

Verantwoording – motivering

- Op basis van hun gemeentelijke autonomie kunnen gemeenten maatregelen nemen rond de huisvesting van arbeidskrachten, bijvoorbeeld in het kader van beheer en de inrichting van de kamerwoning.
- Met ingang van 1 oktober 2023 geldt voor kamers voor arbeidskrachten in bepaalde gevallen een afzonderlijk technisch verslag.
- Buitenlandse arbeidskrachten die gehuisvest worden door hun werkgever wonen in de meeste gevallen niet uit vrij wil samen met elkaar, zodat zij geen gezin vormen in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en beschouwd moeten worden als alleenstaanden.
- Voor de toepassing van het afwijkend kader voor huisvesting van arbeidskrachten in kamers geldt een dubbele voorwaarde:
 - De gemeente moet via een reglement de mogelijkheid voorzien om een voorafgaande vergunning voor huisvesting van arbeidskrachten, zoals bepaald in artikel 3.2, lid 1, 5° Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: "Vergunning Afwijkend Kwaliteitskader") aan te vragen;
 - De houder van het zakelijk moet de Vergunning Afwijkend Kwaliteitskader aanvragen en verkregen hebben.
- Wanneer deze voorwaarden niet vervuld zijn, moet de huisvesting van arbeidskrachten aan de reguliere minimale woningkwaliteitsvereisten voor kamers voldoen.
- Bovendien kan de gemeenteraad op basis van artikel 3.2, eerste lid, 4° Vlaamse Codex Wonen van 2021 opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw exclusief moeten worden verhuurd voor de huisvesting van arbeidskrachten. Dit wordt bevestigd in artikel 3.2, § 6 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Op basis van dit artikel kan de gemeenteraad opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw uitsluitend verhuurd worden aan, ter beschikking gesteld worden aan, of te huur gesteld worden voor arbeidskrachten op voorwaarde dat er een reglement is vastgesteld en er op basis van dit reglement een Vergunning Afwijkend Kwaliteitskader noodzakelijk is.
- Dit reglement inzake kamerwonen is niet van toepassing op studentenkamers, domiciliekamers en op kamers voor de huisvesting van seizoenarbeiders. Voor deze kamers gelden de bepalingen zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het stedelijk kamerreglement goedgekeurd op 17 december 2024, in het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en in het Ministerieel besluit van 16 september 2016 tot vaststelling van het model van conformiteitsattest voor kamerwoningen, bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders.
- Naast de mogelijkheid voor het afwijkend kwaliteitskader (waarvoor een Vergunning Afwijkend Kwaliteitskader vereist is), koppelt het huidig reglement het te huur stellen, verhuren of ter beschikking stellen van een kamerwoning of kamer aan een arbeidskracht aan een verplichte uitbatingsvergunning (zowel bij het afwijkend als het reguliere kwaliteitskader).
- Specifiek m.b.t. deze categorie huisvesting dreigen er ernstige veiligheidsrisico's te ontstaan, wanneer deze kamerwoningen niet nagezien worden op hun brandveiligheid, en wanneer zelfs de veiligheidsdiensten niet op de hoogte zijn van het bestaan ervan.

Motivatie afwijkend kader:

- De stad Genk heeft een reglement op kamerwonen (Reglement voor kamerwoningen bestemd als hoofdverblijfplaats, gemeenteraad 17 december 2024). Ze past voor dit type woningen een specifiek beleid toe, met focus op leefbaarheid en kwalitatief beheer. Dit houdt in dat er maximaal 1 persoon per kamer mag wonen om de leefdruk in kamerwoningen niet te groot te maken. Voor arbeidskrachten wil de stad Genk de maximale bezetting differentiëren naar 2 personen, zodat ook koppels in dergelijke kamerwoningen kunnen verblijven. Er is dus nood aan een afzonderlijk kader. Bovendien zijn de woonvormen voor arbeidskrachten vaak tijdelijk, wat de nood aan ruimere private slaapvertrekken kleiner maakt. De kleinere kamertypologie geeft ook een stimulans om door te stromen naar de reguliere woonmarkt als de bewoning in onze regio stabiel/definitiever wordt. Zo komen de kamers weer vrij voor nieuwe arbeidskrachten.
- De stad Genk wenst ook geen mix te creëren tussen arbeidskrachten en reguliere, vaste bewoners van kamers. Dit omdat beiden een totaal andere levensstijl hebben, wat kan leiden tot frictie en leefbaarheidsproblemen. Dat wil het stadsbestuur zeker en vast vermijden. Artikel 3.2, § 6 Besluit Vlaamse Codex Wonen staat dit ook toe. Tot slot bieden kamers met een iets kleinere minimale netto vloeroppervlakte wat meer mogelijkheden om gebouwen te herbestemmen. Gebouwen die vroeger logies bevatten, oude kantoren of andere grotere gebouwen kunnen op die manier makkelijker herbestemd worden. Zo wordt de extra woonruimte voor arbeidskrachten binnen het bestaande ruimtebeslag gevonden, maar ook buiten de reguliere woonmarkt. Dit strookt met de uitgangspunten van het ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de goede ruimtelijke ordening uit de VCRO. Door in te zetten op het herbestemmen van niet-residentiële gebouwen, neemt het reglement wat druk weg van de woonmarkt. Er worden namelijk minder gezinswoningen uit de woningstock onttrokken voor herbestemming naar kamerwoningen.
- De gemeente kan op basis van artikel 2. § 2. van het Decreet Lokaal Bestuur extra voorwaarden koppelen aan de verhuur en beheer van huisvesting voor arbeidskrachten, zolang dit kadert binnen de duurzame ontwikkeling van het gebied. De maatregelen hebben als bedoeling te zorgen dat er geen overaanbod ontstaat, het ruimtebeslag minimaal blijft en de woonmarkt niet te zeer onder druk komt door willekeurige en veelvuldige herbestemmingen van woningen naar kamers voor arbeidskrachten. Bovendien zorgen de voorwaarden ervoor dat lokale werkzoekenden op de hoogte worden gebracht van vacatures voor er buitenlandse arbeidskrachten worden aangetrokken. Duurzaamheid slaat op de ruimtelijk en sociale duurzame ontwikkeling van een gebied.
 - Het waarborgen van voldoende woonaanbod voor woonbehoeftige gezinnen is een legitiem doel, dat zijn oorsprong vindt in artikel 23 van de Belgische Grondwet. Om dit doel te realiseren is het nodig om woningen voor gezinnen en alleenstaanden in de huur- en koopmarkt afdoende te beschermen tegen speculatie. Verhuur aan tijdelijke bewoners creëert een hoger financieel rendement, aangezien 1 gezin niet dezelfde biedkracht heeft als verschillende alleenstaanden. Op vlak van beschikbare arbeidsplaatsen is het legitiem dat lokale werkzoekenden geactiveerd worden, in functie van het uitoefenen van hun sociale rechten onder artikel 23, 1° van de Belgische grondwet.
 - De maatregel is pertinent: door de woningen en gebouwen op het eigen grondgebied enkel te laten herbestemmen voor arbeidskrachten die regionaal zijn tewerkgesteld, biedt men mogelijkheden aan een beperkte groep werkgevers om adequate huisvesting te voorzien. Wanneer het bestuur hier geen restricties in zou voorzien, zou dit betekenen dat werkgevers uit de hele EU-

woongelegenheden zouden kunnen creëren (wat vaak door oneigenlijk gebruik van gezinswoningen gebeurt) in de stad Genk, terwijl de arbeidskrachten zelfs niet in de regio van Genk zouden moeten worden tewerkgesteld. Dit zou een grote druk op de Genkse woonmarkt betekenen, zonder dat er wordt bijgedragen aan het lokale maatschappelijke leven. Daarom is deze maatregel rechtstreeks gericht op het beperken van de potentiële groep huisvesters die huisvesting voor arbeidskrachten kunnen realiseren, op maat van de beschikbare Genkse woonmarkt.

- De maatregel is noodzakelijk, want zonder restricties is er enkel een vrije markt waar de meest kapitaalkrachtige huisvesters een concurrentieel voordeel hebben ten opzichte van andere woonbehoeftigen. Door arbeidskrachten te huisvesten in onvergund opgedeelde woningen, kunnen zij hogere koop- en huurprijzen vragen. Dit prijst een gewoon gezin of alleenstaande al snel uit de markt.
- De werkgevers die niet voldoen aan deze voorwaarden, kunnen nog steeds hun arbeidskrachten huisvesten in Genk, maar enkel in zelfstandige woningen en waarbij de arbeidskracht zelf titularis is van het huurcontract. De gekoppelde voorwaarden leiden er niet toe dat deze arbeidskrachten geweerd worden uit de stad Genk, wel dat ze geen toegang hebben tot een klein segment in de Genkse woonmarkt (kamers voor arbeidskrachten). Deze beperking is evenredig met de legitimiteit van het doel.

Motivatie reglement en uitbatingsvergunning voor arbeidskrachten:

- De huisvesting van arbeidskrachten brengt risico's op krotverhuur en wanbeheer met zich mee, maar zet ook druk op de plaatselijke woonmarkt. Door het statuut van arbeidskracht zijn deze nieuwe inwoners afhankelijk van hun werkgever voor huisvesting. Als zij van buiten de EU komen of gedetacheerd worden, hangt hun verblijfsvergunning ook aan vast aan hun huisvesting. De werkgever moet de kost voor huisvesting (deels) dragen, wat maakt dat die kost vaak zo laag mogelijk moet zijn. Dit zet aan om goedkope woningen te voorzien, die vaak onvergund zijn opgedeeld of niet voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen. Ook is het risico hoog dat woonvormen voor arbeidskrachten gepaard gaan met andere criminele fenomenen zoals sociale fraude, koppelbazerij, of mensenhandel. Dit maakt dat het erg belangrijk is als lokale overheid om sturend op te treden bij problemen, malafide huisvesters te kunnen afblokken en concentratie van kamerwoningen te vermijden. Hiervoor is het gebruik van een uitbatingsvergunning essentieel. Omwille van deze redenen wordt ook de integriteitsbeoordeling opgenomen bij de aanvraag van een uitbatingsvergunning.

Motivatie convenant en regionale tewerkstelling:

- de stad Genk wenst haar rol als regisseur van het lokale woonbeleid (Codex Wonen van 2021, art 2.2, §1) ten volle opnemen. Ze wil in haar lokale woonmarkt vermijden dat woonbehoeftige gezinnen geen betaalbare woningen meer vinden, wegens de uitstroom van woningen naar huisvesting voor arbeidskrachten. Arbeidskrachten die worden gehuisvest zijn regelmatig niet lokaal, maar over de grens werkzaam. Nu al stellen we vast tijdens controles dat de Genkse woonmarkt een zeer brede woonbehoefte opvangt: ze faciliteert in feite economische ontwikkeling tot buiten de landsgrenzen. Huisvesting is een basisrecht (artikel 23, Grondwet). De gemeenten zijn overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet bevoegd voor aangelegenheden van gemeentelijk belang en kunnen hier in

initiatieven ondernemen om de druk op de woonmarkt te beperken. Daarom wil de stad Genk de realisatie van kamerwoningen voor arbeidskrachten koppelen aan een aantal voorwaarden om de duurzame ontwikkeling van kamerwoningen voor arbeidskrachten te verzekeren. Om ontwikkeling op risico te vermijden, wordt een convenant verplicht tussen werkgever, stad Genk en huisvester (wanneer de werkgever dit niet zelf doet). Het convenant regelt de basisafspraken en formuleert de concrete behoefte. Zo wordt een duurzame band gecreëerd tussen de drie partijen met als doel kwalitatieve huisvesting te voorzien voor arbeidskrachten en wanpraktijken te vermijden. Tot slot is het nodig om de plaats van tewerkstelling te beperken voor arbeidskrachten die in de regio van Genk tewerk zijn gesteld. Zo wordt vermeden dat werkgevers die geen link met de regio hebben hier hun arbeidskrachten huisvesten. De kans om met hen een duurzame samenwerking te creëren is klein. Door de grotere afstand tussen woonplaats en plaats van tewerkstelling is het ook moeilijker voor arbeidskrachten om een duurzame band op te bouwen en zich te integreren. Voor werkgevers of huisvesters is het nodig om te investeren in een duurzame ontwikkeling via de convenant en lokale tewerkstelling. Tot slot willen de stad Genk vermijden dat de implementatie van het reglement ertoe leidt dat bedrijven tot ver buiten Genk grondposities innemen om kamerwoningen te realiseren voor hun arbeidskrachten. Dit zou ertoe leiden dat er net meer druk op de woonmarkt komt door meer extractie van woningen uit de woningstock. Dit is precies hetgeen het stadsbestuur wenst te vermijden. Daarom is het nodig om het toepassingsgebied voor het reglement in te perken.

- Voor gemeenten in grensregio's met Nederland of Frankrijk is het nodig om rekening te houden met de daar geldende normen voor bewoning door arbeidskrachten. In Nederland worden normen opgevolgd door de stichting Normering Flexwonen (SNF). Die normen worden verstrengd naar aanleiding van het plan Römer. De verstrenging houdt in dat er minstens 15m² woonoppervlakte is per arbeidskracht (netto vloeroppervlakte van alle woonruimten, excl. circulatieruimten). Om te vermijden dat huisvesters of werkgevers over de grens gaan huisvesten binnen het meest voordelige normenkader, is het nodig om de in Genk toepasbare normen hierop af te stemmen. Artikel 3.3, §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 staat gemeenten toe om strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers opleggen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 3.1, §2. Daarom legt de stad Genk een gelijkaardige regel op. Op die manier blijft het gebruik van een Afwijkend Kader steeds afgestemd met de normen zoals die in Nederland gelden of gaan gelden.



Reglement voor de uitbating van kamers voor arbeidskrachten

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

Artikel 1: Definities

1. Arbeidskracht: zie artikel 1.3, 1, eerste lid, 1°/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
2. Beheerder: natuurlijke persoon of rechtspersoon die door de houder van het zakelijk recht en/of de uitbater van de kamerwoning aangesteld is om het beheer van de kamerwoning uit te voeren, in naam en voor rekening van de houder van het zakelijk recht en/of uitbater van de kamerwoning. Een rechtspersoon stelt hiertoe een natuurlijke persoon aan die haar vertegenwoordigt.
3. Houder van het zakelijk recht: zie artikel 1.3, §1, 22° Vlaamse Codex Wonen van 2021.
4. Conformiteitsattest: attest dat de conformiteit van een woning of kamer, zoals bepaald in artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bewijst.
5. Uitbater: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber een kamerwoning of kamer te huur stelt, verhuurt, of ter beschikking stelt, al dan niet tegen betaling.
6. Gebouw: zie artikel 1.3, °14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
7. Vergunning Afwijkend Kwaliteitskader: Vergunning voor huisvesting van arbeidskrachten zoals omschreven in artikel 3.2, eerste lid, 5° van de Vlaamse Codex van 2021.
8. Gemeenschappelijke leefruimte: zie artikel 3.2, 3, eerste lid Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
9. Kamerwoning: zie artikel 3.2, zesde lid Vlaamse Codex Wonen van 2021.
10. Kamer: zie artikel 1,3, §1, eerste lid, 25° Vlaamse Codex Wonen van 2021.
11. Recreatieruimte: een gemeenschappelijke leefruimte die ingericht is voor ontspanning. Deze ruimte mag bereikt worden via een niet-interne overdekte doorgang.
12. Houder van het zakelijk recht: zie artikel 1.3, ° 22 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
13. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a. een aangetekend schrijven
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - c. elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeniswijze
14. Integriteitsbeoordeling: screening van de integriteit van natuurlijke of rechtspersonen volgens het decreet van 22 december 2023 houdende de bevordering van de integriteitsbeoordeling door het openbare bestuur en uitvoeringsbesluiten.

Artikel 2: Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op kamers in kamerwoningen die verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld worden voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten, op het grondgebied van de stad



Genk. De uitbatingsvergunning dient per kamerwoning aangevraagd te worden.

HOOFDSTUK 2: VERPLICHTE UITBATINGSVERGUNNING

Dit reglement heeft tot doel een uitbatingsvergunning op te leggen voor alle gevallen waarin een kamer verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld wordt voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten, ongeacht of er een beroep gedaan wordt op het afwijkend woningkwaliteitskader.

Artikel 3: Verplichte uitbatingsvergunning

§1. Een voorafgaande schriftelijke uitbatingsvergunning van het college van burgemeester en schepenen is verplicht wanneer kamers in kamerwoningen verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld worden voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten.

De houder van het zakelijk recht en de uitbater zijn te allen tijde verplicht om de voorwaarden van de uitbatingsvergunning na te leven.

§2. De uitbatingsvergunning wordt afgeleverd op het adres van de kamerwoning en op naam van de houder van het zakelijk recht en de uitbater van de kamerwoning, als deze laatste verschillend is van de houder van het zakelijk recht.

§3. In de uitbatingsvergunning wordt het aantal vergunde kamers en het maximale bewonersaantal per kamerwoning bepaald.

Artikel 4: Geldigheidsduur en modaliteiten

§1. De uitbatingsvergunning is vijf jaar geldig vanaf de ondertekening door het college van burgemeester en schepenen. Op basis van een duidelijke motivering, gebaseerd op elementen uit de aanvraag of opportuniteitsafwegingen, kan het college van burgemeester en schepenen uitzonderlijk een kortere geldigheidsduur bepalen.

§2. Het college van burgemeester en schepenen kan op gemotiveerde wijze beslissen om afwijkende en/of bijkomende voorwaarden te koppelen aan de uitbatingsvergunning.

Artikel 5: Voorwaarden van de uitbatingsvergunning

§1. De kamerwoning moet altijd voldoen aan volgende voorwaarden:

- Het pand is stedenbouwkundig vergund als kamerwoning, inclusief het aantal wooneenheden.
- Alle kamers in de kamerwoning beschikken over een conformiteitsattest van minder dan één

jaar oud op het ogenblik van de aanvraag. Dit wordt verder toegelicht in artikel 26.

- Het pand waarin de kamerwoning zich bevindt, beschikt over een gunstig brandweerverslag van minder dan 1 jaar oud. Het gebouw en de kamerwoning voldoen aan het reglement 'Voorschriften omtrent de brandveiligheid in kamerwoningen en studentenkamers', goedgekeurd door de zoneraad van Brandweer Oost-Limburg op 24 juni 2016.
- De kamerwoning voldoet aan alle bijkomende voorschriften opgelegd in dit reglement en de eventuele bijkomende voorwaarden in de uitbatingsvergunning.
- De kamerwoning bestemd voor huisvesting van arbeidskrachten kan enkel ter beschikking gesteld of verhuurd worden aan arbeidskrachten die tewerkgesteld worden in de gemeenten Genk, As, Zutendaal, Oudsbergen en Houthalen-Helchteren.
- De uitbater heeft een convenant afgesloten met stad Genk en de werkgever(s) over de realisatie van kamerwoningen voor arbeidskrachten. De werkgever(s) heeft/hebben een vestigingseenheid in Genk, As, Zutendaal, Oudsbergen en Houthalen-Helchteren. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk voor bedrijven die een langdurige werf hebben in één van deze gemeenten.
- De realisatie van de kamers of kamerwoningen zorgt er niet voor dat de ruimtelijke en sociale draagkracht van een buurt wordt overschreden.
- Er kan enkel een uitbatingsvergunning worden afgeleverd voor het aantal kamers dat overeenkomt met het aantal arbeidsplaatsen zoals opgenomen in de door alle partijen ondertekende convenant. Afwijkingen hierop zijn enkel mogelijk wanneer er gemotiveerd kan aangetoond worden dat de behoefte op moment van ondertekening van het convenant niet correct kon worden ingeschat.

§2. De houder van het zakelijk recht en, desgevallend, de uitbater, of de organen en/of vertegenwoordigers van de rechtspersoon die houder van het zakelijk recht of uitbater is, zijn niet veroordeeld voor inbreuken op boek 2, titel VIII, hoofdstuk III *quater* van het strafwetboek of op de artikelen 3.34 – 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§3 De houder van het zakelijk recht en, desgevallend, de uitbater, of de organen en/of vertegenwoordigers van de rechtspersoon krijgen een gunstige integriteitsbeoordeling.

§4. De kamerwoning moet exclusief worden aangewend voor de huisvesting van arbeidskrachten.

Artikel 6: Meldingsplicht

- De uitbater is verplicht volgende wijzigingen in de uitbating en aan de kamers te melden:
- Wijzigingen met impact op de brandveiligheid
- Wijzigingen aan de bestemming, de functie en het aantal van de kamers en kamerwoning
- Wijzigingen met betrekking tot de houders van het zakelijk recht, inclusief wijzigingen in de vennootschap met betrekking tot vestigingseenheid en samenstelling bestuurders. Een nieuw en recent uittreksel uit het strafregister moet telkens bezorgd worden aan de stad Genk. Buitenlandse uittreksels moeten behoorlijk vertaald zijn.



VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT DE INRICHTING VAN DE KAMERWONING

Artikel 7: Nummering kamers

De uitbater is verplicht om een binnenummering aan te brengen op de deur van elke kamer, zoals toegekend door de bevoegde stadsdiensten.

Artikel 8: Bezettingsnorm

De kamers mogen maximaal bewoond worden door 2 personen, mits naleving van de voorschreven minimale netto vloeroppervlakte door de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 9: Recreatieruimte

Het is verplicht om een afgescheiden recreatieruimte te voorzien, onafhankelijk van de keuken en/of de eetkamer, in volgende gevallen:

- De kamerwoning heeft een bezettingsnorm van 20 bewoners of meer, indien er slechts 1 keuken wordt voorzien.
- De uitbater maakt gebruik van het Afwijkend Kader

Artikel 10: Uitrusting

Voor elke bewoner (volgens de bezettingsnorm) per kamer zijn er minimaal 2 vrije geaarde wandstopcontacten beschikbaar.

Artikel 11: Afval

Er is in de gemeenschappelijke keuken een correcte en hygiënische afscherming van de verschillende afvalsoorten.

Artikel 12: Instructies in geval van nood

De richtlijnen voor meldingen aan externe hulpdiensten worden in het Nederlands en aanvullend in de Engelse taal en een landstaal van de bewoners, zichtbaar uitgehangen in de gemeenschappelijke delen van de kamerwoning.

Artikel 13: natuurlijk licht

De raamoppervlakte bedraagt minstens 1/10^e van de netto vloeroppervlakte, met een minimum van 1 m². Van deze norm kan afgeweken worden als de buitengevel of het dak niet mag of kan gewijzigd worden (vb. wegens erfgoedwaarde) of de kamers dermate groot zijn zodanig dat het raam technisch/bouwfysisch



niet kan gerealiseerd worden. In deze gevallen bedraagt de raamoppervlakte minstens 1/12^e van de netto vloeroppervlakte, met een minimum van 1 m².

Artikel 14: attesten

De uitbater moet ten alle tijden geldige attesten of keuringsbewijzen voor de elektrische installatie en verwarmingsinstallatie kunnen voorleggen en dit op eerste verzoek van de bevoegde dienst.

Artikel 15: minimale netto vloeroppervlakte

Per bewoner wordt een minimum van 15m² netto vloeroppervlakte voorzien voor sanitair, keuken, private kamer, keuken en gemeenschapsruimte (exclusief circulatieruimte en bergruimte).

$$\frac{\text{oppervlakte private kamers} + \text{sanitair} + \text{gemeenschapsruimte} + \text{keuken}}{\text{maximum aantal bewoners volgens bezettingsnorm}} = > 15 \text{ m}^2$$

Artikel 16: gemeenschappelijke keukenfunctie

De gemeenschappelijke keukenruimte dient verwarmbaar te zijn door middel van een vast verwarmingstoestel. In de keukenfunctie zijn minimaal 4 kookpitten aanwezig. Bij meer dan 8 personen dient er 1 pit per 2 personen te zijn, met een maximum van 12 per keuken. Bij meer dan 8 personen kan een microgolf ook voldoen als extra kookpit.

Artikel 17: sanitair

§1 Per 6 bewoners moet er minstens 1 gemeenschappelijk bad of douche zijn. Er moet minstens 1 bad of douche per verdieping zijn met aansluitend geprivatiseerde omkleedruimte. Bad/douche met kleedruimte is individueel en aan de binnenzijde afsluitbaar.

§2 Per 6 bewoners moet er minstens 1 toilet aanwezig zijn en met een minimum van 1 zittoilet per verdieping. De toiletruimte moet goed verlucht zijn en goed hygiënisch onderhouden worden.

§3 Elke kamerwoning beschikt tenminste over één afzonderlijk gemeenschappelijk zittoilet met waterspoeling per verdieping.

Artikel 18: afvallokaal

Iedere kamerwoning moet in of buiten het gebouw op eigen perceel beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal voor selectieve afvalverzameling waarin de ruimte voorzien is van gemeenschappelijke afvalcontainers (minstens papier en karton, PMD, restafval, glas).

Artikel 19: wasruimte

De uitbater voorziet in 1 wasmachine en 1 droogkast per 12 bewoners in een aparte hiervoor uitgeruste ruimte.



VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT HET BEHEER VAN DE KAMERWONING

Artikel 20: Beheerder

Voor iedere kamerwoning moet er een verantwoordelijke gedomicilieerd in België worden aangesteld die belast is met het dagelijks beheer van de kamerwoning en die toezicht uitoefent. Dit kan de houder van het zakelijk recht, de uitbater of een door hen aangestelde natuurlijke rechtspersoon zijn.

Vanaf 21 kamers moet er een verantwoordelijke voor het dagelijks beheer permanent aanwezig zijn in het gebouw. Hij of zij dient er zijn/haar hoofdverblijfplaats te hebben.

Artikel 21: Bereikbaarheid beheerder

§1. De naam, het adres en de contactgegevens (telefoon en e-mailadres) van de beheerder moeten ter plaatse in de kamerwoning zichtbaar opgehangen worden.

§2. De beheerder dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor de bewoners, de stedelijke diensten, de politie en de brandweer.

§3. De beheerder houdt gegevens bij over zijn/haar aanwezigheid in de kamerwoning en uitgevoerde acties met betrekking tot het beheer en onderhoud van de kamerwoning. De stad Genk kan deze gegevens opvragen in het kader van een klacht of bij opvolging van het goed onderhoud en beheer van de kamerwoning.

Artikel 22: Bewonerslijst

§1. De beheerder moet de gegevens van de bewoners (naam en voornaam, datum van aanvang bewoning en nummers van de kamer) die in de kamerwoning gehuisvest zijn, bijhouden in een bewonerslijst.

§2. Deze bewonerslijst moet op eerste verzoek overgemaakt worden aan de stedelijke diensten en/of de hulpdiensten.

§3. De beheerder is verantwoordelijk voor een correcte registratie van de bewoners bij de dienst bevolking van de stad Genk. De relevante gegevens worden via een beveiligd softwareplatform of ter plaatse aangereikt in functie van een correcte registratie in het bevolkingsregister, het vreemdelingenregister of het wachtregister. De beheerder bezorgt ook de nodige documenten om de voorwaarden uit artikel 5 te staven.

Artikel 23: Huishoudelijk reglement



§1. Er moet een huishoudelijk reglement zijn, dat minstens de volgende zaken bepaalt:

- Aanbieding van huishoudelijke afval, waaronder de instructies voor het correct sorteren van het afval;
- Rust in en rond de kamerwoning;
- Maximale capaciteit van de kamerwoning
- Veiligheidsvoorschriften, waaronder instructies in geval van nood;
- Contactgegevens hulpdiensten;
- De naam, het adres en de contactgegevens (telefoonnummer en e-mailadres) van de beheerder.
- QR code / link naar de relevante website voor arbeidskrachten

§2. Het huishoudelijk reglement moet ter kennis worden gebracht van iedere bewoner bij aanvang van de bewoning.

Artikel 24: Aanbieden afval

§1. De beheerder is verantwoordelijk voor het correct aanbieden van het huishoudelijk afval afkomstig van de kamerwoning. Het afval moet worden aangeboden overeenkomstig de voorschriften van de plaatselijke afvalintercommunale.

§2. De ophaalkalender wordt zichtbaar opgehangen in een gemeenschappelijk deel van de kamerwoning, tenzij beroep gedaan wordt op een private erkende afvalophaler.

Artikel 25: Netheid

§1. De gemeenschappelijke delen van de kamerwoning moeten beantwoorden aan de algemeen geldende vereisten voor frisheid, netheid en hygiëne.

De uitbater staat in voor het correcte en regelmatige onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen van de kamerwoning.

§2. Voor kamerwoningen die huisvesting bieden aan meer dan 20 mogelijke bewoners is het verplicht om wekelijks de gemeenschappelijke delen schoon te maken.

§3. De beheerder is verantwoordelijk voor de naleving van de verplichtingen over netheid.

PROCEDURE

Artikel 26: Aanvraag

§1. De uitbatingsvergunning dient aangevraagd te worden via het daartoe bestemde e-formulier op



<https://www.genk.be>, waarbij volgende documenten worden gevoegd:

- Een bouwplan met nummering en aanduiding van de kamers, aantal bewoners per kamer (maximum 2) en aanduiding van de gemeenschappelijke ruimten (keuken en/of eetkamer, badkamer, eventuele recreatieruimte) en de voorziene plaatsen voor de afvalcontainers;
- Laatste stedenbouwkundige of omgevingsvergunning van de kamerwoning;
- Een schriftelijke overeenkomst waarbij een beheerder wordt aangesteld met vermelding van diens contactgegevens of een verklaring van de uitbater/houder van het zakelijk recht dat hij als beheerder optreedt;
- Het huishoudelijk reglement;
- een uittreksel strafregister artikel 596-1 (artikel 596, eerste lid Wetboek van Strafvordering) van de houder van het zakelijk recht en uitbater, wanneer deze laatste verschillend is van de houder van het zakelijk recht;
- een conformiteitsattest van minder dan één jaar oud voor alle kamers in de kamerwoningen. Volgende types van conformiteitsattest zijn daarbij mogelijk:
- Een conformiteitsattest over de kwaliteit van de kamerwoning;
- Een conformiteitsattest over de kwaliteit van de kamerwoning bestemd voor de huisvesting van arbeidskrachten.

Voor wat dit punt betreft, betekent dit dat er voor alle kamers in de kamerwoning een conformiteitsattest over de kwaliteit van een kamerwoning bestemd voor de huisvesting van arbeidskrachten werd afgegeven, zoals bepaald in artikel 3.2, vijfde lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dergelijk conformiteitsattest zal enkel aanvaard worden in zoverre er tegelijkertijd een aanvraag wordt gedaan voor de Vergunning Afwijkend Kwaliteitskader en deze wordt verkregen.

Indien er nog geen conformiteitsattest is, zal de aanvraag tot uitbatingsvergunning ook beschouwd worden als een aanvraag voor een conformiteitsattest.

- Eventueel: aanvraag Vergunning Afwijkend Kader (zie artikel 35).
- In geval van rechtspersoon: statuten of oprichtingsakte.
- Kopie van de identiteitskaarten van de uitbater en beheerder
- Een gunstig brandveiligheidsattest van de brandweer dat maximum 12 maanden oud is. Bij gebrek aan een brandveiligheidsattest wordt de aanvraag voor uitbatingsvergunning beschouwd als een aanvraag voor een brandveiligheidsattest. Dit kan ook zelf aangevraagd worden via <https://www.bwol.be/e-loket-preventiedienst.html>
- Een bewijs van brandverzekering
- Een overzicht van alle rechtspersonen die betrokken zijn bij de uitbating
- Een goedgekeurd convenant tussen werkgever, uitbater en de stad Genk.
- Bewijs van de plaats van tewerkstelling van de arbeidskrachten.

§2. De aanvraag is onvolledig wanneer de documenten en gegevens vermeld in paragraaf §1 ontbreken. IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ doet een uitspraak over de volledig- en ontvankelijkheid binnen de 30 dagen nadat het dossier aan de gemeente werd bezorgd. De aanvraag is onontvankelijk wanneer de ontbrekende documenten niet zijn ingediend binnen een termijn van 30 kalenderdagen na mededeling van de onvolledigheid.



Artikel 27: Administratieve en technische controle

Nadat de aanvraag ontvankelijk werd verklaard, zullen de stukken die bezorgd werden bij de aanvraag gecontroleerd worden. Indien het resultaat van deze controle positief is, kan er een controle ter plaatse uitgevoerd worden.

De aanvrager of diens vertegenwoordiger is aanwezig tijdens het conformiteits- en brandveiligheidsonderzoek. Alle lokalen zijn toegankelijk.

Bij afwezigheid van de bewoner(s) van de kamer zorgt de aanvrager voor een ondertekende verklaring van de bewoner(s) die aan de bevoegde diensten toestemming geeft om de kamers te betreden bij zijn afwezigheid én op de afgesproken datum en tijd van het relevante onderzoek.

Artikel 28: Termijn beslissing

§1. Binnen een termijn van 90 kalenderdagen na de melding van een ontvankelijke aanvraag wordt er een beslissing genomen door het college van burgemeester en schepenen. Indien gerechtvaardigd door de complexiteit van het dossier, mag deze termijn éénmaal worden verlengd met maximaal 90 kalenderdagen.

§2. Om dwingende redenen van algemeen belang, met name de openbare orde, rust en veiligheid, wordt bij het uitblijven van een beslissing binnen de vastgestelde of verlengde termijn, de uitbatingsvergunning geacht geweigerd te zijn.

Artikel 29: Weigeringsgronden

Het college van burgemeester en schepenen kan de uitbatingsvergunning gemotiveerd weigeren als:

- Niet voldaan is aan de wettelijke of reglementaire bepalingen en/of bepalingen zoals voorgeschreven in dit reglement;
- Een controle door de bevoegde dienst wordt verhinderd;
- Een aanvraag onjuiste gegevens bevat;
- De openbare orde gevaar loopt, onder meer door overlast.
- De kamers of kamerwoningen gelegen zijn in de onmiddellijke omgeving van andere kamerwoningen of schoolomgevingen, waardoor de sociale draagkracht wordt overschreden.
- De inplanting van de kamers of kamerwoningen ervoor zorgt dat de ruimtelijke en sociale draagkracht van een buurt wordt overschreden.

De uitbater kan een bezwaar indienen bij de toezichthoudende overheid bij een weigering van een uitbatingsvergunning, volgens de bepalingen van artikelen 332 en 333 decreet lokaal bestuur of bij de Raad van State.

Artikel 30: Einde uitbatingsvergunning



Zes maanden voor het verstrijken van de uitbatingsvergunning moet een nieuwe uitbatingsvergunning worden aangevraagd overeenkomstig de hierboven beschreven procedure in artikel 26.

Artikel 31: Verval van rechtswege

De uitbatingsvergunning vervalt van rechtswege:

- Als de kamerwoning ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard;
- In geval van opening van faillissement, vereffening, gerechtelijk akkoord of iedere andere vorm van collectieve schuldenregeling die betrekking heeft op de houder van het zakelijk recht en/of de uitbater;
- In geval van ontbinding van de rechtspersoon-houder zakelijk recht en/of rechtspersoon uitbater;
- In geval van schrapping of stopzetting van de rechtspersoon-houder zakelijk recht en/of rechtspersoon-uitbater volgens de gegevens van de Kruispuntbank van Ondernemingen;
- Ingeval van verzegeling door politie of parket;
- Ingeval van wijzigingen met betrekking tot de uitbater en/of houder van het zakelijk recht
- Ingeval van wijzigingen in de vestigingsplaats van de uitbater;
- In geval van structurele wijzigingen. Worden onder meer beschouwd als structurele wijzigingen:
 - Herindeling van de kamerwoning, waarbij de ruimtes andere bestemmingen krijgen dan bij de aanvraag;
 - Uitbreiding van de kamerwoning;
 - Wijzigingen aan de dragende structuur van de kamerwoning;
 - Wijzigingen van het aantal kamers bepaald in de uitbatingsvergunning;
- In geval van wijziging van houder van het zakelijk recht en/of uitbater die niet tijdig gemeld werd;
- Na het verstrijken van de geldigheidstermijn.
- Bij het niet naleven van de extra uitbatingsvoorwaarden

Wijzigingen aan of binnen het gebouw, waarin de kamerwoning gelegen is, maar die geen functioneel deel uitmaken van de kamerwoning, worden hier niet onder gevat.

HOOFDSTUK 3: AFWIJKEND KWALITEITSKADER

Dit reglement maakt het ook mogelijk, zoals voorzien door artikel 3.2, eerste lid, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, om een vergunning te verkrijgen voor het verhuren, ter beschikking stellen of te huur stellen van een kamerwoning voor de huisvesting van arbeidskrachten waardoor de specifieke vereisten en normen voor kamers voor arbeidskrachten gelden, zoals vastgesteld door de Vlaamse



Regering met toepassing van artikel 3.1, § 3 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 32: Vergunning Afwijkend Kader

§1. De Vergunning Afwijkend Kwaliteitskader is optioneel en dient steeds samen met een uitbatingsvergunning aangevraagd te worden (zie artikel 26). Ze is maximaal 5 jaar geldig.

§2. De kamerwoning, waarvoor een Vergunning Afwijkend Kwaliteitskader wordt afgeleverd, moet exclusief worden aangewend voor de huisvesting van arbeidskrachten.

§3 Wanneer de uitbatingsvergunning vervalt, vervalt automatisch de Vergunning Afwijkend Kwaliteitskader.

§ 4 De Vergunning Afwijkend Kwaliteitskader kan enkel worden afgeleverd als voor alle kamers in de kamerwoning een conformiteitsattest werd afgegeven dat maximaal 1 jaar oud is.

§ 5 De Vergunning Afwijkend Kwaliteitskader kan worden vernieuwd als voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een vergunning.

HOOFDSTUK 4: HANDHAVING

Artikel 33: Administratie sancties en maatregelen

§1. Elke overtreding van dit reglement in hoofde van de houder zakelijk recht en/of uitbater wordt hoofdelijk bestraft met:

- Een administratieve geldboete tot 500,00 euro; of
- Een administratieve schorsing of intrekking van de afgeleverde uitbatingsvergunning; of
- Een tijdelijke of definitieve administratieve sluiting van de kamerwoning.

§2 De sancties opgelegd door het college worden door de politie betekend of met een aangetekende brief ter kennis gebracht van de overtreder.

§3 Het niet naleven van een administratieve sanctie van het college wordt bovendien bestraft met één van de hierboven voorziene administratieve sancties.

HOOFDSTUK 5: SLOTBEPALINGEN



Artikel 34: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 35: overgangsmaatregel

Onverminderd de naleving van de al van toepassing zijnde voorschriften zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, krijgen reeds bestaande panden waarin arbeidskrachten worden gehuisvest, een overgangsperiode van 12 maanden, ingaand op het moment van de inwerkingtreding van dit reglement, om te voldoen aan de voorwaarden en modaliteiten van dit reglement. Concreet moet er in deze periode een ontvankelijke aanvraag tot verkrijgen uitbatingsvergunning worden ingediend.

Indien het gaat om woningen die voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen (aan te tonen met een conformiteitsattest) en waarvoor er een geregistreerd woninghuurcontract is dat dateert van voor de inwerkingtreding van dit reglement, dan wordt de termijn van 12 maanden verlengd tot 36 maanden.

Artikel 36: bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 288 Decreet Lokaal Bestuur.

Artikel 37: Afschrift

Een afschrift van dit reglement wordt volgens art. 119 Nieuwe Gemeentewet overgemaakt aan de Bestendige Deputatie, de griffie van de politierechtbank en de griffie van de rechtbank van eerste aanleg.