

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- ontwerp van 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
 - Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Dit ontwerp 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 ontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/45 van 17 februari 2023;
2. Het bijgaande ontwerp 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.
4. De Vlaamse Regering hechtte in vergadering van 10 maart 2023 haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de invoering van een normenkader voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten (VR 2023 1003 DOC.0240-2) en gelastte de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten over het voormelde ontwerp 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.

C. ONTSTENTENIS VAN ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Op 13 maart 2023 werd de adviesaanvraag ingediend bij de Raad van State. Op 14 maart 2023 melde de Raad dat zij wegens het grote aantal adviesaanvragen verplicht was om keuzes te maken en dat zij niet in de mogelijkheid verkeerde over dit ontwerp advies uit te brengen. Bij het verstrijken van de termijn van de adviesaanvraag, werd de adviesaanvraag met toepassing van artikel 84, §4, tweede lid van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, onttrokken aan de afdeling Wetgeving en van de rol afgevoerd zonder dat een advies werd medegedeeld.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Dit ontwerp 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 ontwerp van besluit regelt de drie voormelde punten.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Er werden geen wijzigingen aangebracht aan het principieel goedgekeurde besluit (VR 2023 1003 DOC.0240-2).

Artikel 1:

Dit artikel brengt wijzigingen aan 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 ontwerp 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 is, 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. Vergeleken met dit technisch verslag worden de volgende wijzigingen 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

Voor de budgettaire impact hiervan wordt verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering gevoegd bij het principiële goedgekeurde ontwerpbesluit (VR 2023 1003 DOC. 0240-2).

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Dit ontwerpbesluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand van de Vlaamse Overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

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

4 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerpbesluit 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 het voormelde besluit van de Vlaamse Regering wat betreft de invoering van een normenkader voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. Het ontwerp van 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
2. Bijlage bij het ontwerp van besluit
3. Niet-advisering Raad van State