerst worden bepaald wat de belangrijkste afspraak of verbintenis is die de partijen hebben willen maken (het gebruik van de woning of de andere prestatie). De hoofdverbintenis zal bepalen over welk type overeenkomst het gaat en welke regels van toepassing zijn. Concreet wil dit bijvoorbeeld zeggen dat er bij het gebruik van een woning met het oog op het vervullen van een wachtdienst, er geen sprake is van een huurovereenkomst. Het gebruik van de woning zal bijvoorbeeld kaderen in het beroep als nachtwaker of conciërge, zodat er veeleer sprake is van een arbeidsovereenkomst.

### 4.1.2.2 Gaat het om een woning-hoofdverblijfplaats?

Zowel het Burgerlijk Wetboek als het Vlaams Woninghuurdecreet bevatten regels die van toepassing zijn op de huur van een woning. In de eerste plaats omvat het Burgerlijk Wetboek algemene bepalingen die gelden voor alle types van huurovereenkomsten. Daarnaast is er Titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. Daarin staan specifieke regels voor huurovereenkomsten waarbij de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, de woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Voor deze huurovereenkomsten gelden de algemene bepalingen van het Burgerlijk Wetboek slechts voor zover het Vlaams Woninghuurdecreet geen afzonderlijke regeling voorziet.

Voor het begrip hoofdverblijfplaats is het dus erg belangrijk om na te gaan welke regels gelden. De hoofdverblijfplaats kan daarbij het best worden gedefinieerd als de woonplaats die tot hoofdverblijf dient. Het gaat met andere woorden om de plaats waar men het grootste deel van het jaar verblijft, waar

men gewoonlijk woont. Of iemand de woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, is een feitelijke kwestie. De huurder moet in elk geval niet permanent in de woning verblijven of op dat adres gedomicilieerd zijn (al is de domicilie wel een belangrijke indicatie). Bij betwistingen over de huurovereenkomst zal de vrederechter bepalen of de huurder zijn hoofdverblijfplaats in de huurwoning heeft.

Belangrijk is verder dat de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet dwingend zijn. Dit wil zeggen dat de huurder en de verhuurder in de huurovereenkomst niet mogen afwijken van het decreet, ook niet als de verhuurder en de huurder daarover akkoord gaan. Een dwingende regel is met andere woorden altijd van toepassing, zelfs als het contract een tegenovergestelde clause bevat. In dat geval is die contractuele bepaling nietig. De rest van de huurovereenkomst blijft wel geldig. Met dit dwingende karakter wijkt het Vlaams Woninghuurdecreet af van de regeling uit het Burgerlijk Wetboek. De algemene bepalingen van het huurrecht zijn normaal aanvullend, tenzij ze zelf bepalen dat ze dwingend zijn of als ze bedoeld zijn als verplichte bescherming voor één van beide partijen. Een aanvullende regel is een regel waarvan het contract wel mag afwijken. Zo'n regel geldt dus enkel voor zover het contract zelf geen andere bepalingen bevat.

De bestemming als hoofdverblijfplaats bepaalt dus niet alleen welke huurreglementering van toepassing is (Burgerlijk Wetboek of Vlaams Woninghuurdecreet), maar ook de vrijheidsgraden waarover de huurder en de verhuurder beschikken om in het huurcontract eigen afspraken te maken (aanvullend of dwingend recht).

Voor arbeidskrachten kan de gehuurde woning effectief de hoofdverblijfplaats zijn, al is dit in de praktijk vaak niet het geval. Wanneer iemand tijdelijk verhuist in het kader van zijn tewerkstelling, zal die persoon zijn hoofdverblijfplaats meestal nog elders hebben. Pas wanneer iemand voor een langere periode in de huurwoning verblijft, ontstaan er argumenten om te stellen dat dit de woning is waar men gewoonlijk verblijft en die als hoofdverblijfplaats dient, zodat aan de criteria voor de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet is voldaan. Het is de rechter die hierover op basis van de omstandigheden van het dossier beslist.

#### **4.1.2.3 Gaat het om onderhuur?**

Bij onderhuur verbindt een (hoofd)huurder zich ertoe om een goed dat hij zelf huurt, geheel of gedeeltelijk, ter beschikking te stellen aan een onderhuurder. Dit voor een zekere tijd en tegen een bepaalde prijs, die de onderhuurder moet betalen. Wanneer een woning wordt verhuurd, verschillen de rechtsregels naargelang de woning al dan niet wordt gebruikt als hoofdverblijfplaats.

Volgens de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek is volledige onderverhuring van de woning toegelaten als de verhuurder hiermee akkoord is. Als uitzondering op dit principe is voorzien dat een huurder die de woning niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, de woning niet mag onderverhuren, zelfs niet gedeeltelijk, aan een derde (de potentiële onderhuurder) die het goed wel als zijn hoofdverblijfplaats zou willen bestemmen. Op dit verbod bestaat nog een uitzondering. De onderverhuring is wel toegestaan wanneer het gaat over onderverhuring door bepaalde organisaties (zoals een overheid of vzw) aan behoeftige personen die de woning uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen. Een voorbeeld

hiervan is het sociaal onderverhuren van woningen die een woonmaatschappij op de private markt inhuurde.

Wanneer de overeenkomst onder toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet valt, is volledige onderverhuuring in principe altijd verboden. Ook dit decreet voorziet wel een uitzondering voor onderverhuuring aan behoeftige personen.

**Voor de huisvesting van arbeidskrachten kunnen verschillende situaties denkbaar zijn.**

#### SITUATIE 1

Huurder: NV Plastic (bedrijf)

Bewoners: arbeidskrachten

Huurovereenkomst: enkel tussen verhuurder en NV Plastic, arbeidskrachten wonen gratis

- NV Plastic heeft geen hoofdverblijfplaats in de woning. De huurovereenkomst valt onder het Burgerlijk Wetboek.
- Er is geen huurovereenkomst tussen NV Plastic en de arbeidskrachten (geen huurprijs). Er is geen onderverhuur.

#### SITUATIE 2

Huurder: NV Plastic (bedrijf)

Bewoners: arbeidskrachten

Huurovereenkomst: hoofdhuur tussen verhuurder en NV Plastic en onderhuur tussen NV Plastic en de arbeidskrachten

- NV Plastic heeft geen hoofdverblijfplaats in de woning. De huurovereenkomst valt onder het Burgerlijk Wetboek.
- De woning is volledig onderverhuurd aan de arbeidskrachten. Dit kan alleen met akkoord van de verhuurder en wanneer de arbeidskrachten hun hoofdverblijfplaats niet hebben in de woning.

#### SITUATIE 3

Huurder: Peter (werknemer van NV Plastic)

Bewoners: Peter en andere arbeidskrachten

Huurovereenkomst: hoofdhuur tussen verhuurder en Peter en onderhuur tussen Peter en de andere arbeidskrachten.

- Peter heeft zijn hoofdverblijfplaats in de woning. De hoofdhurovereenkomst valt onder het Vlaams Woninghuurdecreet.
- De woning is gedeeltelijk onderverhuurd aan de andere arbeidskrachten, die eveneens hun hoofdverblijfplaats hebben in de woning. Dit is mogelijk. Ook de onderhuurovereenkomst valt onder het Vlaams Woninghuurdecreet.
- Wanneer Peter zijn hoofdverblijfplaats niet heeft in de woning, kunnen ook de andere arbeidskrachten hun hoofdverblijfplaats er niet hebben.





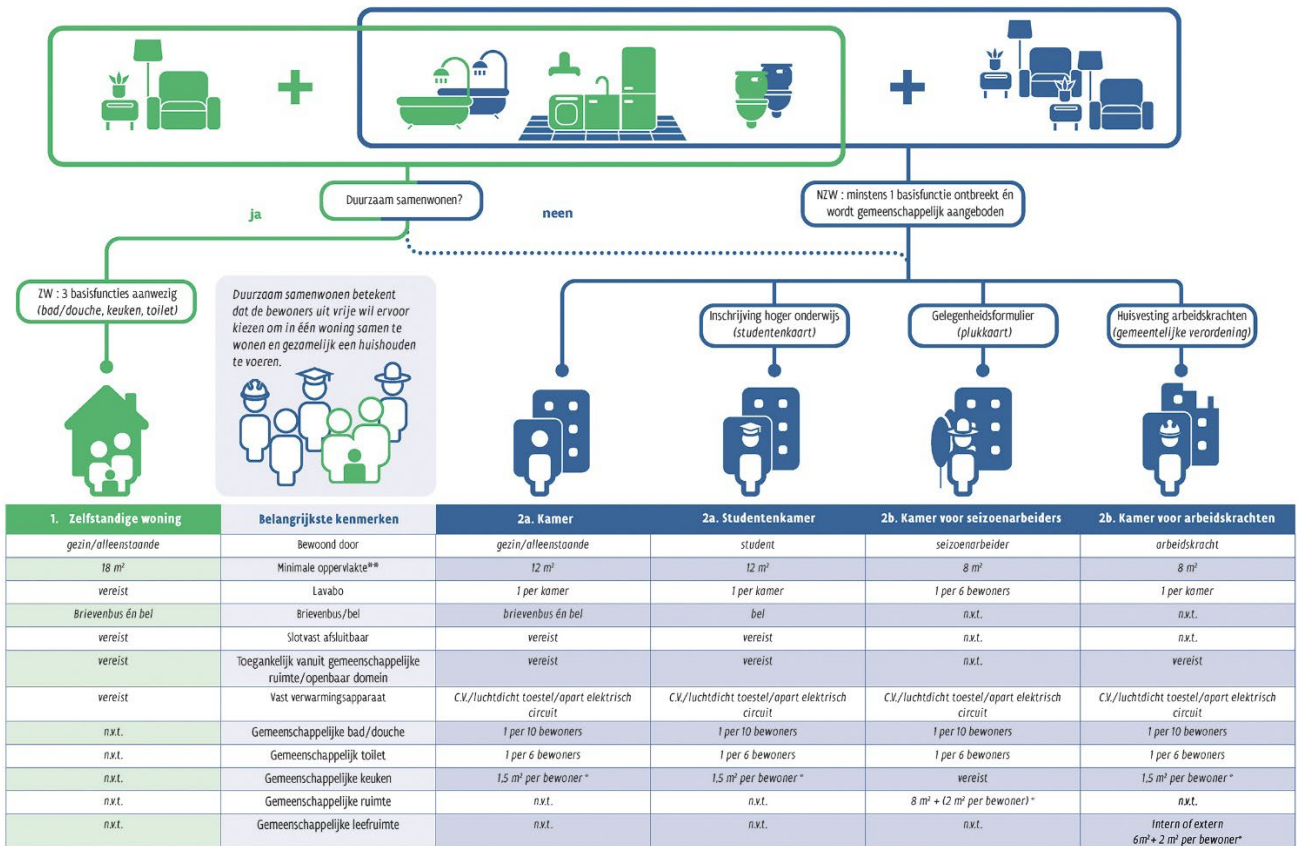
## Aandachtspunten

- Voor wat betreft de omgevingsvergunning werd een strikte uitzondering voorzien waarbij huisvesting binnen agrarisch gebied - wordt toegestaan op basis van de doelgroep seizoenarbeiders. (Zie verder bij het [hoofdstuk locatiebeleid](#))
- Normen voor seizoenarbeiders gelden enkel voor kamers (net zoals deze voor het afwijkend kader voor arbeidskrachten). Als seizoenarbeiders een gezin vormen en dus in de feiten in een zelfstandige woning verblijven, geldt het gewone technisch verslag voor zelfstandige woningen.

Op basis van bovenstaande definiëring geven we een overzicht van de belangrijkste verschilpunten tussen de Vlaamse woningkwaliteitsnormen voor zelfstandige woningen en voor de verschillende vormen van kamerwoningen (niet-zelfstandige woning):

Dit kan u ook lezen op onze website via de [steekkaarten](#).

## Zelfstandige woning (ZW) of niet-zelfstandige woning (NZW) ?



Het schema is een leidraad voor de woningcontroleur, het is geen vervanging van de geldende regelgeving en/of normen.  
Toepasselijke regelgeving: Ministerieel besluit houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur. Omzendbrief RWO 2011/1

\* bezettingsnorm van alle kamers samen lager dan 50 bewoners. Vereiste oppervlakte is depressief bij een groter aantal bewoners. (zie technische verslag)  
\*\* voor uitzonderingen en/of afwijkingen op de minimale vereiste oppervlakte zie technisch handboek woningkwaliteit

## 4.2 LOKAAL WONINGKWALITEITSBELEID

Welke mogelijkheden heeft een lokaal bestuur om aan de slag te gaan rond de woningkwaliteit van de huisvesting van arbeidskrachten? Bestaande reglementen zoals het kamerreglement en het verplicht conformiteitsattest zijn op dit moment de meest gangbare reglementen die worden ingezet. Sinds 1 oktober 2023 kan een lokaal bestuur ook een specifiek kader voor de huisvesting van arbeidskrachten invoeren.

### 4.2.1 Algemene instrumenten

Lokale besturen hebben de mogelijkheid om een aantal reglementen uit te werken om aan de slag te gaan rond woningkwaliteit (artikel 3.2, eerste lid, 2 van de VCW). Onderstaande instrumenten, het kamerreglement en verplicht conformiteitsattest, zijn niet specifiek voor de doelgroep arbeidskrachten maar een lokaal bestuur kan ze algemeen inzetten om de woningkwaliteit te verbeteren.

#### 4.2.1.1 Kamerreglement

Via een gemeentelijk kamerreglement kan een lokaal bestuur strengere lokale veiligheids- en kwaliteitsvereisten opleggen aan bestaande kamers. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld bijkomende normen opleggen in het kader van brandveiligheid, aantal aanwezige gemeenschappelijke functies, gemeenschappelijke ruimte per bewoner, maximaal aantal bewoners per kamer...

De strengere normen mogen:

- enkel strenger zijn dan de Vlaamse normen;
- niet ingaan tegen de Vlaamse normen.

Veel gemeenten kiezen ervoor om een voorafgaande **uitbatingsvergunning** op te leggen voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen van kamers/ huisvesting met voorwaarden op vlak van beheer, vergunning, brandveiligheid en woningkwaliteit.

Een uitbatingsvergunning is een vergunning die door een lokaal bestuur wordt verleend, waarmee de eigenaar of uitbater toestemming krijgt om een bepaald type verblijf uit te baten.

Wanneer er in een uitbatingsvergunning, naast een verplicht conformiteitsattest en/of strengere woningkwaliteitsnormen voor kamers (zie [vorig punt](#)), ook voorwaarden rond bijvoorbeeld beheersaspecten en stedenbouwkundige vergunning voorzien worden, overstijgt dit de mogelijkheid voorzien in de Vlaamse Codex Wonen.

Voor de mogelijkheden met betrekking tot de andere beheersaspecten doet het lokaal bestuur aanspraak op de eigen bevoegdheid. Dit vindt zijn grondslag in artikel 2§ 2 van het Decreet lokaal bestuur:

*De gemeenten zijn overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang. Voor de verwezenlijking daarvan kunnen ze alle initiatieven nemen. Ze beogen om bij te dragen aan de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied.*

*Overeenkomstig artikel 6,§ 1, VIII, tweede lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en artikel 46 van de gewone van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en met toepassing van het subsidiariteitsbeginsel, oefenen de gemeenten ook de bevoegdheden uit die hen door of krachtens de wet of het decreet zijn toevertrouwd.*

*Alleen als dat bij decreet uitdrukkelijk is bepaald, kunnen de provincies de medewerking van de gemeenten regelen.*

De lokale autonomie van een lokaal bestuur is hier van belang, maar ze moet uiteraard rekening houden met hogere rechtsgronden zoals eigendomsrecht, gelijkheidsbeginsel...

#### Tips

- Start vanuit een visie binnen het gecoördineerd en lokaal woningkwaliteitsbeleid in uw gemeente. Wat wil u bereiken met het kamerreglement? Zijn de bijkomende lokale veiligheids- en kwaliteitsvereisten zinvol in – onder andere - de aanpak van de huisvesting van arbeidskrachten?
- Kijk zeker in het [handboek woningkwaliteit](#) wanneer u aan de slag wil gaan met het kamerreglement.

#### Aandachtspunten

- Het kamerreglement is niet uitsluitend voor arbeidskrachten. In praktijk is het aanbod kamerwonen vaak gegroeid door de doelgroep arbeidskrachten waardoor heel wat gemeenten dit instrument aangrijpen om bijkomende lokale veiligheids- en kwaliteitsvereisten op te leggen.
- Het kamerreglement en de handhaving hangen samen met een doorgedreven informatiecampagne en nazorgtraject voor eigenaars die zich in regel willen stellen. Dit vraagt tijd en mankracht.
- Ga na of de kamerwoningen beschikken over een correcte omgevingsvergunning.
- De handhaving via [Gemeentelijke Administratieve Sanctie \(GAS\)](#) is beperkt.
- Een ontwerp van kamerreglement moet voor advies voorgelegd worden aan Wonen in Vlaanderen voor de stemming in de gemeenteraad.
- Voor het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers kan de gemeente ook een voorafgaande vergunning opleggen met het oog op de naleving van de strengere normen.



#### 4.2.1.2 Verplicht conformiteitsattest

Een mogelijke interessante insteek kan de verplichting van het conformiteitsattest zijn. Er moet in dat geval altijd een conformiteitsonderzoek plaatsvinden en de woningcontroleur kan naar aanleiding van dat onderzoek inschatten of er sprake is van het samenwonen van arbeidskrachten. Als dat het geval is en er is geen sprake van duurzaam samenwonen, gaat het over een kamerwoning.

#### Gevolgen:

- De woningcontroleur beoordeelt het pand als een kamerwoning. Het moet dus aan de woningkwaliteitsnormen voor kamers voldoen. In de veronderstelling dat de gemeente de toepassing van het afwijkend kader niet voorzien heeft, zijn dit de normale woningkwaliteitsnormen voor kamers, (zie hoger [schema 2a](#)). Als de kamerwoning niet voldoet, kunnen de handhavinginstrumenten van de woningkwaliteitsbewaking ingezet worden. Alle informatie hierover is ook terug te vinden in het handboek woningkwaliteit.
- Uit het onderzoek kan blijken dat het aantal woonegelegenheden werd gewijzigd zonder voorafgaande omgevingsvergunning en er dus sprake is van een stedenbouwkundige overtreding.

#### Aandachtspunten

- De huidige technische verslagen zijn niet voorzien op het samenwonen van arbeiders in studio's (= eenzelfde woonruimte gebruikt als slaapkamer en leefruimte).
- Je kan pas oordelen over het type woning (zelfstandige woning, kamer specifiek voor arbeidskrachten, studentenkamer...) op basis van de feitelijke bewoning. Uitzondering is een aanvraag voor een conformiteitsattest in het kader van het afwijkend kader voor arbeidskrachten. Dit dient de verhuurder op voorhand aan te geven, anders beschikt de verhuurder niet over het correcte conformiteitsattest voor de daaropvolgende vergunning.

## 4.2.2 Afwijkend normenkader voor de huisvesting van arbeidskrachten

Sinds 1 oktober 2023 kan een lokaal bestuur een afwijkend normenkader voor de huisvesting van arbeidskrachten invoeren. Meer informatie is ook te vinden in het [handboek woningkwaliteit](#).

### 4.2.2.1 Doelgroep

Zie ook [2.1.1](#) en artikel 1.3, 1°/2. Vlaamse Codex Wonen

- Arbeidskracht niet uit Vlaanderen
  - in Vlaanderen gehuisvest
  - uitsluitend gedurende en wegens effectieve tewerkstelling. Werkplek moet niet per definitie in Vlaanderen zijn
- Arbeidskracht uit Vlaanderen
  - in Vlaanderen gedomicilieerd
  - werkplek (ook in Vlaanderen) is te ver om dagelijks naar huis te gaan

### 4.2.2.2 Mogelijke afwijkingen op de gewone normen

- Een netto-vloeroppervlakte van 8 m<sup>2</sup> per kamer volstaat.
- Het compenseren van de kleinere eigen kamer door het aanbieden van gemeenschappelijke leefruimte is steeds verplicht. Hieronder verstaan we:
  - zitplaats, keuken of eetkamer van minimum 6 m<sup>2</sup>
  - minstens 2 m<sup>2</sup> per bewoner op basis van objectieve bezettingsnorm
  - in of aansluitend aan de kamerwoning
  - mag bereikt kunnen worden via niet interne overdekte doorgang
  - mag compenseren voor meerdere kamerwoningen
- Geen verplichte slotvaste afsluitbaarheid nodig.
- Geen aparte brievenbussen/bellen nodig.

### 4.2.2.3 Combineerbaar met strengere woningkwaliteitsnormen voor kamers + brandveiligheidsvereisten en beheersmaatregelen

- De toepassing van het specifieke normenkader voor de huisvesting van arbeidskrachten kan gecombineerd worden met de mogelijkheid om strengere woningkwaliteitsnormen voor kamers uit te vaardigen. Het lokaal bestuur heeft dus de mogelijkheid om op voornoemde punten af te wijken en op andere punten strenger te zijn.
- Zie ook [4.2.3](#): het is wenselijk om de strengere woningkwaliteitsnormen toe te passen op alle vormen van kamerwonen, tenzij het onderscheid in behandeling objectief verantwoord kan worden.

////////////////////////////////////

#### 4.2.2.4 Stappen

##### 1. VERORDENING OPSTELLEN

Gemeente stelt verordening op als ze het afwijkend kader wil toepassen

- Vastleggen verplichting woningkwaliteitsvergunning voor maximum 5 jaar
- Verplicht conformiteitsattest van maximum 1 jaar oud
- Bepalen bijkomende voorwaarden voor woningkwaliteitsvergunning en geldigheidsduur
  - Ontvankelijkheid
  - Opportunitetsafweging, bijvoorbeeld omgevingsvergunning, ligging van het project
  - Strengere normen kamers ten opzichte van de Vlaamse codex wonen (artikel 3.2., eerste lid 2<sup>o</sup>)
  - Exclusieve bestemming kamers
- Bepalen procedure aanvraag en beroep
- Bepalen sancties

##### 2. AANVRAAG WONINGKWALITEITSVERGUNNING

Verhuurder dient aanvraag in voor woningkwaliteitsvergunning

- Verhuurder/ werkgever/ groep van arbeidskrachten dient aanvraag in voor woningkwaliteitsvergunning
- Aanvraag
  - Gaat altijd over een kamerwoning
  - Geen nieuwe vergunning nodig als de bewoner verandert
  - Wel nieuwe vergunning nodig bij wijziging indeling pand (met alle entiteiten)
- Conformiteitsattest
  - Ofwel al afgeleverd en maximum 1 jaar oud
  - Ofwel te beoordelen in functie van de aanvraag

##### 3. BESLISSEN OVER AANVRAAG WONINGKWALITEITSVERGUNNING

Gemeente beslist over de woningkwaliteitsvergunning

- Aftoetsen aan de voorwaarden van de verordening
- Beslissing over de woningkwaliteitsvergunning
  - Toekennen als aan voorwaarden verordening is voldaan
  - Gemotiveerd weigeren als niet voldaan
- Maximum 5 jaar geldig
  - Verlenging mogelijk na controle

- Sancties in functie van de woningkwaliteitsvergunningsplicht en naleven voorwaarden
  - GAS-boete
  - Intrekken woningkwaliteitsvergunning
  - Geen toepassing afwijkende normen
- Sancties in functie van de woningkwaliteitsproblemen
  - Waarschuwingsprocedure
  - [O/O-procedure](#)
  - Optreden Vlaamse Wooninspectie

#### Aandachtspunten

- Het afwijkend normenkader is toepasbaar per kamer. Als de bewoner van een kamer niet meer onder de doelgroep ‘arbeidskracht’ valt, vervalt voor de kamer waarin hij woont het afwijkend kader. Voor de andere kamers kan het wel nog van toepassing zijn als zij wel nog arbeidskrachten zijn. Dat maakt een eventuele beoordeling ter plaatse complex.
- Er moet een conformiteitsattest beschikbaar zijn bij het afleveren van de vergunning. Dit moet er nog niet zijn bij de aanvraag van de vergunning. Als er geen conformiteitsattest is op moment van de vergunning, kan de burgemeester op eigen initiatief een onderzoek uitvoeren en een conformiteitsattest afleveren.
- Het bedrag van de [GAS-boete](#) is lokaal in te vullen op basis van de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

### 4.2.3 Aandachtspunten op het snijvlak met andere sectorale regelgeving

#### 4.2.3.1 Afbakening bevoegdheden Wonen en Toerisme

Volgens het [Vlaams logiesdecreet](#) is er sprake van een toeristisch logies wanneer:

- het logies in het Vlaams Gewest op de toeristische markt wordt aangeboden,
- door de uitbater of via een tussenpersoon,
- en dat tegen betaling een verblijfsmogelijkheid aanbiedt.
- Of dit professioneel of occasioneel gebeurt, maakt daarbij niet uit.

Een pand wordt dus beschouwd als een logies indien het duidelijk ter beschikking gesteld wordt voor tijdelijk verblijf en er ook reclame gevoerd wordt voor het pand als toeristisch verblijf. Specifiek voor arbeidskrachten geldt dat als ze in een logies verblijven, het verblijf in eerste instantie aan de normen van het logiesdecreet moet voldoen.



#### 4.2.3.4 Rekening houden met hogere regelgeving

Voor seizoenarbeiders en personen met een bijzonder statuut (stagiairs en vrijwilligers) dient de werkgever zelf in huisvesting te voorzien (federale materie).

Een arbeidskracht van buiten de EU die op basis van zijn beroep niet in aanmerking komt voor een toelating tot arbeid, kan onder bepaalde voorwaarden als seizoenarbeider een toelating krijgen. Zo moet er een arbeidsovereenkomst zijn voor seizoenafhankelijke activiteiten in de sectoren tuinbouw of horeca voor maximaal vijf maanden per periode van twaalf maanden. De toekomstige werkgever moet aantonen dat hij op de lokale arbeidsmarkt niemand anders vindt voor het uitvoeren van dat werk.

Als er een seizoenarbeider tewerk wordt gesteld waarbij de werkgever zelf de huisvesting van de seizoenarbeider voorziet, bezorgt hij de huurder een huurovereenkomst met daarin de huurvoorwaarden. De huisvesting dient te voldoen aan de algemene gezondheids- en veiligheidsvoorschriften. Het is een federale bevoegdheid om na te gaan of de huisvesting voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.



## 5 LOCATIEBELEID VOOR DE HUISVESTING VAN ARBEIDSKRACHTEN

In eerste instantie spraken we over de woningkwaliteit van de kamers en zelfstandige woningen voor het huisvesten van arbeidskrachten. Een vraag die hiermee samenhangt is waar kunnen en willen lokale besturen arbeidskrachten huisvesten.

De arbeidskrachten zelf zijn misschien individueel gezien maar tijdelijk op het grondgebied aanwezig (zie ook [hoofdstuk 1](#)), maar de nood aan huisvesting voor deze doelgroep wordt permanent getriggerd door de grote behoefte aan arbeidskrachten (zie ook [hoofdstuk 3](#)).

### Op welke manier kan u als lokaal bestuur hiermee aan de slag gaan?

Het basisprincipe is dat de huisvesting van arbeidskrachten enkel mogelijk is in woongebied.

Uitzonderingen hierop zijn:

- de huisvesting van seizoenarbeiders: deze huisvesting is ook mogelijk in agrarisch gebied.
- de plaatsing van verplaatsbare constructies voor de tijdelijke huisvesting van werknemers tijdens de uitvoering van vergunde stedenbouwkundige handelingen van algemeen belang, op openbaar of privaat domein van een overheid in de buurt van de vergunde handelingen. (artikel 3, §2, 19 BVR werken algemeen belang, zie [verder](#))

Een gedifferentieerde aanpak vanuit ruimtelijk perspectief kan niet specifiek voor de doelgroep arbeidskrachten maar wel op basis van typologie en kamers.

### 5.1 VISIEVORMING EN OPERATIONALISERING

#### 5.1.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Beleidsplan (GRB)

De strategische visie van een ruimtelijk beleidsplan bevat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn (de strategische doelstellingen). De keuzes rond hoe de strategische doelstellingen van de strategische visie te bereiken, worden uitgewerkt in de beleidskaders. Beleidskaders zijn operationeel van aard en bevatten beleidskeuzes voor de middellange termijn en actieprogramma's. Een beleidskader heeft een planhorizon van 10 tot 15 jaar en omvat zodoende een werkprogramma voor pakweg twee legislaturen.



In haar strategische visie streeft Vlaanderen ernaar om tegen 2040 geen netto bijkomend ruimtebeslag meer in te nemen. Nieuwe woningen, bedrijfsruimten, winkels en gebouwen voor voorzieningen zoals scholen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen de bestaande bebouwde ruimte en in de nabijheid van collectieve vervoersknopen en bestaande voorzieningenconcentraties. Vlaanderen zet vanuit die strategische visie in op het stimuleren van lokaal initiatief om de doelstellingen van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen in de praktijk uit te rollen.

De opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplanningsproces is een opportuniteit om in te spelen op actuele ruimtelijke vraagstukken waarop het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen antwoord (meer) biedt. Een actueel ruimtelijk kader is belangrijk als houvast om als gemeente een samenhangend en consequent ruimtelijk beleid te voeren.

Bij de opmaak van hun ruimtelijk beleidsplan onderzoeken gemeentebesturen welke kansen het bestaand ruimtebeslag nog biedt voor rendementsverhoging en in hoeverre dit aanbod voldoende is om noden op vlak van woonontwikkeling op te vangen. De gemeente bepaalt welke locaties de meeste kansen bieden tot een verhoging van het ruimtelijk rendement en welke locaties prioritair ontwikkeld kunnen worden, als de behoefte hiertoe wordt aangetoond.

Een beleidskader kan thematisch zijn uitgewerkt (bijvoorbeeld rond ruimtelijk rendement of rond nederzettingsstructuur), maar het kan ook gebiedsgericht zijn en bijvoorbeeld gericht op de specifieke ontwikkelingen in een bepaalde wijk van een gemeente.

Het is belangrijk om in het beleidsplan voldoende aandacht te besteden aan het woonvraagstuk en voldoende aandacht te besteden aan een divers woonaanbod. We leggen hier de nadruk op omdat er een samenhang moet zijn tussen locatiekeuze en gewenste typologie versus verdichtingsvisie. Beleidskaders beschrijven bovendien hoe en met wie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd. In dit verband kan worden opgemerkt dat het “hoe en met wie” slaat op het soort actoren (bijvoorbeeld ‘met private actoren’) en op de globale aanpak.

De acties, uit het beleidsplan ruimte, worden dan uitgevoerd door de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP), verordening, complex project, samenwerkingsovereenkomst....

Naast RUP's en verordeningen bestaan er dus ook nog andere ruimtelijke instrumenten die ingezet kunnen worden bij de realisatie van een ruimtelijke visie. Een overzicht van de realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten is gebundeld in [de instrumentengids](#). U vindt per instrument globale informatie, regelgeving en specifieke aandachtspunten.

### **5.1.2 Ruimtelijke bestemmingsplannen: Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) en Gewestplan (GP)**

Bestemmingsplannen geven aan welke stedenbouwkundige voorschriften van kracht zijn op een perceel en ze worden gebruikt als afwegingskader bij het behandelen van stedenbouwkundige aanvragen. Bestemmingsplannen kennen bestemmingscategorieën toe aan percelen en gebieden (bijvoorbeeld wonen, bos, economie, landbouw, verblijfsrecreatie...).





Het gewestplan is enkel nog van kracht op die locaties waar het niet vervangen werd door een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan. Het heeft een verordenende waarde voor alle overheidsbeslissingen en legt voor de in het plan opgenomen percelen onder meer vast:

- welke activiteiten er mogen plaatsvinden,
- waar al dan niet mag worden gebouwd en aan welke stedenbouwkundige voorschriften huizen en constructies in een bepaalde zone moet voldoen,
- hoe een bepaald gebied ingericht en beheerd moet worden.

Zoals eerder aangegeven kan de huisvesting van arbeidskrachten enkel in woongebied. Enige uitzonderingen hierop zijn de huisvesting van seizoenarbeiders, waar de huisvesting mogelijk is in agrarisch gebied in functie van het landbouwbedrijf, alsook de tijdelijke huisvesting in verplaatsbare constructies voor de uitvoering van werken van algemeen belang.

Via een ruimtelijk uitvoeringsplan kan men binnen de bestemming 'wonen' wel verder differentiëren op basis van woontypologie, zoals bv. eengezins- of meergezinswoning. Ook kan men zones afbakenen waar enkel hoofdverblijf mogelijk is en geen tweede verblijf. Men kan niet differentiëren op basis van een bepaalde doelgroep, zoals arbeidskrachten.

### 5.1.3 Verordening

Met een stedenbouwkundige verordening zijn de mogelijkheden beperkter. Hier kan er namelijk geen bestemming mee worden vastgelegd. Het regelen van functiewijzigingen van bestaande gebouwen kan wel net als het bepalen dat sommige functies niet mogelijk zijn. Ook biedt het de mogelijkheid tot het al dan niet opdelen van bestaande woningen.

Belangrijke vaststelling hierbij is dat een stedenbouwkundige verordening wel het wijzigen van het aantal wooneenheden in bestaande gebouwen kan regelen (cfr. artikel 2.3.1, derde lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), maar ze het type nieuwbouwwoning niet kan vastleggen. Een stedenbouwkundige verordening kan geen zones vaststellen waar men al dan niet nieuwe appartementen of kamerwoningen mag oprichten. Het is wel mogelijk om te sturen op de manier waarop meergezinswoningen of kamerwoningen opgericht en ingeplant (vb. minimale oppervlakte gedeelde buitenruimte, minimum oppervlakte terrassen, minimum percentage verharding, minimum oppervlakte fietsenberging, ...) worden. Maar verbieden van nieuwbouw kan dus niet.

Een uitgebreide toelichting over de stedenbouwkundige verordening is te vinden in het document [Stedenbouwkundige verordening](#).

## 5.2 NABIJHEID VAN VOORZIENINGEN EN OPENBAAR VERVOER

Bij de inplanting van huisvestingsprojecten voor arbeidskrachten is het, net zoals bij andere woonprojecten, van belang om rekening te houden met de ruimtelijke inpasbaarheid. Hierbij is het noodzakelijk om het voorzieningenniveau af te toetsen en daarbij een algemene kwaliteitstoets (ook ruimtelijk) uit voeren.

Mensen moeten zo veel mogelijk te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer naar hun werk kunnen gaan en basisvoorzieningen vinden in hun nabije leefomgeving. Basisbereikbaarheid en het bereiken van belangrijke maatschappelijke functies moet gegarandeerd zijn.

Verdichting van kernen wordt daarom in hoofdzaak beperkt tot kernen waar een hoge mate van centraliteit aanwezig is met een mix aan voorzieningen (publieke voorzieningen, basiswinkels, ...) en waar omwonenden in hun dagdagelijks leven gebruik van maken.

## 5.3 HANDELINGEN VAN ALGEMEEN BELANG

### 5.3.1 Wat zijn handelingen van algemeen belang

Handelingen van algemeen belang zijn door de Vlaamse Regering aangewezen handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, infrastructuur op het grondgebied van meerdere gemeenten of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst (Artikel 4.1.1 5° VCRO).

### 5.3.2 Afwijking van stedenbouwkundige voorschriften

Voor de handelingen van algemeen belang die opgenomen zijn in het [Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen van algemeen belang](#), kan afgeweken worden van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften (zie artikel 4.4.7 VCRO).

Artikel 2, 16° van dit besluit bepaalt dat het mogelijk is om voor de tijdelijke plaatsing van de modulaire woningen voor arbeidskrachten tijdens de uitvoering van vergunde stedenbouwkundige handelingen van algemeen belang af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften als voldaan is aan de voorwaarden in artikel 3 §2 19° van hetzelfde besluit:

*19° de tijdelijke plaatsing van verplaatsbare constructies en de strikt noodzakelijke ontsluitingsinfrastructuur als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:*

- a) de verplaatsbare constructies dienen louter voor gegroepeerde tijdelijke huisvesting van werknemers en voor bijbehorende collectieve voorzieningen tijdens de uitvoering van vergunde stedenbouwkundige handelingen van algemeen belang;*
- b) per cluster van verplaatsbare constructies zijn minstens dertig slaapplekken voorzien;*
- c) de verplaatsbare constructies worden geplaatst op openbaar of privaat domein van een overheid in de buurt van de vergunde handelingen, op het goed of op minder dan vijf kilometer*



### 5.4.3 Agrarisch gebied

Binnen het agrarisch gebied is dezelfde stelling van toepassing als bij de industriegebieden. Dit heeft tot gevolg dat huisvesting in deze gebieden is uitgesloten. Uitzondering hierop is de bedrijfswoning (conform art. 4.3.6 VCRO) en de huisvesting van seizoenarbeiders, waar ook specifieke woningkwaliteitsnormen voor gelden.

Van groot belang binnen deze gebieden is de draagkracht en de ruimtelijke inpasbaarheid, gezien men hier vaak te maken heeft met open ruimte gebieden.

Er is geen huisvesting mogelijk voor arbeidskrachten in open ruimte.

### 5.4.4 Vrijstelling van een functiewijziging in het kader van toeristische logies

#### Wanneer is een vrijstelling van een functiewijziging naar verblijfsrecreatie mogelijk?

- Een logies complementair aan het wonen (in een woongebouw):
  - het woongebouw ligt in woongebied of daarmee vergelijkbaar gebied,
  - de woonfunctie blijft de hoofdfunctie van het gebouw,
  - de oppervlakte voor de functie verblijfsrecreatie is kleiner dan de woonfunctie en bedraagt maximum 100 vierkante meter,
  - de logiesfunctie is niet strijdig met de voorschriften van ruimtelijke plannen, stedenbouwkundige verordeningen en verkavelingsvergunningen voor het betrokken perceel.
- Een tijdelijke gebruikswijziging van een correct vergund gebouw:
  - als tijdelijke overnachtingsplaats gedurende vier periodes van maximum 30 opeenvolgende dagen doorheen een jaar. Bv. woningen die op bepaalde momenten verhuurd worden als vakantiewoning.
  - als tijdelijke overnachtingsplaats voor jeugd in gebouwen waar op regelmatige basis aan jeugdwerk wordt gedaan. Bv. jeugdgroepen die hun lokaal tijdens de weekends en/of de vakanties verhuren als jeugdverblijf.
- Het tijdelijk plaatsen van constructies op een terrein:
  - gedurende vier periodes van maximum 30 opeenvolgende dagen doorheen een jaar. Bv. een jeugdkampeerzone in landbouwgebied
  - En onder enkele voorwaarden (o.a. niet in kwetsbaar gebied (wel in parkgebied), de algemene bestemming van het gebied niet in het gedrang komt, er niet ontbost wordt, ...).

Lees hierover meer in de publicatie [‘jouw logies en de ruimtelijke ordening’](#).

#### Aandachtspunt

- Voor het opsplitsen van een woning naar meerdere woongelegenheden geldt altijd een vergunningsplicht en geldt deze vrijstelling niet. Artikel 4.2.1 7° VCRO stelt immers dat er een omgevingsvergunning noodzakelijk is om een woning op te splitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande te wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.





#### Tip

- Elke gemeente heeft een SPOC (single point of contact) voor de contacten met het ARIEC of eventueel GIEC van de gemeente. Vraag na wie dat binnen uw gemeente is.

#### Aandachtspunten

- Niet elke gemeente heeft een GIEC.
- Bekijk in uw provincie wat het ARIEC voor u kan betekenen.
- Ook de Vlaamse Wooninspectie kan het initiatief nemen om gecoördineerde acties uit te voeren maar dit valt niet per definitie onder een flexactie. Zij controleren bijvoorbeeld verschillende adressen van dezelfde verhuurder.

## 6.4 DIALOOG

Het spreekt voor zich dat u als lokaal bestuur niet alleen samenwerkt met de verschillende (boven)lokale diensten maar dat u ook in dialoog gaat met eigenaars van woningen waar arbeidskrachten gehuisvest zijn, werkgevers die naarstig op zoek zijn naar huisvesting of een vergunning wensen aan te vragen om uit te breiden waardoor de nood aan arbeidskrachten groeit.

Door in dialoog te gaan vermijden we misschien de stap naar handhaving.

## 7 PARTNERS IN VOGELVLUCHT

Deze handvaten maken duidelijk dat de huisvesting van arbeidskrachten verschillende bevoegdheden en domeinen raakt. Alleen al om een zicht te krijgen op de huisvesting van arbeidskrachten is een goede samenwerking van belang. Een beleid voeren rond de huisvesting van arbeidskrachten doet u als lokaal bestuur in samenwerking met de verschillende lokale maar zeker ook bovenlokale diensten.

### 7.1 LOKALE PARTNERS

De gemeenten hebben een regisseursrol in het kader van wonen en zo ook bij de huisvesting van arbeidskrachten. Op lokaal niveau zijn er heel wat diensten betrokken. Zonder volledig te willen zijn, geven we hieronder een korte weergave van de mogelijke partners. Samen met uw lokale partners kan u een beter zicht krijgen op de diverse raakvlakken en mogelijkheden.

#### 7.1.1 Dienst Bevolking

De dienst bevolking is verantwoordelijk voor het beheer van de bevolkingsadministratie en burgerlijke stand. Het is een cruciale partner om een zicht te krijgen op de aanmeldingen, inschrijvingen, mogelijkheid van ambtshalve inschrijving in het wachtregister, leegstand...

##### Aandachtspunt

- Wanneer het gaat om een inschrijving in gebouwen waar permanente bewoning niet is toegelaten om reden van veiligheid, urbanisme of ruimtelijke ordening (bv. kamers die niet vergund zijn) moet de gemeente de bewoner(s) voorlopig inschrijven volgens de bepalingen van artikel 1, §1, eerste en tweede lid, en van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

#### 7.1.2 Dienst Wonen – woonloket – gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerking

Het Besluit bij de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de lokale besturen hun woonbeleid uitwerken vanuit drie Vlaamse beleidsprioriteiten – al dan niet binnen een intergemeentelijke samenwerking.

1. De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden.
2. De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.
3. De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen.



Taken met betrekking tot leegstand, woningkwaliteitsbewaking en structurele samenwerking zorgen ervoor dat de huisvesting van arbeidskrachten geen onbekend gegeven is. Daarnaast komen er ook meldingen en vragen binnen bij het woonloket.

### 7.1.3 Politie

De lokale politie is een cruciale partner binnen de structurele samenwerking in het kader van onder andere woningkwaliteitsbewaking. In het kader van huisvesting van arbeidskrachten krijgt de politie vaak meldingen van overlast of vragen van bezorgde burgers, maar ze doet eigen vaststellingen op het terrein.

De politie heeft de mogelijkheid om huisjesmelkerij vast te stellen (artikel 433 decies ev. van het strafwetboek).

#### Aandachtspunten

- Huisjesmelkerij is niet hetzelfde als krotverhuur zoals opgenomen in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen. Voor krotverhuur volstaat het als er verhuur, ter beschikkingstelling of te huurstelling is van een niet-conforme of overbewoonde woning met het oog op bewoning. Bij huisjesmelkerij maakt de dader wetens en willens misbruik van de kwetsbare positie (sociale, financiële toestand...) van het slachtoffer met als doel zichzelf te verrijken.
- De bewijslast bij huisjesmelkerij is moeilijker aan te tonen en mag enkel door de politie geverbaliseerd worden.

### 7.1.4 Dienst Economie

De dienst economie ondersteunt en stimuleert de lokale economie en heeft ongetwijfeld zicht op de lokale spanningsindicator (zie [3.2.2](#)). Wanneer we zowel arbeid als huisvesting samen willen aanpakken is deze dienst een belangrijke lokale partner.

### 7.1.5 Dienst Omgeving

De dienst omgeving van een gemeente staat in voor de opmaak van de ruimtelijke visie en planningsinitiatieven en is verantwoordelijk voor de behandeling van de omgevingsaanvragen. Ze is een belangrijke partner bij de handhaving van het vergunningenbeleid maar ook bij het uitwerken van het locatiebeleid.

### 7.1.6 Sociale diensten en OCMW

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW of sociale dienst) zorgt via een aantal maatschappelijke dienstverleningen voor het welzijn van iedereen.

Hier kunnen ook vragen van arbeidskrachten binnenkomen over onder andere financiële problemen of ziekenzorg. Ook de nood aan kamerwoningen kan hier naar boven komen. Deze diensten zijn ook betrokken bij eventuele (her)huisvesting.

## 7.2 BOVENLOKALE PARTNERS

### 7.2.1 Departement Werk en Sociale Economie

De dienst Economische Migratie heeft volgende opdrachten:

- de reglementering uitvoeren in verband met het verlenen van een toelating tot arbeid wanneer een werkgever een buitenlandse werknemer in loondienst wil nemen.
- de reglementering uitvoeren in verband met het verlenen van een beroepskaart wanneer een buitenlander als zelfstandige wilt werken.

Belangrijk is dat dit enkel van toepassing is op niet-EU-burgers (of derdelanders).

#### Waarvoor kan u als lokaal bestuur bij de dienst economische migratie terecht?

- Voor meer informatie over niet-EU (of derdelanders) arbeidskrachten vanuit het perspectief van de arbeid.
- [Website](#) voor buitenlandse arbeidskrachten met domein overschrijdende informatie (tewerkstelling, wonen, gezondheid, onderwijs, gezinnen met kinderen...). De focus ligt hier op hoogopgeleide en middengeschoolde arbeidskrachten (personen met een academische graad, beroepsgekwalificeerde personen, onderzoekers, start-up ondernemingen, startende buitenlandse studenten en stagiairs, buitenlandse afgestudeerden van Vlaamse universiteiten...). De website toont ook de weg naar de al bestaande internationale huizen en de juiste instanties voor de verschillende informatieluiken.

#### Contactinfo

[arbeidskaart@vlaanderen.be](mailto:arbeidskaart@vlaanderen.be)

T +32 (0)2 553 43 00

### 7.2.2 Wonen in Vlaanderen

#### 7.2.2.1 Afdeling Klantenondersteuning

Het Agentschap Wonen in Vlaanderen wil samen met zijn partners kwaliteitsvol, toegankelijk, woonzeker en betaalbaar wonen mogelijk maken voor alle inwoners van Vlaanderen.

Lokale besturen kunnen terecht bij hun **begeleiders lokaal woonbeleid** voor allerhande vragen met betrekking tot wonen. In het kader van de huisvesting voor arbeidskrachten werken de lokale begeleiders nauw samen met de afdeling Woonbeleid en met de afdeling Premies en woningkwaliteit.

Wil u graag meer weten over het **Vlaams Woninghuurdecreet**? Kijk gerust op de website van [Wonen in Vlaanderen](#) of klik meteen door naar [de folder](#).

Voor specifieke vragen over de huurwetgeving kan u terecht bij **de helpdesk private huur** via dit [formulier](#).

### 7.2.2 Afdeling Premies en woningkwaliteit

De Vlaamse Wooninspectie valt onder de dienst handhaving binnen de afdeling Premies en Woningkwaliteit van het agentschap Wonen in Vlaanderen. Hun bevoegdheid is misdrijven over woningkwaliteit vaststellen. Medewerkers beschikken over specifieke bevoegdheden als officier of agent van de gerechtelijke politie.

#### **Waarvoor kan u als lokaal bestuur bij de Vlaamse Wooninspectie terecht?**

- De Vlaamse wooninspectie zorgt dus voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit. Zij treedt op tegen het verhuren van woningen met zeer ernstige kwaliteitsproblemen en doet dat volgens vastgestelde prioriteiten die terug te zijn via deze [link](#).
- Ook de huisvesting van arbeidskrachten vinden hun plaats binnen de prioriteiten van de Vlaamse wooninspectie.

#### **Contactinfo**

[Woningkwaliteit.centraal@vlaanderen.be](mailto:Woningkwaliteit.centraal@vlaanderen.be)

### 7.2.3 Toerisme Vlaanderen

Toerisme Vlaanderen informeert, ondersteunt en inspireert ondernemers in de toeristische sector. In deze rol zijn zij onder andere bevoegd voor de uitvoering van het logiesdecreet. Ieder toeristisch logies dat tegen betaling aan toeristen wordt aangeboden of verhuurd, moet zich aanmelden. Daarnaast kent Toerisme Vlaanderen de toeristische erkenningen en comfortclassificaties toe aan toeristische logies. Toeristische logies die niet voldoen aan het logiesdecreet kunnen van Toerisme Vlaanderen hiervoor een administratieve geldboete of een gedwongen stopzettingsbevel krijgen.

#### **Waarvoor kan u als lokaal bestuur bij Toerisme Vlaanderen terecht?**

- Informatie over het logiesdecreet.
- Een overzicht van alle aangemelde en erkende toeristische logies via het online logiesregister. Heb je weet van een logies dat niet aangemeld is in je gemeente, dan kan je dit melden bij Toerisme Vlaanderen (door het fysieke adres en de link naar de webpagina van het logies te bezorgen).
- Eventuele gezamenlijke handhavingsacties rond het logiesdecreet en steekproeven om na te gaan of alle logies in de gemeente aangemeld zijn.



- Advies over hoe je als Vlaams lokaal bestuur informatie aan Nederlandse of Duitse lokale besturen kan verstrekken in een concrete casus.
- Algemene informatie over de verschillende mogelijkheden en uitdagingen wat betreft internationale informatieuitwisseling kan geraadpleegd worden via de website [www.euriec.eu](http://www.euriec.eu).

**Contactinfo**

[euriec@rieclimburg.nl](mailto:euriec@rieclimburg.nl)

**7.2.6 VVSG**

De vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) is belangenbehartiger, kennisdeler en netwerkbouwer van en voor de lokale besturen.

**Waarvoor kan u als lokaal bestuur bij VVSG terecht?**

De VVSG ondersteunt lokale besturen bij het uitoefenen van hun taken en vertegenwoordigt hen op verschillende niveaus van het beleid.

Dit doet de VVSG via:

- Belangenbehartiging;
- ondersteuning en advies;
- kennisdeling en netwerking;
- onderzoek en innovatie.

**Contactinfo**

Joris Deleenheer, stafmedewerker wonen: [info@vvsg.be](mailto:info@vvsg.be)

