



# Aanbevelingen voor huisvesting arbeidsmigranten Casus Project NZL te Houthalen-Helchteren

Woonacademie 09/09/2024

Stebo vzw | IGS Woonfocus 2.0 | gemeente Houthalen-Helchteren



# Aanleiding project

IGSW Woonfocus 2.0 in Heusden-Zolder,  
Houthalen-Helchteren, Maasmechelen,  
met projectuitvoerder Stebo

Tijdelijke huisvesting buitenlandse werknemers als  
fenomeen binnen lokaal woonbeleid:

- Wonen in “leegstaande” woningen
- Slechte woningkwaliteit en overbewoning
- Oneigenlijk gebruik tweede verblijven en vakantieparken

-> huisvesting arbeidsmigranten in “grijze zone”



# Aanpak in gemeenten Woonfocus 2.0

**Maasmechelen:** invoering kamerreglement 2014 met verplicht CA

**Houthalen-Helchteren:** flexacties in vakantieparken i.s.m. ARIEC

**Heusden-Zolder:** invoering kamerreglement 2021 met verplicht CA

**2017-2019:** onderzoek naar regelgevend kader

**Complex Project Noord-Zuid Limburg:**

Wat met huisvesting werknemers tijdens uitvoering?



# Vaststelling

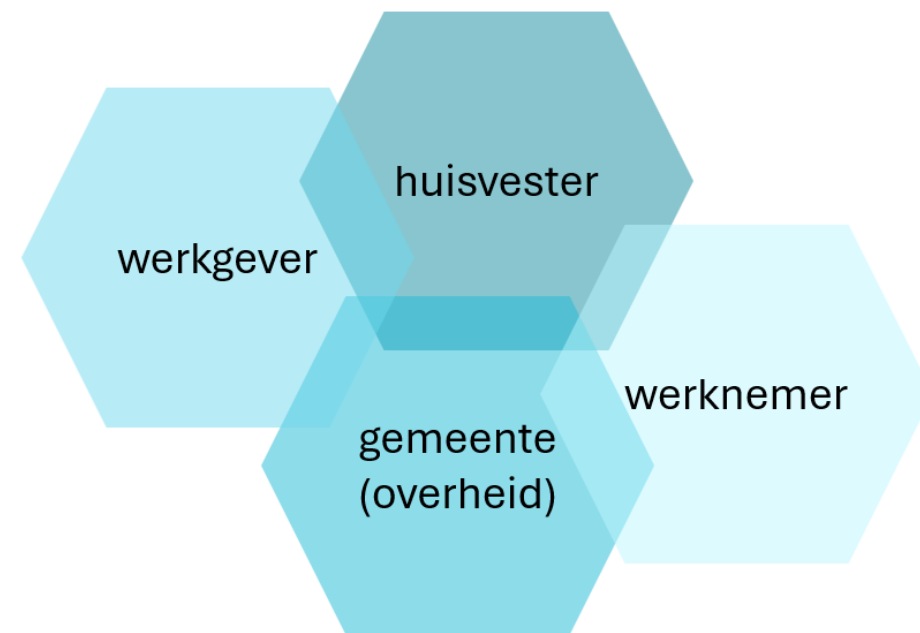
Andere aanpak nodig:

- In gesprek gaan met alle betrokkenen: werkgevers – huisvesters – werknemers - gemeenten
- Verbeeldend samenwerken
- Samen naar een gedragen kader

## Huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten: naar een (breder) gedragen richtlijnenkader

2022-2025

Met financiële steun van de provincie Limburg, gemeenten Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren en Maasmechelen, Stebo vzw en Wonen in Vlaanderen.



# Aanpak

**Verzamelen noden en wensen van betrokken actoren**

Bevraging van werkgevers en interimkantoren

Voeren van rondetafelgesprekken met actoren:  
werkgevers – huisvesters - gemeenten

Gesprek met werknemer(s)

Formuleren van een set gedragen aanbevelingen voor alle actoren



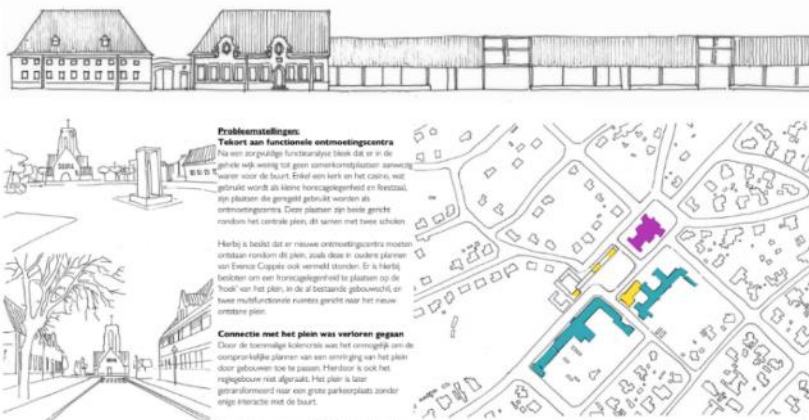


# Aanpak

**Inspiratie door  
architecturale ontwerpen**

Verbeelden van een mogelijke  
oplossing op een locatie in de  
betrokken gemeenten

i.s.m. UHasselt



# Conclusies uit onderzoek

## **Gemeenten** wensen...

- Een zicht hebben op wie waar verblijft
- Huisvesting kunnen sturen naar geschikte locaties
- Woningkwaliteit voor alle bewoners garanderen

## **Werkgevers** wensen...

- Een betaalbaar aanbod voor de huisvesting van arbeidsmigranten (ontwikkelmogelijkheden)
- Uniformiteit van voorwaarden en normen over gemeentegrenzen heen
- Duidelijkheid over welke voorwaarden van toepassing zijn
- Begrip en een betere beeldvorming, zowel bij gemeenten als omwonenden

## **Werknemers** wensen...

- Een plek voor zichzelf met voldoende privacy
- Comfortabele, veilige en gezonde woning
- Ondersteuning bij gebruik van de woning, leefgewoonten

# Netwerkmoment 26/06/2024





# Resultaat

Aanbevelingen voor gemeenten, werkgevers en interimkantoren, en hogere overheden: **Op welke manier / met welke acties kan elke actor concreet werk maken van kwaliteitsvolle huisvesting voor arbeidsmigranten?**

**Beleidsdomeinen overschrijdend – beleidsniveaus overschrijdend**



# Suggesties voor gemeenten

Inventariseer en documenteer  
het fenomeen via een  
(inter-)gemeentelijke werkgroep

Voer een locatiebeleid

Verzeker de woningkwaliteit

Faciliteer huisvesting en ga in gesprek  
met aanbieders

...



# Suggesties voor **werkgevers**

Ga in overleg met gemeente bij het plannen en realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten

Voorzie enkel huisvesting die voldoet aan stedenbouwkundige eisen en woningkwaliteitsnormen

Organiseer en ondersteun de aanmelding (én uitschrijving!) van arbeidsmigranten

Bereken proactief de gevolgen van nieuwe bedrijvigheid op het aantal arbeidsmigranten (en hun huisvesting)

...

# Suggesties voor hogere overheden

Maak uniforme regels voor álle vormen van kamerwonen en hanteer hiervoor één en hetzelfde technisch verslag

Ontwikkel een informatiepunt voor werkgevers, huisvesters met alle voorwaarden, normen, ..., maar ook voor werknemers

Hou rekening met de vraag voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten binnen het lokaal woonbeleid en bij ruimtelijke planningsinstrumenten

Maak een regelgevend kader voor de registratie van arbeidsmigranten bij aanmelding (contactgegevens, verblijfsadres)

Denk na over een vrijwillig kwaliteitslabel

...

# Vervolg

Uitwerken van publicatie met aanbevelingen

Verfijnen op maat van gemeenten in werkingsgebied

# Casus project NZL – Houthalen-Helchteren

- Najaar 2026: Start tunnelwerken project Noord-zuid Limburg
- Nood aan buitenlandse expats (50 tot 250 werknemers - variabel)
- Waar huisvesten?
  - Niet wenselijk in onze recreatiedomeinen (nu al gekend probleem in Hengelhoef en Molenheide)
  - In bestaand woonweefsel?
  - Gegroepeerd?
- DBFM-contract > Ontwerp, bouw, financiering en onderhoud infrastructuur wordt toegekend aan één privaat consortium
- DWV beschouwt huisvesting werknemers als taak van de toekomstige aannemer (cfr. Lantis – Oosterweelverbinding)
- Huisvesting arbeiders maakt deel uit van de concurrentiegerichte dialoog bij aanbestedingsprocedure DBFM (vraag gemeentebestuur)

# Casus project NZL – Houthalen-Helchteren

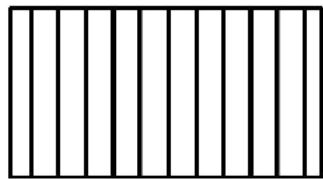
- Hoe kunnen we ons hier als gemeente op voorbereiden?
- Regelgeving ‘*Specifieke woningkwaliteitsvereisten voor kamerwoningen voor tijdelijke arbeidskrachten*’ goede tendens?
- Niet wenselijk om gemeentelijke verordening op te stellen om vloeroppervlakte individuele kamer te verlagen van 12 naar 8 m<sup>2</sup>, maar zoeken naar kwaliteitsvolle oplossingen
- Gemeente wil sturend werken / verantwoordelijkheid nemen



# Casus project NZL – Houthalen-Helchteren

## Op zoek naar mogelijke locaties

Gewestelijk RUP NZL: Aanduiding 2 werfzones >  
Vraag gemeente om huisvesting van arbeiders te kunnen voorzien in deze 2 zones = niet vanzelfsprekend voor Departement Omgeving om tijdelijke huisvesting binnen de bestemmingszone ‘Werfzone’ toe te laten.



(Aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

### Artikel 7. Werfzone

#### 7.1. Bepalingen met betrekking tot de bestemming

Werfzones zijn tijdelijk -gedurende de aanleg van de wegeninfrastructuur en bovenzijde van de tunnel- bestemd voor de inrichting, de voorbereiding en de realisatie van alle noodzakelijke werken in het kader van de aanleg van de wegeninfrastructuur en bovenzijde van de tunnel, met inbegrip van het plaatsen van constructies (betoncentrale...), de opslag van materialen, grondstoffen en tijdelijke grondoverschotten en de werfuitrusting voor het personeel.

Complementaire voorzieningen ter ondersteuning van het functioneren van de werfzone zijn eveneens toegelaten.

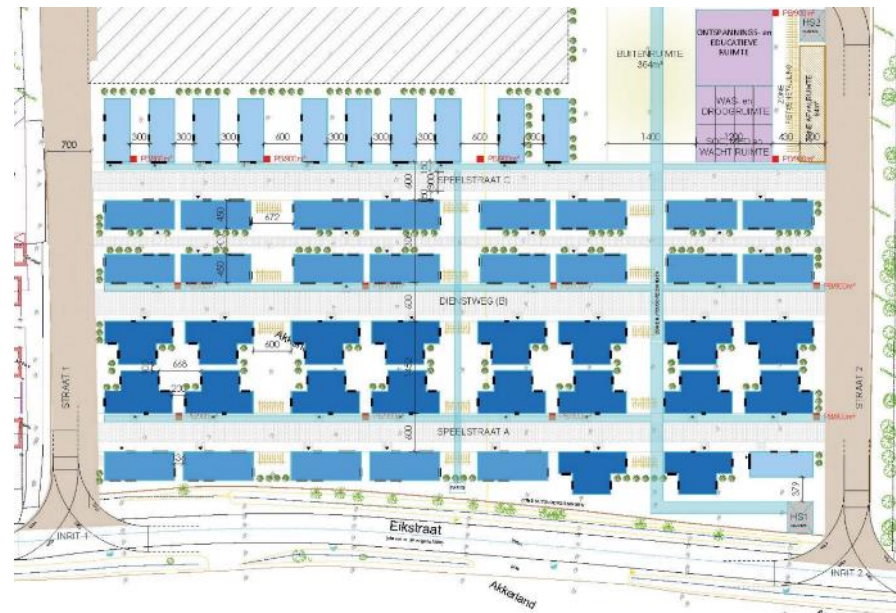




# Casus project NZL – Houthalen-Helchteren

Op zoek naar voorbeelden tijdelijke huisvesting

Oostakker: nooddorp voor tijdelijk ontheemden uit Oekraïne - Bouw in 2 fasen > totaal 200 woonunits (bezoek gepland)



# Lessons learned

***“Omarm het fenomeen”***



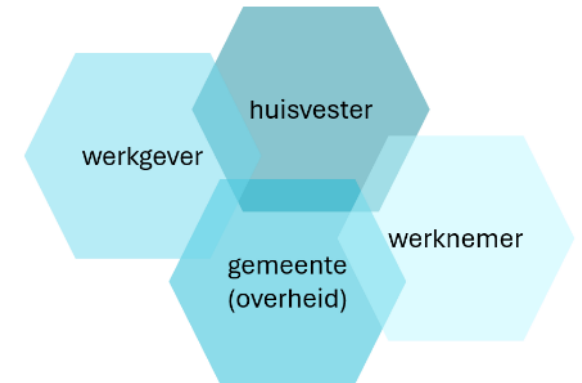
Nu vaak terughoudendheid

Werk samen met alle betrokkenen

Stem af met omliggende gemeenten

Denk er fundamenteel over na & creëer kader

Geen kwantitatieve maar kwalitatieve oefening



## Contact

Bertien Buntinx, gemeente Houthalen-Helchteren  
[bertiebuntinx@houthalen-helchteren.be](mailto:bertiebuntinx@houthalen-helchteren.be)

An Dreesen, Stebo vzw  
[an.dreesen@stebo.be](mailto:an.dreesen@stebo.be)

09/09/2024

[www.stebo.be](http://www.stebo.be)

[wonen@stebo.be](mailto:wonen@stebo.be)

