



Veilig onderdak geven

Handleiding huisvesting voor
seizoenarbeiders

VOORWOORD

Heel wat tuinders zorgen voor hun buitenlands personeel voor huisvesting gedurende de periode van tewerkstelling. Bij dit soort huisvesting komt heel wat specifieke wetgeving te pas. Om een overzicht te kunnen bieden, hebben we vanuit Boerenbond dan ook deze brochure voorzien.

Op het vlak van woonnormen valt dit soort huisvesting van personeel onder het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Dit decreet regelt de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor verhuur van kamers en woningen en dus ook voor de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders. Omdat het toch om een specifieke situatie gaat, kwam er op 6 juni 2008 een aanpassing van dit decreet, waarbij voor seizoenarbeiders in het systeem van het gelegenheidsdocument aangepaste normen uitgewerkt werden via het zogenaamde Decreet Seizoenarbeid.

Wat ruimtelijke ordening betreft, is er met de omzendbrief van 8 juli 1997 een juridisch kader voor het krijgen van een bouwvergunning in agrarisch gebied. Huisvesting moet ook altijd specifiek vergund worden! Daarbij zijn er verschillende mogelijkheden: huisvesting in bestaande gebouwen (die daarvoor aangepast worden), huisvesting in een nieuw op te richten gebouw, huisvesting in woonunits, ... Als je een bepaalde oplossing voor ogen hebt, kijk je best samen met Stedenbouw of men die oplossing ook goed vindt vanuit ruimtelijke ordening.

Een belangrijk item waarop we de nodige nadruk willen leggen, heeft met brandveiligheid te maken. Dat zal dan ook uitvoerig beschreven worden. Er zijn ook wat mogelijkheden om VLIF-steun te krijgen bij investeringen in huisvesting voor seizoenarbeiders. Ook via de fiscaliteit kan je kosten inbrengen die je in dit kader maakt.

Uiteindelijk is de huisvesting van seizoenarbeiders een complex gegeven en wordt het bijna als een volwaardige nieuwbouw en verbouwing beschouwd. Vandaar dat je voor bepaalde zaken ook het best advies vraagt aan specialisten zoals een architect, de brandweer, een verzekeringsagent, een elektricien... Wat de wetgeving evenals de aansprakelijkheid betreft.

Boerenbond wenst tuinders zo goed mogelijk te informeren over alle aspecten die komen kijken bij de huisvesting van seizoenarbeiders. Vandaar deze brochure.

Tuinbouwconsulenten Boerenbond

Leuven, augustus 2020

1

WOONNORMEN & WOONKWALITEIT

1.1 Vlaamse Wooncode

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode regelt de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. Bij uitbreiding valt ook de huisvesting voor seizoenarbeiders in kamers hieronder, zelfs als die gratis wordt aangeboden. Dit betekent dat er een hele reeks normen en regels zijn waaraan de huisvesting moet voldoen. De regelgeving is zo opgebouwd dat een aantal gebreken vermeden moet worden: onstabiele constructie, gevaar op elektrocutie, brandgevaar, slechte verluchting, slechte verlichting, CO-gevaar... Indien de wooninspectie langskomt, zal zij aan de hand van een checklist (Technisch verslag seizoenarbeiders) de totale constructie en de individuele ruimtes beoordelen via het toekennen van strafpunten.

Een woning wordt beschouwd als niet-zelfstandig (= kamer) wanneer zij voldoet aan 2 voorwaarden:

- Minstens één van de drie basisfuncties (kookgelegenheid, bad/douche en WC) ontbreekt in de woning én
- De basisfuncties (of minstens één ervan) die in de woning ontbreken, zijn als gemeenschappelijke voorziening aanwezig aansluitend bij of in de woning.

Voldoet de woning niet aan deze twee voorwaarden samen, dan wordt zij beschouwd als zijnde zelfstandig. In dat geval wordt het technisch verslag Zelfstandige woningen toegepast.

1.2 Technisch Verslag Seizoenarbeiders

Om tegemoet te komen aan de specifieke woonomstandigheden van de seizoenarbeiders bevat de Vlaamse Wooncode een aantal aanpassingen voor seizoenarbeiders en is er een apart technisch verslag voor seizoenarbeiders. Het Technisch Verslag Seizoenarbeiders (bijlage 1) is van toepassing indien je werkt met seizoenarbeiders. Dit zijn arbeiders die tewerkgesteld worden op basis van een gelegenheidsdocument (=plukkaart).

In de tuinbouwsector is de maximale duur van tewerkstelling 65 werkdagen per kalenderjaar (100 dagen voor de witloofsector, champignons en fruit). In de landbouwsector kan de handarbeider tewerkgesteld worden op eigen gronden van de werkgever of de gebruiker van diensten gedurende maximaal 30 werkdagen per kalenderjaar.

Let op! Indien je met mensen werkt, die niet aan bovenstaande definities beantwoorden, geldt het Technisch Verslag Seizoenarbeiders niet, maar is het Technisch Verslag Kamers van toepassing.

1.3 Puntensysteem

Wanneer de wooninspectie de huisvesting beoordeelt, kan dat gebeuren aan de hand van het technisch verslag. De technische verslagen vind je ter informatie in bijlage. Het is een checklist waarmee de inspecteur het gebouw als geheel en elke ruimte of kamer apart kan quoteren. Het kan nuttig zijn om voor jezelf deze lijst al eens te overlopen. In het technisch verslag worden (dan) per gebrek strafpunten toegekend. Indien het gebouw als geheel of een bepaalde kamer 15 strafpunten of meer heeft, kan een proces-verbaal opgemaakt worden voor het gebouw of deze kamer. Sommige gebreken krijgen meteen 15 strafpunten toegekend, waardoor dit ene gebrek reeds kan leiden tot een proces-verbaal voor het gebouw of de kamer. Via een ingewikkelde berekening kunnen strafpunten als gevolg van overbezetting van gemeenschappelijke functies worden toegekend aan elke kamer die van deze functie afhankelijk is.

1.4 Veiligheids- en kwaliteitsnormen

Er zijn een heleboel veiligheids- en kwaliteitsnormen waaraan je moet voldoen. Hieronder overlopen we de belangrijkste items. Dit is een zeer uitgebreide lijst, maar vaak gaat het om evidente zaken. Toch doe je er goed aan deze lijst door te nemen, zodat je de noodzakelijke aanpassingen op je bedrijf kan doen om afkeuringen te vermijden. Er wordt telkens aangegeven waar de inspectie naar kijkt en hoe ze dat beoordeelt. Let op! Dit is geen beperkende lijst! Deze rubrieken worden beoordeeld voor het gebouw als geheel en voor elke ruimte of kamer apart. Indien je met een architect werkt, zal hij al deze elementen mee in de plannen opnemen.

1.4.1 Constructie

Bij de beoordeling van de constructie gaat het vooral over de stabiliteit van de dak structuur, buitenmuren, dragende binnenmuren en draagvloeren. Een ander gebrek dat wordt beoordeeld, is de aanwezigheid van vochtproblemen. Er worden strafpunten gegeven voor insijpelend, doorslaand, condenserend en opstijgend vocht.

Er wordt onder andere naar volgende punten gekeken:

- aantasting en/of doorbuiging van de dragende elementen van het dak;
- stabiliteit van de buitendakse schouw;
- vervorming en/of scheurvorming van het gevelvlak of gevelelementen in de buitenmuren en binnenmuren;
- onder dimensionering en/of aantasting van de draagstructuur (draagvloeren);
- vochtproblemen in de woning (insijpelend vocht, schimmelvorming...) zowel aan plafonds als muren;
- tekortkomingen aan ramen en deuren (houtrot, corrosie, disfunctie...);
- trap, overlopen, borstweringen met gebruiksonvriendelijke elementen (te steil, gebreken...) of het ontbreken van een trap naar een woonfunctie.

Bij nieuwbouw of verbouwingen bespreek je deze elementen met je architect. Ook wat materiaalkeuze en isolatie betreft, kan je architect advies geven. Er gelden voor isolatie immers wettelijke normen (zie verder bij 2.1.3. Ruimtelijke ordening – EPB-regelgeving) voor alle gebouwen waar er een architect moet tussenkomen in de bouwaanvraag. Het al dan niet verwarmd worden van een gebouw waarin mensen wonen speelt sinds 1 januari 2014 geen rol. Let er dus goed op hoe je de nieuwe muren opbouwt en welke vensters je plaatst. Dit is niet alleen wettelijk verplicht, ook op het vlak van energiebesparing is dit aan te raden.

1.4.2 Elektrische installaties

.....

Indien er een verslag van keuring door een erkend controleorganisme is afgeleverd, geeft dit vrijwel de zekerheid dat de gekeurde delen van de installatie veilig zijn. In de technische richtlijnen van de Vlaamse Wooncode zal men op de volgende punten letten.

Indicatie van ernstig risico op elektrocutie

Indien men gevaar op elektrocutie vaststelt, zal dit onmiddellijk 15 strafpunten opleveren en zal die ruimte afgekeurd worden.

Welke gebreken komen in aanmerking om eventueel te besluiten dat er gevaar op elektrocutie bestaat?

- Geen bescherming tegen rechtstreekse aanraking:
 - schakelaars, laagspanningsborden, contactdozen... waar rechtstreeks contact met de delen onder spanning mogelijk is;
 - niet-afgeschermd draden onder spanning;
 - messchakelaars zonder afscherming van de delen onder spanning;
 - loszittende schakelaars of stopcontacten (ook zonder aanraakbare delen onder spanning).

- Geen bescherming tegen onrechtstreekse aanraking:
 - Aardingsinstallatie ontbreekt.
 - Er zijn toestellen van klasse I aangesloten op een stopcontact zonder aarding. Dit zijn toestellen die door hun uitvoering en bouw altijd geaard moeten zijn (strijkijzer, broodrooster, waterkoker, wasmachine, droogkast, koelkast...). Hoeven niet geaard te worden: toestellen van klasse II, gekenmerkt door dubbel vierkant (boormachine, lamp, stofzuiger...).
- Geen bescherming tegen overstroom:
 - verzwaarde of herstelde zekeringen;
 - geleiders met een te kleine doorsnede;
 - onvoldoende beveiligde installatie (de nominale stroom van de zekering is te groot voor de doorsnede van de geleider).
- Andere punten die kunnen doorwegen op een negatieve eindbeoordeling
 - Beschermingsgeleider heeft onvoldoende doorsnede.
 - Het verdeelbord ontbreekt of is niet bereikbaar.
 - De verdeelkast kan niet worden afgesloten.
 - Er is geen aanduiding van de kringen.
 - Leidingen die niet meer in gebruik zijn, zijn niet verwijderd en kunnen weer aangekoppeld worden.
 - Er is geen of onvoldoende verliesstroominrichting.
 - ...

Tip! Vraag ook raad aan je elektriciën.

1.4.3 Gas- en stookolie-installaties

De technische beoordeling van gasinstallaties is specialistenwerk. De te beoordelen elementen hebben betrekking op het risico op brand en ontploffing. Ook dit levert 15 strafpunten op. Lekken in de leidingen kunnen immers gas laten ontsnappen.

- **Eigenschappen van aardgas:** lichter dan lucht, in bepaalde concentraties (tussen 5 en 15%) ontplofbaar bij ontsteking.
- **Eigenschappen van lpg** (bijvoorbeeld butaan en propaan): zwaarder dan lucht, gevaar van ophoping in lager gelegen plaatsen zoals kelders.

Beide gassen zijn reukloos, maar worden verrijkt met geurstoffen om lekdetectie te vergemakkelijken.

Voor kamers zijn enkel volgende types verwarming toegelaten:

1. Centrale verwarming
2. Gastoestellen type C
3. Elektrische verwarming In het kader van de EPB-wetgeving (2.1.3. Ruimtelijke ordening – EPB-regelgeving) wordt dit zeer negatief in rekening gebracht.

In het Technisch Verslag wordt nagezien of de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat in de kamer mogelijk is. Dit betekent dat er ofwel centrale verwarming, een luchtdicht gastoestel of een elektrische verwarming aanwezig is of geplaatst kan worden. In het geval dat het niet aanwezig is, moet de toevoer van energie en indien van toepassing de afvoer van rookgassen voorzien zijn. Bij nieuwbouw van huisvesting zal er vanuit de EPB-wetgeving een bepaald E-peil bereikt moeten worden waardoor de plaatsing van een energiezuinige verwarmingsapparaat onvermijdelijk is.

Types gastoestellen en hun specifieke gevaren

.....

Type A: toestellen zonder afvoerkanaal. Ze verbruiken zuurstof uit de ruimte waarin ze opgesteld zijn en geven daarin ook verbrandingsgassen af. Zeer gevaarlijk voor CO-vergiftiging; enkel nog toegelaten voor gebruik als waterverwarmer, in een ruimte met voldoende onder- en bovenverluchting, maar in het algemeen af te raden.

Type B: toestellen met afvoerkanaal maar met open verbrandingsruimte. Deze toestellen verbruiken zuurstof uit de ruimte waarin ze opgesteld zijn, maar voeren de verbrandingsgassen af naar buiten. Gevaarlijk voor CO-vergiftiging indien de installatie gebreken vertoont of niet vak kundig is opgebouwd: afvoerkanaal werkt niet of is verstopt, onvoldoende aanvoer van verse lucht in de ruimte (via niet-afsluitbare verluchtungsroosters)... Bijv. gaskachel, gasgeiser voor douche of bad...

Type C: toestellen met afvoerkanaal én hermetisch afgesloten verbrandingsruimte. Indien goed geïnstalleerd zijn dit veilige toestellen aangezien

er geen verbrandingslucht in de verblijfruimte kan komen, en er ook geen zuurstof uit de ruimte verbruikt wordt.

- Onveilige installaties
 - Gaslek.
 - Niet-gekeurde, defecte of zwaar beschadigde gastoestellen.
 - Verkeerd gebruik van materialen voor gasleidingen en aansluitstukken.
 - Ernstig verweerde elastomeren slang.
 - Wachtleidingen van gasleiding die niet afgedicht zijn met een metalen dop.
- Onverantwoorde opslag van brandstoffen
 - Propaan en butaan:
 - gebruikruimte niet goed verlucht;
 - gasflessen onder de begane grond of nabij kelderopeningen;
 - gasflessen in nabijheid van warmtebron;
 - afwezigheid van gasdrukregelaar;
 - niet-goedgekeurde verbindingstukken;
 - butaan in gebruik onder de 5 °C;
 - opstapeling meerdere flessen in de woning.
- Stookolie:
recipiënten met stookolie of petroleum in de woning opgestapeld;
lekkende leidingen.
- Schoorstenen:
gevaar voor schoorsteenbrand (wegens niet jaarlijks gereinigd);
scheurvorming (niet alleen gevaar voor brand maar ook voor CO!).
- Aandachtspunten bij de keuze van een verwarmingsinstallatie:
 - veiligheid;
 - efficiëntie op vlak van energie: zo is elektrische weerstandsverwarming energetisch niet efficiënt. Voor nieuwbouwdossiers vertaalt dit zich in een zeer hoog energieverbruik per oppervlakte bij de wettelijk verplichte EPB-rapportering (zie verder bij 2.1.3. Ruimtelijke ordening – EPB-regelgeving);
 - kostprijs en onderhoud.

1.4.4 Licht

In alle lokalen in het gebouw die een leef-, slaap- of kookfunctie hebben, moet natuurlijk licht kunnen binnenvallen. Indien er helemaal geen natuurlijke verlichting is in een lokaal, worden er 15 strafpunten toegekend aan dat lokaal. Aan bergplaatsen, kelders, zolders... worden geen vereisten gesteld op het vlak van natuurlijke verlichting.

Als richtnorm voor 'voldoende' natuurlijke verlichting wordt gehanteerd dat de totale glasoppervlakte van de ramen van de lokalen minstens 1/12 van de vloeroppervlakte moet zijn, met een minimum van 1 m².

Ramen kunnen mogelijks ook dienstdoen als vluchtroute. Daar een vluchtroute minstens 0,8m breed moet zijn, is een raam (1m x 1m = 1m²) in principe in orde als zijnde een vluchtweg (meer info terug te vinden in hoofdstuk 5 – Brandveiligheid).

Onvoldoende natuurlijke verlichting kan 3 (glasoppervlakte is minder dan 1/12de van de vloeroppervlakte en meer dan 1 m²) of 9 strafpunten (glasoppervlakte < 1 m²) opleveren.

Dakkoepels en dakramen worden mee in rekening gebracht. Als er enkel dakkoepels zijn in de leefruimte is dat onvoldoende. Voor de kook- en slaapfunctie kan dit wel voldoende zijn indien er geen andere mogelijkheid tot natuurlijke verlichting is.

In de voorschriften voor beoordeling staat als richtnorm dat de onderkant van het raam in de leefruimte maximaal 1,2 m hoog mag zijn (Je moet dus door het raam kunnen kijken).

1.4.5 Lucht

Ventilatie heeft als doel:

- aanvoeren van zuurstof voor de bewoners en voor verbrandingstoestellen;
- afvoeren van hinderlijke en schadelijke stoffen uit bouwmaterialen, onderhoudsproducten, keukengeuren...;
- afvoeren van het teveel aan warmte en vochtigheid om condens en schimmelvorming tegen te gaan.

Kieren, spleten en deuren worden niet beschouwd als mogelijkheden tot verluchting, opengaande ramen wel.

Bij gebrek aan opengaande ramen, naar buiten toe, moeten er ventilatieroosters voorzien worden zodanig dat zij buitenlucht kunnen aanvoeren.

Let op! Bij alle dossiers waarvoor een architect vereist is zijn er regels rond isolatie én ventilatie (zie verder bij 2.1.3. Ruimtelijke ordening – EPB-regelgeving). Het al dan niet verwarmd worden van een gebouw waarin mensen wonen speelt sinds 1 januari 2014 geen rol. Een gebouw waarin gewoond wordt moet altijd verwarmd kunnen worden. In dit geval moet er altijd toevoer of afvoer van lucht zijn via roosters of ventilatoren, los van eventueel opengaande ramen in de delen die nieuw zijn of waar ramen vervangen worden. Vraag hierover meer info aan je architect!

1.4.6 Risico op CO-vergiftiging

.....

CO is een kleurloos, reukloos, smaakloos en niet-irriterend gas dat normaal gezien vrijkomt bij elke (onvolledige) verbranding van hout, kolen, mazout, gas... Het heeft bijna hetzelfde soortelijk gewicht als lucht en verspreidt zich dus nagenoeg gelijkmatig in de ruimte. CO veroorzaakt jaarlijks duizenden slachtoffers, waarvan een honderdtal doden! Een indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging levert 15 strafpunten op.

Risicofactoren zijn verwarmingstoestellen en waterverwarmers (met open vlam) die:

- niet verbonden zijn met een afvoer van verbrandingsgassen;
- slecht geregeld, slecht geïnstalleerd of slecht onderhouden zijn;
- verkeerd gebruikt worden;
- in ruimtes opgesteld zijn die te klein zijn of onvoldoende verlucht worden;
- aan een slecht trekkende schouw aangesloten zijn.

Een correcte regeling en installatie van verbrandingstoestellen, aanvoer van verse lucht en afvoer van afvoerstoffen is voer voor specialisten.

De meest voorkomende gebreken:

- onvoldoende luchttoevoer in ruimtes met verbrandingstoestellen met open verbrandingskamer;
- ondeskundige plaatsing en aansluiting van de toestellen;

- niet-verdichte aansluitingen van de rookgasafvoer met de schoorsteen;
- ernstige beschadiging van toestellen;
- slechte of onvolledige verbranding (gele vlam);
- bovendakse schoorsteen niet hoog genoeg (mondt uit in een zone met statische overdruk) of de uitmonding wordt gehinderd door gebouwen, bomen...
- toestellen voor vaste brandstoffen te groot voor het betreffende gebouw, waardoor geknepen of onvolledige verbranding ontstaat;
- dampkap met extractie naar buiten die aangesloten is op het afvoerkanaal van het verbrandingstoestel (onderdruk);
- meerdere toestellen met verschillende brandstoffen aangesloten op eenzelfde afvoerkanaal;
- atmosferische branders en branders die met ventilator aangesloten zijn op eenzelfde schoorsteen;
- beveiligingsinrichting uitgeschakeld of onklaar gemaakt;
- afvoerkanaal onvoldoende geïsoleerd (hoge rendementstoestellen);
- over gedimensioneerde of gedeeltelijk belemmerde afvoer;
- ernstige barsten, scheuren of beschadigingen aan de schoorsteen of schoorsteenmantel;
- ondeskundig gebruik van installaties;
- ...

1.4.7 Sanitair

.....



Per 10 personen moet er minstens 1 gemeenschappelijk lig-, zit- of stortbad zijn (indien niet voldaan aan deze voorwaarde krijg je onmiddellijk 15 strafpunten) en er mogen geen gebreken aan zijn. Bovendien moet de badkamer verwarmbaar/vorstvrij en afsluitbaar zijn. Per 6 personen moet er minstens 1 toilet zijn met waterspoeling en geurafsnijder (indien niet voldaan aan deze voorwaarde krijg je onmiddellijk 15 strafpunten), en er mogen geen gebreken aan zijn.

Deze gemeenschappelijke voorzieningen moeten aansluitend bij de kamers zijn of droog te bereiken (en mits beperkte afstand).

Lavabo's kan je voorzien in de kamer. Dan voorzie je 1 lavabo per kamer. Je kan ze ook gemeenschappelijk voorzien. Dan is 1 lavabo per 6 personen nodig.

1.4.8 Keuken

.....



Bij de gemeenschappelijke keukenfunctie worden onderstaande elementen beoordeeld: in de gemeenschappelijke keuken moet een gootsteen met koud en warm drinkbaar (leidingwater of grondwater met filtersysteem) water aanwezig zijn (indien niet voldaan aan deze voorwaarde krijg je onmiddellijk 15 strafpunten). Er moet een vast verwarmingsapparaat zijn of op zijn minst de mogelijkheid tot aansluiting ervan (aangepaste afvoer en energietoevoer).

Volgende punten kunnen strafpunten opleveren:

- Er zijn minder dan 2 geaarde stopcontacten naast deze die in gebruik zijn voor de vaste toestellen (koelkast, oven, microgolf, dampkap, boiler, ...)
- Een aanrecht met kookplaten, branders... ontbreekt.
- Er is onvoldoende natuurlijke verlichting (koepel mag).
- Een koelkast ontbreekt.
- Er moet per bewoner 1,5 m² kookruimte zijn.

1.4.9 Rookmelders

Naast de verplichting om rookmelders te voorzien die je opgelegd kunt krijgen door de brandweer bij het aanvragen van een bouwvergunning, bevat de Vlaamse Wooncode sinds 2013 ook eisen rond het aanwezig zijn van rookmelders in woningen of kamers die verhuurd worden.

Voor zelfstandige woningen moet er op elke bouwlaag een rookmelder aanwezig zijn. Voor kamerwoningen geldt dit ook, maar moet er daarenboven in iedere kamer een rookmelder geplaatst worden. De rookmelders moeten CE gemarkeerd zijn en aan de norm NBN EN 14604 voldoen. Ze moeten van het optische type zijn en een scherp geluidssignaal produceren bij rookontwikkeling door brand.

Types met niet vervangbare batterij (dus batterij vast in het apparaat, levensduur van 10 jaar) zijn aan te raden.

1.4.10 Bezettingsnormen

Een veel voorkomende vraag is altijd hoe groot de huisvesting van seizoenarbeiders minimaal moet zijn om te voldoen aan de wetgeving. Afhankelijk van de situatie waarin je je bevindt, zijn er verschillende bezettingsnormen. Enerzijds zijn er de normen zoals die in het Technisch Verslag Kamers staan en die van toepassing zijn voor kamerbewoning. Indien het gaat om huisvesting van seizoenarbeiders (met plukkaart) is er een andere regeling. Eerst overlopen we de bezettingsnormen van het Technisch Verslag Kamers, daarna de (soepele) normen van het Technisch Verslag Seizoenarbeiders, die voor de meeste telers van toepassing zullen zijn.

Normen Technisch Verslag Kamers

.....

Bij het Technisch Verslag Kamers geldt er een minimumnorm voor de (slaap) kamer, en is er een minimaal aantal lokalen nodig voor een bepaald aantal personen.

Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen [leefruimte(n), kookruimte en slaapkamer(s)], en de netto vloeroppervlakte ervan. De netto vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm. Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden: lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto vloeroppervlakte kleiner is dan 4 m² en lokalen die nergens een plafondhoogte hebben van minstens 220 cm.

Uit tabel 1 valt af te leiden hoeveel woonlokalen nodig zijn voor een bepaald aantal personen.

Tabel 1 Normen Technisch Verslag Kamers: aantal woonlokalen in verhouding tot aantal personen

	Aantal woonlokalen					
	1	2	3	4	5	6
Mogelijk aantal personen	2	2	3	5	8	10

- Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor 1 bijkomende persoon.

Tabel 2 Normen Technisch Verslag Kamers: berekening van de minimale vloeroppervlakte voor een bepaald aantal personen

	Totale nettovloeroppervlakte in m ²										
	0-12	12-18	18-35	35-45	45-50	50-60	60-65	65-75	75-80	80-90	90-95
Aantal personen	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

- Vanaf 95 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 10 m² voor 1 bijkomende persoon. Wanneer de kamer een keukenfunctie en/of badfunctie bevat, dan wordt de minimumoppervlakte per functie verhoogd met 3 m².

Specifieke normen voor huisvesting van seizoenarbeiders

(Technisch Verslag Seizoenarbeiders)



Indien je werkt met seizoenarbeiders met plukkaart geldt er een afwijkend regime voor de oppervlakenormen. Bij de berekening van de oppervlakte van de kamer wordt uitgegaan van de totale netto vloeroppervlakte ervan.

De netto vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto vloeroppervlakte meege-rekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- Lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto vloeroppervlakte kleiner is dan 4 m².
- Kamers die 15 of meer strafpunten scoren.
- Kamers die nergens een plafondhoogte hebben van minstens 220 cm.

Tabel 3 Normen Decreet Seizoenarbeiders: berekening van de minimale vloeroppervlakte voor een bepaald aantal personen

Aantal personen	Slaapruimte ⁽¹⁾	Totale oppervlakte van slaap- en gemeenschappelijke ruimtes samen ⁽²⁾
1	8 m ²	18 m ²
2	16 m ²	28 m ²
3	24 m ²	38 m ²
4	32 m ²	48 m ²
5	40 m ²	58 m ²
6	48 m ²	68 m ²
7	56 m ²	78 m ²
8	64 m ²	88 m ²
9	72 m ²	98 m ²
10	80 m ²	108 m ²
11	88 m ²	118 m ²

(1) 8 m² per persoon.

(2) Slaap- en gemeenschappelijke ruimte (alle functies) samen: voor 1 persoon 18 m². Per bijkomende persoon 10 m² extra.

- De norm voor het minimale aantal woonlokalen is weggefallen.
- Let wel op: als je de keuken, bad of douche en WC allemaal in de kamer integreert krijg je een zelfstandige woning. In dat geval is het Technisch Verslag Zelfstandige Woningen van toepassing met weer andere oppervlakenormen.

Ook voor de aanwezigheid van wastafels geldt een uitzondering: als er in de gemeenschappelijke ruimte een wastafel is, hoeft er in de kamer of slaapruimte zelf geen te zijn.

De bezettingsnormen voor de gemeenschappelijke bad- en toiletfuncties gelden ook voor de tijdelijke verblijven voor seizoenarbeiders. Net zoals bij andere kamers moet er minstens één gemeenschappelijk toilet zijn per zes arbeiders en minstens één gemeenschappelijke badfunctie (douche, lig- of zitbad) per tien arbeiders. Lavabo's kan je voorzien in de kamer. Dan voorzie je 1 lavabo per kamer. Je kan ze ook gemeenschappelijk voorzien. Dan is 1 lavabo per 6 personen nodig.

Bij de berekening van de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte wordt uitgegaan van de totale netto vloeroppervlakte ervan. De netto vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm. Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden: lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto vloeroppervlakte kleiner is dan 4 m² en lokalen die nergens een plafondhoogte hebben van minstens 220 cm.



Tot gemeenschappelijke delen worden onder meer keuken, sanitair, ontspanningsruimte, gangen... gerekend. Deze oppervlaktes worden allen mee opgenomen in het aantal m² gemeenschappelijke ruimte

Tabel 4 Berekening minimum oppervlakte (X= aantal seizoenarbeiders):

X < 50	$8 \text{ m}^2 + (2 \text{ m}^2 \times \# \text{SA})$
50 < X < 200	$8 \text{ m}^2 + (1,75 \text{ m}^2 \times \# \text{SA})$
X > 200	$8 \text{ m}^2 + (1,5 \text{ m}^2 \times \# \text{SA})$

Tabel 5 Rekenvoorbeeld huisvesting van seizoenarbeiders:

Je wil 8 seizoenarbeiders huisvesten, waar dien ik allemaal aan te voldoen?

1 WC/ 6 Seizoenarbeiders	min. 2 Wc's plaatsen!
1 Bad/ 10 Seizoenarbeiders	min. 1 Douche plaatsen!
1 lavabo/ 6 Seizoenarbeiders	min. 2 Lavabo's plaatsen!

Voldoende oppervlakte voorzien:

Definitieve regeling van toepassing!



Gezamenlijke oppervlakte moet 88m² zijn!

Definitieve regeling van toepassing!

Het Decreet Seizoenarbeiders stelt ook dat de bepalingen van het Kamerdecreet met betrekking tot het conformiteitsattest niet van toepassing zijn op de kamers voor seizoenarbeiders. Wanbedrijven kunnen wel strafrechtelijk vervolgd worden, met eventuele boetes en gevangenisstraffen tot gevolg.

Alle kamers in het Vlaamse gewest, dus ook de tijdelijke huisvesting voor seizoenarbeiders, moeten voldoen aan minimale normen inzake kwaliteit en veiligheid. Dit kan worden onderzocht door een controleur van Wonen Vlaanderen, met het van toepassing zijnde Technisch Verslag. Wanneer een kamer of gemeenschappelijke ruimte niet voldoet, kan achteraf wel een conformiteitsattest worden opgemaakt om te bewijzen dat alles terug in orde is.

- [Bijlage 1](#): Technisch Verslag Seizoenarbeiders Van Kracht op 01/01/2021
- [Bijlage 2](#): Technisch Verslag Kamers Van Kracht op 01/01/2021
- [Bijlage 3](#): Technisch Verslag Zelfstandige woningen Van Kracht op 01/01/2021

Meer informatie over deze regelgeving kan je krijgen bij de provinciale dienst rwo (Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed – Het departement waaronder huisvesting van seizoenarbeiders valt) – of via het gratis telefoonnummer 1700.

1.5 Rechten en plichten bij controle

Voor de controle op de huisvestingsnormen zijn in principe enkel de ambtenaren van het beleidsdomein Wonen bevoegd (controleur van Wonen Vlaanderen).

Vraag daarom ook altijd met welke controlerende dienst je te maken hebt. Voor de controle gebruiken zij de checklist die in bijlage bijgevoegd is.

Aanvullend kan de burgemeester de huisvesting onbewoonbaar verklaren als er ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's zijn en er dringend ingrijpen nodig is op grond van de nieuwe gemeentewet. In alle andere gevallen moet ook de burgemeester eerst de procedure in de Vlaamse wooncode volgen.

Vraag ook steeds bij welke dienst de inspecteur behoort, zodat je weet tot wie je je later moet wenden bij verdere contacten.

Bij de controle moeten de vaststellingen zich beperken tot de schade die de onderzoeker objectief kan vaststellen en die onmiddellijk een negatief effect heeft op de bewoning. Er wordt daarbij uitgegaan van de effectieve situatie op het moment van onderzoek. Er wordt daarbij rekening gehouden met maatregelen die bevoegde instanties genomen hebben om een risico op te heffen, als de gebruiker deze maatregelen zelf niet ongedaan kan maken (bijvoorbeeld fysiek afsluiten van gasinstallatie in plaats van verzegelen ervan).

De technische installaties worden onderzocht op basis van louter visuele observatie, enkel van de zichtbare gedeeltes van de installatie. Er worden geen of slechts zeer rudimentaire metingen uitgevoerd, en er wordt niets ontmanteld of blootgelegd.

Enkel zichtbare gebreken geven aanleiding tot strafpunten, zonder rekening te houden met rommel of losse interieurelementen die aangetroffen worden bij controle. Toch is het belangrijk om te voorkomen dat losse interieurelementen risico's veroorzaken en ervoor te zorgen dat de huisvesting er ordelijk uitziet. Toch is het belangrijk om te voorkomen dat losse interieurelementen risico's veroorzaken. Een ordelijke huisvesting is aan te raden.

2 RUIMTELIJKE ORDENING

Voor het huisvesten van seizoenarbeiders in zowel woonunits als vaste verblijfsgelegenheden moet je een omgevingsvergunning aanvragen. Volgens de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening (VCRO) is voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, een voorafgaande omgevingsvergunning noodzakelijk.

Volgens het KB van 28 december 1972 kunnen in agrarisch gebied enkel gebouwen worden toegelaten die voor het bedrijf noodzakelijk zijn. Ook verblijfsgelegenheden voor seizoenarbeiders kunnen worden toegelaten, voor zover ze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken. Essentieel is wel het tijdelijke karakter van het verblijf en de verbondenheid met de agrarische activiteit. Permanente verblijfsgelegenheden voor andere personen dan de exploitanten van het bedrijf en hun gezin zullen dan ook niet worden toegelaten, ook al zijn deze personen tewerkgesteld op het bedrijf. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt van iedere aanvraag onderzocht of ze stedenbouwkundig aanvaardbaar is of niet.

2.1.3 EPB-regelgeving gekoppeld aan een bouwvergunning

Aan iedere omgevingsvergunning voor een gebouw dat verwarmd (of gekoeld) wordt, gelden er regels inzake isolatie en ventilatie (luchtverversing). Voor nieuwbouwprojecten gelden daarnaast nog eisen inzake het totale energieverbruik. Dit is de zogenaamde [EPB-regelgeving](#) (Energieprestatie en Binnenklimaat). Ook seizoenshuisvesting is zodoende steeds EPB-plichtig. Bij het toekennen van de bouwvergunning wordt een EPB-nummer toegekend aan het bouwdoossier. Voor de start van de werken moet een startverklaring ingediend

worden; uiterlijk 6 maanden na het beëindigen van de werken de eindverklaring. In deze eindverklaring moet aangetoond worden dat je aan alle wettelijke eisen voldoet. De architect heeft de plicht je te wijzen op de EPB-wetgeving. Vaak treedt de architect ook op als EPB-verslaggever, maar dat is niet altijd het geval. In dat geval moet je zelf iemand aanstellen.

Er zijn enkele uitzonderingen waarbij de EPB-regelgeving niet van kracht is, onder andere voor constructies waarvoor een tijdelijke vergunning verleend wordt en waarvan de totale vergunningstermijn de maximumtermijn van 2 jaar niet overschrijdt (dus niet verlengbaar!) en voor losstaande gebouwen met een totale bruikbare vloeroppervlakte minder dan 50 m² (= buitenafmetingen). Ook is geen EPB-plicht voor gebouwen met een volume kleiner dan 3.000 m³ waarbij de tussenkomst van een architect niet vereist is (aanvraag met eenvoudige dossiersamenstelling). Sinds 1 januari 2017 valt huisvesting van seizoenarbeiders, samen met studentenkamers, onder de normering EPN (Niet- residentiële).

2.1.4 Andere wetgeving

.....

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn nog andere wetgevingen van toepassing. Hieronder worden de belangrijkste wetgevingen opgesomd. Voor meer informatie met betrekking tot de inhoud van deze wetgeving kan je te rade gaan bij uw architect of bij de opgegeven websites.

Hemelwateropvang: de gewestelijke stedenbouwkundige verordening

.....

- Ieder nieuw bouwproject met een oppervlakte groter dan 40 m² moet voldoen aan de hemelwaterverordening. Deze wetgeving zorgt ervoor dat het voor de meeste bouwprojecten verplicht is om naast een regenwateropvang ook een infiltratiezone of buffervolume te voorzien, waarvan de inplanting en de praktische haalbaarheid ook bekeken moet worden. Indien los van de bestaande gebouwen gebouwd wordt, volstaat een regenwateropvang met een inhoud van 10 m³ altijd. Indien men over meer regenwater wenst te

beschikken, kan een grotere regenwateropvang voorzien worden. De grootte van de infiltratie- of buffervoorziening hangt dan weer af van de grootte van het bouwproject en de ligging (o.a. graad van overstromingsgevoeligheid en het bodemtype) van het bedrijf. Bedrijven die een groot dagelijks hergebruik van regenwater kunnen aantonen en over een grote hemelwateropvang beschikken kunnen een afwijking aanvragen waardoor de infiltratievoorziening kleiner gemaakt kan worden of in sommige gevallen niet meer noodzakelijk wordt. Let wel op: sommige gemeenten kunnen strengere regels op hun grondgebied opleggen. In de provincie Vlaams-Brabant is ook nog een provinciale hemelwaterverordening van kracht.

(meer info: www.ruimtelijkeordening.be).

- Afvoer afvalwater:

Het afvalwater afkomstig van de toiletten en het sanitair dient op een oordeelkundige manier afgevoerd te worden. Hoe dit precies dient te gebeuren, hangt o.a. af van het gebied waarin uw bedrijf gelegen is. Er kunnen volgende gebieden onderscheiden worden: gebieden waar er reeds riolering aangelegd werd, gebieden waar er nog riolering zal aangelegd worden en gebieden waar men individueel zal moeten zuiveren. Op de website vmm.be kan je raadplegen in welk gebied uw bedrijf gelegen is. Afhankelijk van het gebied zal je al dan niet verplicht zijn om (op termijn) aan te sluiten op de riolering of zelf in moeten staan voor de zuivering van het afvalwater. Je informeert best ook eens bij de dienst stedenbouw van uw gemeente wat er precies moet gebeuren want de regelgeving kan verschillen al naargelang de actieve watermaatschappij in uw buurt.

- Onroerend erfgoed:

In het kader van een vergunningsaanvraag is het altijd aangewezen (zeker bij oudere gebouwen) om na te gaan of deze niet voorkomen op een lijst of inventaris van onroerend erfgoed. Dit kan via de website www.geo.onroerendergoed.be. Indien een hoeve of gebouw opgenomen is, moet onderzocht worden wat de mogelijke gevolgen kunnen zijn.

2.2 Structurele oplossingen

2.2.1 Gebruik van bestaande gebouwen

Als structurele oplossing kan je kiezen voor het inrichten van woongelegenheden in bestaande gebouwen. In dit geval moet vooraf goed bestudeerd worden of dit praktisch (oppervlakenormen, lichtinval, brandveiligheid,...) en financieel een haalbare kaart is. Het creëren van bijkomende woongelegenheden in bestaande gebouwen zal in veel gevallen de nodige constructieve aanpassingen (plaatsen van ramen, dragende muren...) vereisen waarvoor een vergunningsaanvraag met uitgebreide samenstelling, dus met medewerking van een architect, nodig is. Indien je een architect nodig hebt, betekent dit ook dat er voldaan moet worden aan de EPB-regelgeving.

In een aantal situaties kan er een aanvraag ingediend worden zonder medewerking van een architect. Indien dit het geval is, is de EPB-regelgeving niet van toepassing. Enkele voorbeelden van aanvragen die zonder medewerking van een architect ingediend kunnen worden, zijn:

- verbouwings- en inrichtingswerkzaamheden waarbij de stabiliteit van het gebouw niet mag wijzigen
- aanbrengen van een gevelsteen, een bepleistering of andere gevelbekleding (zonder wijziging van de fundering).
- aanbrengen van dakvlakvensters in het dakvlak of plat dak
- aanbrengen van dak uitbouwen over maximaal 1/4 van de dakoppervlakte
- verluchting-, luchtbehandelings-, rook afzuig- of lucht afzuiginstallaties

Vaak is het niet zo eenvoudig om uit te maken of een aanvraag al dan niet zonder medewerking van een architect kan gedaan worden. In deze gevallen wordt aangeraden om navraag te doen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst.

2.2.2 Huisvesting in woongebied of in woongebied met landelijk karakter

Een woning in woongebied of in woongebied met landelijk karakter kan ingericht worden voor de huisvesting voor seizoenarbeiders. In bijna alle gevallen moet je dan een vergunningsaanvraag indienen om het aantal woon-gelegenheden te wijzigen (volgens artikel 4.2.1,7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

In woongebied of woongebied met landelijk karakter is er de mogelijkheid om buiten de seizoenarbeid de kamers te verhuren aan niet-werknemers. Indien hiervoor wordt gekozen, is het wel van belang de kamers in te richten volgens de woonkwaliteitsnormen uit het technisch verslag kamers en de nodige vergunningen en erkenningen aan te vragen eigen aan de toeristische sector.

2.2.3 Nieuwbouw op het bedrijf

Voor de nieuwbouw van woongelegenheden voor seizoenarbeiders moet een bouwaanvraag met uitgebreide samenstelling worden ingediend, met medewerking van een architect. Indien de totale dakoppervlakte groter is dan 40 m² moet voldaan worden aan de hemelwaterverordening. Indien de totale bruikbare vloeroppervlakte groter is dan 50 m² (muren meegerekend en de verdiepen opgeteld) is ook de EPB-regelgeving van toepassing. Zoals bij ieder bouwproject moet niet enkel goed nagedacht worden over het bouwconcept zelf, maar ook over de inplanting van de nieuwbouw. De eisen, looplijnen en uitbreidingsmogelijkheden openhouden zijn enkele aspecten die de uiteindelijke inplanting mee zullen bepalen. Ook de brandwetgeving kan mee de keuze van inplanting beïnvloeden. Indien bv. aan bestaande landbouwbedrijfsgebouwen gebouwd wordt, moeten er de nodige maatregelen (compartimentsmuur met voldoende brandweerstand en indien aanwezig ook brandwerende deuren en ramen) genomen worden om brandoverslag te kunnen voorkomen. Om te ontkomen aan de verplichtingen ter voorkoming van brandoverslag dient er volgens de brandwetgeving minimaal 6m afstand gehouden te worden tussen de huisvesting en de bestaande bebouwing.

2.2.4 Woonunits op het bedrijf

Het gebruik van één of meerdere woonunits kan een mogelijk alternatief zijn. Indien deze optie overwogen wordt, is het heel belangrijk om zeker op voorhand bij de gemeente te informeren of hiervoor een vergunning zal afgeleverd worden. Het kan ook interessant zijn om na te vragen of de vergunning hiervoor kan bekomen worden zonder medewerking van een architect (gezien het prefab-constructies betreft). Indien de oppervlakte van de woonunit(s) kleiner is dan 40 m² kan een vergunningsaanvraag zeker ingediend worden zonder medewerking van een architect. Voor woonunits groter dan 40 m² informeer je best bij de gemeente of je tuinbouwconsulent welke mogelijkheden er zijn om een vergunningsaanvraag in te dienen zonder medewerking van een architect.

Let er steeds op dat de woonunit voldoet aan alle wettelijke verplichtingen inzake de huisvesting van seizoenarbeiders. Het respecteren van de oppervlakenormen en de grootte van de ramen zijn alvast 2 belangrijke aandachtspunten. Indien de totale dakoppervlakte groter is dan 40 m² moet voldaan worden aan de hemelwaterverordening. Indien er wel medewerking van een architect nodig is en indien de totale bruikbare vloeroppervlakte groter is dan 50 m² (muren meegerekend en de verdiepen opgeteld) is ook hier de EPB-regelgeving van toepassing.

3 VLIF-STEUN

Indien gewenst kan je VLIF-steun krijgen voor investeringen in het kader van de huisvesting van seizoenarbeiders. In de VLIF-reglementering zijn hiervoor twee codes voorzien namelijk “huisvesting personeel” en “voorzieningen personeel”. De eerste code is bedoeld voor de huisvesting van arbeiders buiten de werkuren. Onroerende goederen (slaap- en kookgelegenheid en een sanitaire installatie) zijn subsidiabel aan 15%. De investeringen onder de code “voorzieningen personeel” zijn bedoeld om te gebruiken tijdens pauzes of net voor of net na de werkuren. Voorbeelden hier zijn refter, doucheruimtes, gemeenschappelijke keuken, tafels, stoelen, losse grote keukentoestellen (zoals frigo) en persoonlijke kastjes. Ook deze investeringen vallen onder de 15%-categorie.

Meer informatie is terug te vinden op de website van het VLIF.

lv.vlaanderen.be

4 FISCALITEIT EN BTW

De kosten en investeringen gedaan voor huisvesting van personeel zijn ook in de meeste barema's aftrekbaar. Het gaat om afschrijvingen op investeringen en huurgelden voor deze huisvesting.

In de barematekst staat het als volgt geformuleerd: 'De kosten voor huisvesting van seizoenarbeiders kunnen individueel in mindering worden gebracht. Hieronder worden de volgende kostenrubrieken verstaan:

- De gedragen afschrijvingen op investeringen die verricht werden in het kader van de tijdelijke huisvesting van buitenlandse seizoenarbeiders.
- De betaalde huurgelden voor de tijdelijke huisvesting van buitenlandse seizoenarbeiders.

Indien de goederen niet uitsluitend gebruikt werden voor de huisvesting van buitenlandse seizoenarbeiders (bij verhuur of bij eigen gebruik in de periode dat er geen buitenlandse seizoenarbeiders gehuisvest worden) dienen de afschrijvingen en/of betaalde huurgelden beperkt te worden rekening houdend met de periode dat het goed effectief gebruikt werd voor de huisvesting van de buitenlandse personen die seizoenarbeid verrichtten. Met de kosten van huisvesting worden in geen geval bedoeld de uitgaven die verricht werden in het kader van de watervoorziening, elektriciteit of verwarming.

Een gedetailleerde opgave van de bedoelde gedragen kosten, die gestaafd moet worden met de nodige bewijsstukken, dient bijgevoegd te worden. Ook de identiteit van de gehuisveste buitenlandse seizoenarbeiders alsmede de periode van huisvesting, dient in deze opgave vermeld te worden. Een afschrift van het arbeidscontract dient te worden voorgelegd.'

Ingeval de vergoeding gevraagd voor de huisvesting minder dan 50 euro per maand per seizoenarbeider bedraagt, moet een voordeel van alle aard – te beschouwen als seizoenloon – berekend worden van 50 euro, verminderd met de gevraagde vergoeding. Bijvoorbeeld: indien de werkgever de huisvesting gratis ter beschikking stelt aan de seizoenarbeider, moet hij 50 euro per persoon en per maand tellen bij het loon van de seizoenarbeider.

De ontvangen vergoedingen voor huisvestingskosten zijn niet inbegrepen in de forfaitair bepaalde ontvangsten en moeten bijgevolg als bijkomende ontvangsten aan de forfaitair bepaalde semibrutowinst worden toegevoegd. Met andere woorden, indien de werkgever 50 euro huur per maand en per persoon ontvangt van de seizoenarbeider, moet hij deze inkomsten apart aangeven, bovenop de forfaitair bepaalde semibrutowinst.

Bedrijven die hun fiscale aangifte doen op basis van hun boekhouding, moeten deze investeringen en eventuele inkomsten vanzelfsprekend ook opnemen in hun boekhouding.

Btw voor huisvesting van seizoenarbeiders is in principe niet te recupereren. Enkel de kosten die gemaakt worden in het kader van ALLE werknemers komen voor aftrek in aanmerking zoals bijvoorbeeld een refter, een verpozingslokaal of toilet. Dit hangt af van de feitelijke situatie. Je pleegt hiervoor dus best overleg met je boekhouder die de wetgeving ter zake kent.

5 BRANDVEILIGHEID

Bij huisvesting van personeel MOET je aan de wetgeving(en) inzake brandveiligheid voldoen. Een vergunningsaanvraag zal aan de brandweer ter advies voorgelegd worden. Vooraleer de plannen te finaliseren en/of te starten met de werken is het daarom essentieel dat je goed weet welke de eisen zijn voor jouw concrete bouwplannen. Deze worden vastgelegd in samenspraak met de brandweer.

Bij brand moeten de gehuisveste seizoenarbeiders zo snel mogelijk gealarmeerd worden en op een snelle en veilige manier de huisvesting kunnen verlaten.

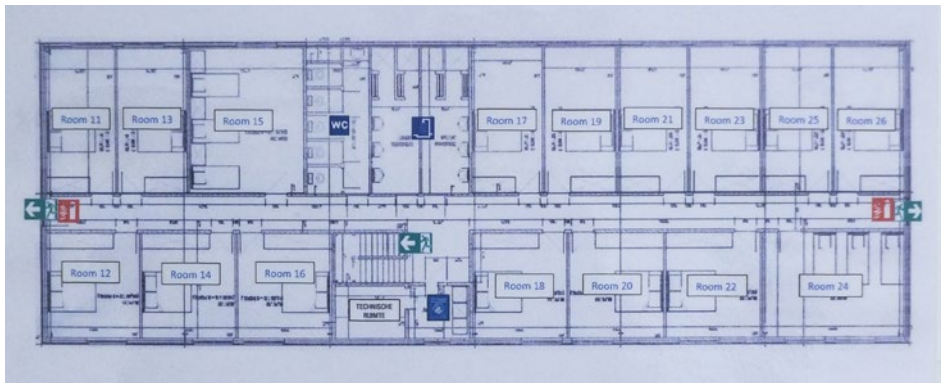
Bij de inrichting van de huisvesting zowel als bij de inplanting van het woon- en slaapgedeelte in het geheel is de keuze van de juiste bouwmaterialen van het grootste belang.

De wetgeving die van toepassing is in dit verband kan je raadplegen op www.fireforum.be. Je vraagt ook best advies aan de plaatselijke brandweer. Zij beoordelen immers nadien je vergunningsaanvraag.

Ook de wetgeving 'Toerisme voor allen' levert nuttige informatie in dit verband. Het is ook aan te raden dit thema grondig door te nemen met jouw architect, of bouwadvies te vragen via de website: www.ssb.be. Hierbij willen we toch een aantal nuttige tips geven.

5.1 Inrichting van de huisvesting

.....



5.1.1 Scheiden van risico's (compartimentering)

.....

Vooreerst moet de huisvesting gescheiden zijn van gevaarlijke en hinderlijke inrichtingen (ketelhuis, technische werkplaats, opslagplaats voor bestrijdingsmiddelen, opslag van brandbare stoffen zoals brandstoffen, hooi, stro, karton...) door bouwelementen met een brandweerstand van minimum 1 uur.

Het basisprincipe voor brandveiligheid is immers compartimentering: gedurende een bepaalde tijd een ontstane brand binnen een bepaalde ruimte houden. Een compartiment is een volume binnen het gebouw, begrensd door wanden die de brandvoortplanting naar het aanliggende compartiment gedurende een bepaalde tijd beletten. Een compartiment is al dan niet onderverdeeld in lokalen.

Bouwmaterialen met een bepaalde brandweerstand beletten brandvoortplanting.

Met het oog op het opleggen van specifieke constructievoorschriften worden lokalen volgens hun brandrisico opgedeeld in drie groepen:

- lokalen van groep 1: zeer hoog brandrisico;
- lokalen van groep 2: hoog brandrisico;
- lokalen van groep 3: gemiddeld brandrisico.

De aanwezigheid van een lokaal dat behoort tot groep 1 of 2 binnen een gebouw, zal tot gevolg hebben dat er specifieke constructievoorschriften opgelegd worden.

Doorgaans zullen de lokalen voor huisvesting behoren tot lokalen van groep 3. Toch moet je er rekening mee houden dat je extra maatregelen zal moeten treffen bij meervoudig gebruik van een loods waarbij een deel wordt omgebouwd tot huisvesting. Door een stookolietank (minstens 3000 liter) in een loods met ook een deel huisvesting, behoort het lokaal waar deze tank staat tot groep 2. Dus zal de scheidingswand tussen de eigenlijke loods en de huisvesting een hogere brandweerstand moeten hebben dan wanneer er geen stookolietank zou zijn.

Door de aanwezigheid van de stookolietank, moeten de dragende elementen van het gebouw bovendien een hogere graad van weerstand tegen brand (Rf) hebben.

Er moet een dag-nachtscheiding worden gemaakt. In het nachtverblijf moet extra aandacht worden besteed aan keuze van materialen, rookmelders, veiligheidsverlichting... aangezien het risico bestaat dat de seizoenarbeiders worden verrast in hun slaap.

5.1.2 Bouwmaterialen en hun weerstand tegen brand

.....

De keuze van de gebruikte bouwmaterialen bepaalt of het gebouw of de lokalen zelf al dan niet bijdragen tot de uiteindelijke brandbelasting. Door gebruik te maken van niet-brandbare bouwmaterialen zoals gebakken aarde, beton, cellenbeton, staal, aluminium, zink, gips... kan je alvast zorgen voor een gebouw met een lage brandbelasting. Vermijd dus vezelplaten en piepschuimisolatie! Ook bij de verdere inrichting van de lokalen moet je rekening houden met de brandbelasting van de gebruikte materialen:

- ijzeren bedden in plaats van houten;
- keuze van stof voor gordijnen;
- matrassen van brandvertragend schuim;

...

Hieronder geven we enkele voorbeelden van bouwmaterialen en hun reactie bij brand.

Steen

.....

Zowel gebakken als niet-gebakken metselsteen (kalkzandsteen, gipssteen, betonsteen) gedraagt zich goed tot zeer goed bij brand en hoge temperaturen. Natuursteen gedraagt zich over het algemeen slecht.

Tabel 4 Brandweerstand van bakstenen

Dikte onbepleisterde muur	Dikte bepleisterde muur (2 x 15 mm)	Rf-waarde
90 mm		1 h
140 mm	90 mm	2 h
180 mm	140 mm	3 h
190 mm	180 mm	4 h

Beton

.....

Bij gewapend beton hangt het gedrag bij brand sterk af van:

- homogeniteit (met de hand gemaakt beton is gevaarlijker);
- samenstelling;
- betondekking;
- verhouding oppervlak/doorsnede.

Het zwakke punt bij gewapend beton is de bewapening. Komt de bewapening bloot, dan kan de kritische staaltemperatuur snel bereikt worden.

Voor voorgespannen beton gelden dezelfde regels, al zal doorgaans een minder volumineus profiel worden gebruikt. Dit profiel zal vlugger opwarmen en dus bij brand een minder gunstig gedrag vertonen.,

Gips

.....

Gipsstenen zowel als gipsplaten en pleisterwerk hebben een goede brandweerstand. De Rf-waarde is afhankelijk van de dikte van de plaat (bron: website Gyproc).

Tabel 5 Brandweerstand van gipsplaten

Dikte gipsplaat	Rf-waarde
2 x 12,5 mm	1/2 h
2 x 25 mm	1 h
2 x 50 mm	2 h

Staal

.....

Staal heeft een Rf-waarde van 23 minuten (bepaald type profiel). In veel gevallen hebben constructies met dragende delen uit staal onvoldoende brandweerstand. Men kan de brandweerstand verhogen door de metalen delen in te kapselen: profielvolgende inkapseling (brandvertragende verf); volledige inbedding (bijvoorbeeld beton).
Afwijkingsaanvraag aan de brandweer door passieve beveiliging te vervangen door actieve beveiliging (automatisch blussysteem).

Lichte metalen

Lichte metalen worden gebruikt voor wanden, gevelbeplating, dakbedekking en raam- en deurkozijnen. Bij een standaardbrand wordt de smelttemperatuur bereikt na 10 minuten.

Hout

De inbrandsnelheid van hout is 4 cm per uur of 0,6 mm per minuut voor naaldhout. Andere soorten hout kunnen een lagere snelheid geven. De dikte van de gebruikte onderdelen in functie van de belasting zal dus een verschillende Rf-waarde geven.

Het hout kan extra beschermd worden door:

- beplating met gipsplaten;
- bepleistering met cementmortel op steengaas;
- brandvertragende verf;
- impregneren met moeilijk ontvlambare stoffen.

Isolatie

Gebruik steeds niet of slecht brandbare isolatie (bijv. glaswol, steenwol) en zeker geen piepschuim. Ook panelen die gebruikt worden voor, bijvoorbeeld, de bouw van koelcellen zijn uit den boze. Ze branden immers razend snel en ontwikkelen snel een dikke en giftige rook.

Glas

.....

Tabel 6 Brandweerstand van soorten glas

Soort glas	Rf-waarde
Ongewapend glas	2 min.
Dubbel glas	3–5 min.
Gewapend glas	10 min.
Gehard glas	15 min.
Gelaagd glas	12 min.
Glazen bouwsteen	15–60 min.

5.2 Rookdetectie

.....

Bij een brand is niet het vuur het gevaarlijkst, maar de rook. Een brand verbruikt veel zuurstof en er komen vaak veel giftige gassen vrij, zoals het kleurloze en reukloze koolstofmonoxide, dat je in een diepe slaap brengt. De slachtoffers zijn daardoor meestal al gestikt vooraleer de vlammen hen bereiken.

Rookmelders kunnen dus levens redden. Om wettelijk in orde te zijn moet de huisvesting voorzien zijn van de nodige rookmelders.

Uit Britse statistieken blijkt het volgende:

Een rookmelder redt niet alleen levens. Hij beperkt ook de omvang van een brand.

Een rookmelder beperkt in 68% van de branden de brand tot de vuurhaard zelf.

Zonder rookmelder is dat slechts het geval in 41% van de beginnende branden.

Een rookmelder beperkt in 98% van de gevallen de brand tot de ruimte waar hij uitbreekt. Zonder rookmelder slechts in 90%.

Er zijn verschillende soorten rookmelders. Voor woningen en verblijven wordt een optische rookmelder geadviseerd.

Let bij de aanschaf van een rookmelder op:

- een indicator als de batterij bijna leeg is;
- een testknop om de werking regelmatig te kunnen testen;
- een extra luid pulserend alarm van minimaal 85 dB;
- CE-goedkeuring;
- BOSEC-certificaat.

Wij raden rookmelders met een vaste batterij aan!

De meeste optische rookmelders zijn uitgerust met een lithiumbatterij met een levensduur van 1,5 of 10 jaar en hebben een garantie van 5 jaar.

Voor een minimale beveiliging moet je een rookmelder plaatsen op elke verdieping, bij voorkeur in de traphal. Het is tevens verplicht om een rookmelder te plaatsen in elk slaapvertrek!

Onderhoud van de rookmelder is noodzakelijk.

Als de batterij bijna leeg is, geeft de melder een signaal. Vervang de batterijen tijdig!

Reinig de rookmelder 1 x per maand met de zachte borstel van de stofzuiger.

Test de rookmelder minstens 1 x per maand door op de testknop te drukken.

Als je dan een geluid hoort, werkt hij prima; hoor je niets, vervang dan de batterijen of het hele toestel.

5.3 Evacuatie

.....

Elke bouwlaag waarop zich kamers bevinden, moet over minimaal twee vluchtmogelijkheden beschikken.

Indien het technisch niet mogelijk is om te voldoen aan de eisen van een tweede vluchtmogelijkheid, kan samen met de brandweer gezocht worden naar een andere oplossing.

Enkele voorbeelden zijn een andere, goedgekeurde vluchtmogelijkheid (bijvoorbeeld een buitenladder) of een algemeen automatische branddetectie-installatie.

De beslissing om een alternatief voor de tweede vluchtmogelijkheid goed te keuren, ligt volledig bij de plaatselijke brandweercommandant.

De bewoners moeten bij aanvang van het verblijf ingelicht worden over het bestaan en het gebruik van de nooduitgangen en de vluchtwegen. De plaats van elke uitgang en nooduitgang, evenals de richting van de wegen, uitgangswegen en trappen die naar deze uitgangen leiden, dienen aangeduid te worden met de nodige pictogrammen.

De inrichting en de breedte van de vluchtwegen worden bepaald in functie van de bezetting:

- aantal personen;
- mobiliteit van de personen;

- stijgend of dalend.

De evacuatiewegen zijn minstens 80 cm breed; de deuren op deze wegen mogen geen vergrendeling bezitten die de evacuatie kan verhinderen. De evacuatiewegen moeten vrij zijn van hindernissen.

De vluchtwegen worden steeds aangeduid via pictogrammen. Om een vlotte doorgang te bewerkstelligen moet er nood- en veiligheidsverlichting zijn.

Bovendien moeten de vluchtwegen rookvrij gehouden worden.

Om in geval van brand zo efficiënt mogelijk te kunnen werken, is het nodig dat je vooraf de nodige plannen en procedures opmaakt.



5.4 Veiligheidsverlichting

Veiligheidsverlichting laat toe om bij het uitvallen van de gewone verlichting een veilige plaats en de uitgangen van het gebouw te bereiken. Deze verlichting moet voldoende aanwezig zijn.

5.5 Plaatsing van blusmiddelen

Het aantal snelblussers wordt bepaald door de aard en de omvang van het gevaar. Standaard is per 100 à 150 m² vloeroppervlak 1 draagbaar snelblustoestel type 6 kg ABC-poeder aangewezen. De afkorting ABC staat voor het blussen van:

A: vaste stoffen;

B: vloeistoffen;

C: gassen;

(D: metalen).

Per verdieping moeten er minimaal 1 tot 3 blustoestellen zijn.

Voor typische functies zoals de keukenfunctie is er het best ook een branddeken.

Het is van het grootste belang de blusmiddelen op een geschikte plaats op te hangen. Zichtbaarheid en toegankelijkheid zijn hierbij cruciaal.

5.6 Persoonlijk gedrag

Maak goede afspraken rond persoonlijk gedrag om het brandrisico te verkleinen: rookverbod, verbod om kaarsen te branden...

5.7 Aanbrengen van pictogrammen

Een overzicht van de pictogrammen (brandbestrijding, reddingstekens, uitgangen en nooduitgangen) vind je in bijlage 7.2.

6 BRANDVERZEKERING

Een brandverzekering is een absolute aanrader! Hoe er per regio wordt omgegaan wat betreft de voorwaarden waaraan een huisvesting voor seizoenarbeiders dient te voldoen, wordt best afgestemd met de bevoegde instanties. Bij brand dekt de brandverzekering de schade aan het gebouw en eventueel de inboedel. Ook schade veroorzaakt door storm en natuurrampen is verplicht opgenomen. Waterschade, glasbreuk, vandalisme, inbraak, kortsluiting... zijn facultatieve waarborgen. Indien jij (of jouw bedrijf) een hypothecaire lening hebt voor de bouw of de verbouwing van de huisvesting, dan kan de bank je verplichten een brandverzekering af te sluiten.

Bij het verzekeren van gebouwen die voor huisvesting worden gebruikt, houd je alleszins met volgende twee punten rekening:

Breng je verzekeraar vooraf op de hoogte van een bestemmingswijziging van een gebouw. De polis aangegaan voor een loods (functie = opslagruimte) vervalt wanneer je deze herinricht tot huisvesting.

Besprek met je verzekeringsagent of -makelaar de aansprakelijkheid van de seizoenarbeiders zelf. Indien je de verzekering zonder meer afsluit op jouw naam, kan de verzekeraar eventuele schade trachten te verhalen op de aansprakelijke seizoenarbeider(s). Gezien de orde van grootte van deze aansprakelijkheid, zorg je best voor een afstand van verhaal, waardoor de verzekeraar hiervan afziet. Hoewel dit de premie kan verhogen, speelt een afstand van verhaal mogelijk toch ook in je voordeel: schade zal sneller vergoed worden, aangezien er geen discussie meer kan ontstaan tussen de verzekeraar en de seizoenarbeiders. Om alle discussie voor schade aan de inboedel van de

seizoensarbeiders te beperken is het aangeraden om hen mee op te nemen in de brandverzekering van de landbouwer. (Een brandverzekering dekt niet noodzakelijk, of maar in beperkte mate, de inboedel. Wanneer dit het geval is, kan je de polis als bijlage bij je arbeidsreglement opnemen, waarvan je een kopie aan je seizoenarbeiders bezorgt. Je seizoenarbeiders weten dan (of worden geacht te weten) waar ze aan toe zijn, zodat je discussies hierover bij een eventuele brand tot een minimum kan herleiden.)

7 BIJLAGEN

7.1 Volledig technisch verslag

.....

- [Bijlage 1](#): Technisch Verslag Seizoenarbeiders Van Kracht op 01/01/2021
- [Bijlage 2](#): Technisch Verslag Kamers Van Kracht op 01/01/2021
- [Bijlage 3](#): Technisch Verslag Zelfstandige woningen Van Kracht op 01/01/2021

7.2 Pictogrammen

.....

- Pictogrammen, informatie rondom blusmaterialen en het Decreet huisvesting Seizoenarbeiders zijn terug te vinden op [deze link](#).

Werken mee aan deze brochure

Tuinbouwconsulenten Boerenbond

Studiedienst Boerenbond

SBB

Werkers

Met dank aan

Brandweer Roeselare

Brandweer Sint-Truiden

Vlaamse overheid dienst RWO

Verantwoordelijke uitgever

Frans De Wachter

Diestsevest 40, 3000 Leuven

D/2020/0728/11

© Leuven, Boerenbond, 2020

Deze brochure kwam tot stand

met de medewerking van



WERKERS
IN UITZENDEN

werkers.be

In de zomer van 2008 paste het Vlaamse Parlement het bestaande Kamerdecreet aan. Deze aanpassing kwam er omdat het aantal seizoenarbeiders dat in onze Vlaamse tuinbouwsector kwam werken vanuit de nieuwe EU-lidstaten de laatste jaren zeer sterk groeide.

We hebben er als tuinbouwsector alle belang bij dat deze mensen in degelijke en veilige omstandigheden op onze bedrijven kunnen verblijven. De ervaring leert ons dat er over dit thema bijzonder veel vragen bestaan. Deze publicatie wil op die vragen een antwoord geven. Boerenbond wil aan alle betrokkenen een zo volledig mogelijk overzicht bieden van alle aspecten die belangrijk zijn voor wie investeringen in huisvesting voor seizoenarbeiders overweegt. Daarom hebben wij ervoor geopteerd om niet alleen informatie te geven over het aangepaste Kamerdecreet, maar ook over de wetgeving inzake ruimtelijke ordening die hierop van toepassing is. Tevens gaan we in deze publicatie in op de mogelijkheden voor VLIF-steun, de fiscale aspecten en last but not least geven we een aantal nuttige tips inzake brandveiligheid.

Op die manier hoopt Boerenbond een bijkomende impuls te geven aan de veilige huisvesting van personeel op de bedrijven.

boerenbond.be