

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- voorontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de invoering van een normenkader voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten
- Principiële goedkeuring

Samenvatting

Dit voorontwerp van besluit geeft uitvoering van het decreet van 10 februari 2023 tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de invoering van een normenkader voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten betreft. De Vlaamse Regering stelt de afwijkende woningkwaliteitsnormen vast, bepaalt de voorwaarden om het bestemmen van kamerwoningen exclusief voor de huisvesting van arbeidskrachten in een verordening te kunnen opnemen en verklaart de procedure voor de aanvraag en afgifte van het conformiteitsattest van toepassing op het normenkader voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD

Beleidsveld Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

1. Het bijgaand voorontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/45 van 17 februari 2023;
2. Het bijgaande voorontwerp van besluit werd voor advies aan de Inspectie van Financiën voorgelegd. De inspectie van Financiën verleende advies nr. 23/530 op 21 februari 2023.
3. Het begrotingsakkoord werd verleend op 6 maart 2023.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Dit voorontwerp van besluit heeft tot doel om het decreet van 10 februari 2023 tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de invoering van een normenkader voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten betreft, uit te voeren.

Dit decreet heeft tot doel een specifieke oplossing te bieden voor de kwaliteitsvolle tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten. Woningen waarin arbeidskrachten gehuisvest worden en die onder de regeling van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vallen, worden op dit moment beoordeeld op basis van de bestaande technische verslagen. Lokale besturen geven aan dat ze meer concrete mogelijkheden willen om rond deze vorm van huisvesting een beleid te kunnen voeren en dat de huisvestingsnoden van deze bewonersgroep doorgaans verschillen van niet-arbeidskrachten.

Dit decreet belast de Vlaamse Regering met:

1° het vaststellen van de voorwaarden waaronder een verordening als vermeld in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw exclusief verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld mogen worden voor de huisvesting van arbeidskrachten;
2° het bepalen van de afwijkende woningkwaliteitsnormen voor arbeidskrachten;
3° het van toepassing verklaren van de procedure voor de aanvraag en afgifte van het conformiteitsattest op het afwijkend kader.

Dit voorontwerp van besluit regelt de drie voormelde punten.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1:

Dit artikel brengt wijzigingen aan artikel 3.2 van het Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021.

In paragraaf 1 wordt een verwijzing toegevoegd naar het model van technisch verslag met nummer 6/2. Dit technisch verslag 6/2 bevat het normenkader voor de tijdelijke huisvesting voor arbeidskrachten en is als bijlage toegevoegd aan dit voorontwerp van besluit om als bijlage te worden gevoegd bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Aan paragraaf 3 worden vier leden toegevoegd. Hierin wordt bepaald dat een kamer die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking wordt gesteld aan arbeidskrachten een totale minimale vloeroppervlakte van 8m² moet hebben in plaats van 12 m² bij de reguliere kamers op voorwaarde dat:

- Er een vergunning is afgeleverd conform artikel 3.2, eerste lid, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Er voorzien wordt in voldoende gemeenschappelijke leefruimte ter compensatie van de lagere minimale vloeroppervlakte van de kamer.

Uit het overleg met de lokale besturen is immers gebleken dat er voor arbeidskrachten meer nood is aan gemeenschappelijke voorzieningen of ontspanningsruimtes en minder aan privéruimtes, zijnde de kamers zelf.

De gemeenschappelijke leefruimte wordt gedefinieerd als een zitplaats, keuken of eetkamer die ter beschikking staat van de bewoners van een kamerwoning voor arbeidskrachten.

Deze gemeenschappelijke leefruimte moet een minimale nettovloeroppervlakte hebben van 6m². Een gemeenschappelijke leefruimte met een kleinere nettovloeroppervlakte dan 6 m² komt niet in aanmerking als gemeenschappelijke leefruimte. Ook als er meerdere kleinere gemeenschappelijke leefruimten zijn en de nettovloeroppervlakte van deze ruimten wordt opgeteld, moet iedere gemeenschappelijke leefruimte afzonderlijk een minimale nettovloeroppervlakte hebben van 6 m².

Daarnaast moet de gemeenschappelijke leefruimte tevens:

- 1) 2 m² bedragen per bewoner voor kamerwoningen met een bezettingsnorm kleiner dan 50;
- 2) 1,75 m² bedragen per bewoner voor kamerwoningen met een bezettingsnorm vanaf 50 tot en met 99;
- 3) 1,5 m² bedragen per bewoner voor kamerwoningen met een bezettingsnorm groter dan 99.

Hierbij wordt opgemerkt dat net zoals bij de reguliere kamers wordt uitgegaan van de objectieve bezettingsnorm van heel het pand en niet van het aantal effectieve bewoners. Wonen er minder bewoners dan potentieel mogelijk, dan blijft de noodzakelijke gemeenschappelijke leefruimte toch berekend op basis van wat potentieel mogelijk is.

Deze gemeenschappelijke leefruimte moet zich in de kamerwoning bevinden of aanpalend bij de kamerwoningen. De gemeenschappelijke leefruimten kunnen dienstig zijn voor meerdere kamerwoningen. In dat geval zal het totaal van de nettovloeroppervlakte van de gemeenschappelijke leefruimten de ontbrekende netto-vloeroppervlakte aan gemeenschappelijke leefruimte in al de kamerwoningen, waarvoor de ruimte dienstig is, moeten compenseren. De gemeenschappelijke leefruimte mag via een overdekte doorgang in de buitenomgeving bereikt worden.

Alle noodzakelijke functies, zijnde sanitaire functie en keuken moeten evenwel in de kamerwoning zelf voorzien zijn, overeenkomstig de gewoonlijke normen voor kamers.

Een paragraaf 6 wordt toegevoegd die bepaalt dat de gemeenteraad kan opleggen dat de kamers in de kamerwoning uitsluitend verhuurd mogen worden aan arbeidskrachten, als er een verordening is en er op basis van deze verordening een vergunning is. Het lokale bestuur kan dus opleggen dat de kamers in een kamerwoning uitsluitend mogen verhuurd worden aan arbeidskrachten om bijvoorbeeld te vermijden dat kamers bestemd voor arbeidskrachten zouden worden ingenomen door studenten. Deze mogelijkheid is ook al voorzien voor lokale besturen bij de verhuring aan studenten.

Artikel 2:

De procedure van aanvraag en afgifte van het conformiteitsattest wordt van toepassing verklaard op het afwijkend kader voor arbeidskrachten.

Artikel 3:

Zoals vermeld wordt voorzien in een afzonderlijk technisch verslag voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten. Basis is het model van technisch verslag van de kamer. De volgende wijzigingen worden aangebracht:

Deel C: de kamer:

- rubriek 235: “de kamer is niet slotvast afsluitbaar”, wordt geschrapt;
- rubriek 236: “de kamer beschikt niet over een brievenbus en een bel” wordt geschrapt;
- Bij rubriek 241 wordt verduidelijkt dat de totale nettovloeroppervlakte van een kamer zonder interne functies minimum 8m² bedraagt. Per interne functie (badfunctie, keukenfunctie) wordt er - zoals in het technisch verslag voor gewone kamers - 3m² extra geteld;
- Een rubriek 242 wordt toegevoegd: “totale nettovloeroppervlakte voldoet niet aan de minimale normen” met een quoteringsmogelijkheid in categorie II.

Net zoals bij studenten wordt de voorwaarde van een aparte brievenbus per kamer geschrapt in het afwijkend woningkwaliteitskader. Het principe van de slotvaste afsluitbaarheid van de kamers wordt eveneens verlaten. Zo wordt het mogelijk voor arbeiders die geen gezin vormen om in een zelfde kamer te verblijven.

De netto-vloeroppervlakte van de kamer moet minimaal 8 m² en er moet voldoende gemeenschappelijke leefruimte voorzien zijn. Om dit te beoordelen wordt rubriek 241 aangepast en wordt rubriek 242 toegevoegd. Als aan deze normen niet voldaan wordt betreffen dit ernstige gebreken.

Deel D: gemeenschappelijke functies

De gemeenschappelijke leefruimte kan in of aanpalend aan de kamerwoning gelegen zijn of beiden.

Voor de beoordeling van de gemeenschappelijke leefruimten gelegen in de kamerwoning wordt in het bestaand luik D als te onderzoeken lokaal de gemeenschappelijke leefruimte toegevoegd alsook als functie.

Voor de beoordeling van de gemeenschappelijke leefruimten gelegen buiten de kamerwoning wordt een extra luik D: extern gemeenschappelijke leefruimte toegevoegd. Dit is een combinatie van het huidige Luik B en D, met uitzondering van rubriek 231 (het lokaal is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte), de toiletfunctie, badfunctie en keukenfunctie).

Dit luik D extern gemeenschappelijke leefruimte zal enkel moeten ingevuld worden als er niet voldoende gemeenschappelijke leefruimte in de kamerwoning zelf voorzien is, maar wel aanpalend aan de kamerwoning bereikbaar via een overdekte doorgang in de buitenomgeving.

Als er in de kamerwoning zelf voldoende gemeenschappelijke leefruimte is, dient dit niet ingevuld te worden, zelfs al is er een extern gemeenschappelijke leefruimte voorzien. De kamerwoning op zich voldoet dan immers reeds aan de normen.

Deel F: bezettingsnorm voor de kamer

Door de daling van de noodzakelijke minimale nettovloeroppervlakte per kamer, wijzigt ook de bezettingsnorm. Per bijkomende bewoner moet er 8m² extra minimale nettovloeroppervlakte in de kamer zijn.

Artikel 4 en 5:

Deze artikelen behoeven geen verdere toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

1. Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK):

Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen dat ook ter beschikking gesteld wordt van de lokale besturen, moet aangepast worden aan de voorgestelde wijzigingen. Er werd hiervoor een high level-raming uitgevoerd met onderstaand resultaat.

Aanpassingen voor arbeidskrachten	Storypoint (high level inschatting)
Gemeenteparameters	2
Vergunning bijhouden	64,4
Onderzoeken	92,4
Conformiteitsattest	36
Woon-Inspectie	21,25
Webservices	72,5
Totaal	288,55

VLOK is ontwikkeld volgens de SCRUM-methode. In deze methode worden zogenoemde 'story points' toegekend aan de te ontwikkelen functionaliteiten. Hoe meer ontwikkelwerk een functionaliteit vraagt, hoe meer story points er worden aan toegekend. Eén story point heeft – in de huidige bezetting van het VLOK-ontwikkelteam – een kostprijs van ongeveer 1392 euro.

Het aantal story points (SPs) dat op basis van een high level analyse werd ingeschat voor enerzijds de noodzakelijke aanpassingen aan bestaande functionaliteiten en anderzijds de nieuw te ontwikkelen functionaliteiten is 289. De aanpassingen aan de webservices, om gegevens uit te wisselen met andere applicaties, worden geraamd op 402K euro.

De 402 keuro zal desgevallend gecompenseerd worden vanuit de kredieten Wonen naar het e-gov-budget op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.

2. Advies van de Inspectie van Financiën

De Inspectie van Financiën leverde een gunstig advies bij het voorontwerp van besluit op 21 februari 2023. De Inspectie van Financiën acht het positief dat een juridisch kader wordt ontwikkeld waarbinnen de lokale besturen een beleid kunnen ontwikkelen dat afgestemd is op de noden van de doelgroep.

De Inspectie merkt op dat het niet steeds duidelijk is hoe een aantal rubrieken van het model van technisch verslag moeten ingevuld worden. Het klopt dat in het technisch verslag niet alle zaken omstandig kunnen worden geduid. De regels voor het invullen van de technische verslagen worden echter nader bepaald in een ministerieel besluit en in het technisch handboek. Tevens wordt voorzien in de nodige opleiding van de woningcontroleurs.

De aanpassingen aan VLOK worden geraamd op een bedrag van 402 keuro dat intern dient opgevangen te worden. Het begrotingsakkoord diende hierover ingewonnen te worden.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 6 maart 2023.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand van de Vlaamse Overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Dit ontwerp van besluit biedt bijkomende mogelijkheden aan lokale besturen, maar de lokale besturen kiezen zelf of ze ervan gebruik maken of niet.

4 VERDER TRAJECT

Na de principiële goedkeuring van dit voorontwerp van besluit wordt het voorgelegd voor advies aan Raad van State.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering wat betreft de invoering van een normenkader voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE