

**STEUNPUNT  
WONEN**

# Werken met gecertificeerde woningcontroleurs

Een verkenning van mogelijke beleidspistes

**Lieve Vanderstraeten & Diederik Vermeir**



**Vlaanderen**  
is wonen

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

**Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:**

Vanderstraeten, L. & Vermeir, D., (2020). *Werken met gecertificeerde woningcontroleurs. Een verkenning van mogelijke beleids pistes*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Voor meer informatie over deze publicatie [lieve.vanderstraeten@vub.be](mailto:lieve.vanderstraeten@vub.be); [diederik.vermeir@uantwerpen.be](mailto:diederik.vermeir@uantwerpen.be)

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2020/4718/006 – ISBN 9789055506897

© 2020 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen  
p/a HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving  
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

# INHOUD

<b>Inhoud</b>	<b>3</b>
<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>1. De huidige regelgeving en werking</b>	<b>7</b>
1.1 De Vlaamse Wooncode en het Woningkwaliteitsbesluit	7
1.1.1 Algemeen	7
1.1.2 Procedures	8
1.1.3 Erkenningsvoorwaarden	14
1.1.4 Toezichtsrechten	15
1.2 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	16
1.2.1 Zorgvuldigheidsbeginsel	16
1.2.2 Gelijkheidsbeginsel	17
1.2.3 Vertrouwensbeginsel	17
1.3 Aansprakelijkheid van de overheid	18
1.4 Deontologie en aansprakelijkheid van de woningcontroleur	19
1.4.1 Decreet Lokaal Bestuur	19
1.4.2 Vlaams personeelsstatuut (VPS)	20
1.4.3 Aansprakelijkheid van het overheidspersoneel	20
1.5 De huidige opleidingen en begeleidingstrajecten van de woningcontroleurs	20
1.5.1 De opleiding en bijhorend begeleidingstraject van de woningcontroleurs in dienst van het agentschap Wonen-Vlaanderen	20
1.5.2 De opleiding en bijhorend begeleidingstraject van de woningcontroleurs in opdracht van de lokale overheden	22
1.5.3 Conclusie: nood aan een breder opleidingskader	26
<b>2. Het werken met gecertificeerde controleurs in andere beleidsdomeinen</b>	<b>28</b>
2.1 Gecertificeerde controleurs voor de keuring van cv-installaties	28
2.1.1 De erkenningsprocedure	28
2.1.2 Verplichtingen van de erkende technici: de gebruikseisen	29
2.1.3 Schorsing en opheffing van de erkenning	29
2.1.4 Voorwaarden voor verlenging/behouden erkenning	30
2.1.5 De ondersteuning van de erkende technici en het streven naar een maximale eenvormigheid van beoordelen	30
2.1.6 Het controle- en opvolgingsmechanisme van de erkende technici	30
2.1.7 De opleiding en voorwaarden voor de opleidingscentra	32
2.1.8 De verplichte permanente vorming	33
2.1.9 De elementen van een controle ter plaatse door de technicus	33
2.1.10 Vragen of opmerkingen van de bewoner na een bezoek van een technicus	38
2.2 Gecertificeerde controleurs bij het uitreiken van een EPC	38
2.2.1 De procedure om erkend te worden als energiedeskundige type A	38
2.2.2 Verplichtingen van de erkende energiedeskundigen	39
2.2.3 Voorwaarden voor verlenging/behouden erkenning	39
2.2.4 Schorsing en opheffing van de erkenning	39
2.2.5 De ondersteuning van de erkende energiedeskundigen en het streven naar een maximale eenvormigheid van beoordelen	40
2.2.6 Het controle- en opvolgingsmechanisme van de erkende energiedeskundigen A	40
2.2.7 De opleiding en voorwaarden voor de opleidings- en examencentra	42
2.2.8 Permanente vorming	45
2.2.9 Controles door de energiedeskundige type A	45

2.2.10	Vragen of opmerkingen van de bewoner na een bezoek van een energiedeskundige	46
2.3	Gecertificeerde controleurs bij het uitreiken van een EPB	47
2.3.1	De procedure om erkend te worden	47
2.3.2	De verplichtingen van de erkende verslaggever	47
2.3.3	Voorwaarden voor verlenging/behouden erkenning	49
2.3.4	Schorsing en opheffing van de erkenning	49
2.3.5	Ondersteuning van erkende verslaggevers en waarborgen voor een maximale eenvormigheid	50
2.3.6	Het controle- en opvolgingsmechanisme van de erkende verslaggevers	50
2.3.7	Opleiding en voorwaarden voor de opleidings- en examencentra	51
2.3.8	Verplichte permanente vorming	53
2.4	Gecertificeerde controleorganismen bij de keuring van elektrische installaties	54
2.4.1	Erkenningsvoorwaarden	55
2.4.2	Accreditatie door BELAC	55
2.4.3	Erkenningsprocedure	56
2.4.4	Verplichtingen van erkende controleorganismen: werkingscriteria	57
2.4.5	Schorsing en opheffing van de erkenning	58
2.4.6	Hernieuwing van de erkenning	58
2.4.7	De ondersteuning van de erkende controleorganismen en het streven naar een maximale eenvormigheid van beoordelen	58
2.4.8	Het controle- en opvolgingsmechanisme	58
2.4.9	Controles ter plaatse door een erkend organisme	61
2.4.10	Vragen of opmerkingen van de bewoner na een bezoek van een erkend controleorganisme	62
2.5	Conclusie: wat leren we uit de praktijken in andere beleidsdomeinen?	62
2.5.1	Lessen uit de aanpak inzake cv-installaties	62
2.5.2	Lessen uit het werken met gecertificeerde energiedeskundigen type A voor het afleveren van een EPC	63
2.5.3	Lessen uit het werken met gecertificeerde verslaggevers in het kader van de EPB-verslaggeving	64
2.5.4	Lessen uit het werken met door BELAC geaccrediteerde keuringsinstellingen voor het afleveren van een keuringsattest van de elektrische installatie	64
<b>3.</b>	<b>Het werken met gecertificeerde woningcontroleurs, enkele omkaderende elementen</b>	<b>66</b>
3.1	Waarom hebben we nood aan gecertificeerde woningcontroleurs?	66
3.2	Elementen uit de beleidsvisie	67
3.2.1	Vlaams Regeerakkoord en beleidsnota Wonen	67
3.2.2	Voor- en nadelen van het gekozen scenario	67
3.3	Juridische vereisten en aandachtspunten	69
3.3.1	Het bevoegdheidskader	69
3.3.2	Rechtsbescherming	72
3.3.3	Vrij verkeer van diensten	77
3.4	Twee pijlers om een kwalitatief systeem te garanderen	79
3.4.1	Eerste pijler: kennisoverdracht	79
3.4.2	Tweede pijler: garanties op kwaliteitsvolle attesten en controleurs	80
<b>4.</b>	<b>Het werken met gecertificeerde woningcontroleurs, de verschillende mogelijkheden</b>	<b>83</b>
4.1	Het aanvragen van een onderzoek	83
4.2	De verschillende opleidings- en certificeringsmogelijkheden	84
4.2.1	De erkenningsprocedure: erkenningsvoorwaarden	85
4.2.2	De erkenningsprocedure: het opleidingstraject	87
4.2.3	De erkenningsprocedure: het toekennen van de erkenning	88

4.2.4	Gebruikseisen	88
4.2.5	De condities omtrent opheffing en schorsing	90
4.2.6	Een duidelijk informatieplatform	90
4.2.7	Een controle- en opvolgingssysteem	91
4.2.8	Een kader voor de erkende opleidings- en examencentra	95
4.2.9	Het organiseren van bijscholingen	98
4.3	Andere reflecties vanuit het werkveld	99
4.3.1	Lokale ambtenaren en het behalen van een erkenning	99
4.3.2	Erkende private woningcontroleur versus eigen (erkende) woningcontroleur	99
4.4	Het inschakelen van private controleurs	101
<b>5.</b>	<b>Conclusies en beleidsaanbevelingen</b>	<b>104</b>
	<b>Bijlagen</b>	<b>111</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Het minimumprogramma van de algemene opleidingen en bijscholingen tot technicus vloeibare en gasvormige brandstof</b>	<b>112</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Lijst aanwezigen consultatieronde</b>	<b>117</b>
	<b>Referenties</b>	<b>118</b>

## INLEIDING

De naleving van de minimale woningkwaliteitsnormen wordt bewaakt via diverse procedures. Aan de basis ligt telkens een controle van de woning aan de hand van technische verslagen. Woningcontroleurs en wooninspecteurs van het agentschap Wonen-Vlaanderen, aangewezen door de leidend ambtenaar, en woningcontroleurs van steden en gemeenten, aangewezen door de burgemeester, hebben de bevoegdheid om de conformiteit van woningen met de vereisten van veiligheid, gezondheid, woningkwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting vast te stellen.

Een technisch verslag kan door verschillende besturen (lokale besturen en de gewestelijke overheid) en vanuit verschillende oogpunten opgemaakt worden. Zo is er de administratieve procedure tot ongeschiktverklaring (met de mogelijkheid van een vooronderzoek) en de strafrechtelijke procedure, naast beroepsprocedures en het onderzoek in het kader van een aanvraag van een conformiteitsattest of een huursubsidie. Het bewaken van de woningkwaliteit door het op een eenvormige manier toepassen van de technische verslaggeving op al deze platformen is daarbij een uitdaging.

Om aan deze uitdaging het hoofd te bieden, kreeg het Steunpunt Wonen de opdracht om na te denken over een nieuw opleidingskader voor bestaande woningcontroleurs (in dienst van publieke instanties). Een tweede onderzoeksvraag was om na te gaan hoe private actoren kunnen ingeschakeld worden bij de uitvoering van woningcontroles. In dit rapport werken we enkele mogelijke pistes uit.

In het eerste hoofdstuk schetsen we de huidige regelgeving en werking van de woningcontroleurs in dienst van Wonen-Vlaanderen en de lokale besturen. We schetsen de bestaande procedures, de impact van algemene beginselen van behoorlijk bestuur en principes omtrent de aansprakelijkheid van de overheid bij de uitvoering van woningcontroles. We sluiten het hoofdstuk af met een bespreking van de huidige opleiding- en begeleidingstrajecten van woningcontroleurs, inclusief de resultaten van een schriftelijke bevraging bij de betrokkenen.

In het tweede hoofdstuk worden de praktijken van het werken met gecertificeerde controleurs in andere beleidsdomeinen besproken. We overlopen 1) de methode gevolgd door het Departement Omgeving betreffende de erkenning van technici voor de controle van de cv-installaties in woningen; 2) de methode gevolgd door het VEA betreffende de erkenning van energiedeskundige type A; 3) de regeling omtrent verslaggevers voor het opstellen van respectievelijk een EPC- en EPB-verslag; en 4) de werkwijze van de FOD Economie voor de erkenning van de instellingen om de huishoudelijke elektrische installaties te keuren. We sluiten af met een samenvatting van de voornaamste lessen die we uit de praktijken van de andere beleidsdomeinen trokken.

Een derde deel behandelt enkele omkaderende elementen. Wat zijn de (opleidings)noden op het terrein? Welke elementen halen we uit het Vlaams Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen? Met welke juridische vereisten en aandachtspunten dient rekening te worden gehouden, in het bijzonder indien private organisaties worden betrokken? En welke pijlers of elementen dient een kwalitatief opleidings- en certificeringstraject te bevatten?

Het vierde hoofdstuk omschrijft de verschillende beleidspistes die voorliggen. We maken daarbij een onderscheid tussen verschillende fasen: de aanvraag van het woningkwaliteitsonderzoek, een (nieuw) opleidings- en certificeringstraject en de plaatsingsprocedure (wanneer het gaat om een overheidsopdracht). De mogelijke pistes werden bovendien voorgelegd aan betrokkenen vanuit het werkveld. Hun reflecties zijn mee verwerkt in het vierde hoofdstuk.

We sluiten het rapport af met de voornaamste conclusies en beleidsaanbevelingen.

# 1. DE HUIDIGE REGELGEVING EN WERKING

## 1.1 De Vlaamse Wooncode en het Woningkwaliteitsbesluit

### 1.1.1 Algemeen

In uitvoering van het recht op wonen (artikel 23 Grondwet) voerde de Vlaamse decreetgever in 1997 de Vlaamse Wooncode in. Woningkwaliteitsbewaking kreeg daarbij van bij het begin een prominente plaats. Zo legt de Vlaamse Wooncode elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit op aan alle woningen in het Vlaams gewest. De Vlaamse Wooncode bepaalt de algemene normen en geeft aan de Vlaamse Regering de opdracht om deze vereisten nader in te vullen<sup>1</sup>. Aan deze opdracht gaf de Vlaamse Regering gevolg door in het Woningkwaliteitsbesluit<sup>2</sup> drie modellen van technische verslagen vast te stellen. Het gaat om modellen voor kamers, voor kamers verhuurd aan seizoenarbeiders en voor zelfstandige woningen, waarin de algemene normen uit de Vlaamse Wooncode worden gepreciseerd.

Om de naleving van de kwaliteitsvereisten te waarborgen, introduceerde de Vlaamse overheid ook een bredere waaier aan stimulerende en sanctionerende maatregelen. Wat de handhaving betreft, is er in de Vlaamse Wooncode sprake van een tweesporenbeleid. Enerzijds is er de administratieve handhaving, waarbij de bestuurlijke overheden toezicht uitoefenen op de naleving van de kwaliteitsvereisten en administratieve maatregelen kunnen opleggen. Anderzijds is er de strafrechtelijke handhaving, die via de Vlaamse Wooninspectie en de gerechtelijke instanties verloopt.

De *administratieve handhaving* is in handen van de Vlaamse overheid en de lokale besturen. De procedure draait rond twee elementen. Ten eerste is er een (preventief) systeem van conformiteitsattesten, dat van toepassing is bij de verhuring, de te huur of ter beschikking stelling van een woning. Inbreuken op de minimale kwaliteitsvereisten kunnen hierbij aanleiding geven tot de weigering tot afgifte van een conformiteitsattest<sup>3</sup>. Ten tweede kan een woning bij besluit van de burgemeester ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond worden verklaard<sup>4</sup>.

De *strafrechtelijke handhaving* is van toepassing bij verhuring, te huur stelling of ter beschikking stelling van kamers en woningen die niet aan de kwaliteitsvereisten voldoen. Doordat de Vlaamse Wooncode in een strafbaarstelling voorziet, kunnen verhuurders van krotwoningen worden opgespoord, bestraft en - door de verbeurdverklaring van huurgelden - de door het misdrijf verworven voordelen worden ontnomen<sup>5</sup>. De strafrechtelijke aanpak is aan te merken als een *ultimum remedium* voor de meest ernstige dossiers<sup>6</sup>. Een belangrijke taak is hierbij weggelegd voor de Vlaamse Wooninspectie. Haar taak is om inbreuken op te sporen, vast te stellen, herstel te vorderen voor de rechter en - na melding van herstel - een hercontrole uit te voeren<sup>7</sup>.

---

<sup>1</sup> Artikel 5 Vlaamse Wooncode.

<sup>2</sup> B.VI.Reg. van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, BS 1 augustus 2013 (hierna: 'Woningkwaliteitsbesluit').

<sup>3</sup> De aanvraag van een conformiteitsattest is eveneens de aangewezen werkwijze bij verzoeken tot opheffing van een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van een woning.

<sup>4</sup> VLAAMSE WOONINSPECTIE, Jaarverslag 2017. Woningkwaliteit en handhaving onder één dak, Brussel, 2018, 15.

<sup>5</sup> T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 181.

<sup>6</sup> VLAAMSE WOONINSPECTIE, *Vier jaar Vlaamse Wooninspectie. Een evaluatie*, Brussel, 2006, 4 ev.

<sup>7</sup> P. DE SMEDT, 'Versterking van de kwaliteitsbewaking. In de laatste rechte lijn in de strijd tegen huisjesmelkerij?' in P. DE SMEDT, B. HUBEAU & E. JANSSENS (eds.), *Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse Wooncode*, Brugge, die Keure, 2007, 104.

Daarnaast hebben steden en gemeenten de mogelijkheid om aanvullende kwaliteitsnormen uit te vaardigen voor kamers. Zij hebben ook de mogelijkheid om een conformiteitsattest verplicht te stellen (of de geldigheidsduur ervan te beperken), net als om het verhuren of ter beschikking stellen of te huur stellen van kamers aan een vergunningsplicht te onderwerpen<sup>8</sup>. Bij de beoordeling van de kamer voor de toekenning van een conformiteitsattest, een procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaar-verklaring, of een strafrechtelijk procedure, wordt echter alleen rekening gehouden met de gewestelijke kwaliteitsnormen en niet met eventuele strengere gemeentelijke kwaliteitsvereisten<sup>9</sup>. Het gevolg is dat steden en gemeenten zelf moeten instaan voor de handhaving van de eigen kwaliteitsnormen, wat mogelijk is door het bepalen van administratieve sancties of politiestrafen<sup>10</sup>.

## 1.1.2 Procedures

### 1.1.2.1 Conformiteitsattest

In een conformiteitsattest bevestigt de overheid dat een woning in voldoende mate beantwoordt aan de minimale kwaliteitsnormen. De procedure om een conformiteitsattest te verkrijgen, wordt beschreven in de Vlaamse Wooncode en het Woningkwaliteitsbesluit<sup>11</sup>.

De aanvraag van het attest gebeurt veelal door diegene die een woning verhuurt of te huur of ter beschikking stelt<sup>12</sup> en wordt ingediend bij de burgemeester. Indien de aanvraag volledig is, bezorgt de burgemeester een ontvangstbewijs met vermelding van de datum waarop de aanvraag volledig was<sup>13</sup>. Het Woningkwaliteitsbesluit laat het lokaal bestuur toe om daarbij een vergoeding aan te rekenen<sup>14</sup>. Het gaat om een maximale vergoeding van 62,50 euro indien het gaat om een zelfstandige woning. Voor kamerwoningen is hetzelfde maximum van toepassing, verhoogd met 12,50 euro per (studenten)kamer en met een maximum van 1 250,00 euro per pand<sup>15</sup>.

De aanvraag van een conformiteitsattest gebeurt evenwel niet alleen op initiatief van de eigenaar. Ook de huurder kan een conformiteitsattest aanvragen. Dat zal bijvoorbeeld gebeuren wanneer op grond van artikel 13 Vlaams Woninghuurdecreet een renovatiehuurovereenkomst werd gesloten voor een woning die aanvankelijk niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen. Na uitvoering van de werken is het dan de huurder die een conformiteitsattest moet aanvragen. De burgemeester kan bovendien op eigen initiatief optreden en het conformiteitsattest hanteren als een instrument binnen een proactief gemeentelijk woningkwaliteitsbeleid<sup>16</sup>.

---

<sup>8</sup> Artikel 6 Vlaamse Wooncode.

<sup>9</sup> Artikel 7, § 1 Vlaamse Wooncode verwijst alleen naar de normen die worden vastgesteld krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode, met name de gewestelijke kwaliteitsnormen. In artikel 15 en artikel 20 Vlaamse Wooncode ontbreekt eveneens een verwijzing naar de gemeentelijke kwaliteitsnormen. Zie ook: *Parl.St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 437/1, 5-7.

<sup>10</sup> T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 69.

<sup>11</sup> Artikel 7 *et seq.* Vlaamse Wooncode; Artikel 5 *et seq.* Woningkwaliteitsbesluit.

<sup>12</sup> Artikel 5 Vlaamse Wooncode verduidelijkt dat het kan gaan om een natuurlijke persoon of rechtspersoon die optreedt als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder van het pand.

<sup>13</sup> Artikel 5. §§ 1-3, Woningkwaliteitsbesluit.

<sup>14</sup> Artikel 9 Woningkwaliteitsbesluit.

<sup>15</sup> Vanaf 1 januari 2021 verhoogt het bedrag tot 90,00 euro voor een zelfstandige woning. Voor een kamerwoning zal de maximale vergoeding eveneens 90,00 euro bedragen, verhoogd met 15,00 euro per kamer en met een maximum van 1 775,00 euro per gebouw.

<sup>16</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 2010-11, nr. 854/1, 17.



Binnen de 60 dagen na de aanvraag van het attest zal de burgemeester een beslissing nemen<sup>17</sup>. De burgemeester verleent het attest indien de woning: a) maximaal 14 strafpunten telt; b) niet onbewoonbaar is; en c) voldoet aan de rookmeldersverplichtingen<sup>18</sup>. Ook voor een woning met een beperkt aantal gebreken kan dus een conformiteitsattest worden afgeleverd. De burgemeester heeft daarbij geen beoordelingsvrijheid: indien uit het technisch verslag blijkt dat de woning aan de normen voldoet, moet het attest worden afgeleverd<sup>19</sup>. Bij het overmaken van het attest wordt een afschrift van het technisch verslag toegevoegd, zodat de eigenaar op de hoogte is van eventuele gebreken (die niet hebben geleid tot het bereiken van een hoger strafpuntentotaal dan 14)<sup>20</sup>.

Wanneer blijkt dat de (kamer)woning onvoldoende voldoet aan de normen, zal de burgemeester de toekenning ervan weigeren. Naast het technisch verslag worden dan de gevolgen van de negatieve beslissing meegedeeld, net als eventuele begeleidende maatregelen, zoals de opstart van een procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Bij weigering, of bij gebrek aan een tijdige beslissing, heeft de aanvrager de mogelijkheid om binnen de 30 dagen een 'tweede beoordeling' te vragen aan de gewestelijk ambtenaar, die zelf een attest kan toekennen<sup>21</sup>. Hoewel er sprake is van een tweede beoordeling, kunnen de rechtsgevolgen worden aangemerkt zoals bij een georganiseerd administratief beroep<sup>22</sup>. Omtrent de toekenning van het attest door de gewestelijke ambtenaar wordt in de Vlaamse Wooncode verder niets geregeld, zodat moet worden aangenomen dat hij of zij moet beslissen met respect voor de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dat tegen deze beslissing (alleen) een beroep bij de Raad van State openstaat<sup>23</sup>.

Belangrijk voor deze studie is tot slot dat voor de afgifte van het attest een onderzoek van de woning plaatsvindt, met gebruik van een model van technisch verslag. In regel gebeurt de uitvoering van dit conformiteitsonderzoek door een ambtenaar van de gemeente. In bepaalde situaties kan echter ook een ambtenaar van het Vlaamse Gewest het conformiteitsattest afleveren. Behalve bij de reeds aangehaalde beroepsmogelijkheid, kan dat gebeuren indien het attest betrekking heeft op een woning die voor verhuring wordt aangeboden aan een SVK of wanneer het kadert in een aanvraag tot tegemoetkoming in de huurprijs<sup>24</sup>. Het technisch verslag bevat telkens de naam van de ambtenaar die het verslag heeft opgesteld en de administratieve eenheid waartoe hij of zij behoort, net als de datum waarop het onderzoek plaatsvond<sup>25</sup>.

---

<sup>17</sup> In de rechtsleer wordt het standpunt verdedigd dat de verhuurder of de eigenaar bij het nemen van deze beslissing niet gehoord moet worden. De hoorplicht is immers wel een algemeen rechtsbeginsel, maar de toepassing ervan is niet absoluut. De korte beslissingstermijn en het gegeven dat de burgemeester slechts over een gebonden bevoegdheid beschikt, zouden er in dit geval op wijzen dat de aanvrager niet gehoord moet worden. Zie: T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer 2016, 82.

<sup>18</sup> Artikel 6 Woningkwaliteitsbesluit.

<sup>19</sup> Een uitzondering is de situatie waarin een herstellvordering werd opgesteld en er nog geen proces-verbaal van uitvoering is. In dat geval mag de burgemeester geen conformiteitsattest afleveren. Het is dan namelijk de Vlaamse Wooninspectie die de woning zal controleren en een proces-verbaal van uitvoering kan opstellen, dat wordt gelijkgesteld met een conformiteitsattest. Zie: artikel 20bis, § 6 Vlaamse Wooncode en T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 82.

<sup>20</sup> Artikel 7, § 1 Woningkwaliteitsbesluit.

<sup>21</sup> Artikel 8, § 2 Vlaamse Wooncode.

<sup>22</sup> P. DE SMEDT, "De Vlaamse Wooncode anno 2013: naar een (nog meer) integrale en slagkrachtige woningkwaliteitsbewaking?", in B. HUBEAU & T. VANDROMME (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, Die Keure, 2013, 63.

<sup>23</sup> T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 84.

<sup>24</sup> Artikel 7, §2, 2° Vlaamse Wooncode.

<sup>25</sup> Artikel 4 Woningkwaliteitsbesluit.

### 1.1.2.2 Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

De speerpunt van de woningkwaliteitsbewaking is de administratieve procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. De bedoeling is om woningen ongeschikt- en/of onbewoonbaar te verklaren en deze woningen te inventariseren. Een inventarisatie kan aanleiding geven tot fiscale heffingen, zodat de eigenaar wordt aangemoedigd om werken uit te voeren. Bij deze procedure worden verschillende stappen doorlopen, met taken voor ambtenaren van het agentschap Wonen-Vlaanderen en van de gemeentelijke instanties<sup>26</sup>.

De procedure vangt meestal aan door het indienen van een verzoekschrift bij de burgemeester van de stad of gemeente waar de woning gelegen is. Dit verzoek kan plaatsvinden op initiatief van het lokaal bestuur, de voorzitter van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn, de gewestelijk ambtenaar, een sociale woonorganisatie<sup>27</sup>, een gezondheidsinspecteur, de wooninspecteur of iedereen die blijk geeft van een belang (bijvoorbeeld de bewoner of een buurman). De burgemeester kan ook op eigen initiatief beslissen om de procedure op te starten<sup>28</sup>.

Behalve wanneer de aanvraag niet gemotiveerd of manifest ongegrond is, moet de gemeente daarop om het advies van een gewestelijk ambtenaar vragen<sup>29</sup>. Om na te gaan of de aanvraag niet manifest ongegrond is, wordt door de gemeente evenwel vaak nog een vooronderzoek georganiseerd. Hoewel de regelgeving dit niet expliciet voorziet, vormt het vooronderzoek zo een feitelijke tweede stap in de procedure. Een gemeentelijk ambtenaar zal hierbij ter plaatse gaan en/of de persoon die het verzoek indiende, bevragen. Pas wanneer blijkt dat de aanvraag niet manifest ongegrond is, wordt de klacht doorgegeven aan Wonen-Vlaanderen voor een advies door een gewestelijk ambtenaar<sup>30</sup>.

Vervolgens voert een controleur van Wonen-Vlaanderen een conformiteitsonderzoek uit in de woning. Opnieuw wordt gebruik gemaakt van een model van technisch verslag om gebreken vast te stellen en te quoteren. Aan elk aangekruist gebrek worden een aantal strafpunten toegekend<sup>31</sup>, zodat het strafpuntenaantal een (totaal)beeld geeft van de kwaliteit van het pand. Ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's, zoals omwille van een ernstig risico op elektrocutie of CO-vergiftiging, worden omschreven in een 'omstandig verslag'<sup>32</sup>.

Het onderzoek en het technisch verslag, met eventueel het omstandig verslag, vormen de basis voor een volgende stap, namelijk het uitbrengen van een formeel advies door een gewestelijk ambtenaar van het agentschap Wonen-Vlaanderen aan de burgemeester van de gemeente waar de woning gelegen is. Indien er problemen werden vastgesteld, dan kan de ambtenaar drie mogelijke types van adviezen geven, die zich gelijktijdig kunnen voordoen<sup>33</sup>.

- In een eerste scenario moet de gewestelijk ambtenaar de *ongeschiktheid* adviseren. Dit zal het geval zijn wanneer de woning 15 strafpunten of meer telt<sup>34</sup>. De gewestelijk ambtenaar heeft in die gevallen geen appreciatiebevoegdheid: zodra het strafpuntenaantal is bereikt, moet de ongeschiktheid worden geadviseerd;

---

<sup>26</sup> Artikel 15 en artikel 16 Vlaamse Wooncode.

<sup>27</sup> Dit is een huurdersbond, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het Vlaams Woningfonds, een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor.

<sup>28</sup> Artikel 15, § 1 en artikel 16, § 1 Vlaamse Wooncode.

<sup>29</sup> Artikel 11, tweede lid Woningkwaliteitsbesluit.

<sup>30</sup> L. VANDERSTRAETEN & M. RYCKEWAERT, Naar een uitgebreider woningkwaliteitsonderzoek? Het Vlaamse woningkwaliteits-instrumentarium vergeleken met het Nederlandse, Leuven, Steunpunt Wonen, 2016, 52.

<sup>31</sup> Elk type gebrek wordt daartoe ingedeeld in vier categorieën, die respectievelijk 1, 3, 9 of 15 strafpunten opleveren.

<sup>32</sup> Artikel 12, § 1, tweede en derde lid Woningkwaliteitsbesluit.

<sup>33</sup> Een vierde mogelijkheid is uiteraard dat de woning toch in voldoende mate conform wordt bevonden.

<sup>34</sup> Aanvankelijk bestond er een discrepantie tussen het strafpuntentotaal dat van toepassing was bij het verlenen van een conformiteitsattest (15 strafpunten of meer) en bij het vaststellen van de ongeschiktheid (18 strafpunten of meer). Met ingang van 1 februari 2008 werd de norm gelijkgesteld op 15 strafpunten.

- Een tweede mogelijkheid is dat er veiligheids- en gezondheidsrisico's werden vastgesteld en omschreven in een omstandig verslag<sup>35</sup>. Na een inschatting van de ernst van de risico's, kan de ambtenaar dan de *onbewoonbaarheid* adviseren. Hier beschikt de gewestelijk ambtenaar dus wel over een appreciatiemarge;
- Ten derde kan de gewestelijk ambtenaar vaststellen dat er sprake is van *overbewoning*. Dit zal het geval zijn onder de dubbele voorwaarde dat de woning onaangepast is vanwege een overschrijding van de woningbezettingnorm én het aantal bewoners zo groot is dat er een veiligheids- of gezondheidsrisico bestaat<sup>36</sup>. Ook de overbewoning zal worden geadviseerd op basis van een inschatting van de ernst van de situatie, zoals omschreven in een omstandig verslag<sup>37</sup> (zie deel 1.1.2.3).

In bepaalde gevallen is er echter geen advies van een gewestelijk ambtenaar nodig vooraleer de burgemeester een beslissing kan nemen. In de eerste plaats kan dat wanneer een adviesvraag werd gesteld, maar de gewestelijk ambtenaar niet reageerde binnen de 75 dagen na ontvangst van de aanvraag. Indien deze termijn verlopen is en de burgemeester niet op de hoogte is van een advies, dan kan hij zelfstandig een beslissing nemen<sup>38</sup>. Daarbij geldt logischerwijs als voorwaarde dat een gemeentelijk ambtenaar een kwaliteitsonderzoek uitvoert en uit het technisch (of omstandig) verslag blijkt dat de woning gebreken vertoont<sup>39</sup>.

Artikel 15, §3 Vlaamse Wooncode bepaalt daarnaast dat de Vlaamse regering de burgemeester op verzoek van de gemeenteraad kan vrijstellen van de adviesverplichting (dit is de 'ontvoogding'). De Vlaamse regering bepaalde daartoe voorwaarden om voor een vrijstelling in aanmerking te komen<sup>40</sup>. Opnieuw zal een gemeentelijk kwaliteitsonderzoek het gewestelijke advies vervangen, al behoudt de gewestelijk ambtenaar in deze situatie de bevoegdheid om ambtshalve een advies te verlenen en beroep aan te tekenen tegen een beslissing of het stilzitten van de burgemeester.

In een volgende fase komt het initiatief terug bij de burgemeester van de gemeente waar de woning gelegen is. De burgemeester kan de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaren wanneer aan twee voorwaarden is voldaan:

- de gewestelijk (of gemeentelijk) ambtenaar adviseerde de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring;
- de bewoner en de eigenaar werden vooraf uitgenodigd om te reageren op de argumenten van de gewestelijk (of gemeentelijk) ambtenaar.

Vooraleer een beslissing te nemen, moet de burgemeester het advies waarin de ongeschikt- of onbewoonbaarheid wordt geadviseerd, samen met het technisch verslag, doorsturen naar alle belanghebbenden, te weten de verzoeker, de bewoner en de eigenaar van de woning<sup>41</sup>. De Vlaamse

<sup>35</sup> De onbewoonbaarheid vloeit dus niet voort uit het behalen van een bepaald aantal strafpunten. Indien er veiligheids- of gezondheidsrisico's aanwezig zijn, maar de woning minder dan 15 strafpunten telt, kan er - theoretisch - dus sprake zijn van een woning die onbewoonbaar is maar niet ongeschikt. In de praktijk komt dit zelden voor.

<sup>36</sup> Artikel 2, § 1, 16° Vlaamse Wooncode. Het gaat bijvoorbeeld om gevallen waarin de brandveiligheid in het gedrang komt omwille van een gebrek aan vluchtwegen.

<sup>37</sup> Artikel 12, § 1, eerste t.e.m. derde lid Woningkwaliteitsbesluit.

<sup>38</sup> Artikel 16, § 1, tweede lid Vlaamse Wooncode.

<sup>39</sup> Artikel 16, § 1 tweede lid Vlaamse Wooncode en T. VANDROMME, "De (voorlopig?) laatste fase in de optimalisering van de Vlaamse woningkwaliteitsbewaking: het Integratiedecreet van 29 maart 2013", *RW* 2013-14, 489.

<sup>40</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de vrijstelling van adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, *BS* 11 juli 2014.

<sup>41</sup> Artikel 14, eerste lid Woningkwaliteitsbesluit.

Wooncode bepaalt ook dat de burgemeester een hoorplicht ten gunste van de bewoner en de eigenaar moet respecteren bij het nemen zijn besluit<sup>42</sup>.

De Vlaamse Wooncode beperkt de beslissingstermijn van de burgemeester tot een periode van drie maanden, te rekenen vanaf het oorspronkelijke verzoek<sup>43</sup>. Belangrijk is dat het gaat om een termijn van orde en niet om een vervaltermijn. Het gevolg is dat de verzoeker en de gewestelijk ambtenaar na verloop van drie maanden een beroep kunnen instellen tegen het stilzitten van de burgemeester. Maar de burgemeester behoudt de mogelijkheid om na verloop van de termijn drie maanden een beslissing te nemen, tenzij er een beroep werd ingesteld. In dat geval is de beslissingsbevoegdheid definitief overgedragen naar de Vlaamse regering en kan de burgemeester geen besluit meer nemen.

Het uiteindelijke besluit moet aan de gewestelijk ambtenaar worden meegedeeld. Daardoor blijft hij op de hoogte van de afhandeling van het dossier, waarna een eventueel beroep tegen de beslissing kan worden ingesteld bij de Vlaamse regering<sup>44</sup>. De gewestelijk ambtenaar beschikt daartoe, net als de verzoeker, de bewoner en de eigenaar, over een termijn van dertig dagen na de betekening van het besluit. Naar aanleiding van het beroep zal een nieuwe controle ter plekke worden uitgevoerd door een gewestelijk ambtenaar. De Vlaamse regering kan vervolgens een eigen beslissing nemen, die volledig in de plaats treedt van het besluit van de burgemeester. Tegen tekortkomingen bij de besluitvorming door de burgemeester kan dan niet meer worden opgekomen<sup>45</sup>. De regering beschikt over een beslissingstermijn van vier of drie maanden, naargelang ofwel een mondelinge hoorzitting, ofwel alleen een schriftelijke toelichting door de betrokkenen plaatsvond. Zonder beslissing binnen deze termijnen, wordt het beroep geacht te zijn afgewezen<sup>46</sup>. Tegen de beslissing van de Vlaamse regering kan tot slot een beroep tot nietigverklaring worden ingesteld bij de Raad van State, dit eventueel samen met een schorsingsberoep.

#### 1.1.2.3 Overbewoondverklaring

Het procedureverloop bij een overbewoondverklaring loopt grosso modo gelijk met de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid. We verwijzen daartoe dus naar de voorgaande omschrijving. Toch zijn er enkele afwijkingen. Zo kan de procedure slechts op initiatief van een beperkter aantal personen worden aangevat<sup>47</sup> en geldt er geen decretale verplichting om de betrokkenen te horen<sup>48</sup>. Vooral wat betreft de gevolgen van een overbewoondverklaring zijn er echter grondige verschillen: een overbewoondverklaring leidt niet tot inventarisatie en de daaraan verbonden gevolgen, zoals het opleggen van fiscale heffingen.

#### 1.1.2.4 Strafrechtelijke handhaving

Artikel 20 Vlaamse Wooncode bepaalt dat het rechtstreeks of via een tussenpersoon verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen strafbaar is<sup>49</sup>. De strafrechtelijke aanpak wordt beschouwd als een *ultimum remedium*, als het sluitstuk van de

---

<sup>42</sup> Artikel 15 Vlaamse Wooncode.

<sup>43</sup> Het neerleggen van een ontvankelijke klacht vormt dus het startpunt van de procedure. De voorwaarde van een 'beveiligde zending' wil daarbij een duidelijk aanknopingspunt bieden. Zie: artikel 16, § 1, tweede lid Vlaamse Wooncode.

<sup>44</sup> Artikel 16ter Vlaamse Wooncode en *Parl.St.* VI.Parl 1996-97, nr. 654/6, 50.

<sup>45</sup> RvS 29 januari 2015, nr. 230.013, §7 en RvS 26 maart 2012, nr. 218.627, §18, *RW* 2013-14, 503.

<sup>46</sup> Artikel 16, § 3, tweede lid Vlaamse Wooncode. De kennisgeving ervan kan eventueel nadien gebeuren, aangezien de Vlaamse Wooncode slechts vereist dat de beslissing binnen de termijn moet worden genomen.

<sup>47</sup> Huurdersorganisaties of omwonenden kunnen niet om de overbewoondverklaring verzoeken. Zie: artikel 17, § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode.

<sup>48</sup> Uit de rechtspraak blijkt echter dat de hoorplicht ook moet worden toegepast bij overbewoondverklaring, en dit zowel voor eigenaars als voor bewoners. Zie: GwH 30 maart 1999, nr. 40/99, B.15.4, *TOGOR* 1999, 199, met noot B. HUBEAU.

<sup>49</sup> Artikel 20, § 1 Vlaamse Wooncode.

Vlaamse kwaliteitsbewaking voor de meest ernstige gevallen<sup>50</sup>. Dit laatste betekent echter niet dat het noodzakelijk is om eerst de administratieve procedure te doorlopen vooraleer de overheid strafrechtelijk kan optreden. De administratieve en strafrechtelijke procedure staan volledig los ten aanzien van elkaar en kunnen beiden zowel afzonderlijk als tegelijkertijd worden gevoerd<sup>51</sup>.

Het opsporen en vaststellen van misdrijven behoort tot het takenpakket van de politie en het parket. De Vlaamse Wooncode bepaalt evenwel dat de Vlaamse Regering ambtenaren kan aanwijzen als 'wooninspecteur', die daartoe de hoedanigheid krijgen van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings, of als 'verbalisant', met de rang van agent van gerechtelijke politie<sup>52</sup>. Deze bepaling vormde de basis om in 2001 de Vlaamse Wooninspectie op te richten<sup>53</sup>. De taak van deze inspectiedienst is om, in overleg met de minister voor Wonen, een eigen strafrechtelijk opsporings- en vervolgingsbeleid tot stand te brengen<sup>54</sup>. Dit gebeurt middels een prioriteitenlijst.

De strafrechtelijke procedure kan op gang komen door een klacht bij de Vlaamse Wooninspectie of door een onderzoek op eigen initiatief. De meeste klachten zijn afkomstig van gemeenten, de politie en gerechtelijke instanties<sup>55</sup>. Rechtstreekse klachten van burgers worden in principe niet aanvaard. Bij het ontvangen van een klacht bestaat een eerste stap eruit om deze aan de prioriteitenlijst af te toetsen. Niet-prioritaire situaties worden binnen Wonen-Vlaanderen doorgegeven voor behandeling in de administratieve procedure. Indien het gaat om een prioritaire situatie, dan zal de Vlaamse Wooninspectie een onderzoek ter plekke uitvoeren.

Bij de uitvoering van hun opdracht beschikken wooninspecteurs en verbalisanten onder meer over de bevoegdheid om kwaliteitsgebreken vast te stellen in een proces-verbaal<sup>56</sup> en kunnen zij de nodige onderzoeken uitvoeren. Deze bevoegdheden komen enkel toe aan leden van de Vlaamse Wooninspectie<sup>57</sup>. Verder wordt de vraag of er sprake is van een inbreuk op de minimale kwaliteitsnormen, ook hierbij afgetoetst met gebruik van de modellen van technische verslagen.

Na de uitvoering van het onderzoek beoordeelt de wooninspecteur opnieuw of het dossier onder de prioriteitenlijst valt. Er kunnen zich drie mogelijke scenario's aandienen. Ten eerste kan het gaan om een niet-prioritaire situatie. Het dossier zal worden doorgegeven binnen het agentschap Wonen-Vlaanderen voor behandeling binnen de administratieve procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring. Een tweede mogelijkheid is dat het gaat om een prioritaire woonsituatie, die om een verdere strafrechtelijke opvolging vraagt, en waarbij de woning reeds ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard. De Vlaamse Wooninspectie zal dan een herstellordering instellen en het parket op de hoogte brengen van de gedane vaststellingen, met het oog op strafrechtelijke vervolging. In een derde scenario is er ook sprake van een prioritaire situatie, maar is de woning nog niet ongeschikt, onbewoonbaar en/of overbewoond verklaard. Naast de geschetste opvolging binnen

---

<sup>50</sup> VLAAMSE WOONINSPECTIE, *Vier jaar Vlaamse Wooninspectie. Een evaluatie*, Brussel, 2006, 4 ev.

<sup>51</sup> K. VANDERBIJSEN & T. VANDROMME, "De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking anno 2016: na 20 jaar eindelijk volwassen?", in B. HUBEAU & T. VANDROMME (eds.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?*, Brugge, Die Keure, 2017, 119.

<sup>52</sup> Artikel 20, §2, Vlaamse Wooncode.

<sup>53</sup> P. DE SMEDT, Versterking van de woningkwaliteitsbewaking. In de laatste rechte lijn tegen de huisjesmelkerij, in P. DE SMEDT, B. HUBEAU & E. JANSSENS (eds.), *Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse Wooncode*, Brugge, die Keure, 2007, 104.

<sup>54</sup> VLAAMSE WOONINSPECTIE, *Vier jaar Vlaamse Wooninspectie. Een evaluatie*, 2006, 8-10.

<sup>55</sup> L. VANDERSTRAETEN & M. RYCKEWAERT, Naar een uitgebreider woningkwaliteitsonderzoek? Het Vlaamse woningkwaliteits-instrumentarium vergeleken met het Nederlandse, Leuven, Steunpunt Wonen, 2016, 59 en VLAAMSE WOONINSPECTIE, *Jaarverslag 2016. Woningkwaliteit en handhaving onder één dak*, 2017, 27.

<sup>56</sup> Artikel 20, §2, Vlaamse Wooncode. Deze bijzondere bewijswaarde geldt ook wanneer het PV wordt gebruikt binnen de administratieve procedure. Zie: RvS 26 maart 2012, nr. 218.627, RW 2013-14, 503.

<sup>57</sup> Anders dan in de VCRO heeft de decreetgever de provinciegouverneur niét de mogelijkheid gegeven om ambtenaren van de gemeenten of de provincie dergelijke bevoegdheden toe te kennen. De decreetgever oordeelde destijds dat hij daar niet bevoegd toe was. Zie: *Parl.St.* VI. Parl. 1996-97, nr. 437/1, 8.

het strafrechtelijke spoor, zal het dossier dan intern worden doorgegeven voor de opstart van een administratieve procedure<sup>58</sup>. Binnen deze procedure kan er namelijk sneller een besluit volgen.

Bij de strafrechtelijke aanpak verloopt de procedure volgens de gebruikelijke strafrechtelijke regels en principes, al beschikken de Vlaamse Wooninspectie en de lokale besturen daarbij over nog enkele bijzondere bevoegdheden. Naast de mogelijkheid om het pand te verzegelen, is vooral van belang dat zij een herstellvordering kunnen instellen<sup>59</sup>. Finaal kan de strafrechtelijke procedure zo niet alleen leiden tot het opleggen van een boete of gevangenisstraf, maar ook tot het opleggen van werken, zodat na afloop geen enkele inbreuk meer bestaat op de minimale kwaliteitsnormen<sup>60</sup>.

### 1.1.3 Erkenningsvoorwaarden

Technische onderzoekers voeren woningcontroles voor het Vlaams Gewest en de lokale besturen uit, en dit zowel in de administratieve als de strafrechtelijke procedure. Artikel 5 Woningkwaliteitsbesluit stelt dat het conformiteitsonderzoek kan worden uitgevoerd door:

- de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap Wonen-Vlaanderen aanwijst;
- de woningcontroleurs die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt aanwijst;
- de ambtenaren die aangewezen zijn als wooninspecteur of als verbalisant.

Andere vereisten, zoals omtrent de hoedanigheid, opleiding of expertise van de controleurs, zijn momenteel niet van toepassing, doch worden een aantal richtlijnen en werkwijzen gevolgd (zie deel 1.5). Bij de aanwijzing van een technisch onderzoeker moet dus alleen rekening worden gehouden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zie verder). In de praktijk worden op lokaal niveau vaak personeelsleden van de eigen gemeente aangeduid, maar dat is geen verplichting. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld beslissen om de controles te laten uitvoeren door een medewerker van het intergemeentelijke samenwerkingsverband waartoe zij behoort of een beroep doen op een privépersoon of -organisatie.

De Vlaamse Regering kan vanaf 1 januari 2021 voorwaarden opleggen waaraan kandidaat-controleurs moeten voldoen<sup>61</sup>. Die voorwaarden moeten volgens het decreet in ieder geval betrekking hebben op diploma's en opleiding; de beroepskennis en ervaring; de onafhankelijke wijze van handelen van de controleur ten aanzien van opdrachtgevers en commerciële belangen.

De Vlaamse Regering kan ook categorieën van controleurs bepalen; de procedure voor erkenning vastleggen; de procedure voor schorsing en intrekking van die erkenning bepalen; voorwaarden koppelen aan de opheffing van een erkenning; kwaliteitseisen vastleggen en een instantie aanduiden die belast is met controle op de werkzaamheden van de controleurs. Daarnaast kan ze voorwaarden vastleggen waaraan de opleidingsinstellingen en lesgevers van die instellingen moeten voldoen, de inhoud van de opleidingen bepalen, instanties aanwijzen om controle uit te oefenen en voorwaarden en procedures voorzien om de erkenning van opleidingsinstelling te schorsen of in te trekken<sup>62</sup>.

---

<sup>58</sup> L. VANDERSTRAETEN & M. RYCKEWAERT, Naar een uitgebreider woningkwaliteitsonderzoek? Het Vlaamse woningkwaliteits-instrumentarium vergeleken met het Nederlandse, Leuven, Steunpunt Wonen, 2016, 59-60 en VLAAMSE WOONINSPECTIE, Jaarverslag 2016. Woningkwaliteit en handhaving onder één dak, Brussel, 2017, 28.

<sup>59</sup> T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 219.

<sup>60</sup> Artikel 20bis, §1 Vlaamse Wooncode en *Parl.St.* VI.Parl. 2010-11, nr. 854/1, 11.

<sup>61</sup> Artikel 7 van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, *BS* 29 april 2019.

<sup>62</sup> Artikel 4 Wijzigingsdecreet Woningkwaliteit.

## 1.1.4 Toezichtsrechten

### 1.1.4.1 Administratieve procedure

Bij de uitvoering van een woningcontrole heeft de controleur het recht de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken. De huurder en de verhuurder zijn verplicht om alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen<sup>63</sup>. Verder beschikken gemeentelijke en gewestelijke woningcontroleurs niet over bijzondere toezichtsrechten. Zo kunnen zij de toegang tot de woning niet afdwingen en is er dus een voorafgaande toestemming van de bewoner nodig. Evenmin hebben zij de bevoegdheid om bevindingen vast te stellen in een proces-verbaal, met de daaraan verbonden wettelijke bewijskracht<sup>64</sup>. Zij stellen de resultaten van hun controles vast in een verslag van bestuurlijke aard, met name het technisch verslag of een omstandig verslag, zonder bijzondere bewijswaarde<sup>65</sup>.

Met ingang van 1 januari 2021 worden de huidige bevoegdheden van gemeentelijke en gewestelijke woningcontroleurs uitgebreid. Krachtens het Wijzigingsdecreet Woningkwaliteit zullen zij vanaf die datum ook volgende handelingen kunnen stellen:

- de identiteit opnemen, de voorlegging van identiteitsdocumenten vorderen en de persoonsgegevens die ze in het kader van hun opdracht verzameld hebben bijhouden zolang dat nodig is voor de uitoefening van die opdracht, maar nooit langer dan tien jaar;
- inlichtingen vorderen van iedereen die betrokken is bij of kennis heeft of kan hebben van de feiten die worden gecontroleerd;
- zonder voorafgaande waarschuwing de onmiddellijke voorlegging vorderen van alle informatie, documenten en informatiedragers in geschreven, digitale of analoge vorm;
- zich kosteloos een kopie laten verstrekken in de vorm die ze vragen of zelf een kopie maken van de documenten die voorgelegd worden;
- van hun vaststellingen melding maken in een verslag.

Daardoor wil de decreetgever woningcontroleurs beter toelaten om de situatie op het terrein correct in te schatten. De toepasselijke normen hangen immers ten dele samen met de hoedanigheid van de bewoner en voor het bewaken van de bezettingsnorm moet de controleur kunnen nagaan of de aangetroffen personen vaste bewoners of veeleer tijdelijke bezoekers zijn<sup>66</sup>.

### 1.1.4.2 Strafrechtelijke procedure

Wooninspecteurs en de verbalisanten beschikken over de bevoegdheid om onderzoeken uit te voeren en inbreuken op de kwaliteitsnormen vast te stellen in een proces-verbaal<sup>67</sup>, waarbij de vaststellingen gelden tot bewijs van het tegendeel<sup>68</sup>.

Zij kunnen ook de verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas opvragen bij de nutsbedrijven of de distributienetbeheerders. De Vlaamse Wooncode verleent verder de bevoegdheid om aan sociale verhuurders en overheidsinstanties alle informatie op te vragen die nuttig wordt geacht bij het

---

<sup>63</sup> Artikel 11, tweede lid, Vlaamse Wooncode.

<sup>64</sup> De vaststellingen uit een proces-verbaal gelden tot het bewijs van het tegendeel. Daardoor wordt in feite een uitzondering gemaakt op één van de basisprincipes van het strafrecht, namelijk dat iedereen onschuldig is tot het tegendeel wordt bewezen. Voor de vaststellingen uit een proces-verbaal geldt het tegendeel: de rechter zal er rekening mee moeten houden, totdat het bewijs er is dat de vaststellingen onjuist zijn (VAN NOOTEN, M., "Proces-verbaal tot bewijs van het tegendeel", *Jura Falconis* 2002-03, 337 ev.).

<sup>65</sup> T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 92.

<sup>66</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 2018-19, nr. 1885/1, 17-19.

<sup>67</sup> Artikel 20, §2 Vlaamse Wooncode.

<sup>68</sup> De bijzondere bewijswaarde geldt ook wanneer het PV wordt gebruikt binnen de administratieve procedure. Zie: RvS 26 maart 2012, nr. 218.627, *RW* 2013-14, 503.

uitoefenen van het toezicht. Een wooninspecteur of verbalisant kan op zijn beurt beslissen om de informatie verkregen uit hun onderzoek over te maken aan andere toezichtshouders<sup>69</sup>.

Artikel 20, §3 Vlaamse Wooncode kent bovendien de bevoegdheid toe van een 'visitatie'. Daardoor kunnen inspecteurs en verbalisanten toegang nemen tot alle bouwplaatsen en gebouwen. Wanneer die verrichting kenmerken van een huiszoeking draagt, wat meestal het geval is, is daartoe een machtiging door de politierechter noodzakelijk. Een visitatiebevoegdheid betekent dat de wooninspecteur een bewoonde woning mag betreden en vaststellingen kan doen, zonder dat men mag zoeken in kasten, kluisen, enzovoort. Voor de vaststelling van de staat van de woning kan deze bevoegdheid volstaan<sup>70</sup>. De visitatiebevoegdheid is aan te merken als een bijzondere bevoegdheid, die geen afbreuk doet aan de gemeenrechtelijke bevoegdheden om een woning te betreden, namelijk een huiszoeking met bevel van de onderzoeksrechter en een huiszoeking na betrapping op heterdaad<sup>71</sup>.

## 1.2 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Het instrumentarium van de woningkwaliteitsbewaking kent belangrijke beslissingsbevoegdheden toe aan bestuurlijke instanties. Het regelgevend kader legt daarbij vaak een bepaalde handelwijze op of voorziet in een gebonden beslissingsbevoegdheid. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer de Vlaamse Wooncode een hoorplicht instelt of indien de burgemeester een conformiteitsattest moet afleveren op voorwaarde dat de woning voldoende aan de minimale kwaliteitsnormen beantwoordt.

Op andere vlakken is er bij het handhavend optreden een grotere discretionaire beoordelingsmacht. Een voorbeeld is de beoordeling van de ernst van aanwezige veiligheids- en gezondheidsrisico's, waardoor de woning eventueel als onbewoonbaar moet worden aanzien. Een ander voorbeeld is de aanwijzing van een technisch onderzoeker om de woningcontrole uit te voeren, waarbij de leidend ambtenaar van het agentschap Wonen-Vlaanderen en de burgemeester, door de afwezigheid van een regelgevend kader, vrij kunnen beoordelen of een persoon al dan niet over de nodige expertise beschikt.

Organen van actief bestuur dienen bij hun besluitvorming evenwel steeds rekening te houden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (ABBB). De ABBB zijn te beschouwen als inhoudelijke en procedurele 'grenswachters' die de discretionaire bevoegdheden van het bestuur afbakenen, zelfs in afwezigheid van een regelgevend kader. De burger verkrijgt daardoor rechtsbescherming tegen een overheidsoptreden waarbij gebruik wordt gemaakt van bindende beslissingen en het uitoefenen van dwang. De ABBB vormen zo een tegengewicht voor rechtshandhaving en betreffen vereisten of toetsingscriteria waaraan een degelijk handhavend optreden moet voldoen<sup>72</sup>. Inbreuken op de ABBB kan de Raad van State onder meer sanctioneren door de overheidsbeslissing nietig te verklaren.

Binnen het opzet van deze studie kan het niet de bedoeling zijn om alle beginselen exhaustief te bespreken. Wel lichten we de beginselen toe die het meest relevant zijn voor de uitvoering van woningcontroles, inclusief de aanwijzing van technische woningcontroleurs.

### 1.2.1 Zorgvuldigheidsbeginsel

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het bestuur beslissingen neemt op basis van een gedegen kennis omtrent alle relevante feiten en na een afweging *in concreto* van ter zake dienende gegevens

---

<sup>69</sup> Artikel 2, §§5-7 Vlaamse Wooncode.

<sup>70</sup> T. VANDROMME, "De (voorlopig?) laatste fase in de optimalisering van de Vlaamse woningkwaliteitsbewaking: het Integratiedecreet van 29 maart 2013", *RW* 2013-14, 492.

<sup>71</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 2012-13, nr. 1861/1, 22 en Cass. 24 april 2013, P.12.1919.F, *RW* 2014-15, 108.

<sup>72</sup> I. OPDEBEEK & S. DE SOMER, "Bestuurlijke handhaving in vogelvlucht", in I. OPDEBEEK & S. DE SOMER (eds.), *Bestuurlijke handhaving. Hoe door de bomen het bos nog zien?*, Brugge, die Keure, 2018, 4-5 en .



en belangen. De overheid moet dus een kwaliteitsvolle besluitvorming hanteren en haar besluiten zorgvuldig voorbereiden<sup>73</sup>. In de rechtspraak van de Raad van State kent het zorgvuldigheidsbeginsel daarbij een gediversifieerde toepassing. Relevant is onder meer dat de beslissing moet gebaseerd zijn op een correcte feitenvinding, zoals door verklaringen af te toetsen of te controleren<sup>74</sup>. Ook moet het bestuur zich zo nodig informeren om met kennis van zaken een beslissing te nemen, bijvoorbeeld door betrokkenen te horen<sup>75</sup>.

Wanneer het gaat om besluiten met een technisch karakter, zoals bij de woningkwaliteitsbewaking het geval is, noopt het zorgvuldigheidsbeginsel ertoe om het advies van deskundigen in te winnen. Het uitgebrachte advies moet dan voldoende nauwkeurig zijn<sup>76</sup> en het bestuur dient na te gaan of het, indien zij haar beslissing steunt op dit advies en dus de bevindingen overneemt, geen gebreken vertoont wat betreft de totstandkoming of de inhoud ervan. Overheden die zich laten adviseren door technische deskundigen hebben dus een 'vergewisplicht'. Zij moeten nagaan of het advies waarop ze zich baseren kwaliteitsvol is<sup>77</sup>.

### 1.2.2 Gelijkeheidsbeginsel

Het gelijkheidsbeginsel betekent dat de overheid in vergelijkbare gevallen gelijk moet optreden, terwijl niet-vergelijkbare gevallen verschillend moeten worden benaderd. Het gelijkheidsbeginsel sluit het maken van een onderscheid niet uit, of toch niet indien daartoe een redelijke en objectieve motivatie voorhanden is, en kan zelfs een verschillende behandeling vereisen<sup>78</sup>.

Bij de toepassing van het woningkwaliteitsinstrumentarium en de uitvoering van woningcontroles in het bijzonder, is daarbij van belang dat diverse spelers betrokken zijn, en dit zowel op Vlaams als op lokaal niveau. De sector stelt dat de eenvormigheid van de beoordelingspraktijk daardoor onder druk komt te staan. In eerdere studies toonden de aanbod- en de vraagzijde zich daarom voorstander van meer of sterkere mechanismen die een uniforme benadering bij controles verzekeren<sup>79</sup>. De nood van zorg voor een gelijke behandeling zal zich allicht nog scherper stellen indien het aantal personen (en/of instanties) zou uitbreiden die als woningcontroleur kunnen worden aangeduid.

### 1.2.3 Vertrouwensbeginsel

Het vertrouwensbeginsel houdt in dat de burger in staat moet zijn om zijn rechtspositie te kennen en in redelijke mate de gevolgen van zijn handelingen moet kunnen inschatten op het moment waarop hij een handeling verricht. De Raad van State definieert het vertrouwensbeginsel als '*... één der beginselen van behoorlijk bestuur krachtens hetwelk de burger moet kunnen betrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in het concrete geval heeft gedaan*'<sup>80</sup>. Aan de toepassing van dit beginsel verbindt de Raad drie vaste voorwaarden, die in de justitiële rechtspraak worden overgenomen. Het gaat om het bestaan van een vergissing van het

---

<sup>73</sup> I. OPDEBEEK & M. VANDAMME (eds.), *Beginselen van behoorlijk bestuur*, Brugge, Die Keure, 2006, 491 p.; P. POPELIER, *De wet juridisch bekeken*, Brugge, Die Keure, 2004, 39-65 en C. BERX, *Rechtsbescherming van de burger tegen de overheid*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 229-437.

<sup>74</sup> Bv. RvS 5 juli 2006, nr. 161.015 en RvS 2 juni 2008, nr. 183.739.

<sup>75</sup> Bv. RvS 22 maart 2010, nr. 202.182.

<sup>76</sup> RvS 17 februari 2000, nr. 85399.

<sup>77</sup> S. DENYS, "De zorgvuldigheidsplicht in het raam van de adviesverlening aan de overheid", noot onder RvS 27 april 2004, nr. 130.662, *RW* 2006-07, 1364-1366.

<sup>78</sup> I. OPDEBEEK & M. VANDAMME (eds.), *Beginselen van behoorlijk bestuur*, Brugge, Die Keure, 2006, 491 p.; P. POPELIER, *De wet juridisch bekeken*, Brugge, Die Keure, 2004, 39-65 en C. BERX, *Rechtsbescherming van de burger tegen de overheid*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 229-437.

<sup>79</sup> D. VERMEIR & B. HUBEAU, *Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handavings-instrumentarium*, Leuven, Steunpunt Wonen, 88-90.

<sup>80</sup> RvS 22 maart 2004, nr. 129.541.

bestuur, het ten gevolge van die vergissing verlenen van een voordeel aan de rechtsonderhorige en de afwezigheid van gewichtige redenen om dat voordeel te ontnemen<sup>81</sup>.

Zo lijkt het mogelijk dat een burger zich op het vertrouwensbeginsel beroept wanneer hij met het bestuur afspraken maakt omtrent het herstel van de woning én nadien, na de uitvoering van werken en een hercontrole, het bestuur een andere positie inneemt omtrent de uit te voeren werken (omdat uit een tweede technische woningcontrole blijkt dat de woning nog steeds niet voldoet). In de toekomst kan dat onder meer voorvallen door de waarschuwingsfase die het Wijzigingsdecreet Woningkwaliteit invoert. Ook vanuit het vertrouwensbeginsel bestaan er met andere woorden argumenten om te waken over de kwaliteit van controles en daarbij een vaste beoordelingspraktijk te garanderen. Een belangrijke nuance is evenwel dat de meeste rechtspraak aanneemt dat het vertrouwensbeginsel niet *contra legem* kan werken<sup>82</sup>. Volgens een meerderheidsstandpunt kan het dus niet tot gevolg hebben dat het bestuur dwingende normen zoals de kwaliteitsvereisten naast zich kan neerleggen.

### 1.3 Aansprakelijkheid van de overheid

Het niet respecteren van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur kan zoals vermeld worden aangevochten voor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Sinds geruime tijd erkent de rechtspraak bovendien de mogelijkheid om de overheid aan te spreken via de gewone rechter. In het Flandria-arrest stelde het Hof van Cassatie namelijk dat elk subjectief recht, ongeacht of het door een particulier of een overheid geschonden wordt, aanspraak maakt op rechterlijke bescherming<sup>83</sup>.

In latere rechtspraak werkte het Hof dit principe verder uit. Het Verkeersteken-arrest bevat zo het eveneens belangrijke principe *'dat de machten welke de wet aan de administratie in het algemeen belang toekent haar niet vrijstellen van de verplichting van voorzichtigheid, welke zich aan allen opdringt'*<sup>84</sup>. Het Hof van Cassatie oordeelde met andere woorden dat ook het overheidsoptreden aan de algemene verplichting van voorzichtigheid, zoals vervat in artikelen 1382 en volgende Burgerlijk Wetboek, ondergeschikt is. Op basis van deze bepalingen kan de burger bijgevolg een vergoeding vragen aan de rechter omwille van de onrechtmatige daad van de overheid.

Een andere tendens is dat de ruime betekenis die door de Raad van State werd verleend aan het zorgvuldigheidsbeginsel haar weerklank vond in de justitiële rechtspraak. Volgens de huidige stand van de rechtspraak impliceert dit een ruime rechtelijke controle op de wettigheid van het optreden door de overheid: zowel het nemen van beslissingen als de uitvoering ervan is onderworpen aan de algemene zorgvuldigheidsplicht. De overheid is zo onder meer reeds aansprakelijk gesteld omdat de procedure volgens welke zij tot haar besluitvorming kwam, van onzorgvuldigheid getuigde, net als omwille van het onafdoende (formeel) motiveren van beslissingen<sup>85</sup>.

De maatstaf om te bepalen of de overheid daadwerkelijk een fout heeft begaan, is die van een normaal zorgvuldig en omzichtig handelende overheid, die in dezelfde concrete omstandigheden verkeert (artikel 1382 ev. BW). Voor de woningkwaliteitsbewaking is daarbij onder meer van belang dat op overheden die zich laten adviseren door technische deskundigen een 'vergewisplicht' rust. Uit de

---

<sup>81</sup> Bv. RvS 4 april 2003, nr. 117.945 en Arbh. Antwerpen, afd. Hasselt, 2 maart 2001, *Limb. Rechtsl.* 2002, 113.

<sup>82</sup> A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME & J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch Administratief recht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2014, 68.

<sup>83</sup> Cass. 5 november 1920, *Pas.* 1920, I, 193, met conclusie van advocaat-generaal P. LECLERCQ.

<sup>84</sup> Cass. 7 maart 1963, *Pas.* 1963, I, 744, met conclusie van advocaat-generaal W.J. GANSHOF VAN DER MEERSCH.

<sup>85</sup> A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME & J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch Administratief recht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2014, 1061 ev.

verplichting tot voorzichtigheid wordt zoals vermeld dus afgeleid dat zij moeten nagaan of het advies waarop ze zich baseren kwaliteitsvol is<sup>86</sup>.

## 1.4 Deontologie en aansprakelijkheid van de woningcontroleur

De uitvoering van woningcontroles gebeurt door personen die door de Vlaamse of lokale overheid worden aangewezen. Op Vlaams niveau gaat het in de praktijk steeds om ambtenaren. Sommige lokale besturen doen een beroep op privépersonen (zoals een architect), maar ook op lokaal niveau gaat het in de grote meerderheid van de gevallen om een ambtenaar in dienst van de gemeente of van het intergemeentelijk samenwerkingsverband waartoe de gemeente behoort. Bij de uitoefening van zijn opdracht kan elke woningcontroleur met lastige situaties worden geconfronteerd waarin hij rechten, belangen en verwachtingen moet afwegen. Om erover te waken dat een juiste beslissing wordt gemaakt, besteedt de overheid aandacht aan integriteit en deontologie, onder meer via de rechtspositieregeling van personeelsleden. Een andere kwestie betreft de vraag of personeelsleden zelf aansprakelijk zijn voor fouten of onzorgvuldigheden bij de uitvoering van hun opdracht. We schetsen hierna de voornaamste principes<sup>87</sup>.

### 1.4.1 Decreet Lokaal Bestuur

Artikelen 188 t.e.m. 193 Decreet Lokaal Bestuur<sup>88</sup> bevat deontologische rechten en verplichtingen van het gemeentepersoneel. Het gaat onder meer om de verplichting om het ambt op een loyale en correcte wijze uit te voeren, zich op een actieve en constructieve wijze in te zetten voor de realisatie van de opdracht en de doelstellingen van de gemeente, een hiërarchische meerdere onmiddellijk op de hoogte te brengen van vastgestelde nalatigheden, misbruiken of misdrijven en gebruikers van hun dienst welwillend en zonder enige discriminatie te behandelen. Daarnaast bevat het decreet een verbod om giften, beloningen of enig ander voordeel dat verband houdt met het ambt te aanvaarden en gelden er bepaalde onverenigbaarheden, die moeten voorkomen dat het personeelslid een activiteit uitoefent waardoor de ambtsplichten niet kunnen worden vervuld, de waardigheid van het ambt in het gedrang komt, de onafhankelijkheid wordt aangetast of een belangenconflict ontstaat.

Personeelsleden hebben een recht, en in sommige gevallen een plicht, op opleiding en informatie omtrent aspecten die nuttig zijn voor de uitoefening van hun functie. Wat de informatie betreft die personeelsleden bekomen, geldt verder een principieel spreekrecht tegenover derden, net als een principieel verbod om feiten bekend te maken indien die bekendmaking een inbreuk vormt op de rechten en de vrijheden van de burger, in het bijzonder op de eerbiediging van het privéleven.

Voor statutaire ambtenaren bevat het decreet tuchtstraffen, zoals een blaam, de inhouding van loon, schorsing of ontslag. De tuchtstraffen zijn toepasbaar zijn bij elke handeling of gedraging die een tekortkoming aan de beroepsplichten uitmaakt, de waardigheid van het ambt in het gedrang brengt of een overtreding is van de rechtspositieregeling<sup>89</sup>. Voor contractanten gelden de disciplinaire regels uit de wetgeving op de arbeidsovereenkomsten, die kunnen worden aangevuld in een gemeentelijke rechtspositieregeling of het arbeidsreglement.

---

<sup>86</sup> S. DENYS, "De zorgvuldigheidsplicht in het raam van de adviesverlening aan de overheid", noot onder RvS 27 april 2004, nr. 130.662, RW 2006-07, 1364-1366.

<sup>87</sup> Voor een verdere bespreking van het openbaar ambt, zie onder meer: A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME & J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch Administratief recht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2014, 259 ev.

<sup>88</sup> Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, BS 15 februari 2018.

<sup>89</sup> Artikel 199 en artikel 200 Decreet Lokaal Bestuur. De Vlaamse regering werkte de tuchtprocedure verder uit in het zgn. 'Tuchtbesluit'. Zie: Besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2018 tot vaststelling van de tuchtprocedure voor het statutaire provinciepersoneel, BS 1 februari 2019.

#### 1.4.2 Vlaams personeelsstatuut (VPS)

Voor ambtenaren en contractuele personeelsleden die werkzaam zijn bij de diensten van de Vlaamse overheid zijn de bepalingen van het Vlaams personeelsstatuut<sup>90</sup> van toepassing. Dit statuut bevat een regeling die vergelijkbaar is met de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur. Zo is er sprake van vergelijkbare deontologische rechten en plichten, onverenigbaarheden, een recht op informatie en vorming en een tuchtregeling<sup>91</sup>. Deze regeling wordt verder uitgewerkt en gepreciseerd in een deontologische code (met bijvoorbeeld richtlijnen omtrent geheimhouding en belangenvermenging) en het ruimere integriteitsbeleid (met bijvoorbeeld een klokkenluidersbescherming).

#### 1.4.3 Aansprakelijkheid van het overheidspersoneel

Federale wetgeving beheerst de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van het overheidspersoneel. De gewesten en de gemeenschappen zijn immers niet bevoegd voor deze materie. Voor contractuele personeelsleden is daarbij artikel 18 Wet op de Arbeidsovereenkomsten<sup>92</sup> van toepassing. Deze bepaling stelt dat, indien de werknemer bij de uitvoering van zijn arbeidsovereenkomst de werkgever of derden schade berokkent, hij enkel aansprakelijk is voor zijn bedrog en zijn zware schuld. Voor lichte schuld is hij enkel aansprakelijk als die bij hem eerder gewoonlijk dan toevallig voorkomt. Bij een gebeurlijke, lichte fout kan de werknemer zelf dus niet aansprakelijk worden gesteld.

Geruime tijd was er geen gelijkaardig (beschermings)regeling voor statutair overheidspersoneel. In verschillende arresten oordeelde het Grondwettelijk Hof echter dat de aldus ontstane ongelijke behandeling van contractuele personeelsleden enerzijds en statutairen anderzijds, discriminatoir was<sup>93</sup>. In 2003 stemde de wetgever de aansprakelijkheid van statutaire ambtenaren daarom af op de regeling die geldt voor personeelsleden die aangesteld zijn met arbeidsovereenkomst<sup>94</sup>.

### 1.5 De huidige opleidingen en begeleidingstrajecten van de woningcontroleurs

Artikel 5 Woningkwaliteitsbesluit stelt dat het conformiteitsonderzoek kan worden uitgevoerd door (1) de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap Wonen-Vlaanderen aanwijst; (2) woningcontroleurs die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt aanwijst en (3) ambtenaren die aangewezen zijn als wooninspecteur of als verbalisant.

Andere vereisten, zoals omtrent de hoedanigheid, opleiding of expertise van de controleurs, zijn momenteel niet van toepassing. Toch zijn er een aantal richtlijnen en werkwijzen om de kwaliteit en eenvormigheid van de onderzoeken te versterken. De bijhorende opleiding- en begeleidingstrajecten, worden hierna toegelicht.

#### 1.5.1 De opleiding en bijhorend begeleidingstraject van de woningcontroleurs in dienst van het agentschap Wonen-Vlaanderen

Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft gewestelijke woningcontroleurs in dienst. Deze zijn in provinciale teams georganiseerd. Het agentschap Wonen-Vlaanderen biedt voor eigen nieuwe en bestaande woningcontroleurs verschillende opleidingen aan. Tabel 1 schetst een overzicht van de opleidingen die de afgelopen vijf jaar één of meerdere keren werden georganiseerd.

<sup>90</sup> Besluit van 13 januari 2006 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de rechtspositie van het personeel van de diensten van de Vlaamse overheid, *BS* 27 maart 2006.

<sup>91</sup> Zie: artikelen 2.1 t.e.m. 2.13 en artikelen 8.1 t.e.m. 8.24 Vlaams personeelsstatuut.

<sup>92</sup> Wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten, *BS* 22 augustus 1978.

<sup>93</sup> Bv. GwH 18 januari 2003, nr. 17/2003, *RW* 2003-04, 179.

<sup>94</sup> Wet betreffende de aansprakelijkheid van en voor personeelsleden in dienst van openbare rechtspersonen, *BS* 27 februari 2003.

De basisopleiding geeft het agentschap Wonen-Vlaanderen zelf. Voor de andere (technisch diepgaandere) opleidingen doen ze beroep op externe organisaties (zie tabel voor details).

Deze laatste opleidingen organiseert het agentschap ongeveer om de twee jaar. Woningcontroleurs die een bepaalde opleiding nog niet gevolgd hebben, worden sowieso uitgenodigd, net als de woningcontroleurs voor wie het al 2 sessies geleden is dat ze de opleiding volgden. Minstens om de 6 jaar krijgen alle woningcontroleurs dus een bepaalde diepgaandere technische cursus opnieuw. Daarbuiten gebeurt het regelmatig dat, op vraag van de teamcoach of het diensthoofd van de buitendiensten, een bepaalde woningcontroleur toch vroeger op een bepaalde cursus opnieuw wordt uitgenodigd.

**Tabel 1** Overzicht van de opleidingen die de afgelopen 5 jaar georganiseerd werden voor de woningcontroleurs in dienst van Wonen-Vlaanderen

Opleiding	Docerende organisatie
Basisopleiding technisch verslag	Wonen-Vlaanderen
Omgaan met agressie	Crimecontrol
Stabiliteit en scheurvorming	WTCB/Escala
Vocht en schimmel	WTCB/Escala
Gas en CO	Cerga
Elektriciteit en BA4 (BA4: opleiding over de gevaren van het werken in de beurt van een elektrische installatie)	Escala
Bouwgebreken en stabiliteit	WTCB/Escala
Bouwgebreken en schrijnwerk	Escala
Bouwgebreken en vocht	WTCB/Escala
Asbest	OVAM
Brandpreventie	Brandweer

Bron: agentschap Wonen-Vlaanderen

Bij de start als woningcontroleur krijgen de betrokkenen een basisopleiding. Indien er een diepgaandere technische vorming plaatsvindt, dan worden ze geacht deze te volgen. Bovendien gaan ze mee op het terrein met ervaren collega's (de teamcoach of andere) om de knepen van het vak te leren. Wanneer het diensthoofd, de teamcoach en de technische hoofdcontroleur oordelen dat de beginnende woningcontroleur voldoende kennis, kunde en ervaring heeft opgebouwd, en de technische verslagen die worden opgesteld voldoende kwalitatief zijn, wordt hij als woningcontroleur aangewezen door de leidend ambtenaar en mag hij zelfstandig woningcontroles uitvoeren. Het is mogelijk dat de betrokken controleur op dat ogenblik nog niet alle diepgaandere technische vormingen volgde. Wonen-Vlaanderen laat de beoordeling of een woningcontroleur voldoende onderricht is om alleen technische verslagen op te stellen ook niet afhangen van het volgen van een opleiding of het halen van een attest. Het inschattingsvermogen van het diensthoofd, de teamcoach en de technische hoofdcontroleur bepalen of iemand geschikt geacht wordt om de job (alleen) uit te voeren.

Woningcontroleurs die al langer in dienst zijn, worden begeleid en bijgestuurd teneinde een maximale eenvormigheid binnen de groep van woningcontroleurs in dienst van Wonen-Vlaanderen na te streven. Ongeveer om de 6 jaar volgt elke controleur een bepaalde diepgaandere technische cursus (zie Tabel 1) opnieuw. Ook loopt de technische hoofdcontroleur van Brussel jaarlijks met elk van hen mee om bij te sturen waar nodig.

Leden van provinciale teams, onder leiding van een teamcoach, komen bovendien 1 of meerdere malen per maand samen om bepaalde kwesties te bespreken (aanpassingen in de regelgeving of het technisch handboek, moeilijkheden die men op het terrein tegen kwam, afspraken vanop het

Technisch Overleg<sup>95</sup> met de hoofdcontroleurs in Brussel, enzovoort). De woningcontroleurs in dienst van Wonen-Vlaanderen doorlopen dus een continu, intensief opleidings- en begeleidingstraject. Continue bijsturing staat centraal.

De samenstelling van de verschillende provinciale teams is ook vrij stabiel doorheen de jaren, waardoor de verschillende teams de nodige kennis en kunde hebben kunnen opbouwen om eenvormige technische verslagen af te leveren.

### **1.5.2 De opleiding en bijhorend begeleidingstraject van de woningcontroleurs in opdracht van de lokale overheden**

Om een beeld te krijgen van de gevolgde opleidingen, bijscholingen en begeleidingstrajecten van de woningcontroleurs die in opdracht van de lokale overheden woningen, stuurden we een korte (online) enquête uit naar lokale contactpersonen inzake woningkwaliteit van de gewestelijke administratie. De enquête liep van 1 oktober tot en met 1 december 2019. Op onze vraag reageerden 157 personen.

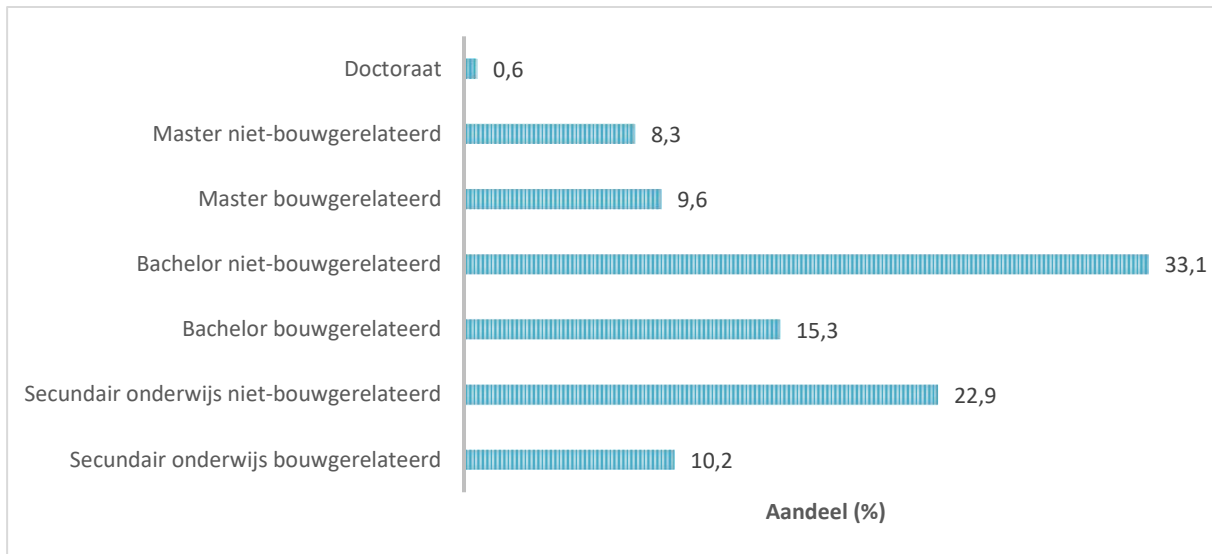
Wat de plaats van tewerkstelling betreft, gaven 35% van de respondenten aan te zijn tewerkgesteld bij een intergemeentelijk samenwerkingsproject (IGS) op het vlak van lokaal woonbeleid, 65% bij een stad of gemeente. De respondenten zijn actief in 86% van de Vlaamse gemeenten, een goede (ruimtelijke) representatie is hiermee gegarandeerd.

Op de vraag wat hun hoogst behaald diploma is, antwoordde 33% van de respondenten dat dit een diploma secundair onderwijs is. Voor nog eens 48% is dit een bachelor diploma en voor 19% een masterdiploma (of hoger) (zie Figuur 1). Opgesplitst naar bouwgerelateerde opleiding versus niet-bouwgerelateerde opleiding, heeft slechts 35% van de respondenten een bouwgerelateerde opleiding gevolgd. **De grootste groep van woningcontroleurs die in opdracht van steden en gemeenten woningcontroles uitvoeren heeft dus géén bouwgerelateerd diploma behaald. Hierdoor is de technische voorkennis van deze groep vermoedelijk eerder beperkt.**

---

<sup>95</sup> Op dit Technisch Overleg kunnen specifieke situaties van op het terrein aan bod gebracht worden via de teamcoaches, waarna die besproken worden. De conclusie van de bespreking wordt via de teamcoaches meegedeeld aan alle controleurs. Deze ingebouwde dynamiek resulteert de facto ook in een stukje opleiding.

**Figuur 1 Het hoogst behaalde diploma van de woningcontroleurs die in opdracht van steden en gemeenten werken**



N=157.

Bron: Eigen enquête (2019)

#### 1.5.2.1 Opleiding en begeleiding aangeboden door Wonen Vlaanderen

##### a) *Een tweejaarlijkse 2,5-daagse opleiding*

Om woningcontroleurs die in opdracht van steden en gemeenten controles uitvoeren wegwijs te maken in de materie, organiseert het agentschap Wonen-Vlaanderen een basisopleiding. Gebruikelijk wordt deze opleiding provinciaal georganiseerd en vindt deze om de twee jaar plaats. Alle gemeenten en SVK's krijgen telkens een uitnodiging in de bus.

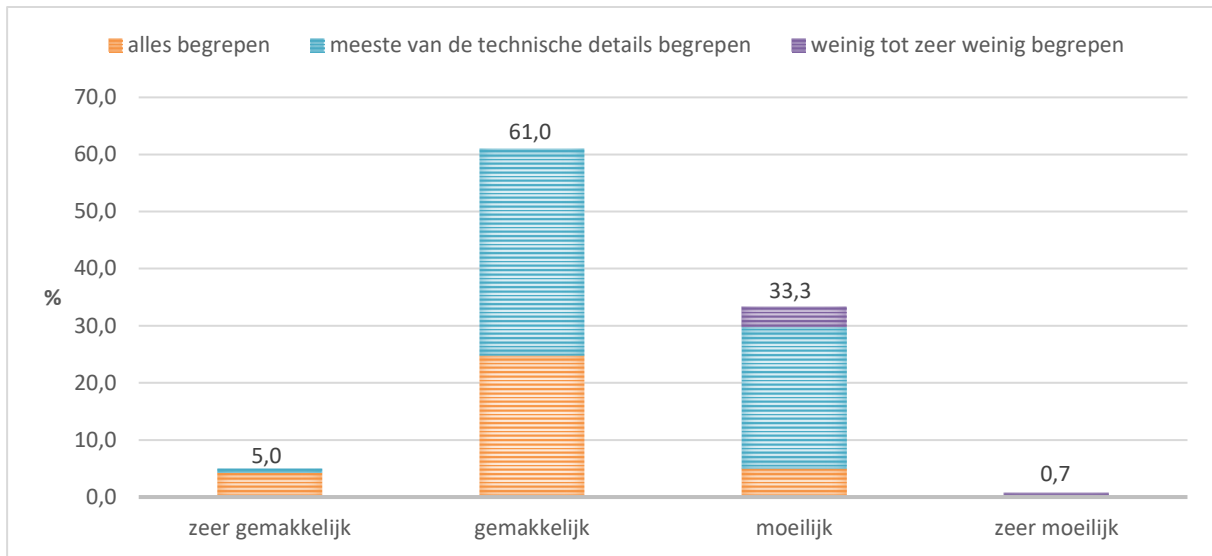
Het betreft een 2,5-daagse opleiding: 1 dag theorie, 1 dag praktijk en 0,5 dag feedback. De dag theorie bevat een uiteenzetting over (1) de belangrijkste technische specificiteiten die moeten gekend zijn om het technisch verslag correct in te vullen, (2) de betekenis van het technisch verslag, en (3) hoe de gebreken moeten worden gequoteerd. Daarna volgt een dag praktijk waarbij de deelnemers een 4-tal woningen met gebreken bezoeken. Hier moeten ze de theorie aan de praktijk koppelen en een technisch verslag opstellen. Bij de eerste woningen worden ze gewezen op de aanwezige gebreken. In de laatste woning wordt hen gevraagd het technisch verslag individueel op te stellen. Dit wordt achteraf geëvalueerd en vormt de basis voor de halve dag feedback. Op het feedbackmoment, dat in groep verloopt, wordt het technisch verslag overlopen en worden de meest gemaakte fouten besproken.

Het overgrote deel van de respondenten volgde deze basisopleiding geheel of gedeeltelijk: 11% volgde enkel de theoretische opleiding, 79% volgde de theoretische en praktische opleiding. Dit betekent dat 90% van de respondenten de tweejaarlijkse opleiding (ooit) volgde, 10% deed dit (nog) niet.

Van de groep die de theoretische opleiding volgde, vond het grootste deel van de respondenten (66%) dat de theoretische uiteenzetting gemakkelijk tot zeer gemakkelijk was. Deze mensen gaven allemaal aan dat ze alles of minstens het meeste van de behandelde technische details begrepen hadden. Zo gaf 45% aan alles te verstaan, 55% heeft het meeste van de details verstaan (zie Figuur 2).

Voor 34% van de respondenten was de theoretische opleiding (zeer) moeilijk. Binnen deze groep geeft 12% van de respondenten aan dat ze weinig tot zeer weinig begrepen heeft van de uiteenzetting. Andere respondenten uit deze groep vonden de opleiding wel moeilijk, maar hebben toch het meeste tot alles verstaan: 73% begreep het meeste, 15% begreep alles.

**Figuur 2 Beoordeling van de moeilijkheidsgraad van verschillende facetten van de theoretische opleiding door de respondenten die (ooit) de opleiding volgden**

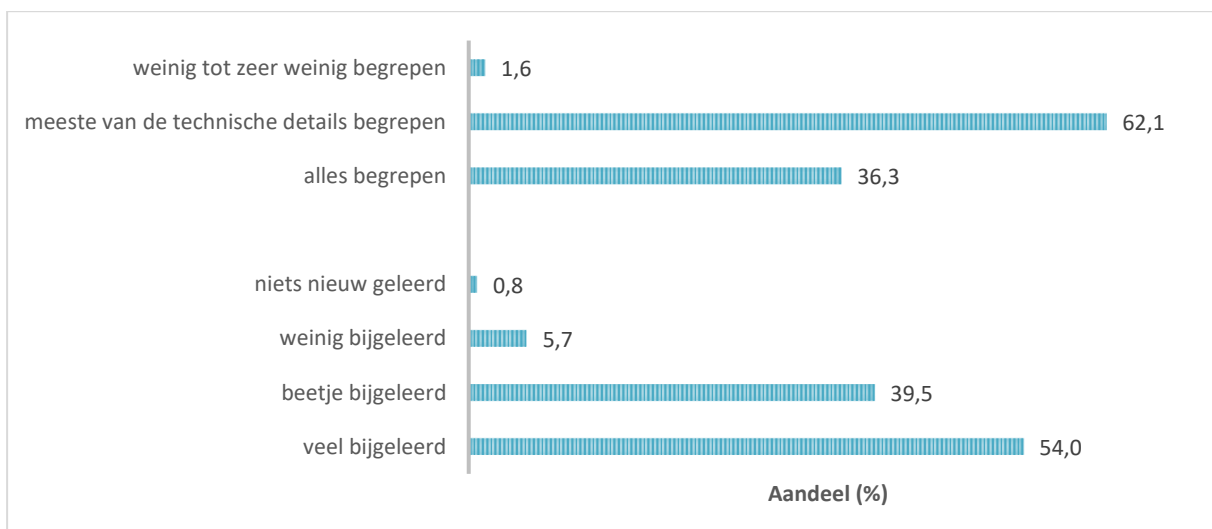


N=141.

Bron: Eigen enquête (2019)

Ook de praktische opleiding wordt door het overgrote deel van de respondenten begrijpelijk en leerrijk bevonden: 36% begreep alles van de uiteenzettingen, 62% het meeste en 2% gaf aan weinig tot niets begrepen te hebben van de uitleg (zie Figuur 3). Aansluitend gaf 54% van hen aan veel bijgeleerd te hebben, slechts 6% van de respondenten oordeelde weinig tot niets bijgeleerd te hebben op de praktische opleiding.

**Figuur 3 Beoordeling van de moeilijkheidsgraad van de praktische opleiding door de respondenten die (ooit) de opleiding volgden**



N=124.

Bron: Eigen enquête (2019)



b) *Meelopen op het terrein*

Naast de tweejaarlijkse opleiding, biedt het agentschap Wonen-Vlaanderen voor nieuwe woningcontroleurs in dienst van steden en gemeenten aan om met de gewestelijke woningcontroleurs mee te lopen om de job onder de knie te krijgen. Dit kan in principe op elk moment.

Van de bevroegde woningcontroleurs heeft 59% van deze dienst gebruik gemaakt, 19% is nog van plan om dit in de nabije toekomst te doen. Daartegenover staan 22% controleurs die dit niet gedaan hebben en het ook niet van plan zijn. Het grootste deel van de woningcontroleurs lijkt hier dus wel gebruik van te (willen) maken.

### 1.5.2.2 Andere opleidingen en begeleidingstrajecten

Hoewel de meeste van de bevroegde woningcontroleurs aangeven om de aangeboden opleidings- en begeleidingsmogelijkheden interessant en leerrijk te vinden, is het ook duidelijk dat de vraag naar meer duiding of opleiding groot is.

In totaal volgde 38% van de bevroegden één of meerdere extra opleidingen. Het grootste deel van hen volgde een extra opleiding over vocht en schimmelproblematiek (zie Tabel 2). Ook over elektriciteit volgden velen een extra opleiding. Een derde vaak gevolge opleiding betreft gas en CO. In totaal volgde 25% van de respondenten een extra opleiding over vocht- en schimmelproblematiek, 22% over elektriciteit en 19% over gas en CO-gevaar.

Verder valt op dat voor vele technische specificiteiten toch minstens 1 op 10 woningcontroleurs in opdracht van steden en gemeenten een aanvullende opleiding volgt.

**Tabel 2** Overzicht van de bijkomende opleidingen die de bevroegde woningcontroleurs die in opdracht van steden en gemeenten woningcontroles uitvoeren gevolgd hebben

Opleiding	Aandeel (*)	Waar?
De principes van het technisch verslag	10,8	Interne bijscholing
Stabiliteit en scheurvorming	12,1	Escala, Thomas More Hogeschool, Syntra, interne bijscholing
Vocht en schimmel	24,8	o.a. Escala, Thomas More Hogeschool, Syntra, privaat bedrijf, interne bijscholing, SBM
Gas en CO	19,1	o.a. Escala, Syntra, interne bijscholing, VDAB
Elektriciteit	22,3	o.a. Escala, Syntra, interne bijscholing, SBM, VDAB
Bouwgebreken aan schrijnwerk	6,4	o.a. Syntra, interne bijscholing
Asbest	14,6	o.a. OVAM, interne bijscholing
Brandpreventie	12,1	o.a. brandweerschool, Syntra, interne bijscholing
Verwaarlozing	1,9	-
Andere	6,4	-

(\*) Aandeel van de bevroegde woningcontroleurs die aangaf een extra opleiding over dit onderwerp gevolgd te hebben ten opzichte van het totaal van de respondenten.

N=157.

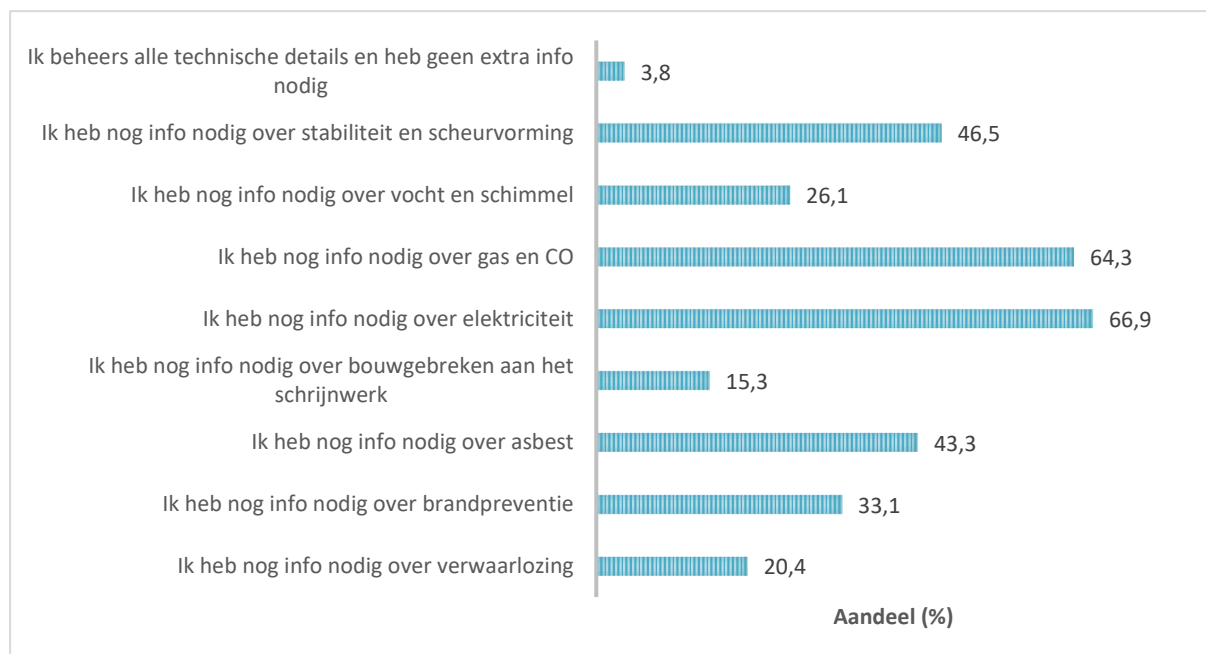
Bron: Eigen enquête (2019)

### 1.5.2.3 Huidige noden

Op de vraag of ze het gevoel hebben momenteel over voldoende informatie te beschikken om het technisch verslag in te vullen, antwoordt 96% van de respondenten 'neen'. Over verschillende specifieke, technische kwesties wordt veelvuldig aangegeven dat extra info nodig is: 67% van de respondenten wil meer informatie over de elektrische installatie, 64% over gas en CO-problematiek, 47% over stabiliteit en scheurvorming en 43% zou graag meer informatie over asbest bekomen. Over

andere technische materies geeft ten minste 15% van de bevroagde respondenten aan dat meer informatie nodig is (zie Figuur 4).

**Figuur 4 De huidige informatienoden van de bevroagde woningcontroleurs die in opdracht van steden en gemeenten woningcontroles uitvoeren**



N=157.

Bron: Eigen enquête (2019)

### 1.5.3 Conclusie: nood aan een breder opleidingskader

De combinatie van het feit dat 38% van de bevroagden op eigen initiatief extra opleiding volgde én dat slechts 4% van de woningcontroleurs aangeeft dat ze momenteel over voldoende technische kennis beschikken om het technisch verslag goed in te vullen, doet besluiten dat er een duidelijke nood is aan een breder opleidingskader.

De cijfers uit de enquête bevestigen bevindingen uit eerder kwalitatief onderzoek naar aanleiding van de evaluatie van de instrumenten van de woningkwaliteitsbewaking<sup>96</sup>, namelijk dat het huidige opleidingsstelsel ontoereikend is. Hoewel de opleidingen door Wonen-Vlaanderen worden gewaardeerd, vinden lokale woningcontroleurs het aanbod onvoldoende om hen adequaat voor te bereiden op hun opdracht. De basisopleiding van Wonen-Vlaanderen wordt door het overgrote deel (90%) van de woningcontroleurs gevolgd, en als interessant en leerrijk bestempeld, maar ze biedt de woningcontroleurs niet het nodige kader.

Extra bijscholing is er soms op eigen initiatief, maar dit gebeurt duidelijk onvoldoende aangezien 96% van de woningcontroleurs aangeeft nog extra informatie nodig te hebben om de technische verslagen goed in te vullen. In eerder onderzoek kwam bovendien aan bod dat kennisopbouw over het technische verslag vooral in kleinere gemeenten moeilijk is. Er zijn niet zo vaak dossiers en vaak is er slechts één persoon die de woningcontroles uitvoert, zodat men moeilijk van andere collega's kan leren.

<sup>96</sup> L. VANDERSTRAETEN, K. VAN DEN HOUTE & M. RYCKEWAERT, Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 1: Onderzoek ter evaluatie van de kwaliteitsvereisten en het bijhorend meetinstrument, Leuven, Steunpunt Wonen, 2018 en D. VERMEIR & B. HUBEAU, Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handhavinginstrumentarium, Leuven, Steunpunt Wonen, 2018.

Het belang van de resultaten en uitkomst van een woningkwaliteitsonderzoek aan de hand van het technisch verslag is nochtans groot. Het verslag vormt namelijk de basis voor belangrijke beslissingen door de burgemeester, zoals de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring en de toekenning van het conformiteitsattest. Hieraan zijn dan weer gevolgen verbonden op fiscaal en burgerrechtelijk vlak, naast een mogelijke koppeling aan bestuurlijke instrumenten zoals het sociaal beheersrecht. Voor de burger is het dan ook belangrijk dat de burgemeester deze beslissing kan nemen voortbouwend op een zo goed mogelijk (technische) kennis omtrent de feitelijke toestand van de woning.

Bovendien is een kwaliteitsvol technisch verslag ook belangrijk voor de lokale en de gewestelijke overheid. In de eerste plaats is dit om overheden zich zorgvuldig moeten gedragen en zich moeten vergewissen van de kwaliteit van technische adviezen waarop zij hun beslissingen baseren (zie verder). Bovendien houdt het grondrecht op wonen een juridische (en politieke) verplichting in om een behoorlijke huisvesting te realiseren. Aangezien woningkwaliteit hierbij een belangrijk onderdeel vormt en technische woningcontroles een centrale functie hebben binnen het instrumentarium dat de woningkwaliteit wil borgen, kan men spreken van een grondwettelijke verantwoordelijkheid om ook de kwaliteit van woningcontroles te garanderen. Die verantwoordelijkheid ten aanzien van het recht op wonen blijft overigens bestaan wanneer men taken overdraagt aan private organisaties<sup>97</sup>.

---

<sup>97</sup> M. DE GROOT, "Het private beheer van overheidstaken in mensenrechtelijk perspectief: de verdeling van mensenrechtelijke verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid in het licht van het stelsel van rechtsbescherming van het EVRM", *TBP* 2018, 73-87.

## 2. HET WERKEN MET GECERTIFICEERDE CONTROLEURS IN ANDERE BELEIDSDOMEINEN

### 2.1 Gecertificeerde controleurs voor de keuring van cv-installaties

Wanneer je een nieuwe cv-installatie plaatst of de bestaande cv-installatie wijzigt, heb je een keuringsrapport nodig. Nog vóór de installatie in gebruik wordt genomen, is de eigenaar verplicht de installatie te laten keuren. Ook moet je, eens in gebruik, de cv-installatie laten onderhouden door een erkend technicus. Voor cv-installaties op gas dient dit tweejaarlijks te gebeuren, cv-installaties op stookolie dienen jaarlijks gecontroleerd te worden.

De keuring van centrale stooktoestellen op gas dient uitgevoerd te worden door een 'erkende technicus gasvormige brandstof', deze van toestellen op stookolie door een 'erkende technicus vloeibare brandstof'.

De Vlaamse regelgeving staat niet toe dat een bedrijf of organisatie erkend wordt om controles uit te voeren op cv-installaties. De erkenning wordt enkel op naam van een natuurlijke persoon verleend (artikel 14 en artikel 15 VLAREL<sup>98</sup>).

De redenen hiervoor zijn meervoudig. Ten eerste is de opdracht die door de technici vloeibare en gasvormige brandstof moet worden uitgevoerd een taak die door 1 persoon kan uitgevoerd worden, het vergt geen expertise van verschillende personen. Ten tweede maakt een erkenning van personen dat het controle- en opvolgingsmechanisme (zie onder) correcter en nauwkeuriger kan verlopen. Een laatste argument is dat de burger, bij een technicus met een persoonlijk erkenningsnummer, gemakkelijker kan verifiëren of de persoon die de controle uitvoert weldegelijk een mandaat van de Vlaamse overheid heeft om dit te doen. Om die redenen koos de Vlaamse overheid ervoor om enkel natuurlijke personen te certificeren.

#### 2.1.1 De erkenningsprocedure

Om erkend te worden als technicus vloeibare brandstof of technicus gasvormige brandstof, moet de kandidaat-technicus voldoen aan algemene en bijzondere erkenningsvoorwaarden zoals neergeschreven in artikel 8 en artikel 17 VLAREL.

Vooreerst dient de kandidaat-technicus een opleiding te volgen bij een erkende opleidingsinstelling en slagen voor het examen dat deze opleidingsinstelling organiseert. Tijdens de opleiding wordt de kandidaat-technicus onderricht in o.a. wetgeving, verbrandingstheorie en praktijk. Slaagt de kandidaat-technicus voor het examen, en kan hij/zij een geldig bewijs van betaling van een retributie voorleggen, krijgt hij een certificaat van bekwaamheid van de erkende opleidingsinstelling.

Verder mag de aanvrager in de drie jaar die de erkenningsaanvraag voorafgaat geen strafrechtelijke veroordeling opgelopen hebben voor overtredingen op de milieuwetgeving die verband houden met het gebruik van de erkenning. Ook mag de aanvrager in een voorafgaande periode van twee jaar geen opheffing van een erkenning wegens schending van één of meer van de algemene of bijzondere gebruikseisen op zijn of haar naam hebben staan.

Voldoet de kandidaat-technicus aan bovenstaande voorwaarden, krijgt hij/zij een uniek erkenningsnummer toegewezen en kan hij/zij voor 5 jaar aan de slag als erkende technicus vloeibare brandstof of erkende technicus gasvormige brandstof. De erkenning verloopt van rechtswege en gaat in op de

---

<sup>98</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 tot vaststelling van het Vlaams reglement inzake erkenningen met betrekking tot het leefmilieu, BS 1 februari 2011 (hierna: 'VLAREL').

datum waarop de opleidingscentra de toekenning van een erkenningsnummer meldt aan de bevoegde afdeling van het Departement Omgeving (artikel 32 VLAREL).

De erkenningsprocedure verloopt tegenwoordig dus volledig via de erkende opleidingscentra. Het zijn de opleidingscentra die in naam van de overheid erkenningsnummers toekennen wanneer de kandidaat-technicus voldoet aan bovenvermelde voorwaarden. Vroeger was de toekenning van erkenningsnummers een opdracht van de overheid, maar in het kader van administratieve vereenvoudiging heeft men deze opdracht doorgegeven aan de opleidingscentra.

### **2.1.2 Verplichtingen van de erkende technici: de gebruikseisen**

De Vlaamse overheid heeft ervoor gekozen om een onderscheid te maken tussen erkenningsvoorwaarden en gebruikseisen.

Het eerste specificeert waar men moet aan voldoen om de erkenning te bekomen. Het tweede waar men zich aan dient te houden wanneer men deze erkenning gebruikt. De gebruikseisen zijn gespecificeerd om de kwaliteit van controles te waarborgen. Gebruikseisen zijn een instrument om het profiel en de kwaliteit van de mensen die de controles uitvoeren te sturen.

Erkende technici gasvormige of vloeibare brandstof moeten algemene en bijzondere gebruikseisen naleven (artikel 33 VLAREL). Een erkende technicus gasvormige of vloeibare brandstof moet volgens artikels 34 en 40 VLAREL meer bepaald:

- de keuring, onderhoud en verwarmingsaudit correct uitvoeren en de normen en codes van goede praktijk toepassen, zoals vermeld in hoofdstuk 4 van het stooktoestellenbesluit;
- 5-jaarlijks de bijscholing volgen in een erkend opleidingscentrum;
- 5-jaarlijks de retributie betalen;
- attesten en rapporten volledig en correct invullen, ondertekenen en minstens 1 jaar ter beschikking houden;
- een verzekering hebben die de burgerlijke aansprakelijkheid dekt, inclusief de beroepsaansprakelijkheid, ten gevolge van het gebruik van de erkenning;
- elke wijziging van identificatiegegevens (ook adres, (privé)telefoonnummers, e-mailadres, werkgever, ...) onmiddellijk melden bij de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP) van het Departement Omgeving;
- als de gegevens die tot de erkenning hebben geleid, gewijzigd zijn, waardoor de technicus niet meer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, dat onmiddellijk melden bij de afdeling GOP;
- de definitieve stopzetting van het gebruik van de erkenning onmiddellijk melden bij de afdeling GOP;
- medewerking verlenen aan periodieke evaluaties die door de afdeling GOP worden opgezet, en op verzoek het materiaal tonen dat gebruikt wordt voor het uitvoeren van de taken.

Inbreuken worden gesanctioneerd naar gelang de ernst van de inbreuk en de frequentie waarmee men reeds inbreuken vaststelde bij de technicus in kwestie. Mogelijke sancties variëren van het sturen van een aanmaning tot het schorsen of opheffen van de erkenning.

### **2.1.3 Schorsing en opheffing van de erkenning**

Artikel 54 VLAREL bepaalt de (algemene) omstandigheden waaronder de erkenning geheel of gedeeltelijk geschorst of opgeheven kan worden. Dit kan wanneer (1) er niet meer voldaan is aan een of meer van de algemene of bijzondere erkenningsvoorwaarden, (2) een of meer van de algemene of bijzondere gebruikseisen van de erkenning worden geschonden, (3) bij een controle op de controle van de technicus (zie onder) foutieve resultaten zijn vastgesteld.

De technicus wordt via een aangetekende brief op de hoogte gebracht van het voornemen om de erkenning geheel of gedeeltelijk te schorsen of op te heffen. Men zal de betrokkene uitnodigen om verweermiddelen in te dienen en aanwezig te zijn op een hoorzitting. De leidinggevende ambtenaar

of zijn afgevaardigde neemt vervolgens een beslissing op basis van het geheel van de aangevoerde argumenten.

#### **2.1.4 Voorwaarden voor verlenging/behouden erkenning**

Om de erkenning te behouden, moet de erkende technicus minstens vijfjaarlijks (1) zich bijscholen in een erkende opleidingsinstelling, (2) slagen voor het bijhorende examen, (3) een geldig bewijs van de betaling van een retributie voorleggen en (4) voldoen aan de erkenningsvoorwaarden en gebruikseisen van de erkenning.

#### **2.1.5 De ondersteuning van de erkende technici en het streven naar een maximale eenvormigheid van beoordelen**

De Vlaamse overheid probeert de erkende technici te ondersteunen en de eenvormigheid van beoordelen tussen de verschillende technici maximaal te garanderen. Ze doet dit via het ter beschikking stellen van allerlei documenten en relevante informatie op een online platform dat het Departement Omgeving daartoe ontwikkeld heeft<sup>99</sup>.

Het platform is een webpagina waar de erkende technicus overzichtelijk alle belangrijke informatie terugvindt. Zo worden er modeldocumenten ter beschikking gesteld en wordt de technicus er geïnformeerd over wijzigingen in de regelgeving, bijscholingen, enzovoort.

Om een maximale eenvormigheid van beoordelen na te streven, stelt het Departement Omgeving ook bepaalde technische documentatie ter beschikking. Een belangrijk document hierbij is 'Het stooktoestellenbesluit en het VLAREL: aandachtspunten voor technici', dat de voornaamste wijzigingen in het wetgevend kader opsomt, maar ook aandacht schenkt aan vaak voorkomende fouten en vragen. Daarnaast staat er voor bepaalde technische handelingen een handleiding met een code van goede praktijk op de website.

Verder verspreidt het Departement Omgeving een nieuwsbrief om technici op de hoogte te houden. De digitale brief wordt door meer dan de helft van de technici geopend en bereikt dus een mooi aandeel.

Tot slot communiceert het departement via de sectororganisaties. Zo verschijnt er regelmatig een artikel in hun vakbladen.

#### **2.1.6 Het controle- en opvolgingsmechanisme van de erkende technici**

##### **2.1.6.1 De procedure van controle en opvolging**

Artikel 58/1 VLAREL stelt dat het Departement Omgeving een gekeurde cv-installatie op ieder moment kan onderwerpen aan een (her)controle door een keuringsinstelling die aangewezen is door het departement. Een willekeurige selectie van ten minste een statistisch relevant percentage van alle attesten die jaarlijks worden verstrekt, moet volgens VLAREL worden onderworpen aan een controle.

Het Departement Omgeving voert jaarlijks een 600-tal van dergelijke controles uit. Gezien er jaarlijks ongeveer 1 miljoen keuringsattesten worden opgesteld, en elke controle 2 plaatsbezoeken vraagt (zie onder), betekent dit dat 0,1% van de keuringsattesten wordt gecontroleerd.

Een deel van de controles/technici wordt willekeurig gekozen via steekproeftrekking. Daarnaast, zijn er risicogerichte controles, op basis van klachten die het departement (recent) ontving, of omwille van eerdere onregelmatigheden die het departement bij controles/technici heeft vastgesteld.

---

<sup>99</sup> Voor de technici die de cv's controleren is dit: <https://www.lne.be/informatie-voor-erkende-technici-centrale-verwarming>

Het Departement Omgeving schrijft de geselecteerde erkende technici aan met de vraag om gegevens van de laatste 10 uitgevoerde keuringen, onderhouden of audits door te geven. Het departement selecteert hier 2 adressen uit, vraagt de burger om toestemming om een hercontrole uit te voeren en bezorgt de adressen aan de door het departement aangeduide keuringsinstelling. De keuringsinstelling maakt op haar beurt een afspraak met de burger en gaat ter plaatse om een hercontrole uit te voeren.

Indien er verschillen bestaan tussen de beoordeling door enerzijds de technicus en anderzijds de keuringsinstelling, dan wordt een volgende afspraak vastgelegd waarbij beide partijen aanwezig zijn. De keuringsinstelling en de technicus zullen dan nagaan of er een oplossing is. Desgevallend wordt het attest aangepast en is de zaak afgerond.

Als er toch onregelmatigheden en verschillen (blijven) bestaan, of wanneer de vastgestelde onregelmatigheid ernstig zijn, dan wordt het dossier overgemaakt aan het Departement Omgeving. De Vlaamse overheid is immers als wettelijke toezichthouder aangeduid.

Het Departement Omgeving beschikt daarbij over verschillende mogelijkheden. Zo kan ze de technicus uitnodigen voor een gesprek, een aanmaning sturen, of de erkenning schorsen of opheffen. Schorsing en opheffing zijn bedoeld voor herhaaldelijke onregelmatigheden of zeer ernstige tekortkomingen. In de praktijk maakt het departement hiervan echter zeer weinig gebruik.

Parallel kan een strafrechtelijk traject lopen. Als blijkt dat er een grove fout gemaakt is (met bv. ontploffingsgevaar of een CO-vergiftiging door nalatigheid), wordt een pv opgesteld door een ambtenaar van het Departement Omgeving, voor verdere afhandeling door het parket. Jaarlijks stuurt het departement zo 10-tallen pv's door naar het parket.

Beslist het parket om de technicus in kwestie te vervolgen, wordt de zaak afgehandeld in een strafrechtelijke procedure. Zonder vervolging gaat het dossier terug naar het Departement Omgeving voor bestuurlijke handhaving. De milieuwetgeving bepaalt immers dat de Vlaamse overheid subsidiair een bestuurlijk handhavingstraject kan toepassen. Binnen dit traject kunnen administratieve boetes worden opgelegd. De boetes zijn volgens het departement voldoende hoog om effect te hebben.

De taakverdeling tussen keuringsinstelling en overheid is duidelijk. De keuringsinstelling doet het 'veldwerk', zodat de overheid geen controles bij de mensen thuis moet doen. De handhaving, moest blijken dat er een onregelmatigheid is, ligt volledig in handen van de overheid. Het is de overheid die, indien nodig, een aanmaning stuurt, een pv opstelt of sancties neemt (intrekking erkenning, boete).

#### 2.1.6.2 De retributie ter financiering van de uitoefening van het toezicht<sup>100</sup>

Om het toezicht op de erkenning door een keuringsinstelling te bekostigen, is elke controleur een (periodieke) retributie verschuldigd. De opbrengst gaat rechtstreeks en integraal naar het 'Fonds voor de behandeling van de erkenningsaanvragen en de uitoefening van het toezicht op de erkenningen met betrekking tot het leefmilieu'.

#### 2.1.6.3 Bepalingen omtrent de erkende keuringsinstelling

Artikel 58/2 VLAREL stelt dat de keuringsinstelling, om aangewezen te kunnen worden, een rechtspersoon moet zijn waarvan de aangewezen keurders over een erkenning als technicus moeten beschikken, net als over minstens drie jaar praktijkervaring in de sector.

#### 2.1.6.4 Geplande wijzigingen

In de toekomst wil het departement evolueren naar een verplichte databank waar de technici hun attesten in opladen. Nu maken ze enkel een verslag/attest op papier. Met een digitaal registratiesysteem heeft het departement een veel beter zicht op waar de technici komen, hoeveel controles

---

<sup>100</sup> Artikel 54/1 VLAREL.

een bepaalde technicus uitvoert, enzovoort. Zo zou het departement de handhaving beter en efficiënter kunnen organiseren, onder meer omwille van dalende administratieve lasten (geen attesten meer opvragen).

Een ander voordeel van een digitaal registratiesysteem is dat de overheid deze gegevens dan ook beschikbaar kan stellen via de woningpas.

## **2.1.7 De opleiding en voorwaarden voor de opleidingscentra**

### **2.1.7.1 De diplomaverenisten om aan de opleiding te beginnen**

Er zijn geen diplomaverenisten opgelegd om aan de opleiding technicus gasvormige brandstof of de opleiding technicus vloeibare brandstof te beginnen (zie VLAREL artikel 14 en 15).

### **2.1.7.2 De inhoud van de opleidingen**

Bijlage 1 van het VLAREL specificeert gedetailleerd de inhoud en de minimale duur van de algemene opleiding tot technicus vloeibare brandstof en technicus gasvormige brandstof, net als de inhoud en minimale duur van de bijscholingen. Bijlage 1 van dit rapport somt deze vereisten op.

### **2.1.7.3 De aanwezige technische toestellen en didactische uitrusting**

Naast de inhoud van het programma van de opleidingen, verduidelijkt bijlage 1 van het VLAREL ook nog vereisten in verband met de aanwezige technische toestellen en didactische uitrusting van het opleidingscentrum.

Het opleidingscentrum moet alle infrastructuur voorhanden hebben zodat ze aan de student een representatieve doorsnede van de markt kan voorleggen, die de mogelijkheid biedt om zelf proefnemingen uit te voeren.

### **2.1.7.4 Het examen en het uitreiken van het certificaat van bekwaamheid**

Een examen voor een technicus vloeibare brandstof moet bestaan uit (1) een schriftelijk theoretisch deel, (2) een praktische proef, (3) een mondeling theoretisch deel, (4) een onderdeel over de kennis van de Vlaamse regelgeving en de daarin opgenomen terminologie, en (5) een proef over de verwarmingsaudit. Een persoon kan maar geslaagd zijn wanneer hij voor de eerste vier onderdelen afzonderlijk minstens 50% scoort, voor het geheel van deze 4 onderdelen minstens 60% behaalt én voor de proef over de verwarmingsaudit minstens 60% van de punten behaalt.

In de opleiding voor een technicus gasvormige brandstof zitten twee modules. Het examen van de eerste module (GI) is vergelijkbaar met het examen voor de technicus vloeibare brandstof. Het examen van de tweede module, dat maar kan afgelegd worden wanneer de technicus een certificaat van bekwaamheid inzake gasvormige brandstof niveau GI heeft en geslaagd is voor een test over elektriciteit, moet uit 3 onderdelen bestaan: (1) een schriftelijk theoretisch deel, (2) een praktische proef, (3) een mondeling theoretisch deel. Een persoon kan maar geslaagd zijn wanneer hij voor de drie onderdelen afzonderlijk minstens 50% scoort en voor het geheel minstens 60% behaalt<sup>101</sup>.

Het opleidingscentrum dient binnen een maand na elk examen een certificaat van bekwaamheid (of van bijscholing<sup>102</sup>) uit te reiken aan de geslaagde technicus en een verslag van de examenzitting<sup>103</sup>, ondertekend door alle aanwezige examenjuryleden, aan het departement te bezorgen.

---

<sup>101</sup> Artikel 43 VLAREL.

<sup>102</sup> Bijlage 14 van het VLAREL somt de minimumgegevens op die op het certificaat van de technicus moeten worden vermeld. Het model van certificaat moet ook ter goedkeuring worden voorgelegd aan het departement.

<sup>103</sup> Bijlage 15 van het VLAREL specificeert de zaken die in dit verslag aan het departement dienen te staan.



Tot slot schrijft het VLAREL voor dat de erkende opleidingscentra, minstens een maand voor een opleiding of bijscholing van start gaat, het departement op de hoogte moet brengen van de plaats en tijdstip van de geplande opleiding of bijscholing en het bijhorende examen. Personeelsleden van het departement krijgen zo de mogelijkheid om de opleidingen, bijscholingen en examens bij te wonen.

#### 2.1.7.5 Controle van het departement

Bij elke nieuwe aanvraag van een kandidaat-opleidingscentrum gaat een ambtenaar van het departement ter plaatse controleren of men voldoet aan de gestelde criteria. Het departement vraagt de cursussen op om te evalueren of de verplichte inhoud behandeld wordt.

Vroeger was een erkenning voor 5 jaar geldig, na 5 jaar ging het departement terug ter plaatse. Sinds de invoering van VLAREL geldt een erkenning voor onbepaalde duur. Nu gaat het departement steekproefgewijs op controle bij alle bestaande opleidingscentra. Ze woont dan een les of bijscholing bij, neemt deel aan het examen als extern jurylid, enzovoort.

#### 2.1.7.6 De omvang van de groep erkende technici

Er zijn anno 2019 ongeveer 8 300 erkende technici gasvormige brandstof en 5 300 erkende technici vloeibare brandstof. Het Departement Omgeving gaf bovendien aan dat een voldoende grote groep geïnteresseerden belangrijk is voor de opleidingscentra om de opleidingen op een rendabele manier te organiseren.

### 2.1.8 De verplichte permanente vorming

Technici moeten niet alleen een erkenning verwerven, bij de uitoefening van hun beroep dienen zij ook gebruikseisen te respecteren. Deze gebruikseisen vermelden onder meer dat elke erkende technicus een vijfjaarlijkse bijscholing moet volgen in een daartoe erkend opleidingscentrum. Hij of zij moet slagen voor de bijhorende proef.

Het programma van de bijscholingen is reglementair vastgelegd en bestaat uit een herhaling van de belangrijkste aspecten over het verwarmen met een centrale verwarming. Verder wordt ingegaan op de nieuwste technologische ontwikkelingen op het vlak van de ketels en branders, de regelgeving, de meetapparatuur en steunmaatregelen om oudere, slechtwerkende of energieverpillende toestellen te vervangen. De bijscholing voor de technici vloeibare brandstof duurt minstens 8 uur, proeven inbegrepen. Het programma van de bijscholing omvat voor de erkende technicus gasvormige brandstof niveau GI minstens 6 uur opleiding, gevolgd door proeven, en voor de erkende technicus niveau GI+GII minstens 8 uur opleiding, gevolgd door de proeven<sup>104</sup>.

#### 2.1.9 De elementen van een controle ter plaatse door de technicus

Voor cv-installaties legt de overheid aan burgers de verplichting op om de installatie te doen keuren. Het is de burger die vervolgens rechtstreeks de technicus contacteert met de vraag om een controle uit te voeren. De overheid kan geen technicus ter plaatse sturen, maar kan een bewoner wel vragen de wettelijk verplichte attesten<sup>105</sup> voor te leggen. Zo kunnen ze de burger aanmanen om een controle te laten uitvoeren, maar ook in deze situatie dient de burger zelf te zorgen voor een attest.

##### 2.1.9.1 De attesten en het nodige inschattingsvermogen van de technicus

Wanneer een technicus vloeibare of gasvormige brandstof langskomt voor het nazicht van een nieuwe cv-installatie of een gewijzigde, bestaande cv-installatie, dan dient hij het keuringsrapport voor eerste ingebruikname (Figuur 5) en het verbrandingsattest (Figuur 6) in te vullen. Komt hij voor een controle

---

<sup>104</sup> Bijlage 1 VLAREL.

<sup>105</sup> Zijnde het keuringsattest van eerste ingebruikname en de laatste twee verbrandingsattesten.

van de cv-installatie, dan dienen het verbrandingsattest (Figuur 6) en het reinigingsattest (Figuur 7) te worden ingevuld.

De documenten van het keuringsrapport en het verbrandingsattest tonen dat er niet enkel een test moet worden gedaan, en waarden moeten worden afgelezen van het cv-toestel, maar dat ook de goede staat en veiligheid van het toestel, toebehoren en directe omgeving van de installatie moeten worden geëvalueerd.

Net als bij de woningcontroleurs in het kader van het woningkwaliteitsonderzoek, wordt een zeker beoordelingsvermogen van de technicus gevraagd.

De attesten zijn zodanig opgesteld dat de technicus alle belangrijke zaken moet nakijken en aangeven of ze wel of niet in orde zijn. Op het attest staan de controlepunten namelijk opgelijst en de technicus is hierbij verplicht elke regel in te vullen. Een regel moet dus niet enkel aangevinkt worden wanneer er een gebrek wordt vastgesteld: indien het beoordeelde element in orde is, moet dit aangekruist worden. De betekenis van alle termen op de attesten zijn wettelijk bepaald.

In de eindbeoordeling van het verbrandingsattest (Figuur 6) moet de technicus nog eens een overschouwend oordeel vellen en aangeven of het toestel goed of niet goed werkt en veilig of niet veilig is. In de eindbeoordeling van het keuringsrapport (Figuur 5) moet de technicus de conformiteit van het toestel, rookgasafvoerkanaal en stookplaats inschatten en aangeven of de verbrandingscontrole in orde was of niet.

De technicus dient alle eventueel aanwezige gebreken en maatregelen die nodig zijn op te lijsten.

De erkende technicus en de aanvrager van de controle ondertekenen het document, waardoor de aanvrager geacht is op de hoogte te zijn van de goede/slechte en veilige/onveilige werking van het toestel. Als er maatregelen moeten worden getroffen, is het aan de aanvrager om in actie te treden. Opnieuw is dit een duidelijk verschil met technisch verslag bij de woningkwaliteitsbewaking, waar het initiatief na de controle in de eerste plaats bij de lokale overheid ligt.

#### 2.1.9.2 De rechten en plichten van de technicus

De technici vloeibare en gasvormige brandstof hebben geen wettelijk bepaalde toezichtsrechten. Dat is ook niet nodig. Ze komen steeds op vraag van de burger langs en krijgen de gevraagde gegevens en toegang tot bepaalde ruimten. De technicus zal steeds de wettelijk verplichte attesten opvragen, net als enkele persoonlijke gegevens die dienen ingevuld te worden op de attesten. Toegang tot die ruimtes die ze moeten betreden om hun onderzoek terdege uit te voeren, net als een manipulatie van de onderdelen van de installatie, is binnen die context evident.

Figuur 5 Het keuringsrapport bij eerste ingebruiksname

KEURINGSRAPPORT		volnummer rapport:	
<b>Firma (ook invullen indien zelfstandige)</b> naam: straat en nummer: postnummer en gemeente: tel: e-mail: ondernemingsnummer:		<b>Technicus</b> voornaam en achternaam:  erkenningsnummer: GV _____ / TV _____  <b>Datum keuring:</b> _____ - _____ - _____ <b>Arbeidsduur:</b> van _____ tot _____	
<b>Klant</b> voornaam en achternaam: straat en nummer: postnummer en gemeente: tel: e-mail:		(adres stooktoestel indien verschillend van adres klant)	
<b>Kenmerken van het stooktoestel</b> (kruis aan wat van toepassing is)			
<input type="checkbox"/> Centraal*: <input type="checkbox"/> Gasvormige brandstof: Label <input type="checkbox"/> Vloeibare brandstof Label <input type="checkbox"/> Vaste brandstof: Label			
<input type="checkbox"/> aangesloten als type B ..... (open) <input type="checkbox"/> aardgas <input type="checkbox"/> niet-premix (GI) <input type="checkbox"/> geen <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> premix (GI) <input type="checkbox"/> wit <input type="checkbox"/> HR <input type="checkbox"/> Optimiz <input type="checkbox"/> Optimiz Elite <input type="checkbox"/> houtpellets <input type="checkbox"/> houtblokken <input type="checkbox"/> Energielabel: ..... <input type="checkbox"/> Energielabel: ..... <input type="checkbox"/> Energielabel: .....			
<input type="checkbox"/> aangesloten als type C ..... (gesloten) *indeling volgens NBN CR 1749 <input type="checkbox"/> andere, namelijk: <input type="checkbox"/> gasketel met ventilatorbrander (G <input type="checkbox"/> HR+ <input type="checkbox"/> HR-top <input type="checkbox"/> Energielabel: .....			
<b>Toestel</b> merk: type: bouwjaar: fabricatienummer: nominaal vermogen (kW):		<b>Brander (enkel CV)</b> merk: type: bouwjaar: fabricatienummer: debiet (kW of kg/h of l/h of m <sup>3</sup> /h (gas)):	
<b>GEbruikers- en ONDERHOUDSINSTRUCTIES</b> Aanwezigheid gebruikers- en onderhoudsinstructies <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK		<b>ROOKGASAFVOER</b> Aansluiting <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Diameter <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Lengte <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Bochten <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Meetopening <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Rookgas-afvoer- kanaal <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Hoogte <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Diameter <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Uitmonding <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Bochten <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Staat trekregelaar <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Isolatie <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK (sporen van condensatie)	
<b>BRANDER</b> Ingeregeld vermogen (stookolie en gas) ..... kW <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Voorfilter (stookolie) <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Aansluiting (stookolie) <input type="checkbox"/> Eénpijps <input type="checkbox"/> Tweepijps		Rookgas-afvoer- kanaal <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Hoogte <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Diameter <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Uitmonding <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Bochten <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Staat trekregelaar <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Isolatie <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK (sporen van condensatie)	
<b>KETEL</b> Mantel <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Isolatie <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Stabiliteit <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Bereikbaarheid/toegankelijkheid <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK		<b>ELEKTRISCHE INSTALLATIE</b> Ketel <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Zekering <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Schakelaar <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Veiligheid <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Aquastaten <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Signalisatielampjes <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Aarding <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK (visuele controle)	
<b>VENTILATIE OPSTELLINGSRUIMTE OF STOOKPLAATS</b> Ventilatie <input type="checkbox"/> Direct <input type="checkbox"/> Indirect Sectie verlichting boven:..... cm <sup>2</sup> onder:..... cm <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK		<b>ELEKTRISCHE INSTALLATIE</b> Ketel <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Zekering <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Schakelaar <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Veiligheid <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Aquastaten <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Signalisatielampjes <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Aarding <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK (visuele controle)	
<b>HYDRAULISCHE INSTALLATIE</b> Lekken <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Veiligheidsklep <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Expansievat <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Boiler <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Voordruk: ..... <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Veiligheidsklep <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Sanitair expansievat <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK		<b>ELEKTRISCHE INSTALLATIE</b> Ketel <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Zekering <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Schakelaar <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Veiligheid <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Aquastaten <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Signalisatielampjes <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Aarding <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK (visuele controle)	
<b>EINDBEOORDELING</b> (kruis aan wat van toepassing is)			
Stooktoestel conform <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Rookgasafvoerkanaal conform <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Stookplaats conform <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK Verbrandingscontrole (verbrandingsattest toe te voegen) <input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Niet OK		Eerstvolgende onderhoud vóór _____ - _____ - _____	
Gebreken:  Te treffen maatregelen om deze gebreken weg te werken:  Opmerkingen:			
		voor kennisname	
(handtekening erkende technicus (gas of stookolie) / geschoold vakman (vaste brandstof))		(handtekening klant)	
Rapport uitgereikt met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater. Het keuringsrapport moet bij het toestel bewaard worden zolang dat ongewijzigd in gebruik is. Meer informatie op <a href="http://www.veiligverwarmen.be">www.veiligverwarmen.be</a> . Het departement Omgeving hecht veel belang aan de bescherming van uw persoonlijke levenssfeer. Voor meer informatie, lees de privacyverklaring op de website van het departement Omgeving ( <a href="http://www.omgevingvlaanderen.be/privacy">www.omgevingvlaanderen.be/privacy</a> ).			

Figuur 6 Het verbrandingsattest bij keuring eerste ingebruikname of onderhoud

VERBRANDINGSATTEST <input type="checkbox"/> onderhoud <input type="checkbox"/> keuring voor eerste ingebruikname		volgnummer attest:					
<b>Firma (ook invullen indien zelfstandige)</b> naam: straat en nummer: postnummer en gemeente: tel: e-mail: ondernemingsnummer:		<b>Technicus</b> voornaam en achternaam: erkenningsnummer: GV _____ / TV _____					
<b>Klant</b> voornaam en achternaam: straat en nummer: postnummer en gemeente: tel: e-mail:		(adres stooktoestel indien verschillend van adres klant)					
<b>Kenmerken van het stooktoestel</b> (kruis aan wat van toepassing is)							
<input type="checkbox"/> Centraal*: <input type="checkbox"/> Gasvormige brandstof: <input type="checkbox"/> Vloeibare brandstof <input type="checkbox"/> Vaste brandstof:		<input type="checkbox"/> aangesloten als type B ..... (open) <input type="checkbox"/> aardgas <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> niet-premix (GI) <input type="checkbox"/> premix (GI)		<input type="checkbox"/> aangesloten als type C .....(gesloten) <input type="checkbox"/> andere, namelijk: <input type="checkbox"/> gasketel met ventilatorbrander (GII)			
		*indeling volgens NBN CR 1749					
<input type="checkbox"/> houtpellets <input type="checkbox"/> houtblokken <input type="checkbox"/> andere, namelijk:							
<b>Toestel</b> merk: type: bouwjaar: fabricatienummer: nominaal vermogen (kW):		<b>Brander</b> (enkel CV) merk: type: bouwjaar: fabricatienummer: debiet (kW of kg/h of l/h of m³/h (gas)):					
<b>Goede staat van werking</b> De afdruk(ken) van het elektronische meettoestel moeten aan dit attest worden bevestigd.		<b>eenheid</b>	<b>Brandstof</b> 1: vloeibaar 2: gasvormig 3: vast *	<b>Proef I:</b> Initiële meting	<b>Proef II:</b> Eindmeting ** <input type="checkbox"/> Laaglast <input type="checkbox"/> Hooglast	<b>OK</b>	<b>Niet OK</b>
keteltemperatuur		°C	1,2				
sproeier: merk en type			1				
sproeier: debiet			1				
sproeier: hoek		graden	1				
pompdruk		bar	1				
gasdruk teller		mbar	2				
gasblok		mbar	2				
branderbed		mbar	2				
rookindex		Bacharach	1			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zuurstof (O <sub>2</sub> )		%	1, 2				
koolstofdioxide (CO <sub>2</sub> )		%	1, 2				
koolstofmonoxide (CO)		mg/kWh	1, 2			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rookgastemperatuur (t <sub>r</sub> )		°C	1, 2				
temperatuur verbrandingslucht (t <sub>a</sub> )		°C	1, 2				
nettotemperatuur (t <sub>r</sub> - t <sub>a</sub> )		°C	1, 2				
verbrandingsrendement (H <sub>i</sub> )		%	1, 2			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
verbrandingsrendement (H <sub>r</sub> )		%	1,2				
geen zichtbaar oliespoor bij rookindexbepaling			1	<input type="checkbox"/> OK		<input type="checkbox"/> Niet OK	
geen ongewenste condensvorming in rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type B)			1, 2	<input type="checkbox"/> OK		<input type="checkbox"/> Niet OK	
zelden hinderlijke en milieuvontreinigende rook			3	<input type="checkbox"/> OK		<input type="checkbox"/> Niet OK	
<b>Veilige staat van werking</b>							
druk rookgasafvoerkanaal		Pa	1, 2, 3	<input type="checkbox"/> OK		<input type="checkbox"/> Niet OK	
verluchting en ventilatie stooklokaal			1, 2, 3	<input type="checkbox"/> OK		<input type="checkbox"/> Niet OK	
dichtheid rookgasafvoerkanaal (aangesloten als type C)			1, 2	<input type="checkbox"/> OK		<input type="checkbox"/> Niet OK	
dichtheid brandstoftoevoerleiding (gasmeter tot stooktoestel)			2	<input type="checkbox"/> OK		<input type="checkbox"/> Niet OK	
* Geeft het type toestel aan waarvoor de parameter moet worden berekend of gemeten		** Aanduiden welke meetreeksen van toepassing zijn					
<b>Eindbeoordeling</b> (kruis aan wat van toepassing is) <input type="checkbox"/> goed <input type="checkbox"/> veilig <input type="checkbox"/> niet goed <input type="checkbox"/> niet veilig		<b>Het stooktoestel werkt</b> <input type="checkbox"/> goed <input type="checkbox"/> veilig <input type="checkbox"/> niet goed <input type="checkbox"/> niet veilig				Eerstvolgende verbrandingscontrole vóór _____ - _____ - _____	
<b>Gebreken en maatregelen</b> Gebreken die niet door de onderhoudsbeurt kunnen worden weggewerkt:  Andere opmerkingen:							
		voor kennisname					
(handtekening erkende technicus (gas of stookolie) of geschoold vakman (vaste brandstof))		(handtekening klant)					

Attest uitgereikt met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2005 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater. De attesten van minstens de laatste twee onderhoudsbeurten moeten ter beschikking gehouden worden van de toezichhouders. Meer informatie op [www.veiligverwarmen.be](http://www.veiligverwarmen.be).  
 Het departement Omgeving hecht veel belang aan de bescherming van uw persoonlijke levenssfeer. Voor meer informatie, lees de privacyverklaring op de website van het departement Omgeving ([www.omgevingvlaanderen.be/privacy](http://www.omgevingvlaanderen.be/privacy)).

**Figuur 7 Het reinigingsattest bij onderhoud**

REINIGINGSATTEST <input type="checkbox"/> onderhoud centraal stooktoestel		volnummer attest:	
<b>Firma (ook invullen indien zelfstandige)</b> naam: straat en nummer: postnummer en gemeente: tel: e-mail: ondernemingsnummer:		<b>Technicus</b> voornaam en achternaam: <input type="checkbox"/> erkend technicus : GV _____ / TV _____ <input type="checkbox"/> schoorsteenveger	
		Datum reiniging: ____ - ____ - ____ Arbeidsduur: van ____ tot ____	
<b>Klant</b> voornaam en achternaam: straat en nummer: postnummer en gemeente: tel: e-mail:		(adres stooktoestel indien verschillend van adres klant)	
<b>Kenmerken van het stooktoestel</b> (kruis aan wat van toepassing is)			
<input type="checkbox"/> Centraal*: <input type="checkbox"/> aangesloten als type B ..... (open) <input type="checkbox"/> aangesloten als type C ..... (gesloten) *indeling volgens NBN CR 1749 <input type="checkbox"/> Gasvormige brandstof: <input type="checkbox"/> aardgas <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> andere, namelijk: <input type="checkbox"/> niet-premix (GI) <input type="checkbox"/> premix (GI) <input type="checkbox"/> gasketel met ventilatorbrander (G) <input type="checkbox"/> Vloeibare brandstof <input type="checkbox"/> Vaste brandstof: <input type="checkbox"/> houtpellets <input type="checkbox"/> houtblokken <input type="checkbox"/> andere, namelijk:			
<b>Toestel</b> merk: type: bouwjaar: fabricatienummer: nominaal vermogen (kW):		<b>Brander</b> (enkel cv) merk: type: bouwjaar: fabricatienummer: debiet (kW of kg/h of l/h of m <sup>3</sup> /h (gas)):	
<b>Reiniging en controle van het rookgasafvoerkanaal</b> (erkend technicus of schoorsteenveger) <input type="checkbox"/> vegen van het rookgasafvoerkanaal en verbindingstukken <input type="checkbox"/> nazicht van de goede werking <input type="checkbox"/> controle van de terugslag door middel van een terugslagmelder			
<b>Reiniging van het stooktoestel</b>			
<b>Alle toestellen:</b> <input type="checkbox"/> andere, namelijk: <input type="checkbox"/> controle van de verluchting van het stookloka <input type="checkbox"/> controle van de rookgaszijdige dichtheid			
<b>Gasvormige brandstof:</b> (erkend technicus) <input type="checkbox"/> ontstoffing <input type="checkbox"/> reiniging van de branderbedden en de warmtewisselaar (GI) of reiniging van de ketel (GII) <input type="checkbox"/> reiniging van de ventilator en de brand			
<b>Vloeibare brandstof:</b> (erkend technicus) <input type="checkbox"/> reiniging van de filters <input type="checkbox"/> reiniging van de ketel <input type="checkbox"/> reiniging van de brander			
<b>Vaste brandstof:</b> (geschoold vakman) <input type="checkbox"/> nazicht algemene staat <input type="checkbox"/> reiniging inwendige delen warmtebron			
<b>Gebreken en maatregelen</b> Gebreken die niet door de reinigingsbeurt kunnen worden weggewerkt:			
Te treffen maatregelen om deze gebreken weg te werken:			
Andere opmerkingen:			
De eerstvolgende reiniging van het stooktoestel moet gebeuren vóór ____ - ____ - ____ De eerstvolgende reiniging en controle van het rookgasafvoerkanaal moet gebeuren vóór ____ - ____ - ____			
		voor kennisname	
(handtekening erkende technicus (gas of stookolie) / geschoold vakman (vaste brandstof))		(handtekening klant)	
Attest uitgereikt met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater. Een volledige onderhoudsbeurt van een centraal stooktoestel bestaat uit een reinigingsbeurt van het rookgasafvoerkanaal en het stooktoestel en een verbrandingscontrole. Nadien ontvangt u een reinigingsattest en een verbrandingsattest. De attesten van minstens de laatste twee onderhoudsbeurten moeten ter beschikking gehouden worden van de toezichhouders. Meer informatie op <a href="http://www.veiligverwarmen.be">www.veiligverwarmen.be</a> . Het departement Omgeving hecht veel belang aan de bescherming van uw persoonlijke levenssfeer. Voor meer informatie, lees de privacyverklaring op de website van het departement Omgeving ( <a href="http://www.omgevingvlaanderen.be/privacy">www.omgevingvlaanderen.be/privacy</a> ).			

De technicus heeft de plicht om de keuring, het onderhoud en de verwarmingsaudit correct uit te voeren en de normen en codes van goede praktijk<sup>106</sup> toe te passen. Respecteert hij dit niet, kunnen sancties worden opgelegd (zie hoger).

De technicus is zelf aansprakelijk voor zijn werk en het afgeleverd attest. In de gebruikseisen wordt vereist dat de technicus een verzekering heeft die de burgerlijke aansprakelijkheid dekt, inclusief de beroepsaansprakelijkheid ten gevolge van het gebruik van de erkenning.

#### **2.1.10 Vragen of opmerkingen van de bewoner na een bezoek van een technicus**

Heeft de bewoner vragen of opmerkingen na een bezoek van een technicus, twijfelt hij bijvoorbeeld aan de correctheid van de ingevulde elementen op het attest, dan kan hij contact opnemen met het Departement Omgeving om dit te melden. Dit kan telefonisch, maar ook via een online contactformulier waar reeds allerlei relevante informatie kan opgeladen worden.

Blijkt uit de klacht dat een hercontrole nodig is, schakelt de overheid het keuringsorganisme in om een gerichte hercontrole uit te voeren.

## **2.2 Gecertificeerde controleurs bij het uitreiken van een EPC**

Wanneer een woning verkocht of verhuurd wordt, dient een EPC opgemaakt te worden van de woning. Enkel een door de Vlaamse Overheid erkende energiedeskundige type A mag EPC's opmaken voor residentiële gebouwen.

Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen gecertificeerd worden.

### **2.2.1 De procedure om erkend te worden als energiedeskundige type A**

Om als natuurlijke persoon erkend te worden als energiedeskundige type A moet men, ten eerste, een opleiding volgen en geslaagd zijn in het theoretische en praktische examen in een door het Vlaamse Energie Agentschap (VEA) erkende exameninstelling. Heeft een persoon deze attesten op zak, dan dient hij zich te registeren bij het VEA in de energieprestatiedatabank, een verklaring op eed te ondertekenen en over een verzekering voor beroepsaansprakelijkheid te beschikken.

Wanneer al deze voorwaarden vervuld zijn, kent het VEA de kandidaat-energiedeskundige een erkenningsnummer toe en kan hij aan de slag als energiedeskundige A<sup>107</sup>.

Om als rechtspersoon erkend te worden, gelden bijzondere erkenningsvoorwaarden<sup>108</sup>. Ten eerste moet de zaakvoerder of een bestuurder van de rechtspersoon voldoen aan de erkenningsvoorwaarden om als natuurlijke persoon erkend te worden. Daarnaast dient de rechtspersoon minstens 1 natuurlijke persoon in dienst te hebben die ook voldoet aan deze voorwaarden. Het is dus niet nodig dat alle medewerkers aan de voorwaarden voldoen.

Het VEA maakt op zijn website de lijst met erkende energiedeskundigen bekend.

---

<sup>106</sup> Zie hoofdstuk 4 Stooktoestellenbesluit.

<sup>107</sup> Artikel 8.1.1 & 8.1.2 Energiebesluit.

<sup>108</sup> Artikel 8.1.1/1 Energiebesluit.

### 2.2.2 Verplichtingen van de erkende energiedeskundigen

Voor energiedeskundigen werkt de Vlaamse overheid niet met 'gebruikseisen', maar met een verklaring op eer die de betrokkene dient te ondertekenen. In deze verklaring<sup>109</sup> verbindt de energiedeskundige type A zich ertoe de regelgeving inzake de energieprestatiecertificaten voor residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur na te leven.

De verklaring maakt specifiek vermelding van volgende onderdelen:

- Voor het opmaken van het EPC werkt de energiedeskundige enkel met de certificatiesoftware die het VEA ter beschikking stelt.
- Bij het gebruik van de certificatiesoftware hanteert de energiedeskundige het bijhorende inspectieprotocol.
- De energiedeskundige maakt geen EPC's op in de periode dat zijn erkenning is geschorst of ingetrokken.
- De energiedeskundige doet geen commerciële voorstellen met betrekking tot energieleveringen of energiebesparingsmaatregelen. Het EPC is niet geïnspireerd door mogelijke belangen van de energiedeskundige.
- De energiedeskundige werkt onafhankelijk, objectief en neutraal ten aanzien van de opdrachtgever. De opdrachtgever mag geen enkel invloed kunnen uitoefenen op het resultaat.
- De energiedeskundige is verbonden aan een discretieplicht. Hij mag geen ruchtbaarheid geven aan gegevens of feiten waarvan hij tijdens het uitvoeren van zijn opdracht kennis van krijgt.
- De energiedeskundige geeft toestemming en verleent medewerking aan het VEA bij elk nazicht, elk onderzoek of elke controle van de opgemaakte EPC's.
- De energiedeskundige houdt zich aan de verplichtingen die de sociale en fiscale wetgeving opleggen.
- De energiedeskundige heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering die zijn aansprakelijkheid jegens derden, voortvloeiend uit fouten of nalatigheid bij het uitvoeren van zijn opdrachten, dekt.

### 2.2.3 Voorwaarden voor verlenging/behouden erkenning

Om de erkenning tot energiedeskundige type A te behouden, moeten alle energiedeskundigen type A jaarlijks permanente vorming volgen in een (door het VEA erkende) vormingsinstelling.

De deskundige dient een bijscholing te volgen van (minstens) 6 contacturen, waar aanpassingen aan het inspectieprotocol, de software en het EPC worden toegelicht.

Voor de erkende rechtspersonen geldt deze verplichting zowel voor de zaakvoerder (of een bestuurder) als voor de andere erkende personen in dienst van de rechtspersoon.

### 2.2.4 Schorsing en opheffing van de erkenning

De erkenning van energiedeskundigen kan worden geschorst of ingetrokken als de energiedeskundige inbreuken pleegt op de regelgeving (bijvoorbeeld het niet naleven van de elementen uit de verklaring op erewoord), blijkt geeft van kennelijke onbekwaamheid of de verplichte permanente vorming niet volgt<sup>110</sup>.

Het VEA brengt de erkende energiedeskundige hiervan op de hoogte. De energiedeskundige kan vragen om gehoord te worden, waarna het VEA een beslissing neemt.

Zolang de energiedeskundige geschorst is, heeft hij enkel leesrecht in de EPC-databank in de door hem opgemaakte EPC's en geen toegang tot de certificatiesoftware. De energiedeskundige krijgt pas weer

---

<sup>109</sup> Bijlage 28 van het ministerieel besluit houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

<sup>110</sup> Artikel 11.2.1 van het Energiebesluit.

toegang tot de software en de databank na het uitzitten van zijn schorsing én wanneer hij slaagt voor een door of namens het VEA georganiseerd examen.

Na intrekking van een erkenning kan een energiedeskundige de erkenning terug bekomen wanneer hij opnieuw de opleiding volgt, slaagt in het examen en jaarlijks opnieuw de permanente vorming volgt.

Als de energiedeskundige een rechtspersoon is, kan het VEA de sanctie opleggen aan één of meerdere van de natuurlijke personen die in opdracht van de rechtspersoon controles uitvoeren.

### **2.2.5 De ondersteuning van de erkende energiedeskundigen en het streven naar een maximale eenvormigheid van beoordelen**

Het VEA heeft een webpagina waar de erkende energiedeskundige type A overzichtelijk alle belangrijke informatie terugvindt<sup>111</sup>. Er worden allerlei documenten ter beschikking gesteld en de energiedeskundige wordt er geïnformeerd over wijzigingen in het softwareprogramma, de regelgeving, permanente vormingen, enzovoort.

Om een maximale eenvormigheid van beoordelen na te streven, stelt het VEA er bepaalde technische documenten ter beschikking, opgedeeld onder de noemers inspectieprotocol, methodiek en software. Zo is er onder andere een werkboek/handleiding over de te volgen methodiek, bespreking van veelgemaakte fouten, gedetailleerde handleiding om de software te gebruiken en een oefenomgeving om de nieuwe certificatiesoftware uit te testen.

Daarnaast verspreidt het VEA een nieuwsbrief en communiceert het via de sectororganisaties<sup>112</sup>.

Vanaf 2020 zal het werkboek vertaald worden naar een via de website te raadplegen 'EPC-pedia'.

Het VEA overweegt om gedurende een aantal maanden per jaar een testwoning te voorzien voor energiedeskundigen en lesgevers/studenten, om op vrijwillige basis een EPC op te maken. Zij kunnen dan de resultaten vergelijken met de correcte resultaten, die het VEA ook zou ter beschikking stellen.

### **2.2.6 Het controle- en opvolgingsmechanisme van de erkende energiedeskundigen A**

De Vlaamse overheid zet in op de kwaliteit van de energieprestatiecertificaten door het uitvoeren van steekproefsgewijze kwaliteitscontroles. Het VEA controleert hierbij op de geleverde prestaties, kwalificaties en de aanvullende vereisten van de erkende energiedeskundige en op de correctheid van het EPC<sup>113</sup>.

Elk jaar worden er ongeveer 250 controles uitgevoerd op de correctheid van het EPC. 200 controles daarvan gebeuren steekproefsgewijs. De andere controles gebeuren gericht, bijvoorbeeld op basis van klachten. Aangezien er jaarlijks ongeveer 100 000 EPC's worden opgesteld, betekent dit dat ongeveer 0,2% van de jaarlijks opgestelde EPC's wordt gecontroleerd.

In geval van misbruik of kennelijke onbekwaamheid, kan het VEA de erkenning van de energiedeskundige intrekken. Als een EPC van onvoldoende kwaliteit is, kan het VEA de energieprestatiecertificaten in kwestie intrekken.

Het VEA kan aan de energiedeskundige een boete opleggen van 250 tot 5 000 euro en de energiedeskundige verplichten om binnen de 30 kalenderdagen een (kosteloos) correct EPC op te stellen. Doet de energiedeskundige dit niet, dan kan het VEA hem een administratieve geldboete onder de vorm

<sup>111</sup> <https://www.energiesparen.be/energiedeskundigetypea>.

<sup>112</sup> De nieuwsbrieven zijn steeds te vinden op: <https://www.energiesparen.be/VEA-nieuwsbrieven>.

<sup>113</sup> Artikel 11.1.1 en 11.1.2 Energiebesluit.



van een dwangsom opleggen die 10 euro bedraagt per kalenderdag dat de vastgelegde termijn wordt overschreden <sup>114</sup>.

Daarnaast kan het VEA een geschorste energiedeskundige die toch als energiedeskundige optreedt een administratieve boete opleggen van 500 euro per ingediend EPC<sup>115</sup>.

Deze drie vermelde administratieve boetes kunnen worden gecumuleerd.

#### 2.2.6.1 De procedure van controle en opvolging

Alle stappen van het controle- en opvolgingsproces zijn in handen van het VEA.

Het VEA voert zoals vermeld steekproefsgewijze controles uit om de globale kwaliteit van de EPC's na te gaan. Hierbij wordt elke maand een volledig willekeurige steekproef van EPC's getrokken die opgemaakt werden in de voorbije maand. Daarnaast voert het VEA gerichte controles uit om sneller fouten op te sporen, al dan niet op basis van klachten. Bij klachten wordt eerst bekeken of de klacht gegrond is.

De huidige handhavingprocedure verloopt zowel bij de willekeurige als bij de gerichte controles als volgt:

1. Bij de geselecteerde EPC's vindt een initiële controle van de gegevensinvoer in de software plaats. Er wordt daarbij gecontroleerd of er gegevens zijn ingevoerd die uitzonderlijk of foutief lijken. Indien dit het geval is, is het mogelijk gevolg tweeledig:
  1. Er start naar aanleiding van de controle een sensibiliseringstraject. Wanneer er twijfelachtige gegevens lijken te zijn volgens het VEA, worden deze opgesomd in een brief. Er wordt geen argumentatie opgevraagd. De procedure stopt na het versturen van de brief.
  2. Er start mogelijks een handhavingstraject. Wanneer er ernstige fouten in het EPC-verslag lijken te zijn, worden de argumenten en al de mogelijke stavingsstukken (plannen, bewijsstukken, foto's, ...) voor alle invoer opgevraagd. De energiedeskundige moet binnen een door het VEA vastgelegde termijn de stavingsstukken bezorgen. Gebeurt dit niet, wordt een procedure tot schorsing van de erkenning opgestart.
2. Na evaluatie van de stavingsstukken door het VEA zijn er drie mogelijkheden:
  - a) Er zijn weinig fouten of fouten met slechts beperkte impact op de energiescore gemaakt. In dat geval wordt er de handhavingprocedure niet opgestart.
  - b) Er zijn veel fouten of fouten met een redelijke impact op de energiescore gemaakt. In dat geval wordt de handhavingprocedure opgestart.
  - c) De argumenten of stavingsstukken bevatten onvoldoende informatie om te bepalen of een invoergegeven al dan niet correct is. Het VEA voert in dit geval een controle ter plaatse uit om zelf vaststellingen te kunnen doen. Afhankelijk van het aantal foutieve invoergegevens wordt nadien de handhavingprocedure al dan niet opgestart.
3. Vooraleer er effectief een administratieve geldboete volgt, wordt de energiedeskundige (nogmaals) uitgenodigd om binnen een door het VEA vastgelegde termijn zijn tegenargumenten te geven.
4. Na evaluatie van de tegenargumenten door het VEA, zijn er twee mogelijkheden:
  - a) Er zijn weinig fouten of fouten met slechts beperkte impact op de energiescore gemaakt: In dat geval wordt de handhavingprocedure zonder gevolg afgesloten.
  - b) Er zijn veel fouten of fouten met een redelijke impact op de energiescore gemaakt: In dat geval wordt een administratieve geldboete tussen 250 en 5 000 euro opgelegd, afhankelijk van het aantal fouten en de impact op de energiescore.

---

<sup>114</sup> Artikel 13.4.10 Energiedecreet.

<sup>115</sup> Artikel 13.4.10 Energiedecreet.

5. Na het opleggen van de boete kan de energiedeskundige binnen een termijn van 30 dagen een administratief beroep indienen. Als dit beroep niet wordt aanvaard, dan is er nog beroep mogelijk bij de Raad van State.
6. De energiedeskundige moet, na het opleggen van de boete, het EPC binnen een termijn van 30 dagen aanpassen aan de controlevaststellingen van het VEA. Doet hij dit niet, dan wordt een dwangsom opgelegd totdat het EPC wordt aangepast.
7. Het aangepaste EPC wordt door het VEA aan de eigenaar van de woning bezorgd.

## **2.2.7 De opleiding en voorwaarden voor de opleidings- en examencentra**

### **2.2.7.1 De diplomavereisten**

Er zijn geen diplomavereisten opgelegd om aan de opleiding tot energiedeskundige type A te beginnen.

### **2.2.7.2 De erkenningsvoorwaarden voor opleidingsinstellingen**

Om voor een erkenning in aanmerking te komen, moet een opleidingsinstelling minstens aan volgende voorwaarden voldoen<sup>116</sup>:

- een opleiding aanbieden die minstens beschikt over de modules opgesomd in Tabel 3;
- een opleiding aanbieden die minstens 50 lesuren omvat en de tijdsindicaties uit Tabel 3 respecteert;
- over gekwalificeerde lesgevers beschikken;
- aangeven hoe ze klachten zullen behandelen en hoe het opleidingstraject zal worden geëvalueerd;
- beschikken over een plan van aanpak voor het inrichten van het opleidingstraject;
- de verantwoordelijke voor het opleidingstraject tot energiedeskundige type A ,of minstens één van de lesgevers van de opleidingsinstelling, dient zich ertoe te verbinden om, wanneer het VEA ernaar vraagt, deel te nemen aan een specifiek overleg met betrekking tot de opleiding;
- alle lesgevers volgen jaarlijks de train-de-trainersessies van de permanente vorming. Daarin komen de voornaamste wijzigingen aan bod, waarvan het VEA verwacht dat die in de cursussen worden ingewerkt.

---

<sup>116</sup> Titel 2, hoofdstuk 3 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs

Tabel 3 Opleidingsonderdelen energiedeskundige type A

Opleidingsonderdelen energiedeskundige type A	Indicatieve Duur (Aantal uren)
<b>1. Regelgevend kader (Europese regelgeving, Energiedecreet, Energiebesluit en ministeriële besluiten) en achtergrond</b>	<b>2</b>
<b>2. Toepassingsgebied</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EPC residentiële gebouwen</li> <li>• EPC kleine niet-residentiële gebouwen</li> <li>• EPC gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw</li> </ul> Toelichting van het doel, de inhoud en het uitzicht van elk EPC	<b>5</b>
<b>3. Inleiding tot de bouwfysica</b>	<b>3</b>
<b>4. Inleiding tot de technische installaties, waarbij verwarmingsinstallaties, sanitair warm water, ventilatie, koeling, verlichting, zonneboiler en fotovoltaïsche cellen aan bod komen</b>	<b>3</b>
<b>5. Het inspectieprotocol, dat dient toegepast te worden bij de opmaak van de energieprestatiecertificaten (inclusief demo en praktische oefeningen)</b>	<b>30</b>
<b>6. Werking van de certificatiesoftware</b> <p>Met tenminste een toelichting van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle stappen die moeten doorlopen worden om een eenheid of de gemeenschappelijke delen van een gebouw in te voeren, door te rekenen en het proefcertificaat op te maken;</li> <li>• alle stappen die moeten doorlopen worden om de invoergegevens van het energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen op te laden in het energieprestatiecertificaat van de wooneenheid;</li> <li>• de waarschuwingen, foutmeldingen en het proefcertificaat;</li> <li>• de aanbevelingen die gegenereerd worden.</li> </ul> Inclusief demo en praktische oefeningen.	<b>5</b>
<b>7. Werking van de energieprestatiedatabank</b> <p>Met ten minste een toelichting van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de erkenningsprocedure (aanloggen als student en als energiedeskundige type A);</li> <li>• de manier waarop energieprestatiecertificaten kunnen geraadpleegd en afgedrukt worden.</li> </ul> Inclusief demo en praktische oefeningen	<b>2</b>

Bron: VEA

Om zijn kandidatuur duidelijk te maken en een erkenning te bekomen, moet de opleidingsinstelling een aanvraag voor erkenning samenstellen en aan het VEA bezorgen. In deze aanvraag staan enerzijds een paar algemene zaken zoals de gegevens van de aanvrager, praktische zaken over de opleiding (zoals de titel van de opleiding en wanneer deze zou plaatsvinden), een voorbeeld van een getuigschrift, een beschrijving van de manier waarop de instelling met klachten zal omgaan en de manier waarop ze het opleidingstraject zullen evalueren. Anderzijds dient de kandidaat-opleidingsinstelling via een reeks van bijlagen zijn technische expertise en kunde in de materie te bewijzen. Zo moet er met de aanvraag een overzicht van de lesgevers (met behaalde diploma's, erkenningen en/of beroepskwalificaties), cv's van alle lesgevers, een gedetailleerd programma van de verschillende modules, de cursus van het lessenpakket en voorbeelden van praktische oefeningen worden meegegeven. Zo krijgt het VEA een zicht op het docentenkorps en het lesmateriaal. Het VEA kan

bijgevolg een inschatting maken of de opleiding kwaliteitsvol genoeg is en of de vereiste materie op de gewenste manier aan bod komt in de opleiding.

De aanvraag voor erkenning dient per aangetekende brief bezorgd te worden aan het agentschap. Deze onderzoekt de aanvraag, vraagt eventueel nog bijkomende inlichtingen en documenten op bij de kandidaat-opleidingsinstelling, en doet een uitspraak over het al dan niet toekennen van de erkenning. Anno 2019 zijn Syntra Vlaanderen, Odisee, Vives, HoGent, Thomas More, Artesis Plantijn Hogeschool Antwerpen en Howest erkende opleidingscentra.

#### 2.2.7.3 De erkenningsvoorwaarden voor exameninstellingen

Om erkend te worden als exameninstelling, moet een aparte aanvraag voor erkenning worden samengesteld en aan het VEA bezorgd. Enkel erkende opleidingsinstellingen komen hiervoor in aanmerking.

De aanvraag dient volgende elementen te bevatten<sup>117</sup>:

- gegevens van de aanvrager;
- de opbouw en aanpak van het examen, de examenvragen en de beoordeling van de antwoorden;
- beschrijving van de faciliteiten en hulpmiddelen in overeenstemming met de gekozen aanpak;
- een voorbeeldexamen;
- het examenreglement;
- de werkwijze in geval van fraude, klachten en geschillen.

De aanvraag voor erkenning dient elektronisch bezorgd te worden aan het agentschap. Deze onderzoekt de aanvraag, vraagt eventueel nog bijkomende inlichtingen en documenten op bij de kandidaat-exameninstelling, en doet een uitspraak over het al dan niet toekennen van de erkenning. Anno 2019 zijn alle opleidingsinstellingen ook erkend als examencentrum.

De erkende exameninstellingen organiseren het examen tot energiedeskundige A. Ze bepalen hierbij zelf de vorm en inhoud van het examen, stellen zelf slaagcriteria op en staan in voor de beoordeling. Het VEA bepaalt hierbij enkel dat er tijdens het examen gepeild wordt naar de kennis over de hen aangereikte onderwerpen (bouwfysica, technische installaties, wetgevend kader, inspectieprotocol, certificatiesoftware, energieprestatiedatabank).

#### 2.2.7.4 Intrekken erkenning

Het VEA kan de erkenning van de opleidings- en/of exameninstellingen intrekken wanneer de instelling niet meer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden of andere verplichtingen die voortvloeien uit de regelgeving<sup>118</sup>.

#### 2.2.7.5 Kwaliteitsborging door het Vlaams Energieagentschap

Het VEA is van rechtswege bevoegd om een opleiding, examen of vorming bij te wonen en/of het les- of examenmateriaal op te vragen<sup>119</sup>. Het VEA doet hieromtrent steekproefcontroles. Zo gebeurt het dat ze bijvoorbeeld alle erkende instellingen een lesdeel van een bepaald thema opvragen, enkele lessen bijwonen, evaluatieformulieren opvragen, enzovoort.

Welke concrete maatregelen worden genomen door het VEA, varieert van jaar tot jaar. In 2019 zette het agentschap vooral in op de ondersteuning van de instellingen, aangezien het agentschap hen de

---

<sup>117</sup> Artikel 26 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

<sup>118</sup> Artikel 25 en 28 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

<sup>119</sup> Artikel 24 en 27 en 37 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

examenvragen ter beschikking heeft gesteld en begin 2020 het lesmateriaal voor de basisopleiding wordt geüpdatet.

#### 2.2.7.6 De omvang van de groep energiedeskundigen type A

In 2019 waren er 2 400 energiedeskundigen type A actief in Vlaanderen.

#### 2.2.8 **Permanente vorming**<sup>120</sup>

Elke energiedeskundige type A moet per kalenderjaar een totaalpakket van minstens 6 uur permanente vorming volgen. De minister bepaalt per kalenderjaar het aantal uren vorming met verplichte inhoud en het aantal uren vrij in te vullen permanente vorming.

De vorming met verplichte inhoud behandelt de belangrijkste wijzigingen in de energieprestatie-certificatenregeling, het inspectieprotocol en de certificatiesoftware.

De inhoud van de vrij in te vullen permanente vorming dient bij te dragen tot een versterking en groei van de kennis en inzichten van de energiedeskundigen over de energieprestatie van gebouwen en het binnenklimaat in de ruime zin.

De bijscholing kan verschillende vormen aannemen. Het kan (1) een vorming, studiedag of seminarie zijn, (2) een infosessie door of namens het VEA georganiseerd, (3) een werkgroep of (4) een vorming op afstand via e-learning zijn. Een permanente vorming die het VEA niet zelf organiseert, wordt steeds door een erkende permanente vormingsinstelling gegeven.

Het VEA stelt een dynamische vormingstabel samen op hun website<sup>121</sup> waar alle erkende permanente vormingen in opgelijst staan en waaruit de energiedeskundige type A één of meerdere opleidingen kan kiezen. Op deze website staan ook nog eens de belangrijkste verplichtingen inzake permanente vorming samengevat.

#### 2.2.9 **Controles door de energiedeskundige type A**

##### 2.2.9.1 De attesten en het nodige inschattingsvermogen

In het kader van het opmaken van een EPC moet de energiedeskundige allerlei gegevens verzamelen. Dit kan via de (door het VEA aanvaarde) documenten die de eigenaar aanreikt en via vaststellingen ter plaatse.

De energiedeskundige moet hierbij o.a. het beschermd volume en de bruikbare vloeroppervlakte bepalen. Ook dient de energiedeskundige per onderdeel van de gebouwschil de oriëntatie, de oppervlakte, de aanwezigheid en soort van isolatie en nog andere technische kenmerken van het onderdeel bepalen. Het doel is om een u-waarde voor het onderdeel te kunnen weergeven. Verder worden een aantal technische kenmerken van de aanwezige verwarmingsinstallaties, de installaties op zonne-energie en overige installaties verzameld.

Uiteraard vraagt het opmaken van een EPC een zeker inschattingsvermogen van de energiedeskundige. Bij het bepalen van bovenvermelde zaken moeten ze immers soms een afweging maken. Deze afweging gaat over het bepalen van de soort isolatie, de aan- of afwezigheid van een onderdeel, over het wel of niet meenemen van een ruimte in een bepaalde berekening, enzovoort. Als er geen vaststellingen zijn, of wanneer er twijfel is, legt het inspectieprotocol vast wat er moet worden ingevoerd. In tegenstelling tot de technici vloeibare en gasvormige brandstof, moeten ze geen

---

<sup>120</sup> Titel 2, hoofdstuk 4 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs

<sup>121</sup> <https://www.energiesparen.be/permanente-vorming-voor-energiesparen-type-a>

afweging veilig/onveilig maken of goede staat/slechte staat. In die zin is het afwegingskader dus eenvoudiger.

#### 2.2.9.2 Rechten en plichten van de energiedeskundige

De energiedeskundige type A hebben geen wettelijk bepaalde toezichtsrechten. Ze mogen een woning enkel betreden wanneer ze hiervoor toestemming hebben van de eigenaar en bewoner. Door het feit ze op vraag van de burger langskomen, zorgt dit zelden voor problemen. Ze krijgen steeds de gevraagde documenten en toegang tot die ruimtes die ze moeten betreden om hun onderzoek terdege uit te voeren. Als er zich toch een probleem voordoet, bijvoorbeeld wanneer de toegang tot het gemeenschappelijke stooklokaal wordt geweigerd, dan is het aan de opdrachtgever (de aanvrager van het attest) om toegang te regelen voor de energiedeskundige.

De energiedeskundige heeft de plicht om het onderzoek correct uit te voeren, het inspectieprotocol te volgen en de certificatiesoftware te gebruiken. Respecteert hij dit niet, kunnen sancties worden opgelegd (zie hoger) en wordt de energiedeskundige verplicht om een correct EPC op te stellen.

De energiedeskundige is zelf aansprakelijk voor zijn werk en het afgeleverd attest. In de erkenningsvoorwaarden wordt vereist dat de technicus een verzekering heeft die de burgerlijke aansprakelijkheid dekt, inclusief de beroepsaansprakelijkheid ten gevolge van het gebruik van de erkenning.

#### 2.2.10 Vragen of opmerkingen van de bewoner na een bezoek van een energiedeskundige

Indien er vragen zijn over de correctheid van een afgeleverd EPC, wanneer men denkt geen geldig EPC ontvangen te hebben of wanneer de EPC-informatie in een advertentie niet correct is, dan kan er een klacht worden ingediend bij het VEA. Heeft men een woning gekocht en geen EPC ontvangen dan moet men dat binnen een jaar na aankoop (datum akte) melden. Ook bij huur kan men een klacht indienen tot uiterlijk één jaar na ondertekenen van het huurcontract. Bij twijfels over de correctheid van een EPC heeft men 2 jaar (na aankoop) de tijd om een klacht in te dienen (op voorwaarde dat er nog geen werkzaamheden doorgevoerd zijn).

Op haar website stelt het VEA<sup>122</sup> een klachtenformulier ter beschikking. Per mail of brief kan met de klacht indienen.

De klachtenprocedure over de correctheid van een EPC is als volgt:

- Om de correctheid van het EPC na te gaan, zal het VEA een controle in het softwareprogramma opstarten. Er wordt nagegaan of de energiedeskundige fouten of weinig voorkomende situaties heeft ingevoerd.
- Als het VEA op basis van de informatie van de energiedeskundige niet kan achterhalen of de gegevens in het EPC correct zijn, is het VEA genoodzaakt om een controle ter plaatse uit te voeren. Als er echter na de opmaak van het EPC aanpassingen werden doorgevoerd aan de gebouwdelen die naar aanleiding van de klacht gecontroleerd moeten worden, kan het VEA niet meer vaststellen of de situatie, zoals gerapporteerd in het EPC, al dan niet correct was. In dat geval wordt de klacht dan ook afgesloten.
- Bij een controle ter plaatse moet het VEA toegang tot de woning (en stookruimte bij appartementen) krijgen. Het VEA voert zelf geen destructief onderzoek uit. Alle relevante informatie (plannen, facturen, ...) moet voor of uiterlijk tijdens dit plaatsbezoek ter beschikking gesteld worden van het VEA.
- De volledige procedure kan tot 6 à 8 maanden in beslag nemen. Op het einde van de procedure wordt de persoon met een klacht op de hoogte gebracht van de beslissing van het VEA.
- Als blijkt dat er fouten gemaakt werden in het EPC, riskeert de energiedeskundige een boete. Hij is verplicht om deze fouten te corrigeren en het EPC aan te passen volgens de controlevaststellingen

---

<sup>122</sup> <https://www.energiesparen.be/klacht-over-een-epc>

van het VEA. Het aangepaste EPC wordt aan de huidige eigenaar van de woning bezorgd. Bij verhuur moet de eigenaar een kopie van het aangepaste EPC aan de huurder bezorgen.

## 2.3 Gecertificeerde controleurs bij het uitreiken van een EPB

Bij ingrijpende wijzigingen aan een woning waarvoor een omgevingsvergunning of stedenbouwkundige melding vereist is, moet een EPB opgesteld worden.

Enkel een erkende EPB-verslaggever mag zulk document opstellen. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen worden erkend als EPB-verslaggever.

### 2.3.1 De procedure om erkend te worden

Sinds 2015 is er een erkenningsregeling voor EPB-verslaggevers. Wie vóór 2015 al aan verslaggeving deed, moet aan minder voorwaarden voldoen dan een nieuwe kandidaat-verslaggever. We lijsten hier de elementen op waaraan nieuwe kandidaat-verslaggevers moeten voldoen.

Om als natuurlijk persoon erkend te worden als verslaggever moet men, ten eerste, houder zijn van (minstens) één van de door artikel 10.1.3 van het energiedecreet opgesomde diploma's. Verder moet de verslaggever houder zijn van een getuigschrift betreffende een opleiding tot verslaggever (dat niet ouder mag zijn dan 12 maanden) en geslaagd zijn voor een door een exameninstelling georganiseerd centraal examen.

Wanneer al deze voorwaarden vervuld zijn, dient de verslaggever zich aan te melden op de energieprestatiedatabank en (elektronisch) een verklaring op eed ondertekenen. Het VEA verifieert via de energieprestatiebank of de aanvrager over het gewenste diploma beschikt, of hij houder is van een getuigschrift en geslaagd is voor het examen. Indien alle bovenstaande voorwaarden vervuld zijn, kent het VEA (automatisch via de energieprestatiedatabank) de kandidaat-verslaggever een erkenningsnummer toe en kan hij aan de slag als verslaggever<sup>123</sup>.

Om als rechtspersoon erkend te worden, gelden bijzondere erkenningsvoorwaarden<sup>124</sup>. Ten eerste moet de zaakvoerder of een bestuurder van de rechtspersoon voldoen aan de erkenningsvoorwaarden om als natuurlijke persoon erkend te worden. Daarnaast dient de rechtspersoon minstens 1 natuurlijke persoon in dienst te hebben die ook voldoet aan de erkenningsvoorwaarden.

Het VEA maakt op zijn website de lijst met erkende verslaggevers bekend.

### 2.3.2 De verplichtingen van de erkende verslaggever

#### 2.3.2.1 De verklaring op erewoord

In de verklaring op erewoord<sup>125</sup> verbindt de verslaggever zich ertoe de regelgeving inzake de energieprestatiecertificaten na te leven.

Volgende onderdelen worden expliciet vermeld:

- Voor het opmaken van de startverklaringen of EPB-aangiftes voor nieuwe of bestaande gebouwen werkt de verslaggever enkel met de certificatiesoftware die het VEA ter beschikking stelt.
- Voorafgaand aan de start van de werken maakt de verslaggever een berekening om te zien of de maatregelen die door de architect en aangifteplichtige zijn voorzien voldoende zijn om de EPB-eisen te halen. Als de berekening aantoont dat het ontworpen gebouw niet zal voldoen aan de EPB-eisen,

---

<sup>123</sup> Artikel 8.6.1 Energiebesluit.

<sup>124</sup> Artikel 8.6.2 Energiebesluit.

<sup>125</sup> Bijlage 27 van het ministerieel besluit houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

- signaleert de verslaggever dit aan de aangifteplichtige en de architect, en geeft hen een schriftelijk niet-bindend advies over hoe het gebouw kan voldoen aan de EPB-eisen.
- De verslaggever maakt geen startverklaring of EPB's op in de periode dat zijn erkenning is geschorst of ingetrokken.
  - De verslaggever doet geen commerciële voorstellen met betrekking tot energieleveringen of energiebesparingsmaatregelen. Het advies dat de verslaggever eventueel geeft, is niet geïnspireerd door mogelijke belangen van de verslaggever.
  - De verslaggever werkt onafhankelijk, objectief en neutraal ten aanzien van de opdrachtgever. De opdrachtgever mag geen enkel invloed kunnen uitoefenen op het resultaat.
  - De verslaggever is verbonden aan een discretieplicht. Hij mag geen ruchtbaarheid geven aan gegevens of feiten waarvan hij tijdens het uitvoeren van zijn opdracht kennis van krijgt.
  - De verslaggever verleent medewerking aan het VEA bij elk nazicht, elk onderzoek of elke controle van de opgemaakte EPC's.
  - De verslaggever houdt zich aan de verplichtingen die de sociale en fiscale wetgeving opleggen.
  - De verslaggever heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering die zijn aansprakelijkheid jegens derden, voortvloeiend uit fouten of nalatigheid bij het uitoefenen van zijn opdrachten, dekt.

### 2.3.2.2 Andere gebruikseisen

Verder dient de verslaghouder zich te houden aan volgende vereisten<sup>126</sup>:

- De EPB-verslaggever is verantwoordelijk voor een correcte rapportering van de reële uitvoering. Als de rapportering niet waarheidsgetrouw is, kan de EPB-verslaggever een boete krijgen.
- De verslaggever treedt onafhankelijk op.
- De aangifteplichtige kan een aantal zaken in detail laten meerekenen of de EPB-verslaggever laten werken met standaardwaarden. Detailberekeningen kunnen leiden tot een lager en dus beter E-peil. Om de detailwaarden te mogen meerekenen heeft de EPB-verslaggever extra metingen, testen en/of geldige stavingsstukken nodig. EPB-verslaggever en aangifteplichtige maken hierover best afspraken bij de start.
- Het is niet toegestaan om de verslaggeving te doen voor een bouwproject waarvan men zelf de bouwheer is.
- De EPB-verslaggever maakt in opdracht van de aangifteplichtige twee documenten op: de startverklaring en de EPB-aangifte. Voor deze documenten heeft hij of zij gegevens nodig van de ventilatieverslaggever: het ventilatievoorontwerp en het ventilatieprestatieverslag.
- De EPB-verslaggever geeft verplicht eenmalig schriftelijk advies over het behalen van de EPB-eisen. Bij voorkeur verleent de verslaggever meer diepgaand advies, maar dat moet contractueel worden vastgelegd.
- De EPB-verslaggever dient de startverklaring definitief elektronisch in bij de energieprestatie-databank, voor de start van de werken. Vervolgens kan de EPB-verslaggever de startverklaring voorleggen aan de betrokkenen ter ondertekening. De EPB-verslaggever houdt deze ondertekende versie bij.
- De voorafberekening en het bijhorend advies, is een onderdeel van de startverklaring. De EPB-verslaggever maakt voor de start van de werken een berekening van de energieprestatie en het binnenklimaat van het bouwproject. Als de berekening aantoont dat het ontwerp niet zal voldoen aan de EPB-eisen, signaleert de EPB-verslaggever dat aan de aangifteplichtige en aan de architect. De EPB-verslaggever geeft hen een schriftelijk, niet-bindend advies over hoe ze kunnen voldoen aan de EPB-eisen.
- Het ventilatievoorontwerp maakt deel uit van de startverklaring. De ventilatieverslaggever maakt het op en de EPB-verslaggever neemt het op in de startverklaring.

---

<sup>126</sup> Energiedecreet, artikel 11.1.6 tot en met 11.1.13.



- De EPB-verslaggever stelt de voorlopige EPB-aangifte op als de werken voltooid zijn en kan deze versie voorleggen aan de aangifteplichtige ter goedkeuring.
- Voor de opmaak van de aangifte heeft de EPB-verslaggever stavingsstukken nodig. Die levert de aangifteplichtige hem aan, op verschillende momenten.
- De EPB-verslaggever is verplicht om een technisch EPB-dossier samen te stellen. Daarin zitten de stavingsstukken en ander informatie waarop hij zich baseerde voor de EPB-aangifte. De verslaggever houdt dit dossier ter beschikking van het VEA en levert het bij eerste verzoek aan.
- De EPB-verslaggever moet de EPB-aangifte definitief elektronisch indienen bij de energieprestatie-databank, voor de uiterste indiendatum.
- Na de definitieve indiening bezorgt de EPB-verslaggever een ondertekende versie van de aangifte aan de aangifteplichtige. De EPB-verslaggever houdt dat 5 jaar bij.

### 2.3.3 Voorwaarden voor verlenging/behouden erkenning

Om de erkenning tot verslaggever te behouden, moeten alle verslaggevers jaarlijks permanente vorming volgen in een door het VEA erkende vormingsinstelling. Hiervoor dienen ze een bijscholing te volgen van (minstens) 6 contacturen met vrij te kiezen inhoud<sup>127</sup>.

Voor de erkende rechtspersonen geldt dat zowel de zaakvoerder of een bestuurder als de andere erkende personen in dienst van de rechtspersoon de jaarlijkse permanente opleiding moeten volgen<sup>128</sup>.

### 2.3.4 Schorsing en opheffing van de erkenning

Het VEA kan de erkenning van verslaggevers schorsen of intrekken als de verslaggever de erkenningsvoorwaarden of gebruikseisen niet naleeft, de regelgeving niet naleeft, blijk geeft van kennelijke onbekwaamheid of de verplichte permanente vorming niet volgt. Daarenboven kan de erkenning worden geschorst wanneer de verslaggever een door het VEA opgelegd examen (als gevolg van een sanctie) niet binnen de opgelegde termijn aflegt.<sup>129</sup>

Het VEA brengt de erkende verslaggever op de hoogte van de schorsing of intrekking. De verslaggever kan vragen om gehoord te worden, waarna het VEA een beslissing neemt. Zolang de verslaggever geschorst is, heeft hij enkel leesrecht in de energieprestatiedatabank in de door hem opgemaakte startverklaringen en EPB's en geen toegang tot de certificatiesoftware. De verslaggever krijgt pas weer toegang tot de software en de databank na het uitzitten van zijn schorsing én, wanneer hij geschorst is wegens kennelijke onbekwaamheid of inbreuken op de regelgeving betreffende de opmaak van de EPB-aangifte, wanneer hij slaagt voor een door of namens het VEA georganiseerd examen<sup>130</sup>.

Een verslaggever die niet langer erkend is, kan opnieuw instappen door de basisopleiding tot verslaggever opnieuw te volgen en te slagen voor het examen dat daarop aansluit. Hij/zij moet dus opnieuw aan alle erkenningsvoorwaarden voldoen.

Als de verslaggever een rechtspersoon is, kan het VEA de sanctie opleggen aan één of meerdere van de natuurlijke personen die in opdracht van de rechtspersoon controles uitvoeren<sup>131</sup>.

<sup>127</sup> Artikel 8.6.2 van het Energiebesluit en artikel 11 t.e.m. 15 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energie-prestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

<sup>128</sup> Artikel 8.6.2 van het Energiebesluit

<sup>129</sup> Artikel 13.4.7 en 13.4.7/1 van het Energiedecreet en artikel 11.2.8 van het Energiebesluit.

<sup>130</sup> Artikel 11.2.8 Energiebesluit en Artikel 13.4.7/1 van het Energiedecreet.

<sup>131</sup> Artikel 13.4.7/1 van het Energiedecreet.

### 2.3.5 Ondersteuning van erkende verslaggevers en waarborgen voor een maximale eenvormigheid

Het VEA heeft een webpagina waar de erkende verslaggevers overzichtelijk alle belangrijke informatie terugvinden<sup>132</sup>. Er worden allerlei documenten ter beschikking gesteld en de verslaggever wordt er geïnformeerd over wijzigingen in het softwareprogramma, de regelgeving, permanente vormingen, veelgemaakte fouten, enzovoort.

Om een maximale eenvormigheid van beoordelen te realiseren, stelt het VEA er ook bepaalde technische documenten ter beschikking, opgedeeld onder de noemers toepassingsgebied en eisen, taken & verantwoordelijkheden, gebouw, technieken, rekenmethode, EPB-regelgeving en EPB-software.

Ook organiseert het VEA regelmatig een sectoroverleg met professionelen en ontwerpers (verenigingen voor architecten, aannemers, energiedeskundigen, ingenieurs, ...) en stuurt het een EPB-nieuwsbrief uit wanneer er wijzigingen zijn die van belang zijn voor de EPB-verslaggevers.

### 2.3.6 Het controle- en opvolgingsmechanisme van de erkende verslaggevers

Er wordt op de kwaliteit van de EPB-verslagen ingezet door het uitvoeren van steekproefsgewijze kwaliteitscontroles. Het VEA controleert op de geleverde prestaties, kwalificaties en de aanvullende vereisten van de erkende verslaggevers, net als op de correctheid van de startverklaring en EPB-verslag<sup>133</sup>.

De controles gebeuren door het VEA. Het verloopt is als volgt:

1. Eerst wordt een steekproef willekeurig geselecteerd of is er een controle op een dossier van een ontvankelijk verklaarde klacht;
2. Er wordt een datum voor een plaatsbezoek opgevraagd bij de aangifteplichtige /bewoner/eigenaar;
3. Bij de verslaggever worden de plannen en stavingsstukken opgevraagd;
4. Er is een bezoek ter plaatse bij de in gebruik genomen of afgewerkte situatie, waarbij het VEA vaststellingen maakt van de as-buit-situatie (eventueel wordt dat aangevuld bij de reeds gemaakte vaststellingen tijdens een reeds eerder uitgevoerd werfbezoek);
5. Daarna volgt een bureaucontrole waarin de vastgestelde situatie door de VEA-controleur met de ingevoerde waarden door de EPB-verslaggever wordt vergeleken en vindt een check plaats van de stavingsstukken;
6. Als er geen afwijkingen zijn die aanleiding geven tot een boete, wordt een kennisgevingsbrief verstuurd die het dossier afsluit;
7. Als er (ernstige) afwijkingen zijn die aanleiding geven tot een boete, vindt een berekening van de indicatieve boete plaats en wordt de verslaggever uitgenodigd voor een schriftelijke 'hoorzitting'. Als de verslaggever tegenargumenten indient, behandelt het VEA die verder. In het andere geval wordt de boete opgelegd.

Het aantal controles op correcte rapportering door de verslaggever in de EPB-aangifte varieert op jaarbasis. Het VEA stelt per jaar een aantal steekproefcontroles als doel. Dat wordt dan aangevuld met het aantal ingediende ontvankelijke klachten, die ook worden onderzocht en behandeld. De voorbije vijf jaar (2015-2019) zijn 510 (overwegend verschillende) verslaggevers gecontroleerd. Dit komt overeen met ongeveer 0,3% van de, in die jaren, afgeleverde EPB-verslagen.

In geval van misbruik of kennelijke onbekwaamheid kan het VEA de erkenning van de verslaggever intrekken. Als een EPC van onvoldoende kwaliteit is, kan VEA de EPB-verklaring in kwestie intrekken.

---

<sup>132</sup> <https://www.energiesparen.be/bouwen-en-verbouwen/EPB-pedia/werken-als-verslaggever>.

<sup>133</sup> Artikel 13.4.7 Energiedecreet.

Als de EPB-aangifte niet met de werkelijkheid overeenstemt, dan kan het VEA aan de verslaggever een boete opleggen van minstens 250 euro en de verslaggever verplichten om binnen de 60 kalenderdagen een (kosteloos) correct EPB op te stellen. Doet de verslaggever dit niet, dan kan het VEA hem een administratieve geldboete onder de vorm van een dwangsom opleggen die 10 euro bedraagt per kalenderdag dat de vastgelegde termijn wordt overschreden<sup>134</sup>.

De boete wordt bepaald in functie van de graad van afwijking van de door het VEA vastgestelde resultaten (na rechtzetting van de fout(en)) ten opzichte van de door de verslaggever gerapporteerde resultaten. Daarbij is het wel belangrijk te vermelden dat een fout of niet-waarheidsgetrouwe rapportering slechts één keer wordt meegeteld<sup>135</sup>. De totaalboete van alle fouten samen wordt afgetopt op het maximum van 10 euro per m<sup>3</sup> x beschermd volume van het gebouw of deel van het gebouw.

### 2.3.7 Opleiding en voorwaarden voor de opleidings- en examencentra

#### 2.3.7.1 De diplomaverenisten om aan de opleiding te beginnen

Om erkend te worden als verslaggever moet men houder zijn van (minstens) één van de door artikel 10.1.3 van het Energiedecreet opgesomde diploma's.

#### 2.3.7.2 De erkenningsvoorwaarden voor de opleidingsinstellingen

Om voor een erkenning in aanmerking te komen, moet een opleidingsinstelling minstens aan volgende voorwaarden voldoen<sup>136</sup>:

- een opleiding aanbieden die minstens beschikt over de opleidingsonderdelen en -aspecten zoals beschreven bij ministerieel besluit<sup>137</sup>;
- naast de vereiste theorie moeten er oefeningen en voorbeelden worden aangeboden waarin het praktisch toepassen van de theorie in de dagelijkse bouwpraktijk aan bod komt en waarbij de opleidingsinstelling zelf de wijze van lesgeven vastlegt;
- over gekwalificeerde lesgevers beschikken;
- aangeven hoe ze klachten zullen behandelen en hoe het opleidingstraject zal worden geëvalueerd;
- beschikken over en het inrichten van een opleidingstraject als verslaggever;
- de verantwoordelijke voor het opleidingstraject tot energiedeskundige type A, of minstens één van de lesgevers van de opleidingsinstelling, dient zich ertoe te verbinden om, wanneer het VEA ernaar vraagt, deel te nemen aan een specifiek overleg met betrekking tot de opleiding;
- alle lesgevers volgen jaarlijks de train-de-trainersessies van de permanente vorming. Daarin komen de voornaamste wijzigingen aan bod, waarvan het VEA verwacht dat die in de cursussen worden ingewerkt.

Om zijn kandidatuur duidelijk te maken, en een erkenning te bekomen, moet de opleidingsinstelling een aanvraag voor erkenning samenstellen en aan het VEA bezorgen. In deze aanvraag staan enerzijds een paar algemene zaken zoals de gegevens van de aanvrager, praktische zaken over de opleiding (zoals de titel van de opleiding en wanneer deze zou plaatsvinden), een voorbeeld van getuigschrift, een beschrijving van de manier waarop de instelling met klachten zal omgaan en de manier waarop ze het opleidingstraject zullen evalueren. Anderzijds dient de kandidaat-opleidingsinstelling via een reeks

---

<sup>134</sup> Artikel 13.4.7 Energiedecreet.

<sup>135</sup> Bv. een fout in de bepaling van de U-waarde van het dak, wordt bepaald in de mate van hoeveel de U-waarde uiteindelijk afwijkt ten opzichte van de gerapporteerde waarde. Een dergelijke fout zal ook het K-peil, het E-peil doen afwijken, maar dat wordt niet meer meegeteld als fout en leidt niet tot een boete op die resultaten.

<sup>136</sup> Titel 2, hoofdstuk 1 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatie-regelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

<sup>137</sup> Bijlage 1 van ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatie-regelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

van bijlagen zijn technische expertise en kunde in de materie te bewijzen. Zo moet er met de aanvraag een overzicht van de lesgevers (met behaalde diploma's, erkenningen en/of beroepskwalificaties), cv's van alle lesgevers, een gedetailleerd programma van de verschillende modules, de cursus van het lessenpakket en voorbeelden van praktische oefeningen worden meegegeven. Zo krijgt het VEA een zicht op het docentenkorps en het lesmateriaal. Het VEA kan bijgevolg inschatten of de opleiding kwaliteitsvol genoeg is en of de vereiste materie op de gewenste manier aan bod komt in de opleiding.

De aanvraag voor erkenning dient per aangetekende brief bezorgd te worden aan het agentschap. Deze onderzoekt de aanvraag, vraagt eventueel nog bijkomende inlichtingen en documenten op bij de kandidaat-opleidingsinstelling, en doet een uitspraak over het al dan niet toekennen van de erkenning.

#### 2.3.7.3 Gebruikseisen voor erkende opleidingsinstellingen

Een erkende opleidingsinstelling dient zich aan een aantal gebruikseisen te houden.

De instelling dient<sup>138</sup>:

- ten minste een maand voor de start van de opleiding het lessenrooster, de geplande opleidingsonderdelen en de naam van lesgever(s) door te geven aan het VEA;
- een medewerker van het VEA toegang te verschaffen tot de opleidingslokalen om één of meerdere lessen kosteloos bij te wonen;
- een cursist een getuigschrift te verstrekken als hij de opleiding succesvol heeft afgerond en aan alle vereisten heeft voldaan;
- binnen de 14 kalenderdagen na het uitreiken van de getuigschriften de lijst van geslaagde cursisten door te geven aan het VEA;
- het VEA, indien gewenst, inzage te verschaffen en info te geven over de expertise van de lesgevers, het aantal gestarte cursisten en de gegevens van alle cursisten die dat jaar het getuigschrift behaalden;
- het VEA een digitaal of analogo exemplaar van de volledige cursus te bezorgen en een beschrijving van de praktische oefeningen, inclusief voorbeelden en lesmateriaal;
- de instructies van het VEA op te volgen met betrekking tot de opleiding (opleidingspakket, materiaal, lesgevers, ...) en, indien gevraagd, de lesgevers, inhoud en vorm van de opleiding aan te passen.

#### 2.3.7.4 De erkenningsvoorwaarden voor exameninstellingen

Voor de erkenning als exameninstelling, moet een aparte aanvraag worden samengesteld en aan het VEA worden bezorgd. De aanvraag dient volgende elementen te bevatten<sup>139</sup>:

- gegevens van de aanvrager;
- de opbouw en aanpak van het examen, de examenvragen en de beoordeling van de antwoorden;
- beschrijving van de faciliteiten en hulpmiddelen in overeenstemming met de gekozen aanpak;
- een voorbeeldexamen;
- het examenreglement;
- de werkwijze in geval van fraude, klachten en geschillen.

De aanvraag voor een erkenning dient elektronisch bezorgd te worden aan het agentschap. Deze onderzoekt de aanvraag, vraagt eventueel nog bijkomende inlichtingen en documenten op bij de kandidaat-exameninstelling, en doet een uitspraak over het al dan niet toekennen van de erkenning.

De erkende exameninstellingen organiseren het examen tot verslaggever. Ze bepalen hierbij zelf de vorm en inhoud van het examen, stellen zelf slaagcriteria op en staan in voor de beoordeling. Het VEA

---

<sup>138</sup> Artikel 7 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energie-prestatie-regelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

<sup>139</sup> Artikel 8 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energie-prestatie-regelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

bepaalt enkel dat er tijdens het examen gepeild wordt naar de kennis over de hen aangereikte onderwerpen<sup>140</sup>.

#### 2.3.7.5 Intrekken van de erkenning

Het VEA kan de erkenning van de opleidings- en/of exameninstellingen intrekken wanneer de instelling niet meer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden of indien de bij ministerieel besluit vastgestelde verplichtingen niet nagekomen worden<sup>141</sup>.

#### 2.3.7.6 Kwaliteitsborging door het Vlaams Energieagentschap

Het VEA is van rechtswege bevoegd om een opleiding, examen of vorming bij te wonen en/of het les- of examenmateriaal op te vragen<sup>142</sup>. Het VEA doet hieromtrent steekproefcontroles. Zo gebeurt het dat ze bijvoorbeeld bij alle erkende instellingen een lesdeel van een bepaald thema opvragen, enkele lessen bijwonen, evaluatieformulieren opvragen, enzovoort.

De erkenningsregeling is gestart in 2015. In 2016 evalueerde het VEA een eerste keer de permanente vorming, de basisopleiding en het examen. Als onderdeel van de evaluaties deed het VEA jaarlijks steekproeven die ingaan op de inhoud van het lesmateriaal en de bevindingen van de deelnemers.

Daarnaast beschikken de opleidingsinstellingen over een systeem van zelfevaluatie. Klachten worden steeds door het VEA onderzocht en teruggekoppeld met de instellingen. Het VEA werkt vanuit vertrouwen in de opleidingsinstellingen en zet harder in op ondersteuning, overleg en bevraging van hun noden, dan op handhaving.

#### 2.3.7.7 De omvang van de groep verslaggevers

In 2018 waren 812 verslaggevers actief en slaagden 87 kandidaat-verslaggevers voor het examen.

### 2.3.8 **Verplichte permanente vorming**<sup>143</sup>

Elke verslaggever moet per kalenderjaar een totaalpakket van minstens 6 uur permanente vorming volgen. De minister bepaalt per kalenderjaar het aantal uren vorming met verplichte inhoud en het aantal uren vrij in te vullen permanente vorming.

De vorming met verplichte inhoud, waarvan de inhoud vastgelegd wordt door de minister, behandelt de belangrijkste wijzigingen in de EPB-regelgeving, de EPB-eisen, de berekeningsmethode en de EPB-software.

De inhoud van de vrij in te vullen permanente vorming dient bij te dragen tot een versterking en groei van de kennis en inzichten van de energiedeskundigen over de energieprestatie van gebouwen en het binnenklimaat in de ruime zin.

De bijscholing kan verschillende vormen aannemen. Het kan (1) een vorming, studiedag of seminarie zijn, (2) een infosessie door of namens het VEA georganiseerd, (3) een werkgroep of (4) een vorming op afstand via e-learning zijn. Een permanente vorming die niet het VEA niet zelf organiseert, wordt

---

<sup>140</sup> Opgesoms in bijlage 1 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energie-prestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

<sup>141</sup> Artikel 10 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energie-prestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

<sup>142</sup> Artikel 9 en 10 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energie-prestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

<sup>143</sup> Artikel 11 t/m 15 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energie-prestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

steeds door erkende permanente vormingsinstelling gegeven. De erkenningsvoorwaarden liggen vast in een ministerieel besluit.

Elk kalenderjaar stelt het VEA een vormingstabel samen op hun website<sup>144</sup>, waar alle erkende permanente vormingen in opgelijst staan en waaruit de verslaggever één of meerdere opleidingen kan kiezen. De website vat ook nog eens de belangrijkste verplichtingen samen in verband met de permanente vorming van de verslaggevers.

## 2.4 Gecertificeerde controleorganismen bij de keuring van elektrische installaties

De veiligheidsvoorschriften waaraan iedere huishoudelijke elektrische installatie, verwezenlijkt vanaf 1 oktober 1981, moet voldoen, zijn weergegeven in het AREI<sup>145</sup>.

Het AREI legt een verplichte controle van huishoudelijke installaties op in volgende omstandigheden:

1. Wanneer een nieuwe elektrische installatie wordt aangesloten op het net.
2. Wanneer er belangrijke wijzigingen of uitbreidingen gebeuren van een bestaande elektrische installatie.
3. Wanneer een verzwarening of afwijkende beschikking wordt aangevraagd van de elektrische installatie.
4. Wanneer de woning verkocht wordt en er geen geldig gelijkvormigheidsverslag voorhanden is.
5. Wanneer een periode van 25 jaar verstreken is na de laatste controle.

Anno 2019 is het AREI geregeld door het Koninklijk Besluit van 10 maart 1981. Op 28 oktober 2019 verscheen er in het Belgisch Staatsblad een nieuw Koninklijk Besluit<sup>146</sup> dat in voege treedt op 1 juni 2020.

In dit hoofdstuk behandelen we de regeling die van toepassing is vanaf 1 juni 2020.

Enkel de door de federale overheid erkende controleorganismen mogen keuringsattesten afleveren. Een belangrijk verschil met bovenstaande erkenningen door de Vlaamse overheid is dat het steeds gaat om erkende rechtspersonen. Binnen de federale regelgeving kunnen natuurlijke personen geen erkenning verkrijgen.

Anno 2019 zijn er 31 organismen erkend. De Algemene Directie Energie acht het mogelijk om een dergelijke omvang van (aanvragen tot) erkenningen administratief op te volgen via de door hun uitgewerkte procedure (zie onder). Volgens de respondenten zou het aantal (aanvragen tot) erkenning te hoog oplopen indien de mogelijkheid tot erkenning zou openstaan voor natuurlijke personen. Een en ander hangt samen met de erkenningsprocedure zoals ze nu is uitgewerkt. De kwaliteit en technische degelijkheid van de agent-bezoekers, die in dienst van de erkende organismen keuringen uitvoeren ter plaatse, wordt in het door de Algemene Directie Energie gehanteerd systeem namelijk gegarandeerd door het accreditatiesysteem van BELAC (zie onder).

---

<sup>144</sup> <https://www.energiesparen.be/EPB-pedia/werken-als-verslaggever/vormingstabel>.

<sup>145</sup> Koninklijk besluit van 10 maart 1981 waarbij het Algemeen Reglement op de elektrische installaties voor de huishoudelijke installaties en sommige lijnen van transport en verdeling van elektrische energie bindend wordt verklaard, *BS* 29 april 1981.

<sup>146</sup> Koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie

### 2.4.1 Erkenningsvoorwaarden

De erkenning als organisme door de Minister van Energie kan plaatsvinden indien er een aantal erkenningsvoorwaarden vervuld zijn<sup>147</sup>. Er is een onderscheid tussen voorwaarden voor het organisme zelf en voor de ‘technisch verantwoordelijke’ die zij in dienst heeft.

Het organisme moet:

- rechtspersoonlijkheid hebben onder de vorm van een vzw of een gelijkwaardige rechtsvorm volgens het recht van de lidstaat van vestiging binnen de Europese Economische ruimte;
- geaccrediteerd zijn door BELAC overeenkomstig de criteria van de norm NBN EN ISO/IEC 17020<sup>148</sup>;
- beantwoorden als keuringsinstelling van type A aan de onafhankelijkheidseisen die er op van toepassing zijn volgens de norm NBN EN ISO/IEC 17020.

De technisch verantwoordelijke:

- is houder van een diploma van burgerlijk of industrieel ingenieur, van master in de ingenieurswetenschappen, van master in de industriële wetenschappen of een gelijkwaardig buitenlands diploma;
- beschikt over een aangepaste wetenschappelijke kunde en beroepservaring om het organisme met de nodige deskundigheid te kunnen leiden;
- is geslaagd voor een door de Algemene Directie Energie georganiseerde mondelinge en schriftelijke test waarin hij zijn basiskennis van de elektriciteit, van de reglementering terzake (AREI), van het elektrisch materieel en van de praktische uitvoering van de controle moet kunnen aantonen.

De technisch verantwoordelijke en de agent-bezoekers, zijnde de personen die de controles ter plaatse uitvoeren, moeten met het organisme verbonden zijn door middel van een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur.

### 2.4.2 Accreditatie door BELAC

Zoals hierboven is aangegeven, moet het keuringsorganisme zelf geaccrediteerd zijn door BELAC. Dit overeenkomstig de accreditatiecriteria (en de onafhankelijkheidseisen die er worden gesteld aan keuringsinstellingen van type A) van de norm NBN EN ISO/IEC 17020. Anders is er geen erkenning mogelijk en kan het organisme geen attesten afleveren met betrekking tot elektrische installaties.

In deze norm worden, naast eisen in verband met de middelen, ook algemene, structurele, proces- en managementsysteemseisen gesteld waaraan de organismen moeten voldoen.

Er zijn met name eisen in verband met<sup>149</sup>:

- de onpartijdigheid en afhankelijkheid van het organisme bij het uitvoeren van controles en het afleveren van keuringsattesten;
- de vertrouwelijkheid inzake de informatie die het organisme heeft verkregen of gecreëerd tijdens de uitvoering van de keuringsactiviteiten;
- het bestuur van het organisme en het hebben van een verzekering om aansprakelijkheid te dekken die voortvloeit uit keuringsactiviteiten;
- de organisatie en het management van het organisme;
- kwalificatiecriteria, opleidingsprocedures en opvolgings-/monitoringsysteem van het personeel;
- de ter beschikking gestelde voorzieningen en gebruikte (meet)uitrustingen;

---

<sup>147</sup> Koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Boek 1, hoofdstuk 6.3 afdeling 6.3.3

<sup>148</sup> Momenteel is er nog een bijzondere erkenningsprocedure mogelijk waarbij het organisme nog geen accreditatie bij BELAC moet hebben, maar deze vervalt op 1/6/2020.

<sup>149</sup> Zie NBN, Conformiteitsbeoordeling – Eisen voor het functioneren van verschillende soorten instellingen die keuringen uitvoeren (ISO/IEC 17020: 2012), Bureau voor Normalisatie, Brussel, 2014.

- het uitbesteden van een controle;
- de gevolgde keuringsmethoden en -procedures;
- de vorm en andere vereisten omtrent de keuringsattesten;
- de verschillende elementen en methoden van een goed gedocumenteerd klachtenbehandelingsproces en passende corrigerende maatregelen;
- de documentatie van het managementsysteem van de organisatie;
- de beheersing van documentatie en registraties;
- het organiseren en documenteren van een jaarlijkse zelfevaluatie en interne audits;
- procedures om corrigerende maatregelen uit te voeren;
- procedures om preventieve maatregelen te treffen.

Het accreditatiesysteem, zowel internationaal als in België, is ontwikkeld met het oog op de secundaire en tertiaire sector van de economie. De verschillende nationale accreditatiesystemen willen bijdragen aan voorwaarden voor een competitieve, duurzame en evenwichtige werking van de goederen- en dienstenmarkt, met name door het verstrekken van accreditatie als een instrument voor de erkenning van bekwaamheid van conformiteitsbeoordelingsinstellingen. De markttoegang, en het vrij verkeer van goederen en diensten, wordt vergemakkelijkt wanneer een product of dienst vergezeld is door een certificaat uitgegeven door een geaccrediteerde instantie. Het accreditatiesysteem van BELAC is erop gericht om de kwaliteit van conformiteitsbeoordelingsinstellingen te garanderen.

Daartoe werkt BELAC met een managementsysteem dat gebaseerd is op de wettelijke Europese en nationale bepalingen met betrekking tot accreditatie, de principes van de internationale norm EN ISO/IEC 17011 en de EA/IAF/ILAC/FALB richtlijnen inzake accreditatie. Dit managementsysteem evolueert voortdurend. Het wordt jaarlijks herwerkt en verbeterd op basis van de resultaten van interne audits, het onderzoek van klachten en andere bekomen informatie. Het managementsysteem heeft immers als doel het behoud en de continue verbetering te waarborgen van het prestatieniveau van BELAC als accreditatiesysteem.

De auditoren, en de door hen uitgevoerde audits, vormen één van de belangrijkste instrumenten van het management- en controlesysteem van BELAC. Zij voeren controles ter plaatse uit in naam van BELAC en zijn de garantie voor het prestatieniveau van de geaccrediteerde instellingen. De audits bepalen in belangrijke mate de waarde van een accreditatie en haar erkenning door de markt. Doordat de auditoren regelmatig (minstens anderhalfjaarlijks) het prestatieniveau van de geaccrediteerde instellingen evalueren, vormen ze ook een belangrijke schakel in het controle- en opvolgingssysteem van de, door de minister van Energie, erkende keuringsinstellingen inzake AREI. Hier wordt hieronder dieper op ingegaan.

### 2.4.3 Erkenningsprocedure

De erkenningsprocedure als keuringsinstelling begint met een melding bij de Algemene Directie Energie.

Er zijn 3 belangrijke onderdelen: (1) het organisme moet een accreditatie bij BELAC hebben<sup>150</sup>, (2) de technisch verantwoordelijke dient te slagen voor een mondelinge en schriftelijke proef afgenomen door de Algemene Directie Energie en (3) er moet een administratief dossier worden samengesteld.

In het administratieve dossier dienen volgende documenten te worden gevoegd<sup>151</sup>:

- een afschrift van het diploma van de technisch verantwoordelijke;
- het cv van de technisch verantwoordelijke;

<sup>150</sup> Momenteel is er nog een bijzondere erkenningsprocedure mogelijk waarbij het organisme nog geen accreditatie bij BELAC moet hebben, maar deze vervalt op 1/6/2020.

<sup>151</sup> Koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Boek 1, hoofdstuk 6.3 afdeling 6.3.4.



- het afschrift van de statuten van het organisme;
- het afschrift van het accreditatiecertificaat en het bijhorende accreditatiedomein;
- een verklaring dat de burgerlijke aansprakelijkheid van het organisme zal worden gedekt door een verzekeringscontract;
- de lijst van agent-bezoekers met aanduiding van hun activiteitsdomein (naast het domein 'huishoudelijke installaties op lage en zeer lage spanning' zijn er nog ander activiteitsdomeinen uit de industrie waarvoor organismen een erkenning kunnen halen bij de Algemene directie Energie).

Om te oordelen of het organisme over de nodige bekwaamheid beschikt, kan de Algemene Directie Energie, naast het examineren van de technisch verantwoordelijke, ook audits laten uitvoeren bij het organisme door zijn deskundigen.

De Algemene Directie Energie onderzoekt de aanvraag en brengt en binnen zestig dagen een advies uit. In geval van gunstig advies wordt het dossier aan de Commissie voor Advies en Toezicht overgemaakt<sup>152</sup>.

De Commissie voor Advies en Toezicht beschikt op haar beurt over zestig dagen om een advies uit te brengen aan de Minister<sup>153</sup>. In het geval van gunstig advies, wordt het dossier overgemaakt aan de Minister voor erkenning<sup>154</sup>. Deze erkent het organisme voor een periode van 5 jaar.

#### 2.4.4 Verplichtingen van erkende controleorganismen: werkingscriteria <sup>155</sup>

Erkende controleorganismen dienen zich te houden aan verschillende werkingscriteria:

- ze moeten elke wijziging van de statuten of van het accreditatiecertificaat onmiddellijk melden bij de Algemene Directie Energie;
- de vervanging van de technisch verantwoordelijke moet onmiddellijk gemeld worden en het cv en afschrift van het diploma van de nieuwe technisch verantwoordelijke moet worden bijgevoegd bij de aanmelding;
- elk kalenderjaar moet er een jaarverslag bezorgd worden aan de Algemene Directie Energie;
- er moet een digitale databank worden aangemaakt met alle keuringen van de huishoudelijke installaties die het organisme uitvoert en waarin de gegevens van keuringen voor (minstens) 30 jaar bewaard blijven;
- ze moeten steeds meewerken aan periodieke audits of controles. Hierbij moeten ze vrije toegang verlenen tot hun lokalen, alle gevraagde documenten en gegevens aanleveren en op aanvraag hiervan een kopie bezorgen;
- wanneer ernaar gevraagd wordt, moeten ze de contracten gesloten tussen organismen en cliënten en eventuele onderaannemers voorleggen aan de Algemene Directie Energie;
- ze zijn ertoe gehouden om bij hun controles de schriftelijke instructies van de federale overheid te volgen.

Bovenop deze reglementaire vereisten is er de afspraak dat er van elke nieuwe agent-bezoeker een habilitatieverklaring aan de Algemene Directie Energie bezorgd wordt.

<sup>152</sup> In geval van ongunstig advies krijgt de aanvrager dertig dagen om via een gemotiveerde aanvraag een heronderzoek te vragen en het dossier te herwerken.

<sup>153</sup> Overschrijdt de Commissie deze termijn, wordt de Commissie geacht zich aan te sluiten bij het advies van de Algemene Directie Energie.

<sup>154</sup> In geval van ongunstig advies krijgt de aanvrager dertig dagen om via een gemotiveerde aanvraag bij de Minister een nieuw onderzoek te vragen.

<sup>155</sup> Koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Boek 1, hoofdstuk 6.3 afdeling 6.3.6 en 6.3.7.

#### **2.4.5 Schorsing en opheffing van de erkenning**

Indien een organisme niet meer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden of werkingscriteria, of wanneer wordt vastgesteld dat de agent-bezoeker zich bij de controles niet houdt aan de voorschriften van het AREI, stelt de Algemene Directie Energie een termijn vast (van maximum 3 maanden) waarbinnen het organisme de tijd krijgt om zich in regel te stellen.

Zonder gevolg binnen de vastgestelde termijn, wordt de Commissie voor Advies en Toezicht op de hoogte gebracht en stelt de Algemene Directie Energie een nieuwe termijn vast (van maximaal 6 maanden), waarbij de erkenning van het organisme voorlopig wordt geschorst. De bedoeling is dat het organisme zich alsnog in regel stelt. Indien het organisme dit nalaat, wordt de Commissie van Advies en Toezicht op de hoogte gebracht en dient deze een advies aan de Minister over de kwestie voor te leggen. De Minister kan de erkenning intrekken.

Een boetesysteem is de facto niet van toepassing omdat de regelgeving slechts in strafrechtelijke sanctionering voorziet. Men hoopt in de toekomst terug te kunnen vallen op een systeem van administratieve boetes.

#### **2.4.6 Hernieuwing van de erkenning**

De aanvraag tot hernieuwing moet minstens zes maanden voor het einde van de geldigheidstermijn van de erkenning ingediend worden bij de Algemene Directie Energie. Bij de aanvraag moet een lijst van de gehabiteerde agenten-bezoekers worden gevoegd.

De erkenningsaanvraag doorloopt dezelfde stappen als een nieuwe aanvraag, inclusief mogelijke controles zoals een audit. Bij een gunstig advies door de Commissie voor Advies en Toezicht kan de minister de erkenning voor een periode van 5 jaar verlengen.

#### **2.4.7 De ondersteuning van de erkende controleorganismen en het streven naar een maximale eenvormigheid van beoordelen**

De Algemene Directie Energie ondersteunt en begeleidt de erkende organismen enerzijds via contacten met het GTO (het gemeenschappelijk technisch orgaan van de organismen) en anderzijds via het opstellen van nota's aan de erkende organismen.

De Algemene Directie Energie stelt relatief goede relaties met het GTO te hebben. Als de Algemene Directie Energie aandachtspunten doorgeeft aan het GTO, worden deze besproken op de vergaderingen die zij organiseren. Andersom, als er op de vergaderingen van het GTO relevante zaken opduiken, worden die aan de Algemene Directie Energie doorgegeven. Halfjaarlijks zit de Algemene Directie Energie samen met Arbeid en Tewerkstelling en het GTO. Op die meetings worden steeds algemene problemen of punten overlopen.

De nota's aan de erkende organismen, die bindend zullen zijn wanneer het nieuwe AREI in voege treedt, zijn er om mogelijk dubbelzinnige interpretaties uit de regelgeving, onduidelijkheden of punten waar de wetgeving achterloopt, te duiden en te zorgen voor een eenvormige interpretatie. Vanaf de inwerkingtreding van het nieuwe besluit is het ook de bedoeling dat alle nota's op de website van de FOD Economie te vinden zijn.

#### **2.4.8 Het controle- en opvolgingsmechanisme**

##### **2.4.8.1 Controle en opvolging door BELAC**

Het grootste deel van het controle- en opvolgingsmechanisme van de erkende controleorganismen ligt in handen van BELAC. BELAC volgt, in het kader van hun accreditatiesysteem, de geaccrediteerde organismen op.

BELAC controleert de geaccrediteerde organismen op verschillende tijdstippen, zowel voorafgaand aan de erkenning als tijdens de duur ervan. Bij de accreditatie-aanvraag vindt een (uitgebreide) audit plaats. Vanaf dat ogenblik zal er een jaarlijkse tot anderhalfjaarlijkse audit plaatsvinden, afhankelijk van hoe goed het organisme presteert. Als er ernstige signalen zijn van onregelmatigheden of problemen, dan kan BELAC frequenter een onaangekondigde audit uitvoeren.

Bij zo een audit komt er een auditteam, bestaande uit een hoofdauditor en technische auditoren, langs bij het controleorganisme. BELAC stelt hiervoor een auditteam samen, afhankelijk van de expertise die ze nodig hebben voor de audit in kwestie. De leden van het auditteam kunnen het statuut van ambtenaar hebben, maar dit is geen vereiste.

De Algemene Directie Energie wordt steeds op de hoogte gebracht wanneer er een audit gepland is bij een door hen erkend organisme. De Directie streeft ernaar om een 10-tal controles per jaar mee bij te wonen.

De hoofdauditor bekijkt hoe het organisme alle management- en andere vereisten van de norm (NBN-EN-ISO/IEC 17020) heeft ingevuld. Hij kijkt daarbij hoe de structuur van het organisme in elkaar zit, hoe ze omgaan met klachten over de controles, hoe ze interne audits organiseren, hoe ze opleidingen voor hun personeel organiseren, enzovoort.

Daarnaast zijn er één of meerdere technische auditoren die de technische kunde van het organisme evalueren. De technische auditoren controleren enerzijds (op de burelen van het organisme via interviews) de technische kunde en kennis van de agenten-bezoekers. Ze kunnen daarvoor, bijvoorbeeld, verslagen opvragen en met de agent-bezoeker enkele technische elementen uit het verslag bespreken en controleren. Anderzijds lopen de technische auditoren een dag mee op de baan en volgen ze agenten-bezoekers op tijdens hun controle bij de mensen thuis. Bij organismen die enkel huishoudelijke installaties controleren, zal dit zich beperken tot 1 dag.

Het team maakt een auditrapport op en bezorgt dit ook steeds aan de Algemene Directie Energie. Het rapport vermeldt eventueel vastgestelde onregelmatigheden. Het organisme is dan op relatief korte termijn verplicht om in een reactie te beargumenteren hoe ze zulke zaken in de toekomst zullen vermijden, om hun accreditatie te behouden.

BELAC onderscheidt 2 soorten tekortkomingen: A en B-tekortkomingen. A-tekortkomingen zijn ernstige gebreken waarmee de kwaliteit van de uitgevoerde controles in gevaar wordt gebracht, B-tekortkomingen zijn kleinere mankementen.

Voor B-tekortkomingen moet het organisme aan BELAC of de technische auditor een plan van aanpak voorleggen. De auditor kan hiermee (vanaf de eerste versie) akkoord gaan of verplichten om een aangepast plan uit te werken<sup>156</sup>. Bij een volgende audit (een jaar tot anderhalf jaar later) wordt gecontroleerd of het mankement volledig is weggewerkt.

Voor A-tekortkomingen hebben organismen een beperktere tijd van 1 à 2 maanden om een zinnige aanpak (met analyse van het probleem en een oplossing) voor te leggen aan BELAC, zodat een dergelijke fout in de toekomst maximaal vermeden kan worden. Afhankelijk van de tekortkoming, is het in dit geval mogelijk dat BELAC een bijkomende (onverwachte) audit uitvoert om te controleren of er inderdaad een goed systeem is ontwikkeld om een dergelijke zware fout niet meer te laten gebeuren.

Bij een gunstige evaluatie behoudt het organisme zijn accreditatie, in het andere geval verliest het organisme zijn accreditatie. Daar het hebben van een accreditatie een erkenningsvoorwaarde is, verliest een organisme ook zijn erkenning om elektrische installaties te keuren.

---

<sup>156</sup> BELAC zal nooit oplossingen aanreiken aan de organismen. Dan doen ze aan consultancy en dat is niet wenselijk. Als accreditatieorganisatie behoort dat niet tot hun taken.

#### 2.4.8.2 Controlemechanismen van de Algemene Directie Energie

De Algemene Directie Energie heeft een aantal andere mechanismen in handen waarmee ze, naast het controlesysteem van BELAC, de erkende controleorganismen opvolgen en desgewenst doorlichten.

a) *Het jaarverslag*<sup>157</sup>

De erkende organismen bezorgen elk jaar een uitvoerig rapport aan de Algemene Directie Energie. Daarin schetsen ze een overzicht van controleactiviteiten, activiteiten inzake vorming en voorlichting, elke wijziging aan zowel de interne organisatie als de werking in contact met de klant, de klachten over de controles en het gevolg dat gegeven werd aan de adviezen en suggesties door de Commissie van Advies en Toezicht. Ook voegen ze een lijst toe van de agenten-bezoekers (en het activiteitsdomein waarin ze actief zijn).

b) *Aanmelding van een nieuwe technische verantwoordelijke*<sup>158</sup>

Elke vervanging van een technisch verantwoordelijke dient onmiddellijk gemeld te worden bij de Algemene Directie Energie. Bij deze melding dient het afschrift van diploma en het cv van de nieuwe technisch verantwoordelijke gevoegd te worden.

Zo is de Algemene Directie Energie op de hoogte dat er een nieuwe technisch verantwoordelijke actief is en kunnen ze deze, desgewenst, aan een evaluatie onderwerpen.

c) *De habilitatieverklaring*<sup>159</sup>

Elke keer een nieuwe agent-bezoeker wordt aangesteld of een in functie zijnde agent-bezoeker van activiteitsdomein verandert, moet het erkende organisme een habilitatieverklaring aan de Algemene Directie Energie bezorgen.

In het dossier van een habilitatieverklaring zit het afschrift van het eindexamen, het cv en het afschrift van het aanwervingscontract van de agent-bezoeker in kwestie.

De Algemene Directie Energie heeft het recht om in het kader van een habilitatieverklaring een schriftelijke of mondelinge proef af te nemen bij de agent-bezoeker in kwestie. Dit om te oordelen of hij over de kennis en kunde beschikt om de controles degelijk uit te voeren. In het geval van een ongunstige beoordeling wordt de verklaring opgeschort en mag de agent-bezoeker geen controles uitvoeren. Het organisme moet ook 90 dagen wachten voordat ze een nieuwe habilitatieverklaring voor de agent-bezoeker in kwestie kunnen indienen.

d) *De digitale databank*<sup>160</sup>

Vanaf 1 juni 2020 zijn de erkende controleorganismen verplicht om een digitale databank bij te houden met alle keuringen van huishoudelijke installaties die het organisme uitvoert. Ze moeten deze gegevens van de keuringen voor (minstens) 30 jaar bewaren.

---

<sup>157</sup> Koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Boek 1, hoofdstuk 6.3 afdeling 6.3.6 punt b).

<sup>158</sup> Koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Boek 1, hoofdstuk 6.3 afdeling 6.3.7 punt a).

<sup>159</sup> Koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Boek 1, hoofdstuk 6.3 afdeling 6.3.6.

<sup>160</sup> Koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Boek 1, hoofdstuk 6.3 afdeling 6.3.7 punt c).

Via de digitale databanken zal de Algemene Directie Energie een beter zicht krijgen op de controles van de agenten-bezoekers. Er zijn namelijk een aantal elementen/kenmerken van de controles (bijvoorbeeld het aantal controles dat een controleur op een dag doet) die dan zouden kunnen worden gecontroleerd en die een indicatie geven over de professionaliteit van de agenten-bezoekers.

Deze digitale databank zal ook een houvast creëren in de controle naar de burger toe in het kader van de verplichte 25-jaarlijkse periodieke controle. Op dit moment is er namelijk geen enkele transparantie inzake verleende attesten.

## 2.4.9 Controles ter plaatse door een erkend organisme

### 2.4.9.1 Het gelijkvormigheidsonderzoek en het nodige inschattingsvermogen van de agent-bezoeker

Het KB<sup>161</sup> bepaalt de inhoud van het keuringsverslag en de bijhorende documenten die ter beschikking van de agent-bezoeker moeten worden gesteld.

Naast bepaalde identificatieinrichtingen, dient het verslag een algemene beschrijving van de aansluiting(en) en van de aardelektrode te bevatten, alsook het resultaat van de gelijkvormigheidscontrole en eventueel vastgestelde inbreuken.

Het verslag moet de eigenaar, beheerder of uitbater wijzen op zijn wettelijke verplichtingen, zoals de verplichting om het verslag te bewaren, om elke wijziging aan de elektrische installatie te melden aan de bevoegde overheidsinstantie en om een hercontrole te laten uitvoeren in het geval de installatie niet-conform wordt bevonden.

### 2.4.9.2 Rechten en plichten van de agent-bezoeker

De agent-bezoekers van de erkende controleorganismen hebben geen wettelijk bepaalde toezichtsrechten. Ze mogen een woning dus enkel betreden wanneer ze hiervoor toestemming hebben van de eigenaar en de bewoner.

In de praktijk krijgt de agent-bezoeker de gevraagde documenten en gegevens om het keuringsverslag volledig in te vullen en verlenen de betrokkenen toegang tot die ruimtes die de agent moet betreden om zijn onderzoek terdege uit te voeren.

Om het verslag volledig in te vullen, heeft de agent-bezoeker volgende persoonlijke informatie nodig:

- naam, voornaam en adres van de eigenaar, beheerder of uitbater;
- de EAN-code van de installatie;
- naam, voornaam en eventueel btw-nummer van de persoon verantwoordelijk voor de uitvoering van het werk;
- het adres van de installatie.

Eendraadschema's en situatieplannen moeten eveneens ter beschikking worden gesteld van de agent-bezoeker om de conformiteit van de installatie te kunnen bepalen.

De agent-bezoeker heeft de plicht om het onderzoek correct uit te voeren en de richtlijnen van het KB<sup>162</sup> en de norm NBN-EN-ISO/IEC 17020 te volgen. Bij inbreuken zijn er sancties mogelijk (zie hoger) en wordt de agent-bezoeker verplicht om een correct keuringsverslag op te stellen.

---

<sup>161</sup> Koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie.

<sup>162</sup> Koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie.

Het controleorganisme waarbij de agent-bezoeker in dienst is, is aansprakelijk voor het werk van de agent-bezoeker en het afgeleverd attest. Conform de arbeidswetgeving is de agent zelf, als werknemer, alleen aansprakelijk voor zijn bedrog en zijn zware schuld (zie ook deel 1.4).

De norm NBN-EN-ISO/IEC 17020 vereist dat de controle-organismen verzekert zijn tegen aansprakelijkheid die voortvloeit uit hun keuringsactiviteiten.

#### **2.4.10 Vragen of opmerkingen van de bewoner na een bezoek van een erkend controleorganisme**

De erkende organismen moeten een volledig uitgebouwd eigen klachtensysteem hebben. Dit is namelijk één van de accreditatievereisten. Wanneer de burger een klacht of opmerking heeft over een controle of het keuringsattest, dient hij in de eerste plaats het erkende organisme, dat verantwoordelijk is voor de controle, te contacteren om zijn bedenkingen over te brengen.

Het organisme is verplicht om elke klacht met de nodige sérieux te behandelen. Elke klacht moet geregistreerd worden en bij een audit door BELAC moet het organisme over elke klacht kunnen aantonen welke stappen ondernomen zijn om aan de klacht tegemoet te komen en wat de uitkomst van de zaak was. Als uit de klachtenbehandeling blijkt dat er inderdaad fouten zijn gemaakt, en dat het attest moet worden aangepast, dan moet het organisme het attest aanpassen en de burger (kosteloos) een nieuw attest bezorgen.

Als de burger zich na de behandelingsprocedure bij het organisme nog tekortgeschoten voelt, kan hij bij BELAC of bij de Algemene Directie Energie, als bevoegde overheid voor deze erkende organismen, een klacht indienen.

Ook zij zullen de klacht dan onderzoeken en kijken welke stappen moeten worden ondernomen. Als er hierbij ernstige tekortkomingen aan het licht komen (de A-tekortkomingen die we hierboven al bespraken), kan dit aanleiding geven tot een onaangekondigde audit van BELAC bij het organisme in kwestie. Sowieso, als uit de klachtenbehandeling blijkt dat er fouten zijn gemaakt, en dat het attest moet worden aangepast, dan is het aan het organisme die de initiële controle deed om het attest aan te passen en de burger (kosteloos) een nieuw attest te bezorgen.

## **2.5 Conclusie: wat leren we uit de praktijken in andere beleidsdomeinen?**

Hierboven beschreven we de regelgeving en praktijken uit andere beleidsdomeinen. In dit onderdeel vatten we de kernelementen uit hun aanpak samen. Welke zijn de sterke elementen van hun methodiek? Waar zitten er zwakkere schakels in het door hen uitgewerkt systeem?

### **2.5.1 Lessen uit de aanpak inzake cv-installaties**

Het Departement Omgeving heeft een degelijk opleidings- en certificeringstraject uitgewerkt. Ze hebben voldoende strenge erkenningsvoorwaarden, gebruikseisen en condities van schorsing en opheffing vastgelegd in VLAREL, en dit voor wat betreft de meeste relevante aspecten. Ook zijn er inspanningen om de erkende technici te ondersteunen.

Het departement kiest er bewust voor om enkel natuurlijke personen te erkennen als technicus vloeibare brandstof en technicus gasvormige brandstof. Naar ons aanvoelen is dit een sterk element van het door hen uitgewerkte opleidings- en certificeringstraject. Aan de erkenning van natuurlijke personen zijn namelijk een aantal voordelen verbonden. We denken aan volgende elementen:

1. Zekerheid over het gegeven dat elke controleur een bepaald opleidings- en certificeringstraject heeft doorlopen. Ten aanzien van de andere mechanismen heeft dit als voordeel meer controle te hebben over de kwaliteit van de erkende technici. Het departement is er immers zeker van dat

- a) elke erkende technicus weldegelijk het opleidingstraject heeft doorlopen; terwijl b) de overheid de inhoud en aanpak hiervan mee stuurt en opvolgt.
2. De burger kan, door de persoonlijke erkenning, makkelijker verifiëren of de persoon die de controle heeft uitgevoerd weldegelijk aan alle vereisten die door de overheid worden gesteld, voldoet. Er is een groter element van vertrouwen, wat de legitimiteit en het draagvlak van de (verplichte) attestering ten goede komt.
  3. De erkenningsprocedure kan afgerond worden met een erkenning van rechtswege. Aangezien elke erkende technicus een opleiding volgt bij een erkend opleidings- en examen centrum, kan het Departement Omgeving de erkenning via het secretariaat van het opleidingscentrum laten verlopen. Dit bespaart het departement administratief werk dat geen meerwaarde of impact heeft op de garantie van een kwaliteitsvolle overdracht van de noodzakelijke technische en juridische kennis.
  4. De schorsing of opheffing van erkenning van een enkele natuurlijke persoon heeft een minder grote impact op het aanbod aan controleurs dan wanneer een organisme, met allicht verschillende controleurs in dienst, wordt gesanctioneerd. Praktisch bezwaren, ingegeven door het gegeven dat er tegelijk een attesteringsplicht bestaat, lijken daardoor minder een bezwaar te vormen om de 'controle op de controle' doelmatig te organiseren.

Het departement controleert ook duidelijk het opleidingstraject dat de technici dienen af te leggen. Dit zorgt ervoor dat de kwaliteitsgarantie van de opleidings- en examen centra maximaal verzekerd is.

Het controle- en opvolgingsmechanisme van de erkende technici is een goed uitgewerkte procedure. Naast onder meer een verplichting tot periodieke bijscholing is er steeds een hercontrole ter plaatse en bij ernstige overtredingen is er uitiem bestuurlijke of strafrechtelijke handhaving mogelijk. Het controle- en opvolgingssysteem bevat met andere woorden een waaier aan instrumenten om zowel preventief als curatief gepast te kunnen optreden bij problemen.

Er zijn echter ook een aantal zwakke schakels te bespeuren in het mechanisme:

1. Er is geen digitaal registratiesysteem van de attesten. Het departement weet dus niet waar de technici komen, hoeveel controles ze uitvoeren, enzovoort. Het controle- en opvolgingssysteem zou beter en efficiënter kunnen worden georganiseerd, en aan kwaliteit winnen, wanneer er een digitaal registratiesysteem zou zijn.
2. Het gecontroleerde aandeel van de jaarlijks opgemaakte attesten ligt te laag. Hoewel het departement geen weet heeft van het exacte aantal jaarlijks afgeleverde attesten, kan dit wel geschat worden: er zouden ongeveer 1 000 000 keuringsattesten voor cv-installaties jaarlijks worden opgesteld. Dit betekent dat 0,1% van de jaarlijks opgestelde attesten wordt gecontroleerd. Dit ligt te laag. In wetenschappelijke studies wordt gestreefd naar een controle-aandeel van 6% (zie o.a. Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).
3. Erkenning van natuurlijke personen zet niet aan om zich als controleur te groeperen en, via schaalvergroting, aan kennisopbouw te doen. Dit betekent dat de controleurs sterker afhankelijk zijn van externe opleidingstrajecten. Tegelijk is dit voor de overheid ook een opportuniteit om de te verwerven kennis en het opleidingstraject te sturen, zodat de kans bijvoorbeeld kleiner lijkt dat afwijkende interpretaties van de normen ontstaan.

### **2.5.2 Lessen uit het werken met gecertificeerde energiedeskundigen type A voor het afleveren van een EPC**

Het Vlaams Energieagentschap heeft een opleidings- en certificeringstraject voor de erkenning van energiedeskundigen type A. Met deze erkenning mag een deskundige een EPC-verslag opstellen van een woning. Het VEA heeft erkenningsvoorwaarden, gebruikseisen en condities van schorsing en opheffing vastgelegd in regelgeving. Het agentschap doet bovendien inspanningen om de erkende energiedeskundigen te ondersteunen.

In tegenstelling tot het Departement Omgeving, erkent het Vlaams Energieagentschap naast natuurlijke personen ook rechtspersonen. Rechtspersonen zijn zelf verantwoordelijk voor de opleiding van hun personeel.

Hieraan zijn enkele negatieve effecten verbonden:

1. Het Vlaams Energieagentschap heeft geen volle controle over de kwaliteit van de door hen uitgereikte erkenningen. Ze zijn er immers niet zeker van dat alle personen die onder een bepaald erkenningsnummer van een rechtspersoon verslagen opstellen, weldegelijk aan alle vereisten voldoen van het door hen opgestelde opleidingstraject. Alleen de zaakvoerder (of bestuurder) en één werknemer moeten namelijk aan de voorwaarde van erkenning als natuurlijke persoon voldoen.
2. De instroom in opleidingscentra wordt beperkt omdat een aantal mensen worden opgeleid door de rechtspersoon waarvoor ze actief zijn.

Het controle- en opvolgingsmechanisme van de energiedeskundigen is een zorgvuldig uitgewerkte procedure, met verschillende mogelijkheden om de werkwijze van de deskundige bij te sturen. Bij ernstige overtredingen is er bestuurlijke handhaving mogelijk.

Minder sterke elementen van het uitgewerkte mechanisme zijn volgens ons:

1. De controles gebeuren hoofdzakelijk via desktopresearch. Slechts in uitzonderlijke gevallen vindt er een hercontrole ter plaatse plaats. Vermoedelijk worden zo een behoorlijk aantal foutief ingegeven elementen niet opgemerkt.
2. Het gecontroleerde aandeel van de jaarlijks opgemaakte attesten ligt te laag. Jaarlijks wordt ongeveer 0,2% van de opgestelde EPC-verslagen gecontroleerd. Dit ligt te laag. Zoals vermeld, wordt in wetenschappelijke studies gestreefd naar een controle-aandeel van 6% (zie o.a. Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).

### **2.5.3 Lessen uit het werken met gecertificeerde verslaggevers in het kader van de EPB-verslaggeving**

Wat het opleidings- en certificeringstraject van de verslaggevers in het kader van de EPB-verslaggeving betreft, kunnen we grotendeels dezelfde elementen aanhalen als bij opleidings- en certificeringstraject van de energiedeskundigen type A.

- Het Vlaams Energieagentschap werkte erkenningsvoorwaarden, gebruikseisen en condities van schorsing en opheffing uit in de regelgeving en neemt initiatief om erkende verslaggevers te ondersteunen.
- Door de erkenning van rechtspersonen, heeft het agentschap geen volle controle over de kwaliteit van de door hen uitgereikte erkenningen en ondermijnen ze de instroom in de opleidingscentra.
- Het controle- en opvolgingsmechanisme van de verslaggevers een zorgvuldig uitgewerkte procedure. Het traject eindigt voor de ernstige overtredingen in een bestuurlijke handhavingssysteem. In tegenstelling tot de controle van de energiedeskundigen type A, is hier wel telkens een hercontrole ter plaatse. Het gecontroleerde aandeel van de jaarlijks opgemaakte attesten ligt echter te laag. Jaarlijks wordt ongeveer 0,3% van de opgestelde EPB-verslagen gecontroleerd.

### **2.5.4 Lessen uit het werken met door BELAC geaccrediteerde keuringsinstellingen voor het afleveren van een keuringsattest van de elektrische installatie**

In het systeem van BELAC zijn geaccrediteerde instellingen zelf verantwoordelijk voor de opleiding van hun personeel. De rol van de overheid situeert zich aan de zijlijn, namelijk door via BELAC een auditsysteem te introduceren. Het accreditatie-mechanisme ontwikkelde zich in de secundaire en tertiaire sector.

Een eerste vaststelling bij de werkwijze, en keuze, van de Algemene Directie Energie om enkel met door BELAC erkende keuringsinstellingen te werken, is daarbij dat het BELAC-mechanisme geen



antwoord kan bieden op de vraag om voor de bestaande woningcontroleurs, die in opdracht van de steden en gemeenten werken, een opleidings- en certificeringstraject uit te werken.

Nochtans is het huidige probleem van de steden en gemeenten net dat ze geen goed opleidingskader kunnen uitwerken voor hun woningcontroleurs (zie deel 1.5). De eventuele keuze voor een systeem zoals BELAC op de private markt, betekent dus dat er voor de publieke controleurs nog een afzonderlijk opleidingsaanbod dient gecreëerd te worden. We gaan hier in de volgende hoofdstukken nog dieper op in.

Aansluitend is er de vraag of de vereisten verbonden aan het accreditatiesysteem van BELAC wel proportioneel zijn ten aanzien van wat er van een woningcontroleur verwacht wordt. De kandidaat-rechtspersonen moeten door een zwaar mechanisme om de accreditatie te halen. De vraag is dan hoeveel rechtspersonen deze zware opdracht ter harte gaan nemen. Zal er voldoende aanbod en concurrentie bestaan, zorgt dit veeleer voor een monopolistische situatie?

Het accreditatiesysteem is er daarenboven hoofdzakelijk op gericht om België en Belgische bedrijven kwalitatief te positioneren binnen de Europese markt. Past de setting van woningcontroles, die soms in schrijnende socio-economische omstandigheden plaatsvinden, in deze context? Minstens vraagt de context van woningcontroles dat BELAC bij haar beoordeling ook andere aspecten zou integreren, zoals omgaan met hulpbehoeften, agressie, enzovoort.

Los van deze bedenkingen, legde de federale overheid erkenningsvoorwaarden, gebruikseisen en condities van schorsing en opheffing vast in het AREI. Voor de controle en opvolging van erkende keuringsinstellingen is de Algemene Directie Energie in de praktijk grotendeels afhankelijk van BELAC en de prioriteiten die BELAC voor zijn audits naar voor schuift. Dit maakt dat men minder grip heeft op de kwaliteit van de mensen die de controles uitvoeren in vergelijking met het Departement Omgeving of het Vlaams Energieagentschap. Anderzijds evalueren ze wel elke (nieuwe) technisch verantwoorde-lijke van de keuringsinstelling en vragen ze een habilitatieverklaring op van elke agent-bezoeker die in dienst van de erkende keuringsinstelling keuringsverslagen opstelt.

Het hele systeem van BELAC werkt sterk zelfregulerend, wat onder meer blijkt uit de beperkte rol van de overheid en het gegeven dat organismen vooral zelf dienen te zoeken naar oplossingen. Dit staat enigszins haaks op de filosofie van de Vlaamse Wooncode. De kwaliteitsnormen waaraan woningen moeten voldoen, zijn namelijk te beschouwen als absolute minimumnormen waaraan elke woning in het Vlaams Gewest moet voldoen. Het gaat bovendien om normen ter realisatie van het grondrecht op wonen, waarvoor de Vlaamse overheid verantwoordelijk is. In het verleden is er dan ook steeds voor gekozen om vanuit het gewest op te treden, ten einde één lijn te bewaken. Onderzoek geeft ook telkens aan dat er vanuit de praktijk (door eigenaars, huurders, lokale woningcontroleurs) een duidelijke vraag is naar meer eenvormigheid en kwaliteit onder de woningcontroleurs. Dit onder meer omwille van de gevolgen die aan een woningcontrole verbonden zijn. Een sterk zelfregulerend systeem biedt, naar onze mening, geen antwoord op deze noden.

### 3. HET WERKEN MET GECERTIFICEERDE WONINGCONTROLEURS, ENKELE OMKADERENDE ELEMENTEN

#### 3.1 Waarom hebben we nood aan gecertificeerde woningcontroleurs?

Het technisch verslag wordt gebruikt in meerdere procedures, met te onderscheiden finaliteiten, en op verschillende bestuurlijke niveaus. Het lokale bestuursniveau is bovendien steeds meer belangrijk, onder meer door de vrijstelling van adviesverplichting in de procedure ongeschikt, onbewoonbaar en overbewoond<sup>163</sup>, het toenemende belang van het conformiteitsattest en de regierol inzake lokaal woonbeleid, ondersteund met IGS-subsidies. Een gevolg hiervan is dat steeds meer personen optreden als woningcontroleur. In het verleden waren het voornamelijk de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen die instonden voor de technische verslaggeving.

Dit zorgt er voor dat het bewaken van de toepassing van de technische verslaggeving moeilijker wordt. De eenheid van visie in de toepassing van de technische verslaggeving komt onder druk te staan. Aan de basis van dit probleem ligt eveneens dat er weinig controlemechanismen zijn om problemen inzake eenvormige beoordeling en visie te corrigeren.

Daarenboven blijkt uit de ervaring op het terrein dat niet iedereen die momenteel actief is als woningcontroleur, over voldoende kennis en vaardigheden beschikt om het technisch verslag op een correcte manier in te vullen (zie ook deel 1.5). Het Agentschap Wonen-Vlaanderen heeft onvoldoende impact<sup>164</sup> op de kwaliteit van de door de burgemeester aangestelde woningcontroleurs. Er gelden geen specifieke erkenningsvoorwaarden, de burgemeester kiest wie hij aanstelt als woningcontroleur. Hierbij is men alleen gebonden door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Steden en gemeenten worden wel uitgenodigd om hun woningcontroleur(s) een, door het Agentschap Wonen-Vlaanderen georganiseerde, technische opleiding te laten volgen, maar een verplichting houdt dit niet in. Evenmin is er, behalve de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen de beslissing door de burgemeester, een ander controle- of opvolgingsmechanisme om kwaliteit te garanderen.

Vlaamse en lokale overheden werken bovendien in een beperkt personeelskader. Eerder onderzoek toont daarbij dat deze beperking bijvoorbeeld een van de belangrijkste argumenten is om géén verplichte attestering van (huur)woningen in te voeren<sup>165</sup>. De inschakeling van private gecertificeerde woningcontroleurs zou de mogelijkheid scheppen om, in momenten van overbevraging, terug te kunnen vallen op hen.

Het traject of systeem van certificering dat moet worden uitgewerkt, moet dus een kader bieden waarin de personen die momenteel als woningcontroleur optreden adequate kennis en vaardigheden kunnen verwerven en waar instrumenten worden in uitgewerkt die de eenvormige beoordeling, en dus de kwaliteit van attesten en woningcontroleurs, garanderen. Daarnaast moet het systeem ervoor zorgen dat ook andere, private, woningcontroleurs, al dan niet ad hoc, kunnen worden ingeschakeld.

---

<sup>163</sup> Hierna: 'ontvoogding'.

<sup>164</sup> Voor gemeenten die vrijgesteld willen worden van de adviesverplichting is die impact er wel, namelijk op het moment van de aanvraag van de vrijstelling. Voldoende bekwame woningcontroleurs hebben is immers een voorwaarde voor die vrijstelling en wordt beoordeeld bij aanvraag van de vrijstelling. Na de vrijstelling, en ook bij gemeenten die niet vrijgesteld zijn van adviesverplichting, heeft het Agentschap geen instrument of bepaling die een impact mogelijk maakt.

<sup>165</sup> D. Vermeir & B. Hubeau, Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handhavingsinstrumentarium, Leuven, Steunpunt Wonen, 99 ev.

## 3.2 Elementen uit de beleidsvisie

### 3.2.1 Vlaams Regeerakkoord en beleidsnota Wonen

Aanvankelijk was het opzet van deze studie om de inzet van private controleurs uit te werken binnen twee scenario's. In een eerste scenario gebeurt de controle op vraag van een lokaal bestuur of de gewestelijke overheid (eventueel na melding door een burger) en wordt, behalve voor de uitvoering van de controle, aangesloten bij de manier van werken die op vandaag wordt gehanteerd (zoals een woningcontrole in het kader van een aanvraag voor een CA of naar aanleiding van een klacht). De rol van private controleurs is in dit scenario beperkt tot de uitvoering van controles, louter om de staat van de woning vast te stellen. Een tweede scenario is dat de controle zou verlopen op vraag van de eigenaar (of eventueel de bewoner) van de woning, waarbij de aanvrager rechtstreeks een attest zou kunnen ontvangen van de gecertificeerde controleur. In dit scenario gaat het dus om een werkwijze zoals bij de hierboven geschetste beleidsdomeinen. De overheid legt dan de verplichting op aan de burger om een attest te bekomen en werkt een systeem van gecertificeerde controleurs uit, maar komt zelf niet tussen bij het verlenen van het attest (hierna: 'rechtstreekse attestering').

Inmiddels is in het Vlaams Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 een duidelijke keuze gemaakt tussen beide mogelijke scenario's. Het regeerakkoord stelt namelijk dat het de bedoeling is om de administratieve afwikkeling altijd op ambtelijk niveau te verzekeren<sup>166</sup>. De beleidsnota Wonen bevestigt dit voornemen en stelt dat het de bedoeling is om een opleidings- en certificeringskader voor controleurs uit te werken dat tegemoet komt aan een algemene vraag naar betere omkadering van lokale besturen. Het initiatief moet ervoor zorgen dat zij ofwel gemakkelijker personeelsleden met de juiste competenties kunnen aanwerven, ofwel competente private woningcontroleurs kunnen aanwijzen<sup>167</sup>. De beleidsnota vertrekt dus eveneens vanuit het scenario waarin de administratieve afwikkeling van de procedures in handen blijft van de overheid.

### 3.2.2 Voor- en nadelen van het gekozen scenario

Aan het gekozen scenario, namelijk om de uitvoering van woningcontroles te beperken tot situaties waarin een overheid daarom vraagt en bijgevolg de administratieve afwikkeling op ambtelijk niveau te behouden, zijn voordelen verbonden ten aanzien van een scenario waarin een rechtstreekse attestering mogelijk is. Rechtstreekse attestering zorgt voor extra complexiteit, onder meer omdat private controleurs niet over dezelfde informatie beschikken als lokale besturen, deze laatsten soms een proactief woningkwaliteitsbeleid uitbouwen en daarbij over kennis van de situatie op het terrein moeten beschikken, en het (verplicht) conformiteitsattest kadert binnen een ruimer kwaliteitsinstrumentarium. De verschillende onderdelen van het instrumentarium zijn daarbij met elkaar verbonden en omvatten onder andere dwangmaatregelen en sanctiëring, wat typische overheidsprerogatieven zijn. Hierna lichten we enkele elementen toe.

- De toekenning van een conformiteitsattest is niet alleen afhankelijk van een beoordeling van de staat van de woning. Volgens de huidige regelgeving is het de burgemeester bijvoorbeeld verboden om een attest toe te staan wanneer een herstellvordering werd opgesteld en er nog geen PV van uitvoering is<sup>168</sup>. Bovendien stelt het Vlaams Regeerakkoord dat men bij domiciliekamers voortaan rekening dient te houden met de stedenbouwkundige toestand. Voor een niet-vergunde opdeling zal geen conformiteitsattest meer worden uitgereikt. Dit laatste is nog geen positief recht, maar net als bij de herstellvordering is bij de toekenning van een attest in elk geval andere informatie van

---

<sup>166</sup> Vlaamse Regering 2019-2024. Regeerakkoord, Brussel, 2019, 240.

<sup>167</sup> *Parl.St.* VI. Parl. 2019-2020, nr. 138/1, 16-17.

<sup>168</sup> Artikel 20bis, § 6, Vlaamse Wooncode.

belang, naast de vaststellingen die een controleur kan doen omtrent de staat van de woning<sup>169</sup>. Voor de herstellvordering is dit eventueel oplosbaar door het register van herstellvorderingen beschikbaar te stellen aan private controleurs. Wat de stedenbouwkundige toestand betreft, gaat het echter niet noodzakelijk om woningen waarbij reeds formeel een probleem is vastgesteld. De private controleur zou bij een rechtstreekse attestering dus zelf een inschatting moeten maken, rekening houdend met de (lokale) stedenbouwkundige regelgeving van het actieterrein waar hij actief is. Dit vraagt bijkomende expertise en tijdsinvestering, terwijl een dergelijke beoordeling voor (lokale) ambtelijke woningcontroleurs allicht eenvoudiger is (door hun één-op-één relatie met het werkgebied en de toepasselijke regelgeving; doordat ze mogelijk betrokken zijn bij het lokaal ruimtelijkordeningsbeleid of minstens contact hebben met collega's).

- Bij weigering van een conformiteitsattest volgen lokale besturen het dossier verder op. Zij moedigen eigenaars aan om herstellwerken uit te voeren en hebben daarbij achter de hand dat, bij het uitblijven van maatregelen, een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid kan worden opgestart. Het inschakelen van private controleurs die rechtstreeks attesteren, doorbreekt deze systematiek. Lokale besturen zijn dan niet automatisch op de hoogte van een (aanvraag en) weigering van een conformiteitsattest. Een mogelijke piste kan daarbij zijn om private controleurs te verplichten om bijvoorbeeld alle controles te registreren in een softwareprogramma. Lokale besturen kunnen weigeringen om een attest te verlenen dan via dit programma opvolgen. Vertegenwoordigers van steden en gemeenten stellen echter dat er kennis van de feitelijke toestand van de woning noodzakelijk is (bijvoorbeeld omtrent de ernst van de situatie) om de wenselijkheid van een procedure O/O in te schatten. Het is daarom niet logisch om de conformiteitsattestenregeling toe te vertrouwen aan een andere instantie dan de instantie die verantwoordelijk is voor de procedure O/O. De procedure O/O gaat dan weer gepaard met fiscale heffingen en/of het gebruik van dwang (bv. snelherstel), instrumenten die traditioneel aan de overheid toekomen.
- Lokale besturen hebben vaak geen zicht op het huurpatrimonium binnen hun gemeente. Zij die dat wel wensen, zetten in op een (tijdsrovende) vergelijking tussen gegevens uit het kadaster en het bevolkingsregister (bijvoorbeeld om een verplichte attestenregeling op te volgen). Ook woningkwaliteitsprocedures zijn een bron van informatie over (problematische) huurpanden. Een rechtstreekse attestering betekent echter dat die informatie deels verloren gaat, tenzij er registratie of melding van elke aanvraag (en weigering/toekenning) moet gebeuren in een softwarepakket. Een dergelijke 'meldingsplicht' omtrent (geweigerde) aanvragen plaatst private instanties evenwel in een moeilijke positie: enerzijds hebben zij een commerciële relatie met de aanvrager, anderzijds zouden ze problemen moeten melden, met de mogelijke inzet van een dwingend en zelfs sanctionerend instrumentarium tot gevolg.
- Verschillende lokale besturen, IGS-projecten en provinciale overheden (zoals in Vlaams-Brabant) zetten in op adviesverlening en 'renovatiecoaching'. Zij ondersteunen de eigenaar om hun woning te renoveren en zo te voldoen aan de kwaliteitsnormering (naast onder meer verbetering van energiezuinigheid). Dit vaak met als bijkomende doelstelling om te vermijden dat eigenaars de huurmarkt verlaten. Soms is die ondersteuning gekoppeld aan een systeem van verplichte conformiteitsattesten. Net als hierboven vermeld, zou attestering door private instanties de workflow doorbreken en minstens voor bijkomende complexiteit zorgen. Zeker om te kunnen adviseren is er namelijk een goede kennis van de feitelijke toestand van de woning nodig. In zekere zin zou de Vlaamse overheid door een rechtstreekse attestering (door de private instantie aan de burger) dan ook ingaan tegen andere beleidsmaatregelen, die net tot doel hebben om begeleidingstrajecten te faciliteren (zoals de introductie van een waarschuwing) en meer rekening te houden met het profiel van de gereguleerde.

---

<sup>169</sup> Een soortgelijke bemerking is er omtrent de vereiste van 'de afwezigheid van een negatief brandweerverslag', goed voor 15 strafpunten in het technisch verslag.

- Vertegenwoordigers van steden en gemeenten wijzen erop dat woningcontroleurs soms terecht komen bij mensen die in precare omstandigheden leven en/of waar achterliggend problemen zijn omtrent het huurcontract. Bij controles die ingebed zijn in een administratie is het daarbij allicht eenvoudiger om personen met een hulpvraag door te verwijzen naar begeleidende instanties zoals welzijnsorganisaties of de huurdersbond, gezien de contacten die er bijvoorbeeld ook buiten de woningkwaliteitsbewaking zijn. Soms bestaan hieromtrent zelfs lokale afspraken, aangezien er een zeker spanningsveld is tussen discretie (en vrijwillige hulp) en het actief toeleiden van betrokkenen naar hulp.
- Het gekozen scenario is de minst ingrijpende wijziging. Bestaande regelgeving en procedures kunnen behouden blijven.
- Het behoud van een ambtelijke afwikkeling zorgt voor meer mogelijkheden om de kwaliteit van de controles te bewaken en te sturen. Lokale overheden kunnen bijvoorbeeld signalen omtrent de kwaliteit detecteren en, als opdrachtgever, rekening houden met degelijkheid bij gunning van de opdracht om een woning te controleren. Particuliere opdrachtgevers hebben daarentegen alleen informatie over de erkenning van de controleur. Daarnaast betekent een administratieve afwikkeling dat de burgemeester verantwoordelijk is voor de afgifte van het conformiteitsattest en niet de private controleur. De beslissing van de burgemeester is, zoals nu het geval is, vatbaar voor beroep, waarna de Vlaamse overheid een 'tweede beoordeling' maakt en indien nodig zelf een attest kan afleveren, ook bij het uitblijven van een beslissing. De beroepsmogelijkheid bij Wonen-Vlaanderen zorgt er in de eerste plaats voor dat het agentschap voeling houdt met problemen op het terrein en vervolgens op knelpunten kan inspelen (bv. interpretaties verduidelijken in het technisch handboek), met een positief effect op de eenvormigheid van de beoordelingspraktijk. Van de beroepsbeoordelingen gaat ook een precedentenwerking uit. Lokale controleurs confirmeren aan de beoordelingswijze door Wonen-Vlaanderen omdat de eigen vaststellingen anders vatbaar zijn voor hervorming in graad van beroep. Het gevolg is dat de eenvormigheid van beoordelingen (ook) via de beroepsprocedures wordt gewaarborgd. Bij rechtstreekse attestering kan daartoe een afzonderlijk klachtenstelsel worden ontwikkeld, waarvan een burger gebruik kan maken indien hij of zij niet akkoord is met de vaststellingen. Hier rijst echter een ander probleem, namelijk dat de overheid bij onregelmatigheden niet in de plaats kan treden van de private controleur die het attest afleverde. Weigert de betrokkene zijn medewerking om het oorspronkelijke attest aan te passen, of mag hij dat bijvoorbeeld niet meer doen door een schorsing, dan is het aan de burger om zelf een oplossing te zoeken.

Aan de keuze om een ambtelijke afwikkeling te waarborgen zijn echter ook nadelen verbonden. Zo vraagt het opvolgen van aanvragen voor een conformiteitsattest personeelscapaciteit en bestaat onder actoren, terecht of onterecht, de vrees dat erkende controleurs hun erkenning gaan gebruiken voor controles buiten de procedures, wat nu bijvoorbeeld op kleine schaal al gebeurt. De vrees bestaat meer bepaald dat verkeerde verwachtingen ontstaan omtrent de aard en betekenis van dergelijke, vrijblijvende controles. Een controle door een erkend controleur, en eventueel de afgifte van een technisch verslag, betekent dan immers niet dat men over een officieel conformiteitsattest beschikt. Evenmin beschikt men over de bescherming die het attest biedt, bijvoorbeeld in het kader van het Vlaams Woninghuurdecreet. Op beide knelpunten komen we hierna terug, en trachten we antwoorden te bieden.

### 3.3 Juridische vereisten en aandachtspunten

#### 3.3.1 Het bevoegdheidskader

Woningcontroles zijn een onderdeel van de handhaving van woningkwaliteitsnormen. Handhaving is te begrijpen als *'elke handeling die erop gericht is de toepassing en de naleving van wetten en regels in overeenstemming met hun doel en strekking te bevorderen'*. Het gaat over een ruim proces, dat

begint vanaf de normstelling<sup>170</sup>. Eenvoudige en helder omschreven normen, die geen onnodige administratieve lasten meebrengen, technisch degelijk zijn uitgewerkt (expert legitimiteit), tot stand zijn gekomen na overleg en consultatie (deliberatieve legitimiteit) en een maatschappelijk draagvlak hebben (democratische legitimiteit), maken meer kans om (spontaan) te worden nageleefd<sup>171</sup>.

De normstelling situeert zich echter slechts aan het begin van de handhavingsketen. Vanuit de idee dat rechtsregels effectief zijn voor zover ze worden nageleefd, ontwikkelt de overheid doorgaans een waaier aan middelen en instrumenten om de naleving van de norm te ondersteunen. Dit gaat van informatie- en sensibiliseringscampagnes, over kennis- en capaciteitsversterking om de burger beter in staat te stellen om de regelgeving na te leven tot financiële stimuli (*compliance*-maatregelen). Verder zal de overheid in toezicht voorzien en dossiers, indien nodig, verder opvolgen (opsporing). Indien de naleving van de norm alsnog gebrekkig blijft, zal de overheid gebruik maken van dwang om de burger de norm te doen naleven (*deterrence*-maatregelen)<sup>172</sup>. Hierna bespreken we eerst enkele algemene aspecten inzake de gewestelijke bevoegdheid om handhavingsinstrumenten en -middelen te voorzien. Daarna focussen we op de mogelijkheid om toezicht te organiseren, in het bijzonder via private actoren.

### 3.3.1.1 Handhaving

Artikel 6, § 1, IV, 1° BWHI bepaalt dat de gewesten bevoegd zijn voor de *'huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid'*<sup>173</sup>. Deze bepaling is het bevoegdheidsrechtelijk aanknopingspunt om een gewestelijk woningkwaliteitsbeleid te ontwikkelen<sup>174</sup>. In principe zijn de gewesten daarbij bevoegd om de middelen en instrumenten te voorzien die nuttig of nodig zijn om de naleving te verzekeren. Naleving en handhaving zijn namelijk inherente of accessoire bevoegdheden, die de materiële bevoegdheid (grotendeels) volgen. Dat is ook logisch, gezien de verbondenheid met de uitgevaardigde normen<sup>175</sup>.

Sommige middelen of instrumenten worden daartoe uitdrukkelijk in de Grondwet of de bijzondere wet geregeld (bv. het kunnen beschikken over eigen personeel en administratie), andere staan de gewesten volgens het Grondwettelijk Hof en de Raad van State ter beschikking omdat ze inherent voortvloeien uit de aan hen toegekende bevoegdheden. Beide rechtscolleges hanteren immers het uitgangspunt dat de gewestelijke bevoegdheden 'ruim en volledig' moeten worden uitgelegd en dat hen, behoudens andersluidende bepaling, het gehele beleid inzake de overgedragen aangelegenheid werd overgedragen. Het Grondwettelijk Hof oordeelde zo dat dit veronderstelt dat de gewesten de nodige nalevings- en handhavingsmaatregelen kunnen bepalen, waaronder de maatregelen die het bestuur of een rechter vermag te bevelen<sup>176</sup>.

---

<sup>170</sup> J.L.M. DE BOEK & S.A. VISSER, *Handhaven: eerst kiezen, dan doen. Spanningsvelden in de handhaving*, Den Haag, Expertisecentrum Rechts-handhaving, 2004, 11 en E. ANKAERT, "Handhaving van sociaal recht: een ketenbrede en ketendiepe benadering", *TSR*, 2008, 13.

<sup>171</sup> Zie o.a.: OECD, *Recommendations on improving the quality of government regulation*, Parijs, OECD, 1995; OECD, *Report on regulatory reform – summary and synthesis report*, Parijs, OECD, 1997; OECD, *OECD guiding principles for regulatory quality and performance*, Parijs, OECD, 2005 en P. Van Humbeeck, "Betere Vlaamse regelgeving: voorstellen voor een slagvaardigbeleid", *T.v.W.* 2004, 225.

<sup>172</sup> D. VERMEIR & B. HUBEAU, *Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handhavingsinstrumentarium*, Leuven, Steunpunt Wonen, 9-10.

<sup>173</sup> Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot Hervorming der Instellingen, *BS* 18 augustus 1980.

<sup>174</sup> Een onbewoonbaarverklaring op basis van de Nieuwe Gemeentewet is daarentegen te situeren bij de bevoegdheid over openbare veiligheid en gezondheid.

<sup>175</sup> J. THEUNIS & D. VAN EECKHOUTTE, "Naleving en handhaving. Strafrecht, strafvervolgning, administratieve sancties, administratieve rechtscolleges", in B. SEUTIN & G. VAN HAEGENDOREN (eds.), *De transversale bevoegdheden in het federale België*, Brugge, die Keure, 2017, 451.

<sup>176</sup> GwH 24 februari 2011, nr. 29/2011, B.4.3, B. 6.2-B.6.4 en GwH 28 oktober 2004, nr. 168/2004, B.3.2, B.5.2-B.5.4.

De principiële gewestelijke bevoegdheid inzake naleving en handhaving van de eigen normen moet logischerwijze echter in relatie tot de federale bevoegdheden worden gezien, die de gewestelijke bevoegdheid afbakenen. Krachtens artikel 11 BWHI is het Vlaams Gewest bijvoorbeeld bevoegd om inbreuken op de woningkwaliteitsnormen strafbaar te stellen en sancties te voorzien. Maar door het bestaan van residuaire en toegewezen federale bevoegdheden blijven verschillende aspecten buiten het bereik van de gewesten. Het gaat onder meer om boek I van het Strafwetboek, strafbepalingen met een algemene draagwijdte, het bepalen van de bevoegdheid van rechtbanken en het verloop van de rechtspleging voor die rechtbanken<sup>177</sup>. Bovendien moeten de gewesten rekening houden met het beginsel van evenredigheid: het Vlaams Gewest mag bij de uitoefening van haar bevoegdheden de uitoefening van de bevoegdheden van een andere overheid niet onmogelijk of overdreven moeilijk maken.

### 3.3.1.2 Toezicht

De uitvoering van technische woningcontroles situeert zich in de handavingsfase van toezicht<sup>178</sup>. Het regelen hiervan behoort in beginsel toe aan de overheid die de rechtsnorm invoert. Opnieuw dient deze principiële (gewestelijke) bevoegdheid evenwel in relatie tot de federale bevoegdheden te worden gezien.

Zo bepaalt artikel 6, §1, VIII, eerste lid, 1° BWHI in eerste instantie dat *'de organisatie en het beleid inzake politie'* tot het federale bevoegdheidsdomein behoort. Op het eerstelijns-toezicht door de politie hebben de gewesten dus geen vat: zij kunnen de bevoegdheden van politieambtenaren niet bepalen, noch kunnen ze aan hen opdragen om administratieve inbreuken vast te stellen<sup>179</sup>.

Daarnaast is de federale overheid principieel bevoegd voor de strafrechtelijke vervolging, inclusief de strafrechtelijke opsporing<sup>180</sup>. De regionale overheden beschikken echter wel over de bevoegdheid om aan beëdigde ambtenaren de hoedanigheid van agent of officier van de gerechtelijke politie toe te kennen; de bewijskracht van processen-verbaal te regelen; en de gevallen te bepalen waarin een huiszoeking kan plaatsvinden<sup>181</sup>. Sinds de zesde staatshervorming beschikken ze bovendien over een positief strafrechtelijk injunctierecht en kunnen ze mede vormgeven aan het strafrechtelijk beleid<sup>182</sup>.

Ook 'veiligheid en ordehandhaving' is een federale materie. Om die reden is de federale wetgever onder meer bevoegd voor de 'private veiligheid'. Het gaat bijvoorbeeld over activiteitendomeinen zoals die van privédetectives, alarmcentrales, lijfwachten, waardetransportbeveiliging, enzovoort. Op basis hiervan heeft de federale overheid onder meer regelingen uitgevaardigd inzake seingevers bij wielervedstrijden, rallystewards en ordehandhaving in stadions en sportcentra<sup>183</sup>. De Raad van State oordeelde overigens dat de federale overheid kan beslissen dat private personen of organisaties voor

---

<sup>177</sup> J. Theunis & D. Van Eeckhoutte, "Naleving en handhaving. Strafrecht, strafvervolging, administratieve sancties, administratieve rechtscolleges", in B. Seutin & G. Van Haegendoren (eds.), *De transversale bevoegdheden in het federale België*, Brugge, die Keure, 2017, 454.

<sup>178</sup> Hier bedoelen we zowel preventief toezicht als toezicht bij concrete vermoedens van een inbreuk, zgn. 'opsporing'. Voor een verdere bespreking van de handavingsketen met betrekking tot woningkwaliteit, zie: D. VERMEIR & B. HUBEAU, *Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handavingsinstrumentarium*, Leuven, Steunpunt Wonen, 10-11 en 80 ev.

<sup>179</sup> J. Theunis & D. Van Eeckhoutte, "Naleving en handhaving. Strafrecht, strafvervolging, administratieve sancties, administratieve rechtscolleges", in B. Seutin & G. Van Haegendoren (eds.), *De transversale bevoegdheden in het federale België*, Brugge, die Keure, 2017, 457.

<sup>180</sup> Artikel 12, tweede lid, Grondwet.

<sup>181</sup> Artikel 11, derde lid, 1° t.e.m. 3°, BWHI.

<sup>182</sup> Artikel 11bis, eerste t.e.m. derde lid, BWHI.

<sup>183</sup> K. REYBROUCK & S. SOTTIAUX, *De federale bevoegdheden*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 288-290.

de uitoefening van de bedoelde activiteiten een vergunning of erkenning nodig hebben, waarbij de overheid voorwaarden kan opleggen die bestaan uit opleidingsvereisten<sup>184</sup>.

Niettemin beschikken de gewesten omwille van hun bevoegdheden inzake huisvesting over heel wat mogelijkheden om het toezicht op de kwaliteit van het woningpatrimonium te organiseren. Zo kan de Vlaamse overheid bepaalde activiteiten (zoals verhuring van woningen) aan een vergunningsplicht onderwerpen, ambtenaren aanwijzen die belast zijn met het toezicht, toezichtsrechten toekennen, een gespecialiseerde inspectiedienst oprichten en aan overtredingen administratieve sancties en maatregelen verbinden (zie eerder).

De Afdeling Wetgeving van de Raad van State oordeelde in eerdere adviezen bovendien dat het de gewesten toegelaten is om (een deel van) de handhaving en het toezicht op te dragen aan private instanties, zoals een certificatie- of accreditatieorgaan. Dit bijvoorbeeld door sportverenigingen in het kader van antidopingmaatregelen de mogelijkheid te geven om '*voor de personen die onder hun verantwoordelijkheid vallen*' een disciplinaire procedure en een systeem van erkenningen uit te werken. Maatregelen die derden binden, zoals personen die geen lid zijn van de organisatie of er geen contractuele band mee hebben, vereisen evenwel een wettelijk optreden<sup>185</sup>.

### 3.3.2 Rechtsbescherming

#### 3.3.2.1 Grondrechten

##### a) *Recht op wonen*

De Belgische grondwet erkent het recht op wonen als een onderdeel van het recht op een menswaardig bestaan<sup>186</sup>. Volgens de heersende rechtsleer en rechtspraak heeft het recht op wonen geen directe werking, zodat de burger er geen subjectieve rechten kan aan ontleen. Vooraleer subjectieve rechten kunnen ontstaan, is een optreden van de wetgever vereist, die aldus de omvang van het recht op wonen kan bepalen.

De wetgever beschikt daarbij over een ruime beleidsmarge om de maatregelen te nemen die hij noodzakelijk acht om het grondrecht op wonen te realiseren. Het Grondwettelijk Hof mag zich bij een beoordeling van het overheidsoptreden niet in de plaats stellen van de wetgever. Alleen indien het oordeel van de wetgever kennelijk onredelijk is, kan het Grondwettelijk Hof de betrokken wetgeving vernietigen<sup>187</sup>. De Raad van State mag het bestuur evenmin zijn beleidsvrijheid ontnemen, maar mag wel nagaan of de overheid binnen de grenzen van de wet is gebleven, en of ze een billijk evenwicht tussen de betrokken belangen heeft bewaard<sup>188</sup>.

Toch legt het recht op wonen wel degelijk bepaalde verplichtingen op aan de overheid. In de eerste plaats kan uit het recht op wonen een positieve verplichting worden afgeleid om een behoorlijke

---

<sup>184</sup> Adv. RvS nr. 60.619/2, 164.

<sup>185</sup> Adv. RvS. 56.658/3 van 23 oktober 2014 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 19 december 2014 'houdende aanpassing van het Antidopingdecreet van 25 mei 2012 aan de Code 2015', *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 161/1, 158-160. In een eerder advies bekritiseerde de Raad van State de bindendverklaring bij KB van een convenant ten aanzien van ondernemingen en particulieren die geen lid zijn van de beroepsverenigingen die het convenant hadden gesloten, omwille van het feit dat daartoe een wettelijke basis vereist is. Zie: Adv. RvS 53.459/1 van 1 juli 2013 over een ontwerp van koninklijk besluit 'betreffende de goedkeuring van het Convenant inzake reclame voor en marketing van alcoholhoudende dranken'.

<sup>186</sup> Artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet.

<sup>187</sup> GwH 12 februari 201, nr. 16/2015, B.21.4, GwH 21 mei 2015, r. 64/2015, B.6 en GwH 18 juni 2015, nr. 91/2015, B. 16.

<sup>188</sup> RvS 17 november 2008, nr. 187.998, *RW* 209-10, 958.



huisvesting voor eenieder te realiseren. Een zuiver stilzitten van de overheid moet als een schending van de grondwet worden aanzien<sup>189</sup>.

Daarnaast vloeit uit het recht op wonen een verbod voort op overheidsingrepen die het bestaande beschermingsniveau van het grondrecht op wonen aanzienlijk afbouwen (de *standstill*-werking). Sociale grondrechten moeten op een progressieve wijze worden gerealiseerd, zodat maatregelen met het tegenovergestelde resultaat, vernietigbaar zijn<sup>190</sup>.

Lange tijd bestond hierbij onzekerheid omtrent de vraag of het recht op wonen al dan niet een *standstill*-werking kent. Hoewel de rechtspraak zich reeds langer in die zin had uitgesproken in het kader van het milieurecht<sup>191</sup> en het recht op sociale bijstand<sup>192</sup>, had het Grondwettelijk Hof slechts impliciet erkend dat uit het recht op wonen een *standstill*-verplichting voortvloeit<sup>193</sup>. In een meer recent verleden bevestigden het Hof en de afdeling Wetgeving van de Raad van State echter dat ook op het recht op wonen een *standstill*-verplichting van toepassing is, “*die eraan in de weg staat dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat wordt geboden door de van toepassing zijnde wetgeving in aanzienlijke mate vermindert, zonder dat daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang*”<sup>194</sup>.

De woningkwaliteitsbewaking is een onderdeel van de regelgeving die uitvoering geeft aan het recht op wonen. Wijzigingsinitiatieven zullen dus steeds rekening moet houden met het gegeven dat een niet te rechtvaardigen afbouw van het bestaande beschermingsniveau een schending van de Grondwet kan uitmaken. Dergelijke initiatieven zijn vatbaar voor vernietiging<sup>195</sup>.

#### b) *Recht op een eerlijk proces*

Artikel 6 EVRM, het recht op een eerlijk proces, heeft een grote invloed op de rechtsbescherming bij handhavend overheidsoptreden. Het eerste lid garandeert namelijk een aantal waarborgen bij het vaststellen van burgerlijke rechten en verplichtingen alsook bij het bepalen van de gegrondheid van een ingestelde strafvervolgung. Het tweede en derde lid bevatten bijkomende waarborgen die specifiek van toepassing zijn voor personen die strafrechtelijk worden vervolgd.

De vraag of er sprake is van een strafvervolgung (een zgn. ‘*criminal charge*’) krijgt onder het Europees recht bovendien een autonome invulling, zodat bestuurlijke sancties, die bestraffend van aard zijn, eveneens onder het toepassingsgebied van de beschermingsregeling van artikel 6, tweede en derde lid, EVRM vallen<sup>196</sup>.

<sup>189</sup> T. VANDROMME, “Een aanzet tot concrete invulling van het grondrecht op wonen als resultaatsverbintenis”, in N. BERNARD & B. HUBEAU, *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis?*, Brugge, Die Keure, 2013, 3.

<sup>189</sup> Artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet.

<sup>190</sup> G. MAES, “Het standstillbeginsel in verdragsbepalingen en in artikel 23 G.W.: progressieve (sociale) grondrechtenbescherming”, *RW* 2005-06, 1081-1094.

<sup>191</sup> GwH 14 september 2006, nr. 135/2006.

<sup>192</sup> GwH 27 november 2002, nr. 169/2002.

<sup>193</sup> GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, *RW* 2008-09, 1123, met noot B. HUBEAU, “De rechterlijke tussenkomst bij de ontbinding van de sociale huurovereenkomst gerehabiliteerd”.

<sup>194</sup> Zie: GwH 21 mei 2015, nr. 67/2015, B.8; GwH 17 maart 2016, nr. 42/2016, B.13.1; GwH 28 april 2016, nr. 62/2016, B.6.2. De Raad van State bevestigde dit standpunt op haar beurt in een advies bij de totstandkoming van het Vlaams Woninghuurdecreet (RvS advies nr. 62.525/3 van 22 december 2017 over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan’).

<sup>195</sup> P. DE SMEDT, B. HUBEAU en E. JANSSENS, *Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse wooncode*, Brugge, Die Keure, 2007, 66.

<sup>196</sup> I. OPDEBEEK & A. STIJLEMAN, “Het onderscheid tussen bestraffend en probleemverhelpend bestuurlijk handhaven: *what’s in a name* of relevant onderscheid?”, in I. OPDEBEEK & S. DE SOMER (eds.), *Bestuurlijke handhaving. Hoe door de bomen het bos nog zien?*, Brugge, die Keure, 2018, 75 ev.

De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking kent daarbij procedures met een probleemverhelpend én met een bestraffend karakter. Tijdens eerder onderzoek kwamen we met name tot het besluit dat de administratieve procedure probleemverhelpend is, zodat de bescherming van het tweede en derde lid van artikel 6 EVRM alleen van toepassing is op de strafrechtelijke woningkwaliteitsbewaking<sup>197</sup>. In de rechtspraak vinden we eenzelfde conclusie<sup>198</sup>. Recent heeft ook de Vlaamse decreetgever zich in die zin uitgelaten<sup>199</sup>.

Voor de administratieve woningkwaliteitsbewaking is er vervolgens de vraag of artikel 6, eerste lid, EVRM een rol speelt. Behalve bij strafvervolgning is deze bepaling namelijk van toepassing bij het ‘vaststellen van burgerlijke rechten en verplichtingen’. In de Europese rechtspraak blijkt dit begrip een autonome betekenis te krijgen, waardoor bestuurshandelingen, die aanleiding geven tot een betwisting én waarbij de uitkomst bepalend is voor een burgerlijk recht, worden beschermd door artikel 6 EVRM. Het gevolg van een beslissing tot het verlenen van een bouwvergunning voor het rustig genot van eigendom werd bijvoorbeeld aangezien als een voldoende band met een recht<sup>200</sup>. Beslissingen in het kader van de woningkwaliteitsbewaking, zoals het opleggen van snelherstel of de uitoefening van een sociaal beheersrecht, lijken dus ook binnen het toepassingsgebied te vallen. De bescherming treedt daarbij weliswaar pas in werking op het moment dat er een betwisting is over de bedoelde beslissing en is dus niet van toepassing bij het nemen van de beslissing zelf<sup>201</sup>. Voor dit laatste zijn eerder het algemeen bestuursrecht en eventuele sectorale regelingen van belang, naast de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zie verder).

Inhoudelijk heeft de beschermingsregeling van artikel 6 EVRM o.i. geen directe impact op technische woningcontroles. Wel is onder meer vereist dat een rechterlijke instantie *in feite* en *in rechte* kan oordelen of de overheidsbeslissing correct is genomen. Dit betekent dat een rechter moet kunnen oordelen of alle voorwaarden voor de formele en inhoudelijke wettigheid vervuld zijn, net als dat een rechter moet kunnen nagaan of de beslissing een vereiste feitelijke grondslag heeft<sup>202</sup>. Deze laatste vereiste, die neerkomt op de vraag of de feiten waarop de beslissing steunt correct en deugdelijk bewezen zijn, houdt in dat rechterlijke toetsing van de degelijkheid van de woningcontrole in een procedure steeds mogelijk moet zijn.

### c) *Het recht op eerbiediging van het privéleven*

Artikel 8 EVRM en artikel 22 Grondwet beschermen op algemene wijze het privé- en gezinsleven. Het zgn. ‘recht op privacy’ valt logischerwijze niet samen met het eigendomsrecht op de woning, maar is ook van toepassing op de huurder of onderhuurder die het pand bewoont<sup>203</sup>. Het recht heeft een ruime draagwijdte en beschermt, naast andere aspecten, onder meer persoonlijke informatie en persoonsgegevens zoals de naam, het adres, persoonlijke relaties, informatie over bezittingen en communicatiegegevens<sup>204</sup>.

---

<sup>197</sup> VANDERBIESEN, K. & VANDROMME, T., “De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking anno 2016: na 20 jaar eindelijk volledig volwassen?” in HUBEAU, B. & VANDROMME, T. (eds.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?*, Brugge, Die Keure, 2017, 119-120.

<sup>198</sup> Gent 26 juni 2015, nr. C/1095/2015, 8.

<sup>199</sup> *Parl.St.* VI. Parl. 2018-19, nr. 1825/1, 40-41.

<sup>200</sup> Bv. EHRM 28 juni 1990, Mats Jacobson t. Zweden.

<sup>201</sup> B. DE SMET, J. LATHOUWERS & K. RIMANQUE, “Artikel 6 §1 EVRM” in J. VANDE LANOTTE & Y. HAECCK (eds.), *Handboek EVRM. Deel 2 – Artikelsgewijze commentaar*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2004, 386 ev.

<sup>202</sup> I. OPDEBEEK & S. DE SOMER, “Bestuurlijke handhaving in vogelvlucht”, in I. OPDEBEEK & S. DE SOMER (eds.), *Bestuurlijke handhaving. Hoe door de bomen het bos nog zien?*, Brugge, die Keure, 2018, 35.

<sup>203</sup> TIMMERMANS, R., “Het grondrecht op privacy van de huurder en het recht van de verhuurder op betreding van de woning”, *Huur*, 2011, 55.

<sup>204</sup> GwH 14 juli 2016, nr. 108/2016, B. 9.

Het recht op privacy heeft echter geen absoluut karakter. Inmengingen ‘door enig openbaar gezag’ zijn mogelijk ‘voor zover bij de wet is toegestaan en in een democratische samenleving nodig is (...) voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen’. Overheidsmaatregelen die een inmenging uitmaken op het recht op privacy zijn dus toelaatbaar indien ze voldoen aan de vereisten van legaliteit (‘voorzien door de wet’), legitimiteit (‘bescherming van de rechten en vrijheden van anderen’) en noodzakelijkheid (‘noodzakelijk in een democratische samenleving’)<sup>205</sup>. Omwille van het legaliteits- of wettigheidsbeginsel kan meer bepaald geen inmenging op het recht op eerbiediging van het privéleven plaatsvinden dan krachtens regels aangenomen door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering. Delegatie aan de uitvoerende macht is daarbij niet uitgesloten, voor zover die delegatie nauwkeurig is omschreven en betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de decreetgever zelf de essentiële kenmerken vooraf heeft vastgesteld<sup>206</sup>. De vereisten van legitimiteit en noodzakelijkheid betekenen kortweg dat de beoogde regeling een billijk evenwicht moet respecteren tussen alle relevante rechten en belangen. Enerzijds gaat het daarbij om de concrete inmenging op het recht op privacy, anderzijds de doelstellingen die de beoogde regeling nastreeft.

Voor zover het gaat om de verwerking van persoonsgegevens, zoals bij uitwisseling van informatie tussen overheden en private organisaties voor de uitvoering van woningcontroles, merkte de afdeling wetgeving van Raad van State bij een eerdere wijziging van de Vlaamse Wooncode op dat de overheid er vooral op moet letten om de vereisten van de toenmalige Privacywet te respecteren. Deze wetgeving vormt namelijk een concretisering van hogere rechtsnormen, zoals internationale of supranationale normen en de Grondwet<sup>207</sup>.

Met ingang van 25 mei 2018 werd de Privacywet opgevolgd door de Algemene Verordening Gegevensbescherming (GDPR)<sup>208</sup>. In vergelijking met de situatie onder de Privacywet blijven de algemene principes, opgesomd in artikel 5 GDPR, evenwel nagenoeg gelijk. Samen gelezen met het vernoemde advies van de Raad van State dient de decreetgever volgende principes te respecteren:

- *Een rechtmatige, behoorlijke en transparante verwerking*: het doel van de verwerking moet een rechtsgrond hebben. De verwerking mag niet ruimer gaan dan wat de betrokkene redelijkerwijze kan verwachten en de betrokkene moet hierover informatie kunnen verkrijgen;
- *Doelbinding*: een verder verwerking van persoonsgegevens moet ofwel compatibel zijn met het oorspronkelijk doel, dan wel een rechtsgrond hebben voor het nieuwe doel;
- *Minimale gegevens verwerking*: omwille van het evenredigheidsbeginsel mogen er niet meer gegevens worden verwerkt dan die gegevens die strikt noodzakelijk zijn voor het beoogde doel;
- *Juistheid*: gegevens moeten correct zijn en indien nodig worden aangepast. De betrokkene heeft het recht om een actualisatie van zijn gegevens te bekomen;
- *Opslagbeperking*: de opslag van gegevens moet zo worden georganiseerd dat het niet langer dan noodzakelijk mogelijk is om de betrokkenen te identificeren;
- *Integriteit en vertrouwelijkheid*: rekening houdend met de verwerkingsrisico’s, moeten er voldoende waarborgen zijn om de verwerkte gegevens te beveiligen, zodat zij onder meer beschermd zijn tegen onrechtmatige verwerking en onopzettelijk verlies, vernietiging of beschadiging ervan;

---

<sup>205</sup> H. VUYE, “Privéleven, Gezinsleven en huur” in M. DAMBRE, B. HUBEAU & S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 98; S. DE RAEDT “De draagwijdte van het recht op privacy en het fiscaal visitatierecht – Het belang van het arrest *Bernh Larsen* genuanceerd”, *T.F.R.* 2017, 47 ev. en P. DE HERT, “Recht op privacy” in J. VANDE LANOTTE & Y. HAËCK (eds.), *Handboek EVRM. Deel 2. Artikelsgewijze Commentaar*, Antwerpen – Oxford, Intersentia, 2004, 716-721.

<sup>206</sup> GwH 14 juli 2016, nr. 108/2016, B. 11.1.

<sup>207</sup> RvS, advies 59.197/3 van 13 mei 2016 over een voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *Parl.St.* VI.Parl 2015-16, nr. 814/1, 177-178.

<sup>208</sup> Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/49/EG, *Pb.L* 119 van 4 mei 2016, 1.

- *Verantwoordingsplicht*: een verwerkingsverantwoordelijke waakt over de naleving van deze principes en kan door documentatie en bewijsmateriaal aantonen dat de principes worden gerespecteerd<sup>209</sup>.

### 3.3.2.2 Algemene rechtsbeginselen

Algemene rechtsbeginselen zijn 'normen die door de rechter direct of indirect worden afgeleid uit principes die aan de gehele rechtsorde ten grondslag liggen en die om die reden als fundamenteel zijn bestempeld'. Elk van deze beginselen is in feite een concretisering van wat verstaan wordt onder een 'behoorlijk' handelen door de overheid<sup>210</sup>. Het gaat niet om vrijblijvende principes, maar om zelfstandige bronnen van positief recht, waaraan de burger bepaalde aanspraken kan ontlenen<sup>211</sup>. De algemene rechtsbeginselen dragen bij aan een effectieve rechtsbescherming van de burger doordat ze een toetssteen vormen waaraan het optreden van de overheid moet voldoen<sup>212</sup>.

Deze beginselen zijn, zoals eerder vermeld<sup>213</sup>, in eerste instantie belangrijk bij handhavend optreden door de uitvoerende macht. Het bestuursrecht kent namelijk weinig wettelijke kaders, zodat er vaak sprake is van een ruime beoordelingsmarge. In vergelijking met het strafrecht, waar het Wetboek van Strafvordering het verloop van de strafrechtelijke handhaving regelt, is de bestuurlijke handhaving dan ook veeleer sectoraal en ad hoc opgebouwd<sup>214</sup>. In afwezigheid van een wettelijke of decretale regeling vormen de 'algemene beginselen van behoorlijk bestuur' daarbij alsnog een leidraad voor een behoorlijk overheidsoptreden, waarop de Raad van State toezicht houdt.

Wat het wetgevend optreden betreft, nam de doctrine lange tijd aan dat algemene rechtsbeginselen geen voorrang konden krijgen op formele wetgeving, zodat deze beginselen niet inroepbaar waren om een eventuele schending aan te vechten. Op vandaag wordt echter aangenomen dat sommige algemene rechtsbeginselen een grondwettelijke waarde hebben en bijgevolg zijn gaan primeren in de hiërarchie van rechtsnormen. Dit betekent dat de wet of het decreet wel degelijk aan deze algemene rechtsbeginselen met grondwettelijke waarde kan worden getoetst. Het Grondwettelijk Hof kan wetgeving vanuit deze beginselen beoordelen en strijdige wetsbepalingen vernietigen<sup>215</sup>.

Voorbeelden van algemene rechtsbeginselen met een grondwettelijke waarde zijn de principes van gelijkheid, evenredigheid, legaliteit en rechtszekerheid<sup>216</sup>. Dit laatste beginsel betekent bijvoorbeeld dat de burger in staat moet zijn om zijn rechtspositie te kennen en dat plotse wetswijzigingen een probleem kunnen vormen, gezien de gerechtvaardigde verwachtingen die de burger kon hebben<sup>217</sup>. Zeker wanneer de uitvoering van technische woningcontroles door private actoren gepaard zou gaan met wijzigingen in de ruimere systematiek van de woningkwaliteitsbewaking (bijvoorbeeld de afgifte van een conformiteitsattest door deze private actor, zoals in het omgevingsrecht), noopt dit beginsel er onder meer toe om overgangsmaatregelen te voorzien.

---

<sup>209</sup> B. VANHEUSDEN, J. THEUNIS, C. VANDERKERKEN & G. VAN DEN BERGHE, *De mogelijkheden en de optimalisatie van informatie-uitwisseling in het kader van de omgevingshandhaving*, Brussel, Vlaamse Hoge Handhavingsraad voor Ruimte & Milieu, 2017, 26-27.

<sup>210</sup> VAN GERWEN, W., "Beginselen van behoorlijk handelen", *RW* 1982-83, 961-978.

<sup>211</sup> A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME & J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2012, 49.

<sup>212</sup> C. BERX, *Rechtsbescherming van de burger tegen de overheid*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 232-233.

<sup>213</sup> Zie: onderdeel 1.2 – Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

<sup>214</sup> Het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (2019) wil precies op dit gegeven een antwoord bieden. Momenteel berust de Vlaamse woningkwaliteitsbewaking echter nog op sectorale regelgeving.

<sup>215</sup> A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME & J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2012, 52.

<sup>216</sup> Voor een verdere toelichting, zie: D. VERMEIR & B. HUBEAU, *Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handhavingsinstrumentarium*, Leuven, Steunpunt Wonen, 16-17.

<sup>217</sup> J. THEUNIS, De exceptie van onwettigheid. Onderzoek naar de rol en de grenzen van artikel 159 van de Grondwet in de Belgische rechtsstaat, Hasselt, U Hasselt, Doctoraal proefschrift, 2011, 54.

### 3.3.3 Vrij verkeer van diensten

Het openstellen van technische controles voor gecertificeerde private organisaties betekent dat de uitvoering ervan aan te merken is als een gereguleerde dienst. Binnen de context van een Europese interne markt heeft de zgn. Dienstenrichtlijn daarbij tot gevolg dat de regelgever enkele specifieke vereisten moet respecteren om het concurrentievermogen van het bedrijfsleven te waarborgen. Ook is er een voorafgaande kennisgevingsprocedure die wil voorkomen dat lidstaten protectionistische maatregelen instellen.

#### 3.3.3.1 De Dienstenrichtlijn<sup>218</sup>

De Dienstenrichtlijn is door de Europese Commissie gelanceerd als belangrijke stap in de realisatie van de interne markt. Die Dienstenrichtlijn is er in hoofdzaak op gericht de belemmeringen op de vrijheid van vestiging en de ontwikkeling van het dienstenverkeer binnen de interne markt op te heffen. Daartoe vraagt de richtlijn om een sterke vereenvoudiging van de administratieve procedures en mag er geen enkele discriminatie tussen binnenlandse en buitenlandse dienstverleners meer zijn. Behalve enkele uitdrukkelijke uitsluitingen is de richtlijn van toepassing op vrijwel alle verhandelbare diensten<sup>219</sup>.

Lidstaten van de Europese Unie moesten tegen eind december 2009 de Dienstenrichtlijn omzetten. In België verliep deze oefening vrij complex: op verschillende niveaus was er nieuwe wetgeving en een aanpassing van bestaande wetgeving noodzakelijk. Op Vlaams niveau kwam zo onder meer een horizontaal omzettingsdecreet tot stand<sup>220</sup>, naast diverse wijzigingen binnen specifieke domeinen. In het kader van deze studie kan het niet de bedoeling om de inhoud hiervan in detail te bespreken. We beperken ons daarom tot enkele algemene principes op niveau van de richtlijn zelf.

- *Administratieve eenvoud*: lidstaten moeten administratieve procedures vereenvoudigen, 'één-loketten' invoeren om te fungeren als één enkel aanspreekpunt voor dienstverrichters, voorzien in de mogelijkheid om procedures op afstand en langs elektronische weg te af te wikkelen en informatie over nationale eisen en procedures eenvoudig toegankelijk te maken voor dienstverrichters<sup>221</sup>.
- *Vrijheid van vestiging*: dit principe wordt geconcretiseerd door een aantal vereisten inzake vergunningen en door de uitwerking van een stelsel van zogenaamde 'verboden of aan evaluatie onderworpen eisen'. Zo is het opleggen van een vergunningsplicht bij vestiging in een andere lidstaat alleen toelaatbaar indien het vergunningstelsel geen discriminerende werking heeft, beantwoordt aan een dwingende reden van algemeen belang en het doel van de vergunning niet kan worden bereikt door een minder ingrijpende maatregel.
- *Vrij verkeer van diensten*: een onderneming heeft in beginsel het recht om diensten te verrichten in een andere lidstaat dan die waar zij gevestigd is. Het opleggen van eisen aan de uitoefening van een

---

<sup>218</sup> Richtlijn 2006/123/EG betreffende diensten op de interne markt, *Pb. L.* 27 december 2006.

<sup>219</sup> Uitsluitingen zijn er o.m. voor financiële diensten, vervoersdiensten en niet-economische diensten van algemeen belang. Een andere uitsluiting zijn 'de activiteiten in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag', met verwijzing naar artikel 45 EG-verdrag. De vraag of bepaalde activiteiten aldus worden uitgesloten van de toepassing van de richtlijn, moet worden beantwoord aan de hand van criteria die het Hof van Justitie omtrent deze laatste bepaling uiteenzette. Daarbij blijkt dat het Hof een vrij strikte interpretatie hanteert. Zo oordeelde het Hof van Justitie dat artikel 45 geen betrekking heeft op activiteiten die slechts ondersteunend en voorbereidend van aard zijn voor de uitoefening van het openbaar gezag (HvJ 13 juli 1993, *Thijssen*, nr. 42/92), noch op activiteiten van hoofdzakelijk technische aard (HvJ 5 december 1989, *Commissie t. Italië*, nr. 3/88). Om die redenen valt de uitvoering van een technisch woningcontrole o.i. binnen het toepassingsgebied van de Dienstenrichtlijn, ook al kadert het binnen de woningkwaliteitsbewaking.

<sup>220</sup> Decreet van 25 juni 2010 tot gedeeltelijke omzetting van Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt, *BS* 2 augustus 2010.

<sup>221</sup> Zie o.m.: Besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 2009 tot gedeeltelijke omzetting van artikelen 6 tot en met 8 van Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt, *BS* 15 maart 2010.

dienstenactiviteit is bijgevolg verboden, tenzij wanneer voldaan is aan de voorwaarden die artikel 16, eerste en derde lid, daartoe omschrijft. Het gaat onder meer om de voorwaarden dat de eisen niet-discriminatoir mogen zijn (geen onderscheid op basis van nationaliteit of vestigingsplaats); gerechtvaardigd zijn door redenen van openbare orde, openbare veiligheid, de volksgezondheid of de bescherming van het milieu; en een verband van evenredigheid respecteren ten aanzien van het nagestreefde doel.

- *Kwalitatieve diensten*: om de afnemer of consument te beschermen, bevat de richtlijn een regeling om de kwaliteit van de aangeboden diensten te garanderen en te versterken. Een voorbeeld is de mogelijkheid voor lidstaten om een verzekeringsplicht met betrekking tot de beroepsaansprakelijkheid op te leggen<sup>222</sup>.

### 3.3.3.2 Kennisgevingsprocedure 2015/1535

De Europese richtlijn 2015/1535<sup>223</sup> wil door informatieverstrekking, preventie en dialoog anticiperen op het creëren van handelsbelemmeringen. Deze richtlijn richt zich meer specifiek tot het domein van technische voorschriften inzake producten en diensten. Het doel is om de Europese Commissie en de (andere) EU-lidstaten toe te laten om technische voorschriften inzake producten en diensten te onderzoeken die lidstaten voornemens zijn te introduceren, en dit voordat ze worden vastgesteld.

Het begrip 'technische voorschriften' wordt in de richtlijn ruim geïnterpreteerd. Het gaat onder meer om 'regels betreffende diensten', die worden gedefinieerd als algemene eisen betreffende de toegang tot en de uitoefening van dienstenactiviteiten, zoals bepalingen met betrekking tot de dienstverlener, de diensten en de afnemer van diensten. De uitwerking van erkenningsvoorwaarden en van een certificeringssysteem voor woningcontroleurs lijkt aldus binnen het toepassingsgebied van de richtlijn te vallen.

Kortweg komt de kennisgevingsprocedure erop neer dat de Europese Commissie voorafgaand aan de vaststelling van de nieuwe regelgeving dient geïnformeerd te worden. Vanaf de datum van de in kennisstelling van het ontwerp begint dan een status-quoperiode van drie maanden. Tijdens deze periode kan de Vlaamse overheid de regelgeving niet vaststellen, waardoor de Europese Commissie en de andere lidstaten de ontwerptekst kunnen onderzoeken en eventueel op passende wijze kunnen reageren.

Indien blijkt dat er mogelijk sprake is van een belemmering voor de vrije verlening van diensten, dan kunnen de Commissie en de andere lidstaten een uitvoerig gemotiveerde mening indienen bij de Vlaamse overheid. De uitvoerig gemotiveerde mening verlengt de status-quoperiode voor diensten met nog eens één maand. De Vlaamse overheid moet vervolgens toelichten welke stappen worden gezet in antwoord op de uitvoerig gemotiveerde mening, net als dat ze de Commissie zal moeten informeren over de definitief aangenomen regelgeving. Op die manier kunnen de Commissie en andere lidstaten controleren of de Vlaamse overheid desgevallend rekening heeft gehouden met de reacties die tijdens de procedure zijn ontvangen<sup>224</sup>.

Voor België centraliseert de FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie de kennisgevingen via de centrale eenheid 'BelSpoc'.

---

<sup>222</sup> COMMISSIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN, *Handboek voor de implementatie van de Dienstenrichtlijn*, Luxemburg, Bureau voor officiële publicaties der Europese Gemeenschappen, 2007, 85 p.

<sup>223</sup> Richtlijn 2015/1535/EU betreffende een informatieprocedure op het gebied van technische voorschriften en regels betreffende de diensten van de informatiemaatschappij, *Pb.L.* 17 september 2015.

<sup>224</sup> Artikel 6 Richtlijn 2015/1535/EU.

## 3.4 Twee pijlers om een kwalitatief systeem te garanderen

Op het einde van hoofdstuk 2 bespraken we, per bestudeerd beleidsdomein, de voornaamste leerpunten uit het specifiek uitgewerkt traject van het beleidsdomein in kwestie. In dit deel overschouwen we de gehanteerde praktijken in de andere beleidsdomeinen en identificeren we op basis hiervan de belangrijkste elementen voor een opleidings- en certificeringstraject voor woningcontroleurs.

Uit de studie van de gehanteerde praktijken in de andere beleidsdomeinen besluiten we dat er twee pijlers voorhanden moeten zijn om een kwalitatief opleidings- en certificeringstraject te garanderen: een pijler die de noodzakelijk te verwerven kennis, en de overdracht ervan, verzekert en een pijler die waarborgen inbouwt om de kwaliteit van de attesten en controleurs te garanderen.

### 3.4.1 Eerste pijler: kennisoverdracht

Een eerste belangrijke pijler betreft elementen die garanties inbouwen omtrent de specificering en kwaliteitsvolle overdracht van de noodzakelijke technische en juridische kennis. Het gaat om kennis die een woningcontroleur dient te bezitten om terdege de technische verslaggeving voor zijn rekening te kunnen nemen.

#### 3.4.1.1 De noodzakelijke technische en juridische kennis

Een eerste element hiervan is de afbakening en specificering van de noodzakelijke technische en juridische kennis van de woningcontroleur. De Vlaamse overheid dient een volledige, gedetailleerde omschrijving samen te stellen van de noodzakelijk te verwerven kennis en kunde. Een regelgevende verankering is nodig om deze kennis af te dwingen.

#### 3.4.1.2 Het garanderen en controleren van de juiste kennisoverdracht

Naast een omschrijving van de vereiste kennis, is het belangrijk dat er mechanismen worden ingebouwd die de kwaliteit van de kennisoverdracht verzekeren.

Dit is mogelijk via het inbouwen van onder andere vereisten omtrent (1) de opleiding en ervaring van lesgevers, (2) informatieplicht aan de Vlaamse overheid over plaats en tijdstip van cursussen, zodat controle mogelijk is, (3) de garantie van een bepaalde periodiciteit van het organiseren van de opleiding, (4) vorm en minimale tijdsduur van de cursussen en examenmomenten, (5) het inzagerecht van de Vlaamse overheid in de cursussen en examens en (6) het recht van de Vlaamse overheid om cursussen en examenmomenten bij te wonen.

Deze vereisten zouden kunnen worden verankerd in erkenningsvoorwaarden en gebruikseisen voor opleidingscentra.

#### 3.4.1.3 Het up-to-date houden van de technische en juridische kennis van de controleurs

Verder is van belang dat het up-to-date houden van de noodzakelijke technische en juridische kennis verzekerd is. Regelgeving, bouwkundige aspecten van de woning en inzichten in de technische verslaggeving zijn namelijk onderhevig aan verandering, een correct zicht op de hedendaagse situatie is belangrijk.

Daarom dient de verplichting van het bijwonen (en organiseren) van bijscholingen in het traject te worden ingevoegd. Elementen die hierbij best worden vastgelegd zijn onder andere: (1) de opleiding en ervaring van lesgevers, (2) informatieplicht aan de Vlaamse overheid over plaats en tijdstip van bijscholingen, (3) de garantie van een bepaalde periodiciteit van het organiseren van de bijscholing, (4) vorm en minimale tijdsduur van de bijscholingen, (5) het inzagerecht van de Vlaamse overheid in de cursus van de bijscholing en (6) het recht van de Vlaamse overheid om bijscholingen bij te wonen.

Ook deze vereisten zouden kunnen worden geformaliseerd in erkenningsvoorwaarden en gebruikseisen.

#### 3.4.1.4 Een degelijk controle- en opvolgingssysteem

Hierboven haalden we het reeds aan: de kennisoverdracht moet gecontroleerd worden. Het vastleggen van voorwaarden of vereisten volstaat niet. Regelgeving is pas effectief indien ze daadwerkelijk wordt nageleefd, waarbij handhaving veelal noodzakelijk is om de normadressaten tot het gewenste gedrag aan te zetten. De Vlaamse overheid kan dus pas veronderstellen dat de uitvoering van woningcontroles kwaliteitsvol verloopt indien zij daartoe de nodige controlemechanismen voorziet.

Het te ontwikkelen controle- en opvolgingssysteem moet de kennisoverdracht, en het naleven van de erkenningsvoorwaarden en gebruikseisen, verifiëren.

Indien er bij een controle een ernstige schending van deze voorwaarden of eisen wordt vastgesteld, of wanneer er sprake blijkt te zijn van kennelijke onbekwaamheid, dan is het noodzakelijk dat de overheid op een gepaste wijze kan ingrijpen. Aangezien het de bedoeling zou zijn om de uitvoering van woningcontroles voortaan alleen nog open te stellen voor erkende controleurs, kan het bijvoorbeeld gaan om een schorsing of opheffing van de erkenning. Gezien de ernst van de schending of de mate van onbekwaamheid, is het dan immers aangewezen dat de betrokkene geen diensten meer kan uitvoeren. In andere situaties kan een aangepaste sanctie bestaan uit informatie of coaching, zodat de controleur veeleer wordt ondersteund bij de uitoefening van zijn opdracht. Ook bijvoorbeeld het aanknopen van dialoog en een opvolgingsgesprek kan daartoe een bijdrage leveren én de druk verhogen om controles conform de verwachtingen uit te voeren.

### 3.4.2 Tweede pijler: garanties op kwaliteitsvolle attesten en controleurs

Een tweede noodzakelijke pijler is de zorg om mechanismen, instrumenten en bepalingen die de kwaliteit van attesten en woningcontroleurs maximaal garanderen.

#### 3.4.2.1 Erkenningsvoorwaarden en gebruikseisen

Een belangrijk element is het bepalen en regelgevend verankeren van erkenningsvoorwaarden en gebruikseisen. Erkenningsvoorwaarden en gebruikseisen bepalen immers de (kwaliteits)vereisten waaraan kandidaten en controleurs (bij de uitvoering van controles) moeten voldoen om de erkenning te bekomen en te behouden.

Een ernstige schending van deze voorwaarden of eisen zou tot schorsing of opheffing van de erkenning moeten leiden. Conditie omtrent schorsing en opheffing moeten dan ook worden bepaald.

#### 3.4.2.2 Een degelijk controle- en opvolgingssysteem

Het uitwerken van een degelijk controle- en opvolgingssysteem speelt een cruciale rol in de kwaliteitsgarantie van de attesten en controleurs en dient dan ook met bijzondere zorg en aandacht te worden ingevuld.

Het controle- en opvolgingssysteem dient aan volgende vereisten te voldoen:

1. De procedure moet een relevant aandeel van de woningcontroleurs evalueren. De term 'relevant' heeft hierbij niet zozeer een statistische betekenis, maar houdt in dat woningcontroleurs de druk van controle gewaarworden. De gepercipieerde pakkans, en de gekoppelde sanctie, moeten voldoende hoog zijn om controleurs te stimuleren om de vereisten na te leven. Hoe hoger het aandeel gecontroleerde woningcontroleurs, hoe hoger de pakkans en hoe meer stimulansen er bestaan om kwaliteitsvolle attesten af te leveren. Op de subjectieve perceptie van de mate van controle kan de overheid ook inspelen door gerichte handhavingscommunicatie.



2. De selectieprocedure dient (na verloop van tijd) rekening te houden met de reeds vastgestelde kwaliteit van de woningcontroleurs én met lopende beroepsprocedures die een betwisting inhouden over de vaststellingen in het technisch verslag. Woningcontroleurs die opmerkelijk meer controles uitvoeren, of waarbij reeds meermaals onregelmatigheden werden vastgesteld, kunnen best een verhoogde selectiekans hebben in vergelijking met woningcontroleurs waar nog nooit een onregelmatigheid bij is vastgesteld. Daarnaast zouden de beroepsdossiers waarbij de vaststellingen in het technisch verslag een twistpunt vormen best ook worden geselecteerd. Op die manier is het toezicht risicogericht en kan met de aanwezige controlecapaciteit efficiënt worden omgesprongen.
3. Qua timing moet er kort op de bal worden gespeeld. In het technisch verslag wordt een momentopname vastgelegd die, zeker in de omstandigheid dat de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt bevonden, snel zou kunnen wijzigen. De hercontrole dient dan ook zo snel mogelijk plaats te vinden. De omstandigheid dat bij hercontrole soms niet met zekerheid kan vastgesteld worden of de aangetroffen situatie overeenstemt met de situatie bij de initiële controle, maakt hercontrole geenszins zinloos. Sommige gebreken zijn namelijk structureel, in andere gevallen kan mogelijks een patroon omtrent gebrekkige controles door een bepaalde controleur worden vastgesteld.
4. De hercontrole moet een tweede controle ter plaatse inhouden. Om de kwaliteit en de correctheid van een technisch verslag terdege te beoordelen, is eenzelfde controle als het gecontroleerde onderzoek ter plaatse nodig. Via desktopresearch kan dit niet bekomen worden. Daarnaast gebeurt de hercontrole ook beter na, en dus niet simultaan met, de controle die ter evaluatie voorligt. Indien de gecontroleerde woningcontroleur op de hoogte is van de hercontrole, geeft dit een stimulans om het gecontroleerde onderzoek zo correct mogelijk uit te voeren én neemt dit de stimulans weg om maximale correctheid na te streven in elk onderzoek.
5. Er moet een opbouwend handhavingssysteem in de procedure vervat zitten. De rapportering die voortvloeit uit de hercontrole, en de gevolgen die worden gegeven aan een negatieve beoordeling, moeten, bij weerkerende vaststellingen, opgedreven worden. Een controleur die incidenteel of in beperkte mate de vereisten overtreedt, dient anders te worden benaderd dan wie zware of opzettelijke fouten maakt. Idealiter zijn er verschillende mogelijke maatregelen die toelaten om in te spelen op de achterliggende oorzaak waarom men niet aan de vereisten voldoet. Bij ernstige onregelmatigheden dient het dossier te kunnen worden bekeken binnen de procedure van schorsing en opheffing van de erkenning.
6. Het opvolgings- en controlemechanisme, inclusief de handhaving, blijft idealiter in handen van de overheid. Dat laat toe controleurs op te volgen, de vinger aan de pols te houden omtrent de toepassing van de normen op het terrein, en desgevallend met de nodige kennis van zaken in te grijpen, zoals door het technisch handboek aan te passen of de regelgeving bij te stellen.

#### 3.4.2.3 Tools om maximale eenvormigheid van beoordelen onder de controleurs te waarborgen

De eenvormigheid van beoordelen is een belangrijk aspect van de kwaliteitsbepaling van de attesten en controleurs. Het opleidings- en certificeringstraject heeft dan ook nood aan instrumenten die een maximale eenvormigheid van beoordelen nastreven.

Uiteraard dragen de beschreven ingrepen, procedures en instrumenten hiertoe bij, maar de ervaring uit andere beleidsdomeinen toont dat er ook nood is aan een éénduidig, overzichtelijk informatieplatform dat alle noodzakelijke informatie voor (kandidaat-)controleurs bevat.

Technische documentatie, zoals richtlijnen over discussiepunten, vaak voorkomende fouten, veelgestelde vragen, enzovoort dient men hier te communiceren, zodat voor alle betrokkenen (controleurs, burgers) duidelijk is aan welke normen men moet voldoen. De bekendmaking van beoordelingen 'in beroep' is hierbij eveneens nuttig. Deze beoordelingen zijn immers ook in andere dossiers richtinggevend omtrent de toe te passen interpretatie van de normen en zijn een onderdeel van een gewenste handavingscommunicatie.

Een informatieplatform (met basisinformatie) is bovendien nodig om te beantwoorden aan de Dienstenrichtlijn, die het vrij verkeer van diensten binnen de Europese interne markt regelt (zie juridische aandachtspunten).

## 4. HET WERKEN MET GECERTIFICEERDE WONINGCONTROLEURS, DE VERSCHILLENDE MOGELIJKHEDEN

De geïdentificeerde noden op het terrein vragen om een traject of systeem van certificering waarin de personen die momenteel als woningcontroleur optreden adequate kennis en vaardigheden kunnen verwerven. Het bedoelde traject of systeem moet ook instrumenten uitwerken die een eenvormige beoordeling, en dus de kwaliteit van attesten en woningcontroleurs, garanderen.

Daarnaast moet het systeem ervoor zorgen dat private woningcontroleurs eveneens kunnen worden ingeschakeld door de gewestelijke en lokale overheden. Dit onder meer om het aantal onderzoeken indien gewenst te kunnen opdrijven.

Er zijn verschillende mogelijkheden om de aanvraag van een onderzoek uit te werken, net als dit het geval is voor het opleidings- en certificeringstraject. De bedoeling van dit hoofdstuk is om deze pistes weer te geven, inclusief een inschatting van de voor- en nadelen. We koppelden deze mogelijkheden tevens terug naar betrokkenen uit het werkveld. Ook hun reactie op de verschillende mogelijkheden is opgenomen in dit hoofdstuk. Om hun reacties te verzamelen, werden 2 rondetafelgesprekken georganiseerd. De lijst met aanwezige stakeholders tijdens de consultatierondes is weergegeven in bijlage 2.

### 4.1 Het aanvragen van een onderzoek

Bij de attesteringsystemen uitgewerkt door het Departement Omgeving, het Vlaams Energieagentschap en de Algemene Directie Energie (zie deel 2) legt de overheid een verplichting op aan de burger om over een attest te beschikken en is het aan de burger om daarvoor een erkend controleur te contacteren. De controleur levert rechtstreeks het attest af. Om de kwaliteit van de attesten te borgen, is er een opleidings- en certificeringstraject en/of een mechanisme om de werking in de praktijk op te volgen.

Voor de woningkwaliteitsbewaking maakt de Vlaamse overheid in de beleidsnota Wonen en het regeerakkoord de keuze om een ambtelijke lus te bewaren. De controle gebeurt op vraag van een lokaal bestuur of de gewestelijke overheid, die op eigen initiatief handelt of eventueel na een melding of aanvraag door een burger. De taak van de erkende controleur blijft zo beperkt tot het uitvoeren van een controle op basis van het technisch verslag, dat hij of zij aan de opdrachtgever bezorgt om een beslissing te nemen (zie deel 3.2).

Deze keuze heeft onder meer als voordeel dat de inschakeling van private woningcontroleurs geen grote wijzigingen vraagt aan de bestaande procedures. Onder meer voor de wijze om een procedure op te starten, beslissingstermijnen en beroepsmogelijkheden kan worden aangesloten bij de manier van werken die op vandaag bestaat (zie deel 1.1.2).

Voor het conformiteitsattest betekent dit bijvoorbeeld dat de eigenaar (of de huurder, zoals bij een renovatiehuurovereenkomst) zich tot de burgemeester moet richten. De burgemeester kan ook nog steeds op eigen initiatief optreden, binnen een proactief gemeentelijk woningkwaliteitsbeleid<sup>225</sup>. Vervolgens moet de burgemeester een controleur in dienst van de gemeente (of het IGS) of een privaats woningcontroleur aanwijzen om de controle ter plaatse, op basis van het technisch verslag, uit te voeren. Dit technisch verslag blijft de basis voor de burgemeester om het conformiteitsattest al dan

---

<sup>225</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 2010-11, nr. 854/1, 17.

niet toe te kennen. De beslissingstermijnen blijven eveneens van kracht, wat betekent dat er binnen de 60 dagen na de aanvraag een beslissing moet zijn. Bij weigering, of bij gebrek aan een tijdige beslissing, behoudt de aanvrager de mogelijkheid om binnen de 30 dagen een 'tweede beoordeling' te vragen aan de gewestelijk ambtenaar. Daardoor is er bescherming voor de aanvrager die niet akkoord gaat met de beslissing van de burgemeester, ook wat betreft het opgemaakte technisch verslag. In graad van beroep kan de gewestelijk ambtenaar namelijk de feitelijke vaststellingen mee beoordelen en eventueel zelf een attest toekennen<sup>226</sup>.

## 4.2 De verschillende opleidings- en certificeringsmogelijkheden

Een opleidings- en certificeringstraject kent verschillende fasen. De onderdelen van het opleidings- en certificeringstraject werden bepaald vanuit de juridische context en evaluatie van de praktijken in andere beleidsvelden. Figuur 8 geeft een overzicht van de keuzemogelijkheden binnen de te ontwikkelen onderdelen van het opleidings- en certificeringstraject.

De meeste opties hebben enkel invloed op de fase van het traject waartoe ze behoren. De keuze van aan wie men de erkenning wil uitreiken (natuurlijke personen en/of rechtspersonen), heeft daarentegen een impact op verschillende fasen van het traject, voornamelijk deze die te maken hebben met de kennisopbouw. In Figuur 8 wordt de situatie voorgesteld als 3 te onderscheiden pisten, in werkelijkheid is het meer een soort van continuüm waarin 'de mate van controle over de kennisopbouw' de variërende variabele is. We schetsen hierna de mogelijke beleidspistes.

Aan de ene zijde kan de overheid maximale controle over de kennisopbouw van de (kandidaat-)woningcontroleurs nastreven. Ze dient dan te vereisen dat elke (kandidaat-)controleur de door of voor het agentschap Wonen-Vlaanderen georganiseerde opleiding volgt en slaagt voor het bijhorend examen. Deze piste leidt tot de erkenning van natuurlijke personen. Natuurlijke personen zijn dan als individu verantwoordelijk voor het behalen van een erkenning en het uitvoeren van de taken als woningcontroleur (piste 1).

Een alternatief is om organisaties, in de vorm van een rechtspersoon, te erkennen, samen met een of meerdere van hun personeelsleden. Bij deze piste heeft mogelijk niet elke controleur die controles uitvoert voor de rechtspersoon een eigen erkenning. Maar indien de organisatie een bepaalde schaalgrootte heeft, is er voor de opbouw van de nodige expertise een beroep mogelijk op interne kennisoverdracht. Binnen de rechtspersoon kunnen personeelsleden bij elkaar te rade gaan, kunnen interne opleidingsmomenten worden georganiseerd en is er een verantwoordelijkheid ten aanzien van de organisatie, die kan aangesproken worden op onregelmatigheden van het personeel en finaal haar erkenning (op niveau van de rechtspersoon) kan verliezen. Zulke mechanismen kunnen verantwoorden waarom men, bij de erkenning van rechtspersonen, niet vereist dat elke persoon die als woningcontroleur optreedt voor de organisatie/rechtspersoon, de door of voor het agentschap Wonen-Vlaanderen georganiseerde opleiding volgt en slaagt voor het bijhorend examen. Men kan wel vereisen dat enkele personen binnen de organisatie wél erkend zijn als natuurlijk persoon. Voor de andere personeelsleden vertrouwt men dan op het interne mechanisme van kennisuitwisseling binnen de rechtspersoon (piste 2a).

Nog een stap verder, en dan zitten we aan de andere zijde van het spectrum, is om de kennisopbouw en -uitwisseling volledig in handen van de organisatie/rechtspersoon te leggen. Dan komen we in een mechanisme terecht vergelijkbaar met datgene dat de FOD Economie toepast bij de erkenning van de door BELAC geaccrediteerde keuringsinstellingen. De accreditatievoorwaarden van BELAC vereisen dat de rechtspersoon een managementstructuur opzet waarin ze zelf verantwoordelijk is voor kennisopbouw en -uitwisseling. De overheid controleert enkel (indien ze dit wenst) via een examen de

---

<sup>226</sup> Artikel 8, § 2 Vlaamse Wooncode.

kennis. Niemand van de rechtspersoon is, met andere woorden, verplicht de door of voor het agentschap Wonen-Vlaanderen georganiseerde opleiding te volgen (piste 2b).

Figuur 8 toont waar de te ontwikkelen onderdelen tussen de verschillende pistes gelijklopend kunnen zijn en waar er verschillen zijn. Onafhankelijk van de gekozen piste, zijn er 8 onderdelen die de Vlaamse overheid idealiter uitwerkt: (1) erkenningsvoorwaarden, (2) vereisten inzake een opleiding(straject), (3) een systeem van toekennen van de erkenning, (4) een kader voor bijscholingen, (5) gebruikseisen, (6) condities in verband met opheffing en schorsing, (7) een informatieplatform en (8) een controle- en opvolgingsysteem.

De erkenningsvoorwaarden, gebruikseisen, condities voor opheffing en schorsing en de ontwikkeling van een informatieplatform, kunnen grotendeels op dezelfde manier verlopen voor de 3 te onderscheiden pistes. Wat de andere te ontwikkelen onderdelen betreft, zijn de verschillen groter. We bespreken hierna de gelijkenissen en verschillen per onderdeel.

**Figuur 8** Overzicht van de verschillende opleidings- en certificeringsmogelijkheden

Te ontwikkelen onderdelen traject:		PISTE 1 Natuurlijke personen	PISTE 2a Rechtspersonen (niet via systeem BELAC)	PISTE 2b Rechtspersonen (via systeem BELAC)
Erkenningsprocedure	Erkenningsvoorwaarden	± dezelfde voorwaarden		
	Opleiding(straject)	1) Via agentschap Wonen-Vlaanderen 2) Via erkend opleidingscentrum	Grotendeels eigen verantwoordelijkheid	Volledig eigen verantwoordelijkheid
	Systeem van toekennen erkenning	1) Via agentschap Wonen-Vlaanderen 2) Via erkend opleidingscentrum	Via agentschap Wonen-Vlaanderen	
Kader voor bijscholingen		1) Via agentschap Wonen-Vlaanderen 2) Via erkend opleidingscentrum	Grotendeels eigen verantwoordelijkheid	Volledig eigen verantwoordelijkheid
Gebruikseisen		± dezelfde gebruikseisen		
Conditie opheffing en schorsing		± dezelfde condities		
Informatieplatform		hetzelfde platform		
Controle- en opvolgingsysteem		1) Via agentschap Wonen-Vlaanderen 2) In samenwerking met erkende instantie	Via BELAC	

#### 4.2.1 De erkenningsprocedure: erkenningsvoorwaarden

Een eerste element is de uitwerking van een erkenningsprocedure. Deze procedure omschrijft het te doorlopen proces om erkend te worden als woningcontroleur, alsook de voorwaarden die moeten worden vervuld.

Het is de Vlaamse overheid die erkenningsvoorwaarden bepaalt. Figuur 9 schetst mogelijke erkenningsvoorwaarden voor de verschillende pistes. De modaliteiten van deze voorwaarden zijn uiteraard slechts richtinggevend.

Voor natuurlijke personen gaat het om: (1) het behalen van het certificaat van woningcontroleur, (2) geen strafrechtelijke veroordeling krotverhuur hebben opgelopen of een O/O verklaard pand in eigendom hebben (gedurende een bepaalde periode voorafgaand aan de erkenningsaanvraag) en (3) de afgelopen 2 jaar geen opheffing van erkenning hebben gehad wegens schending van de erkenningsvoorwaarden of gebruikseisen.

Voor rechtspersonen kunnen de mogelijke erkenningsvoorwaarden als volgt worden geformuleerd:

1. In het geval van piste 2a kan de Vlaamse overheid vereisen dat enkele medewerkers het certificaat van woningcontroleur en de erkenning als natuurlijke persoon behalen. In het geval van piste 2b, waarin de rechtspersoon zelf volledig verantwoordelijk is voor de kennisopbouw en -uitwisseling, valt deze eis weg en zou men kunnen eisen dat de (technisch) verantwoordelijke van de rechtspersoon een proef aflegt bij het agentschap Wonen-Vlaanderen.
2. Geen enkele medewerker in dienst van de rechtspersoon mag een strafrechtelijke veroordeling krotverhuur hebben opgelopen of een O/O verklaard pand in eigendom hebben (gedurende een bepaalde periode voorafgaand aan de erkenningsaanvraag).
3. De afgelopen 2 jaar mag de rechtspersoon geen opheffing van erkenning hebben gehad wegens schending van de erkenningsvoorwaarden of gebruikseisen, of een persoon in dienst hebben die in eigen naam of in dienst van een andere rechtspersoon zijn erkenning verloren heeft. Omtrent deze, en de vorige, vereiste zou een verklaring op erewoord kunnen worden ondertekend.

Tijdens de consultatieronde van het werkveld onderstreepten lokale actoren het belang van voldoende strenge erkenningsvoorwaarden. Ze vinden het niet meer dan logisch dat de woningcontroleurs een onberispelijk imago hebben als het op woningkwaliteit neerkomt, zeker wanneer zijn optreden op vraag van de lokale of gewestelijke overheid.

**Figuur 9 De erkenningsvoorwaarden voor de verschillend pistes**

<b>PISTE 1</b> <b>Natuurlijke personen</b>	<b>PISTE 2a</b> <b>Rechtspersonen</b> <b>(niet via BELAC)</b>	<b>PISTE 2b</b> <b>Rechtspersonen</b> <b>(via BELAC)</b>
1) Behalen certificaat woningcontroleur	1) Enkele medewerkers halen certificaat woningcontroleur en de erkenning als natuurlijke persoon	1) De verantwoordelijke van de rechtspersoon slaagt voor een proef bij het agentschap Wonen-Vlaanderen
2) Geen strafrechtelijke veroordeling krotverhuur of een O/O verklaard pand in eigendom	2) Geen enkele medewerker in dienst hebben met strafrechtelijke veroordeling krotverhuur of een O/O verklaard pand in eigendom	
3) Afgelopen 2 jaar geen opheffing van erkenning (of bij rechtspersoon gewerkt die erkenning verloren is)	3) Afgelopen 2 jaar geen opheffing van erkenning (of persoon in dienst hebben die erkenning verloren is of bij andere rechtspersoon gewerkt die erkenning verloren is)	

Reeds bij het afbakenen van erkenningsvoorwaarden wordt duidelijk dat de pijlers die een kwalitatief systeem moeten garanderen (zie deel 3.4) meer onder druk dreigen te staan bij de erkenning van rechtspersonen in vergelijking met de erkenning van natuurlijke personen. In het preventieve luik (tijdens het opleidingstraject) is er minder controle op de kwaliteit van alle medewerkers van de

rechtspersoon. Via audits of het controle- en opvolgingssysteem situeert de controle zich veeleer op de resultaten.

De vraag is of dit gegeven te verzoenen valt met de geïdentificeerde nood op het terrein aan meer kwaliteit onder woningcontroleurs en aan een maximale eenvormigheid.

De Vlaamse overheid moet in elk geval een keuze maken hoe strikt ze de garantie op kwaliteit en eenvormigheid wil garanderen en in eigen handen wil houden. Zelfs indien ze dit ziet als een (gedeelde) verantwoordelijkheid (van de rechtspersonen en van de overheid), gaat het in elk geval om een instrumentarium ter uitvoering van het recht op wonen, waarvoor de gewestelijke overheid de uiteindelijke verantwoordelijke is. Maar ook in individuele dossiers ligt de beslissing (ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, toekenning conformiteitsattest, enzovoort) bij de burgemeester en het Vlaams Gewest. Zij hebben volgens de Raad van State de verplichting om zich te vergewissen van de degelijkheid van de adviezen waarmee ze een beslissing onderbouwen (zie deel 1.2.1).

#### 4.2.2 De erkenningsprocedure: het opleidingstraject

Omtrent het opleidingstraject is er een duidelijk verschil tussen de piste van de erkende natuurlijke personen enerzijds en de piste van de erkende rechtspersonen anderzijds (zie Figuur 8). De natuurlijke personen kunnen terugvallen op een door of voor het agentschap georganiseerde opleiding, de rechtspersonen zijn grotendeels<sup>227</sup>, of zelfs volledig<sup>228</sup>, verantwoordelijk voor de kennisoverdracht.

Bij de natuurlijke personen kan vereist worden dat het te halen certificaat enkel kan uitgereikt worden door ofwel het agentschap Wonen-Vlaanderen, ofwel een door het agentschap erkend opleidings- en examencentrum. De bijhorende opleiding kan dan ofwel georganiseerd worden door het agentschap Wonen-Vlaanderen, ofwel wordt beroep gedaan op een erkend opleidings- en examencentrum.

Indien de opleiding georganiseerd wordt door het agentschap Wonen-Vlaanderen, heeft de Vlaamse overheid maximale controle over de inhoud van de opleiding en de manier van overdracht van de noodzakelijk kennis en kunde. Dit is een grote troef voor de garantie van de pijler betreffende elementen die garanties inbouwen omtrent (de overdracht van) de noodzakelijke kennis (zie deel 3.4). Anderzijds dient men zich de vraag te stellen of dit wel een kerntaak van het agentschap Wonen-Vlaanderen is en of mogelijke externe partners op het terrein niet meer expertise hebben omtrent het organiseren van opleidingen, of ze niet meer beschikken over potentiële lesgevers en communicatiekanalen om geïnteresseerden toe te leiden, enzovoort. Tijdens de consultatieronde haalden de lokale actoren aan dat hun ervaringen op het terrein leren (bijvoorbeeld door opleidingen die ze reeds volgden) dat er veel expertise zit bij externe opleidingspartners en dat dit volgens hen een aan te boren piste is.

Indien een erkend opleidings- en examencentrum verantwoordelijk is voor het opleidingstraject van de kandidaat-woningcontroleurs, moet er een kader worden uitgewerkt dat het opleidingstraject en de noodzakelijk te verwerven kennis en kunde, de erkenning en gebruikseisen van deze centra omschrijft. Dit kader is nodig om de juiste kennisoverdracht te kunnen garanderen en te controleren.

Het dient vereisten omtrent volgens thema's te bevatten: (1) de opleiding en ervaring van lesgevers, (2) informatieplicht aan de Vlaamse overheid over plaats en tijdstip van cursussen, (3) de garantie van een bepaalde periodiciteit van het organiseren van de opleiding, (4) vorm en minimale tijdsduur van de cursussen en examenmomenten, (5) het inzagerecht van de Vlaamse overheid in de cursussen en examens en (6) het recht van de Vlaamse overheid om cursussen en examenmomenten bij te wonen (zie deel 3.4). In deel 4.2.8 wordt hier dieper op ingegaan.

---

<sup>227</sup> In het geval van piste 2a.

<sup>228</sup> In het geval van piste 2b.

### 4.2.3 De erkenningsprocedure: het toekennen van de erkenning

Indien een erkend opleidings- en examen­centrum het opleidingstraject voor natuurlijke personen organiseert, zijn er twee mogelijkheden. Ofwel kent het agentschap Wonen-Vlaanderen de erkenning toe, ofwel kiest men voor een erkenning van rechtswege. Het voordeel van deze laatste piste is dat de erkenning dan via het opleidings- en examen­centrum kan verlopen.

Wanneer het agentschap Wonen-Vlaanderen het opleidingstraject verzorgt, of wanneer het gaat om rechtspersonen, is een erkenning van rechtswege via een opleidings- en examen­centrum niet mogelijk. Bijgevolg dient het agentschap de erkenning voor zijn rekening te nemen.

Deze laatste fase van de erkenningsprocedure is een louter administratief luik, zonder impact op een kwaliteitsvolle overdracht van kennis. Dit maakt dat er geen reden is om deze taak binnen het agentschap Wonen-Vlaanderen te organiseren, of toch althans indien de mogelijkheid bestaat om uit te besteden. Wanneer de Vlaamse overheid kiest voor erkenning van natuurlijke personen (piste 1) lijkt het ons daarom de beste optie om de erkenning van rechtswege toe te kennen, nadat men 'geslaagd' is voor de opleiding via het opleidings- en examen­centrum.

De erkenning van rechtswege houdt in dat, wanneer de kandidaat-woningcontroleur geslaagd is voor de opleiding en bijhorende examens, hij of zij op zijn certificaat een erkenningsnummer krijgt toegekend door het centrum. Het opleidings- en examen­centrum bezorgt het agentschap Wonen-Vlaanderen vervolgens een lijst van geslaagde woningcontroleurs met de toegekende erkenningsnummers. De Vlaamse overheid kan bovendien bepalen dat de erkenning pas mag gebruikt worden vanaf de datum dat het agentschap beschikt over de erkenningsnummers. Een bijkomende voorwaarde kan zijn om een login te creëren in een centraal softwareprogramma (zie onder).

Voor rechtspersonen (piste 2) is een erkenning via het agentschap Wonen-Vlaanderen noodzakelijk, omdat hier geen een-op-een relatie bestaat tussen aanvrager en het opleidings- en examen­centrum. De administratief minst belastende piste zal allicht zijn om een digitaal aanmeldsysteem te creëren waarop de rechtspersoon die een erkenning wil behalen, een aanvraagformulier en de noodzakelijke documenten om de vereiste erkenningsvoorwaarden te staven, kan opladen. Na goedkeuring krijgt de rechtspersoon een erkenningsnummer. Als bijkomende voorwaarde kan de Vlaamse overheid opnieuw stellen dat de erkenning pas in gebruik mag worden genomen vanaf de datum dat men een login heeft gecreëerd in een softwareprogramma (zie onder).

### 4.2.4 Gebruikseisen

Een belangrijke schakel in de pijler betreffende het garanderen van kwaliteitsvolle attesten en controleurs (zie deel 3.4), is het instellen van gebruikseisen. Deze eisen bepalen de voorwaarden en omstandigheden die moeten worden gerespecteerd bij het gebruik van de erkenning, of met andere woorden bij de uitvoering van controles.

De gebruikseisen kunnen grotendeels op dezelfde manier worden geformuleerd voor natuurlijke personen als voor rechtspersonen. Verschillen tussen de vereisten die enerzijds aan natuurlijke personen en anderzijds aan rechtspersonen worden opgelegd, zijn mogelijk, maar moeten berusten op objectieve verschillen en redelijk en passend zijn om de achterliggende doelstelling te bereiken.

We stellen voor om volgende gebruikseisen in te voeren voor de erkende woningcontroleurs:

1. In het geval van een natuurlijke persoon, volgt de woningcontroleur een jaarlijkse bijscholing georganiseerd door of in opdracht van het agentschap Wonen-Vlaanderen<sup>229</sup>. In het geval van een rechtspersoon, zijn de medewerkers die als natuurlijke persoon erkend zijn gebonden de jaarlijkse bijscholing te volgen.
2. De woningcontroleur is onpartijdig en onafhankelijk t.a.v. betrokken partijen (zie verder).

---

<sup>229</sup> Deel 4.2.9 gaat hier dieper op in.



3. Het respecteren van een discretieplicht jegens derden (zie verder).
4. Over de erkenning als woningcontroleur mag alleen in het kader van een officiële procedure worden gecommuniceerd (zie verder).
5. Het onderzoek ter plaatse verloopt nauwkeurig en correct. Het gebeurt aan de hand van het door de Vlaamse Regering opgestelde toepasselijke technisch verslag en volgens de principes van het technisch handboek. Ook de technische richtlijnen die ter beschikking zijn gesteld op het informatieplatform dienen te worden nageleefd.
6. Bij elk onderzoek noteert de woningcontroleur zijn naam en erkenningsnummer.
7. Enkel specifieke software (VLOK) wordt gebruikt om de technische verslagen door te geven aan de bevoegde instanties. Elke woningcontroleur heeft o.b.v. zijn erkenningsnummer een unieke login.
8. De woningcontroleur heeft voor het uitvoeren van de onderzoeken ter plaatse een persoonlijke verzekering omtrent beroepsaansprakelijkheid of is hiervoor gedekt via zijn werkgever.
9. Wijzigingen aan identificatiegegevens of de beslissing om de activiteiten als woningcontroleur stop te zetten, moeten meteen gemeld worden aan het agentschap Wonen-Vlaanderen.
10. De woningcontroleur licht het agentschap Wonen-Vlaanderen onmiddellijk in wanneer de erkenningsvoorwaarden of gebruikseisen geschonden worden.
11. De woningcontroleur geeft steeds toestemming tot en werkt mee aan periodieke evaluaties.

In het geval van een rechtspersoon kan volgende gebruikseis nog worden toegevoegd:

12. Wanneer een nieuwe controleur in dienst van de rechtspersoon woningcontroles uitvoert, dient de naam, het diploma en het cv van de persoon in kwestie aan het agentschap Wonen-Vlaanderen te worden gezorgd.

We menen dat deze laatste eis moet worden toegevoegd voor rechtspersonen aangezien niet alle personeelsleden die in naam van de rechtspersoon woningcontroles uitvoeren, de door of voor het agentschap Wonen-Vlaanderen georganiseerde opleiding volgen. Om zich toch van enige informatie te verzekeren, zou de Vlaamse overheid kunnen vereisen dat hen deze gegevens worden bezorgd.

De vereiste van *onpartijdigheid en onafhankelijkheid* betekent onder meer dat de controleur op geen enkele wijze een persoonlijk of zakelijk belang heeft bij de uitgevoerde controle, direct noch indirect. Te denken valt aan een affectieve band met de huurder of de eigenaar, of betrokkenheid bij de verhuring van de woning, zoals bij een vastgoedmakelaar het geval kan zijn.

Een *discretieplicht* betekent dat dat de controleur geen ruchtbaarheid mag geven aan derden over gegevens of feiten waarvan hij tijdens het uitvoeren van zijn opdracht kennis van krijgt. Daarnaast zijn er nog andere kwesties die te maken hebben met de vertrouwelijkheid en waarvoor eventueel een kader kan worden uitgewerkt. Zo is er de vraag wat de controleur zelf met bekomen informatie mag doen. De Vlaamse overheid kan met name een regeling uitwerken omtrent de kwestie of de controleur de gegevens van 'klanten' al dan niet mag gebruiken om commerciële aanbiedingen te doen (zoals voor controle van de cv-installatie)<sup>230</sup>. In gesprekken met actoren bestond er bovendien een zekere bezorgdheid over vaststellingen die de controleur mogelijk doet, naast de vaststellingen omtrent de staat van de woning. Mag/moet de controleur informatie delen met de opdrachtgever over de (woon)omstandigheden waarin hij terecht kwam? Voor ambtenaren geldt bijvoorbeeld de verplichting om strafbare feiten waarmee zij geconfronteerd worden te melden aan de Procureur des Konings<sup>231</sup>. Een ander voorbeeld zijn sociale huisvestingsmaatschappijen, die soms aan externe firma's vragen om signalen, die ze bijvoorbeeld detecteren bij het uitvoeren van herstelwerken, door te geven. De SHM kan daardoor op eventuele problemen inspelen. Daartegenover staat de idee van de vrijwilligheid van hulp, met de vrees dat de betrokkenen ook geen melding meer zouden doen van kwaliteitsproblemen.

---

<sup>230</sup> Zie hierover ook: Decreet van 27 april 2007 betreffende het hergebruik van overheidsinformatie, BS 5 november 2007.

<sup>231</sup> Artikel 29 Sv.

Met de vereiste om *niet buiten de officiële procedure te communiceren*, willen we voorkomen dat private instanties daarbuiten hun diensten aanbieden als ‘erkend controleur’, rechtstreeks aan de burger. Daardoor dreigen er, volgens respondenten, namelijk misverstanden te ontstaan onder gebruikers over de aard van het afgeleverde technisch verslag, terwijl de bedoeling van de Vlaamse overheid is om een administratieve lus te behouden bij de aanvraag van een conformiteitsattest (of de melding van een kwaliteitsprobleem). Een positief verslag door een erkend controleur staat dus niet gelijk aan een conformiteitsattest (zie ook deel 3.2 en 4.1). Een andere, bijkomende mogelijkheid om op deze problematiek in te spelen, is om te vereisen dat het model van technisch verslag alleen binnen de officiële procedures wordt gebruikt. Private instanties kunnen dan wel adviezen verlenen omtrent de staat en nodige herstelwerken aan een woning, maar zij zullen dat niet kunnen doen in een format dat gelijk is aan dat van de Vlaamse overheid. Aansluitend zou de Vlaamse overheid een informatieplicht kunnen opleggen, waarbij de controleur klanten moet informeren over het verschil tussen het verleende advies en een conformiteitsattest uitgereikt door de burgemeester.

#### **4.2.5 De condities omtrent opheffing en schorsing**

Bij een ernstige schending van de erkenningsvoorwaarden of gebruikseisen, of wanneer de erkende persoon/instantie blijkt geeft van onregelmatig gedrag of kennelijke onbekwaamheid, moet het mogelijk zijn de erkenning op te heffen of te schorsen. Daartoe is een procedure nodig bij het agentschap Wonen-Vlaanderen.

De procedure zou in verschillende fasen moeten verlopen. Eerst dienen bewijsstukken verzameld te worden. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur leggen de overheid volgens de Raad van State ook steeds een hoorplicht op, waarbij de betrokkene zijn zienswijze op een nuttige manier moet kunnen uiteenzetten (zie ook deel 1.2 en 4.2.7).

Daarna neemt het agentschap Wonen-Vlaanderen een beslissing om (a) enkel een waarschuwing te geven, (b) de erkenning voor bepaalde tijd te schorsen en de geschorste persoon of instantie de tijd te geven om zich weer in regel te stellen met de voorwaarden en eisen (eventueel kan hierbij ook vereist worden dat de opleiding opnieuw wordt gevolgd en men weer moet slagen voor de examens) of om (c) de erkenning op te heffen.

De gekozen sanctie is daarbij best afhankelijk van het profiel van de overtreder (bijvoorbeeld: is men bewust in overtreding, of eerder accidenteel?) en de ernst van de feiten. Een sanctie moet namelijk proportioneel, effectief en ontradend zijn.

Wanneer de erkenning wordt opgeheven, kan de Vlaamse overheid ervoor kiezen om de persoon of instantie te verplichten om de hele erkenningsprocedure opnieuw te doorlopen alvorens men de erkenning weer mag gebruiken, dan wel aan deze voorwaarde een (bijkomend) tijdelijk verbod te koppelen om de erkenningsprocedure op te starten.

Lokale actoren wezen op het belang van de mogelijkheid tot opheffing en schorsing. Dat zulke condities ook van toepassing zouden zijn op hun eigen woningcontroleurs, vinden ze normaal. De kwaliteit van de technische verslaggeving primeert. Indien een dergelijke sanctie zou opgelegd worden aan één van de eigen woningcontroleurs, zouden lokale besturen, naargelang de feiten, de betrokkene bijvoorbeeld een andere taak kunnen toewijzen.

#### **4.2.6 Een duidelijk informatieplatform**

Conform de Europese Dienstenrichtlijn, moet er een duidelijk online informatieplatform gecreëerd worden dat overzichtelijk alle noodzakelijke info voor kandidaat-controleurs verzamelt. Het platform dient éénduidige info te bevatten over vereisten i.v.m. de erkenningsprocedure, gebruikseisen, opleiding, examen en verplichte bijscholing. Ook moet er een actueel overzicht terug te vinden zijn van erkende controleurs en opleidingscentra.

Aangezien een dergelijk platform moet gecreëerd worden, kan de Vlaamse overheid dit platform ook gebruiken als tool om maximale eenvormigheid onder de woningcontroleurs na te streven. Dit kan door het toevoegen van allerlei belangrijke links of documenten:

- een link naar de relevante regelgeving;
- documenten die de belangrijkste wijzigingen in de regelgeving opsommen;
- het technisch handboek;
- andere technische documenten met richtlijnen over discussiepunten, vaak voorkomende fouten, veelgestelde vragen, enzovoort;
- de bekendmaking van relevante beoordelingen 'in beroep'<sup>232</sup>.

Het voordeel van een 'uitgebreider' informatieplatform is dat de Vlaamse overheid betrokkenen ondersteunt om de vereisten na te leven, zodat de kans toeneemt dat dit effectief gebeurt. Indien de Vlaamse overheid ook beroepsuitspraken communiceert, kan bovendien de perceptie van controle worden versterkt.

Tijdens de consultatieronde waren lokale actoren enthousiast over de ontwikkeling van een dergelijk platform. Ze stelden dat de informatiedoorstroming tussen Vlaams gewest en lokale actoren in het huidige systeem niet volstaat. Daardoor zijn ze momenteel te laat op de hoogte van wijzigingen in de regelgeving of verduidelijkingen omtrent de interpretatie van bepaalde vereisten. De ontwikkeling van een uitgebreid informatieplatform zal volgens hen dit euvel kunnen verhelpen. Ook het feit dat hierdoor een ruimer publiek zal kunnen worden geïnformeerd over de woningkwaliteitsregelgeving is volgens hen een goede zaak: hoe beter de burger weet wat er van hem verwacht wordt, hoe groter de kans dat de regelgeving (spontaan) wordt nageleefd.

Tegelijk pleiten lokale actoren voor een nieuw op te richten stakeholdersgroep of overlegplatform<sup>233</sup> om belangrijke technische aspecten (technisch handboek, richtlijnen over interpretatie van vereisten, richtlijnen over veelgemaakte fouten en veelgestelde vragen, enzovoort) mee met de gewestelijke overheid op te volgen. Deze stakeholdersgroep zou idealiter bestaan uit gewestelijke én lokale ambtenaren. Lokale actoren staan namelijk steeds meer in voor de dagdagelijkse uitvoering van de woningkwaliteitsbewaking. Sommige lokale besturen stelden ook een specifieke expertise te hebben ontwikkeld, bijvoorbeeld rond kamerwoningen.

#### 4.2.7 Een controle- en opvolgingssysteem

Het controle- en opvolgingssysteem speelt een cruciale rol in de kwaliteitsgarantie van de attesten en controleurs en dient met bijzondere zorg en aandacht te worden ingevuld (zie deel 3.4). Voor natuurlijke personen en rechtspersonen die niet geaccrediteerd zijn door BELAC (piste 1 en piste 2a), kan eenzelfde controle- en opvolgingssysteem worden uitgewerkt.

In het geval van rechtspersonen die geaccrediteerd zijn door BELAC, is het opleggen van een heel eigen controle- en opvolgingssysteem door het agentschap Wonen-Vlaanderen bovenop de audits van BELAC vermoedelijk niet verdedigbaar. Daarom zal allicht moeten worden aangesloten bij deze audits als wijze van controle- en opvolging (eerder dan via steekproefgewijze controles). Zoals eerder aangegeven dienen dan afspraken te worden gemaakt met BELAC omtrent de te auditeren vaardigheden. Anders dan in de sectoren waar BELAC geaccrediteerde organisaties nu actief zijn, komen woningcontroleurs namelijk niet zelden terecht bij bewoners in een precare situatie.

---

<sup>232</sup> De beoordelingen waarbij de vaststellingen in het technisch verslag een twistpunt vormden. De gehanteerde communicatiestijl (educatief, normatief, dreigend) kan de Vlaamse overheid aanpassen naargelang de problemen die zich in de praktijk voordoen (gaande van een rubriek met 'veel voorkomende fouten' tot een focus op controle en de mogelijke gevolgen voor de erkenning van de controleurs).

<sup>233</sup> Een dergelijk platform wordt momenteel, in het kader van het uitwerken van het nieuw technisch handboek, reeds uitgewerkt door het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Voor natuurlijke personen en andere rechtspersonen (die niet geaccrediteerd door BELAC), kan het agentschap Wonen-Vlaanderen een eigen controle- en opvolgingssysteem ontwikkelen.

Volgende vereisten zijn belangrijk (zie deel 3.4):

- De procedure moet een relevant aandeel van de woningcontroleurs evalueren.
- De selectieprocedure dient (na verloop van tijd) rekening te houden met de reeds vastgestelde kwaliteit van de woningcontroleurs én met lopende beroepsprocedures. Risicogerichte controles verhogen de efficiëntie.
- Qua timing moet er kort op de bal worden gespeeld. De hercontrole dient zo snel mogelijk plaats te vinden.
- De hercontrole moet een tweede controle ter plaatse inhouden. Daarnaast gebeurt de hercontrole ook beter na, en dus niet simultaan met, de controle die ter evaluatie voorligt.
- Er moet een opbouwend handhavingssysteem in de procedure vervat zitten.

Figuur 10 vat de belangrijkste aspecten van het door ons voorgesteld controle- en opvolgingssysteem samen. Tabel 4 geeft de verhouding weer tussen het aantal onderzoeken uitgevoerd op het terrein en het aantal hercontroles die nodig zijn om een aandeel van 6% te hercontroleren. Tevens wordt er een inschatting gemaakt van het aantal nodige VTE om het systeem draaiende te houden.

De procedure zou als volgt kunnen uitgewerkt worden:

1. Maandelijks selecteert het agentschap Wonen-Vlaanderen het nodige aantal technische verslagen uit VLOK die de laatste maand zijn ingevoerd in het systeem. Deze groep van technische verslagen bestaat (a) uit de verslagen waartegen beroep aangetekend is omwille van een betwisting van de vaststellingen in het technisch verslag<sup>234</sup>, (b) uit technische verslagen uit de pool van controleurs waar meermaals onregelmatigheden zijn bij vastgesteld, (c) aangevuld met willekeurig geselecteerde controles vanuit de volledige pool van woningcontroleurs.
2. Bij de geselecteerde adressen wordt een hercontrole uitgevoerd in de maand die volgt op de selectie in VLOK. Deze hercontrole betreft het opmaken van een volledig nieuw technisch verslag.
3. Beide verslagen worden vergeleken. Mogelijke uitkomsten zijn:
  - a) *Er wordt geen enkel verschil opgemerkt.*  
Er wordt een brief naar de gecontroleerde woningcontroleur gestuurd die bericht over de hercontrole en aangeeft dat er verder geen opmerkingen zijn omtrent het onderzoek. De communicatie achteraf is belangrijk om hoe dan ook een gevoel van 'controle op de controle' te creëren.
  - b) *Er worden twijfelachtige resultaten vastgesteld in het verslag van de woningcontroleur.*  
Twijfelachtige resultaten zijn enerzijds kleine verschillen zonder grote impact op het resultaat van het technisch verslag en anderzijds verschillen die mogelijks het gevolg zijn van reeds uitgevoerde herstellingen in de tijd tussen de twee controles. Bij de vaststelling van twijfelachtige resultaten wordt een sensibiliserende brief naar de gecontroleerde woningcontroleur gestuurd die bericht over de hercontrole en aangeeft dat er twijfelachtige resultaten zijn vastgesteld omtrent het onderzoek. De brief somt deze twijfelachtige elementen op. Na het verzenden van de brief stopt de procedure.
  - c) *Er worden ernstige verschillen vastgesteld met impact op de uitkomst van het technisch verslag die niet het gevolg kunnen zijn van reeds uitgevoerde herstellingen in de tijd tussen de controle en de hercontrole.*

In deze gevallen start het agentschap Wonen-Vlaanderen een handhavingprocedure:

- Er wordt een brief naar de gecontroleerde woningcontroleur gestuurd die bericht over de hercontrole en aangeeft dat er ernstig afwijkende resultaten zijn vastgesteld omtrent het

---

<sup>234</sup> Een deel van deze controles zal dus worden uitgevoerd binnen de beroepsprocedures waarvoor het agentschap reeds instaat (zie deel 4.1).

onderzoek. De brief somt de afwijkende elementen op en nodigt de woningcontroleur uit voor een bespreking.

- Er vindt een bespreking plaats waarop tegenargumenten kunnen worden aangevoerd.
- Op basis hiervan beslist het agentschap of (1) de woningcontroleur al dan niet verplicht wordt een nieuw technisch verslag op te stellen in lijn met de vaststellingen van het agentschap Wonen-Vlaanderen<sup>235</sup> en of hier (2a) enkel een waarschuwing naar de woningcontroleur toe aan wordt verbonden, (2b) of er ook een administratieve boete wordt opgelegd en (2c) of de procedure tot schorsing of intrekken van de erkenning wordt opgestart. Een boete moet proportioneel zijn en tegelijk voldoende afschrikwekkend<sup>236</sup>.
- Na het opleggen van een sanctie kan de woningcontroleur binnen een termijn van 30 dagen een administratief beroep indienen. Nadien is er een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.
- Indien de burgemeester nog geen beslissing nam, levert een gewestelijk ambtenaar aan de burgemeester een correct ingevuld technisch verslag af. Is er wel al een beslissing, dan kan de gewestelijk ambtenaar in beroep gaan en kan de minister een nieuwe beslissing nemen.

**Figuur 10** Belangrijkste aspecten van een mogelijk controle- en opvolgingssysteem

	<b>PISTE 1</b> <b>Natuurlijke personen</b>	<b>PISTE 2a</b> <b>Rechtspersonen (niet via BELAC)</b>
<b>Selectiemethode van de te controleren woningcontroleur</b>	(a) deel gericht door beroep, (b) deel uit pool met controleurs waar reeds meermaals onregelmatigheden zijn bij vastgesteld (c) deel willekeurig	
<b>Timing (kort)</b>	Maandelijks selectie van 40 technische verslagen die afgelopen maand werden ingevoerd in VLOK	
<b>Methode</b>	De hercontrole moet een tweede controle ter plaatse inhouden. Daarnaast gebeurt de hercontrole ook beter na, en dus niet simultaan met, de controle die ter evaluatie voorligt	
<b>Trapsgewijs handhavingssysteem</b>	Vergelijking bevindingen → opmaak brief naar woningcontroleur 1) Geen verschillen/onregelmatigheden: brief die bericht over hercontrole zonder inhoudelijke bemerkingen 2) Twijfelachtige vaststellingen: sensibiliserende brief 3) Ernstige afwijkingen die impact hebben op uitkomst TV: brief met ernstige bemerkingen + TV aanpassen: (→ Indien bijzonder ernstige onregelmatigheid: dossier bekeken binnen procedure schorsing en opheffing)	
<b>Wie</b>	1) Via agentschap Wo-VL 2) In samenwerking met erkende instantie	

<sup>235</sup> Bij de instroom van hercontroles omwille van beroepsprocedures is reeds voorzien dat de Vlaamse overheid een volledig nieuwe beslissing kan nemen. In andere situaties (bijvoorbeeld de willekeurig geselecteerde dossiers) dient er eveneens een terugvalpositie te zijn voor gevallen waarin er geen beroep is maar de Vlaamse overheid wel vaststelt dat er onregelmatigheden zijn. Concreet kan de gewestelijk ambtenaar dan op eigen initiatief beroep instellen tegen de beslissing, die gebaseerd is op foutieve vaststellingen.

<sup>236</sup> In andere beleidsdomeinen, zoals bij de controles op het AREI, zijn er strafsancities voorzien. In het geval een ambtenaar de woningcontroles uitvoert, voorziet het personeelsstatuut diverse sancties, waaronder de inhouding van loon. Om een gelijkwaardig sanctiesysteem, naast de schorsing of intrekking van de erkenning, te ontwikkelen, kan een boetesysteem opportuun zijn. Dit bijvoorbeeld om een maatregel achter de hand te hebben bij grove of opzettelijke fouten.

Tijdens de consultatieronde gaven vertegenwoordigers van steden en gemeenten aan dat een dergelijk controle- en opvolgingsmechanisme de kwaliteit van de attestering ten goede zou komen. Tegelijk formuleerden zij volgende bemerkingen:

- De kwaliteit van het controle- en opvolgingsmechanisme zal bepaald worden door 'de standaard' die bij de hercontroles wordt gesteld. Deze dient een consistente lijn te zijn, die idealiter conceptueel gedragen wordt door de (nieuw op te richten) stakeholdersgroep (zie hoger).
- Er dient bewaakt te worden dat verschillende vaststellingen tussen controle en hercontrole, die mogelijk het gevolg zijn van een wijziging in de feitelijke toestand (bijvoorbeeld door reeds uitgevoerde herstellingen) in de periode tussen de twee controles, niet gesanctioneerd mogen worden. Een controleur dient dus het voordeel van de twijfel te krijgen. Niettemin stellen actoren dat 'twijfelachtige resultaten' geïdentificeerd en gecommuniceerd kunnen worden, bijvoorbeeld door de betrokken controleur hierover per brief te contacteren. Hoewel er dan geen 'sanctie' is, ontstaat wel een zeker gevoel van 'controle op de controle'. Bovendien kan er bij meerdere twijfelachtige resultaten wel een patroon duidelijk worden waaruit blijkt dat de kwaliteit van de uitgevoerde controles niet volstaat.

Een laatste kwestie betreft de vraag of Wonen-Vlaanderen het controle- en opvolgingsproces volledig in handen houdt, of het voor het terreinwerk met een erkende instantie werkt. We menen dat volgende elementen ervoor pleiten om het volledige proces in eigen handen te houden:

- De evaluatie van de praktijken in andere beleidsdomeinen bracht aan het licht dat dit het belangrijkste element is om de kwaliteit van de attesten en controleurs maximaal te garanderen. Zulk belangrijk element zou best zo volledig mogelijk worden gecontroleerd door de Vlaamse overheid, te meer omdat zij de politieke, morele en juridische verantwoordelijkheid draagt omtrent instrumenten die uitvoering geven aan het recht op wonen.
- Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft de expertise in huis om, naast het administratief luik van dit proces, ook het technisch gedeelte voor haar rekening te nemen. Bovendien gaat het allicht in een substantieel deel van de dossiers (bijvoorbeeld naar aanleiding van beroepen) over situaties waarin de interpretatie van de normen aan de orde is. Zeker in die gevallen lijkt het aangewezen om de toepassing centraal aan te sturen, zodat de eenvormigheid sterker wordt verzekerd. Tegelijk kan Wonen-Vlaanderen zo interpretatiemoelijkheden detecteren en hierop inspelen via haar communicatiekanalen (zoals het technisch handboek of het informatieplatform).
- Het agentschap Wonen-Vlaanderen blijft instaan voor de behandeling van beroepen, inclusief een beoordeling van de feitelijke onderbouwing van een bepaalde beslissing. Indien een andere instantie zou instaan voor het controle- en opvolgingsproces, dreigen er situaties te ontstaan waarin te onderscheiden instanties een verschillend 'eindoordeel' uitspreken.

Een belangrijke vraag is welke capaciteit er nodig is om dit opvolgings- en controlesysteem uit te rollen. Tabel 4 tracht een inschatting te maken. De tabel toont in de eerste kolom meerdere grootte-orde van het totaal aantal onderzoeken op het terrein. Daar er geen zekerheid is over de hoeveelheid onderzoeken die ter plaatse zullen uitgevoerd worden onder invloed van deze nieuwe maatregel, worden in de eerste kolom verschillende grootte-orde opgenomen. De tweede kolom geeft het aantal hercontroles weer die nodig zijn om, bij een bepaalde grootte-orde van onderzoeken, het wetenschappelijk nagestreefd aandeel van 6% te kunnen hercontroleren. De daaropvolgende kolommen geven het maandelijks aantal nodige controles en een inschatting van de nodige VTE<sup>237</sup> om het onderzoek ter plaatse en de administratie errond op te nemen, telkens voor de verschillende grootte-orde van het aantal onderzoeken die op het terrein worden uitgevoerd.

Belangrijk om te benadrukken is dat deze inschatting geen rekening houdt met de inspanningen die het agentschap dient te leveren in het kader van beroepsprocedures. De dossiers waarbij de

---

<sup>237</sup> Deze inschatting is gebaseerd op de tijd die de huidige woningcontroleurs gemiddeld nodig hebben om een woningcontrole uit te voeren en dossier administratief af te handelen.

interpretatie van de normen een twistpunt is, worden weliswaar opgenomen in de steekproef van de hercontroles, maar (1) dit betreft slechts een fractie van de beroepsdossiers en (2) de administratie die in de kader van het controle- en opvolgingsmechanisme dient te gebeuren, staat los van het administratieve werk dat moet worden uitgevoerd in het kader van de beroepsprocedures.

**Tabel 4** Inschatting van verschillende elementen van het controle- en opvolgingsysteem

Grootte-orde aantal onder- zoeken op terrein	Aantal nodige hercontroles per jaar (6%)	Maandelijks aantal hercontroles (6%)	Schatting VTE voor onderzoek ter plaatse	Schatting VTE administratie en opvolging overtreders	Schatting totaal VTE
7 000	400	33	1	1,5	2,5
13 000	800	67	2	3	5
20 000	1 200	100	3	4,5	7,5
27 000	1 600	133	4	6	10
33 000	2 000	167	5	7,5	12,5
40 000	2 400	200	6	9	15
47 000	2 800	233	7	10,5	17,5
53 000	3 200	267	8	12	20

#### 4.2.8 Een kader voor de erkende opleidings- en examencentra

Bij de piste om natuurlijke personen te erkennen, is er de mogelijkheid om de opleiding te doen verlopen via een erkend opleidings- en examencentrum. Aan deze centra dienen, zoals in andere beleidsdomeinen, voorwaarden te worden opgelegd om een kwaliteitsvolle kennisoverdracht te realiseren.

##### 4.2.8.1 De erkenningsvoorwaarden en gebruikseisen van de opleidings- en examencentra

Tabel 5 geeft een overzicht van de vereisten die kunnen worden gesteld ten aanzien van opleiding- en examencentra. De tabel schetst een overzicht van mogelijke vereisten, zijnde de elementen aangehaald in deel 3.4, en geeft een suggestie van een mogelijke invulling.

**Tabel 5**    **Overzicht van de vereisten die kunnen worden gesteld bij opleiding- en examencentra**

Vereisten omtrent ...	Suggestie mogelijke invulling
Opleiding en ervaring docenten	Opleiding bij agentschap of andere erkende instelling gevolgd en/of relevante ervaring hebben
Deelname overleg agentschap	Erkende opleidingscentrum verplichte afvaardiging heeft in de periodieke overlegmomenten met agentschap (wijzigingen regelgeving, technische richtlijnen, veel voorkomende fouten, ...)
Informereren agentschap tijdstip en plaats opleiding	Agentschap ten minste 1 maand voor aanvang informeren over tijdstip en plaats van opleiding
Inhoud en minimale duur opleidingsonderdelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ uit te werken door agentschap Wonen-Vlaanderen</li> <li>→ theoretisch luik</li> <li>→ praktisch luik</li> <li>→ uitwerking praktisch luik dient in overleg met agentschap te verlopen</li> </ul>
Controle cursussen en bijwonen lesmomenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cursussen moeten een maand voor opleiding start aan agentschap overhandigd worden</li> <li>- Medewerkers agentschap moet steeds, indien ze dit wensen, vrij zijn lessen en praktijkmomenten bij te wonen</li> </ul>
Examen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tijdstippen examen(s van modules) moet minstens een maand op voorhand doorgegeven worden aan agentschap</li> <li>- Medewerkers agentschap moet steeds, indien ze dit wensen, vrij zijn examenmomenten bij te wonen</li> <li>- Examens, beoordelingsformulieren en resultaten moeten steeds ter beschikking worden gesteld van medewerkers agentschap indien ze hier naar vragen</li> <li>- Verslag van de examenzitting, ondertekend door alle aanwezige juryleden, moet minstens een maand na elk examenmoment aan agentschap bezorgd worden</li> </ul>

De eerste vereiste betreft de opleiding en ervaring van de docenten. De Vlaamse overheid zou hieromtrent kunnen eisen dat de docenten een opleiding (train-de-trainer-sessie) volgen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen en/of dat ze bepaalde relevante ervaring en een bepaald beroepsprofiel kunnen voorleggen.

Daarnaast zou men de opleidingscentra kunnen verplichten een afvaardiging op te nemen in de periodieke overlegmomenten met het agentschap Wonen-Vlaanderen. Momenteel organiseert het agentschap reeds zo een intern overlegmoment met de teamcoaches van de decentrale diensten waarin wijzigingen van de regelgeving, technische richtlijnen, veel voorkomende fouten, enzovoort worden besproken. Zulk overleg kan men opentrekken naar externe partners, zoals de erkende opleidingscentra.

Een belangrijk onderdeel van de vereisten die aan opleidingscentra worden opgelegd betreft elementen over de inhoud en de minimale duur van de opleiding. Cruciaal is om een gedetailleerd overzicht samen te stellen van de noodzakelijke inhoud van de opleiding. Er kan hierbij gedacht worden om met modules te werken. Bij de samenstelling van, en de relatie tussen, de modules kan rekening worden gehouden met de technische voorkennis van de kandidaat-woningcontroleurs. Sommigen hebben reeds een technische scholing achter de rug en hebben minder nood aan de puur technische onderdelen van de opleiding. Daarom zou de eerste module alle noodzakelijke technische achtergrondinformatie kunnen bevatten. Men zou geen verplichte aanwezigheid kunnen stellen voor module 1, maar iedere kandidaat-woningcontroleur is wel verplicht deel te nemen aan het examen van module 1 en kan pas aan de volgende module beginnen indien ze geslaagd zijn voor deze module.



Onderdelen die zeker aan bod moeten komen in de opleiding zijn: stabiliteit en scheurvorming, vocht en schimmel, gas en CO, elektriciteit, bouwgebreken aan het schrijnwerk, asbest, brandpreventie en verwaarlozing. Ongeveer 1 op 5 van de bevroegde lokale actoren gaf in onze enquête (zie deel 1.5) namelijk aan dat ze, na het volgen van de basis cursus van het agentschap Wonen-Vlaanderen, nood hebben aan meer uitleg over bouwgebreken aan het schrijnwerk en verwaarlozing<sup>238</sup>. Voor elementen omtrent vocht & schimmel, stabiliteit & scheurvorming, brandpreventie en asbest schommelt dit aandeel rond 50%. Voor uitleg over de elektrische installatie en de verwarmingsinstallaties (gas & co) piekt het aandeel naar 75 à 80%. Een uitgebreidere behandeling van deze technische elementen is duidelijk nodig en dient uitgewerkt te worden in de opleiding. Ook tijdens de consultatieronde van lokale actoren was er het signaal om aandacht te besteden aan technische achtergrondelementen in het opleidingstraject van de toekomstig gecertificeerde woningcontroleur.

Verder zouden, los van de puur technische kennis, ook andere elementen aan bod moeten komen die ervoor zorgen dat men de taak van woningcontroleur terdege kan uitvoeren. We denken alvast aan:

- toelichting en opleiding omtrent regelgeving;
- deontologie (zoals vervat in de gebruikseisen);
- omgang met een kwetsbaar publiek;
- de principes van het invullen van het technisch verslag (zowel theoretisch als in de praktijk);
- het gebruik van softwareprogramma's zoals VLOK.

Tijdens de bevraging van het werkveld werd het belang van het opnemen van zulke elementen in een opleiding tot gecertificeerde woningcontroleur meermaals benadrukt. Zo moet er volgens de lokale actoren aandacht zijn voor het feit dat de woningcontroleur regelmatig in lastige situaties terecht komt. Strategieën hoe men gepast reageert, omgaat met agressie, de weerbaarheid verhoogt, ... dienen aan bod te komen in de tweede module. Ook deontologie vindt men een belangrijk topic.

Daarnaast moet er voldoende aandacht zijn voor de principes van het invullen van het technisch verslag. Een goede technische basis (reeds verworven of opgebouwd via module 1) is een belangrijk vertrekpunt, maar het begrijpen van de principes en de inschattingen die moeten worden gemaakt om het technisch verslag op een juiste, eenvormige manier, in te vullen, zijn eveneens noodzakelijk. Lokale actoren stelden dat men met zuiver technische kennis, hoe gedetailleerd ook, nog geen goede woningcontroleur is.

Een van de grootste uitdagingen zal volgens hen zijn om, bij instroom van sterk technisch geschoolde personen die beroepsmatig ook in andere beleidsdomeinen actief zijn, deze mensen mee op de lijn van de principes en inschattingen van het technisch verslag te krijgen. Een goed uitgewerkt praktisch luik is daarom belangrijk. Het opleidingstraject dient hier bijzondere aandacht voor te hebben. Het praktisch luik, waarvoor inspiratie kan gezocht worden in de goede praktijken die momenteel reeds gehanteerd worden door het agentschap om de gewestelijke woningcontroleurs op te leiden, zal een belangrijke fase zijn om de eenvormigheid tussen de woningcontroleurs te maximaliseren. Dit dient dan ook een belangrijk onderdeel van de opleiding te zijn.

Dat er geen diplomaveristen gesteld worden aan de kandidaat-woningcontroleurs om aan de opleiding voor woningcontroleur te beginnen, vinden de lokale actoren een goede zaak. Ze menen dat er geen aangewezen profiel bestaat. Zij voelen op het terrein dat het motivatie, interesse in technieken, omgaan met precare situaties en interesse in de veelzijdigheid van het takenpakket belangrijk zijn om te bepalen of iemand een goede woningcontroleur is.

---

<sup>238</sup> Ze gaven hierbij aan dat ze momenteel nog nood hebben aan meer info oftewel hieromtrent reeds een extra cursus volgden.

#### 4.2.8.2 Samenwerking met het agentschap Wonen-Vlaanderen

De cursus zelf, of (herwerkte) delen ervan, dienen tijdig (bijvoorbeeld minstens 1 maand voor de aanvang van de cursus) te worden overhandigd aan het agentschap Wonen-Vlaanderen, zodat het agentschap de tijd heeft om de inhoud, indien gewenst, te controleren.

Om de timing van de opleidingen en examens te kunnen volgen, en de gelegenheid van een bezoek te kunnen inplannen, kan de overheid bijvoorbeeld opleggen dat het agentschap Wonen-Vlaanderen tijdig dient geïnformeerd te worden over het tijdstip en de plaats van de opleiding en/of het examen. Medewerkers van het agentschap moeten steeds, indien ze dit wensen, vrij zijn om lessen, praktijkmomenten en examens bij te wonen.

Ook examens, beoordelingsformulieren en resultaten dienen steeds ter inzage te zijn van medewerkers van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Andere beleidsdomeinen vereisen bovendien dat het verslag van de examen zitting, ondertekend door alle aanwezige juryleden, na elk examenmoment aan het betrokken agentschap bezorgd wordt.

De opgesomde vereisten kan de Vlaamse overheid best verankeren in erkenningsvoorwaarden en gebruikseisen, opgelegd aan de erkende opleidingscentra.

#### 4.2.8.3 Een voldoende grote groep cursisten

Een ander element dat de praktijken uit de andere beleidsdomeinen ons leerden, is dat het voor opleidingscentra belangrijk is om over voldoende geïnteresseerde cursisten te beschikken.

Een huidig probleem is bovendien dat de opleiding binnen Wonen-Vlaanderen niet frequent genoeg wordt georganiseerd.

Om het organiseren van een opleiding aantrekkelijk te maken en daarbij zelfs een zekere frequentie in te bouwen, is een voldoende hoog aantal cursisten nodig. Binnen de woningkwaliteitsbewaking is het aantal benodigde controleurs echter beperkt, vergeleken met bijvoorbeeld de controles van cv-installaties of de energiedeskundigen type A. Bijgevolg zal het aantal cursisten ook lager zijn. Daarom bestaan er argumenten om de organisatie van opleidingen uit te besteden aan één, of maximaal enkele, opleidings- en exameninstelling(en).

#### **4.2.9 Het organiseren van bijscholingen**

Om het up-to-date houden van de noodzakelijke technische en juridische kennis te verzekeren, dient de verplichting van het bijwonen van bijscholingen in het traject te worden ingebouwd.

Tabel 6 geeft een overzicht van mogelijke vereisten omtrent bijscholingen, zijnde de elementen aangehaald in deel 3.4, en een suggestie van een mogelijke invulling.

Wat de opleiding en ervaring van de docenten betreft, zou de Vlaamse overheid kunnen eisen dat de docenten een opleiding (train-de-trainer sessie) volgen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen en/of dat ze bepaalde relevante ervaring kunnen voorleggen.

Daarnaast zou men de opleidingscentra die bijscholingen organiseren, kunnen verplichten een afvaardiging op te nemen in de periodieke overlegmomenten (zie hoger) met het agentschap.

Om de timing van de bijscholing te kunnen opvolgen, en de gelegenheid van een bezoek te kunnen inplannen, kan de overheid voorzien dat Wonen-Vlaanderen tijdig dient geïnformeerd te worden over tijdstip en plaats van de bijscholing. Medewerkers van het agentschap moeten steeds, indien ze dit wensen, vrij zijn bijscholingen bij te wonen.

De bijscholing zou wijzigingen in de regelgeving, software, technische richtlijnen, veel voorkomende fouten, permanente ijking, uniformiteit van de verslagen, enzovoort moeten behandelen. De overheid

kan best vereisen dat uitwerking in samenwerking met het agentschap Wonen-Vlaanderen dient te verlopen.

Deze vereisten kunnen worden verankerd in specifieke erkenningsvoorwaarden en gebruikseisen, opgelegd aan de erkende opleidingscentra die de bijscholing organiseren.

**Tabel 6 Overzicht van de vereisten die kunnen worden gesteld bij het organiseren van bijscholingen**

Vereisten omtrent ...	Suggestie mogelijke invulling
Opleiding en ervaring docenten	Opleiding bij agentschap of andere erkende instelling gevolgd en/of relevante ervaring hebben
Deelname overleg agentschap	Erkende instelling heeft verplichte afvaardiging in de periodieke overlegmomenten met agentschap (wijzigingen regelgeving, technische richtlijnen, veel voorkomende fouten, ...)
Informerend agentschap tijdstip en plaats bijscholing	Agentschap ten minste 1 maand voor aanvang informeren over tijdstip en plaats van opleiding
Inhoud en minimale duur bijscholing	De bijscholing behandelt de wijzigingen in de wetgeving, software, technische richtlijnen, veel voorkomende fouten, ... (min. 6 contacturen) De uitwerking dient in samenwerking met agentschap te verlopen.
Controle bijscholingen en bijwonen lesmomenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inhoud bijscholingen moet een maand voor bijscholing start aan agentschap overhandigd worden</li> <li>- Medewerkers agentschap moet steeds, indien ze dit wensen, vrij zijn bijscholing bij te wonen</li> </ul>

## 4.3 Andere reflecties vanuit het werkveld

In deel 4.2 werden reeds een groot deel van de reflecties die we vanuit het werkveld ontvingen tijdens de consultatierondes, verwerkt. We sommen hier nog enkele aanvullende elementen op.

### 4.3.1 Lokale ambtenaren en het behalen van een erkenning

Lokale besturen zijn vragende partij het eigen personeel de erkenning te laten behalen. Ze zijn tevreden dat er een (uitgebreid) opleidingskader zou opgezet worden en vinden het niet meer dan normaal dat de eigen woningcontroleurs ook aan alle vereisten die binnen het certificeringstraject worden gesteld, moeten voldoen. Ook met een mogelijke schorsing of intrekking van de erkenning van eigen personeelsleden zijn ze het eens.

### 4.3.2 Erkende private woningcontroleur versus eigen (erkende) woningcontroleur

Tijdens de consultatieronde stelden de steden en gemeenten dat een private woningcontroleur maar voor een beperkt deel van het werk, nl. de technische controle ter plaatse, kan ingeschakeld worden. Bijna elk dossier vraagt immers nog administratieve opvolging, adviesverlening, enzovoort. Vaak is het ook niet enkel een kwestie van een probleem in verband met de woningkwaliteit, maar zijn er ook heikele punten betreffende ruimtelijke ordening, brandveiligheid, of andere. Afstemming met andere beleidsdomeinen achten ze vaak noodzakelijk.

Een probleem inzake ruimtelijke ordening is (voorlopig) bijvoorbeeld dat er geen weigeringsgrond is voor een conformiteitsattest, maar lokale besturen geven aan de eigenaar graag het volledige beeld, over de verschillende beleidsdomeinen heen. Een private controleur is hier volgens hen niet toe in staat. Dit maakt dat de lokale overheid steeds betrokken moet zijn bij de afhandeling van het dossier én dat de benodigde tijd van de lokale overheid in elk dossier nog steeds significant is.

De geconsulteerde steden en gemeenten zijn niet gekant tegen het inschakelen van private controleurs. Ze pleiten er wel voor dat deze piste aanvullend op de eigen werking moet functioneren. Dit omwille van volgende bedenkingen:

- Bij uitbesteding aan een private controleur is er geen woningcontroleur in dienst van de lokale overheid ter plaatse geweest. Er was geen persoonlijk contact tussen lokale overheid en de betrokken(en) (eigenaar). Persoonlijk contact met de betrokken partijen is nochtans, zeker in moeilijkere dossiers, belangrijk. Het is volgens de lokale actoren de succesfactor om op lange termijn resultaat te boeken en tot duurzame oplossingen te komen. Eigenaars die men louter administratief-juridisch benadert, dreigen bijvoorbeeld slechts tot net onder de strafpuntegrens te herstellen. Door persoonlijk contact kunnen zij daarentegen worden overtuigd van de redelijkheid van de kwaliteitsnormen en de noodzaak van herstel. Lokale actoren verwijzen met andere woorden naar het belang van de legitimiteit van regelgeving om een spontane naleving te verzekeren, en het belang hierbij van persoonlijke contacten.
- Aansluitend menen vertegenwoordigers van lokale besturen dat een woningcontroleur die in dienst werkt van de lokale overheid toegankelijker is voor overleg over vaststellingen ter plaatse, ook betreffende andere beleidsdomeinen, opvolging van het dossier, enzovoort.
- Veel dossiers zijn maatwerk en zijn daarenboven niet zomaar te bevatten aan de hand van foto's en een technisch verslag die een andere persoon heeft opgesteld. De controle ter plaatse, de administratieve opvolging en de adviesverlening naar de betrokken partijen toe zijn nauw verbonden. Het versnipperen van de uitvoering van technisch woningcontroles en andere opdrachten (administratieve verwerking, adviesverlening) kan in bepaalde dossiers problematisch zijn (zie ook deel3.2). Vertegenwoordigers van steden en gemeenten menen daarom dat het beter is om deze rollen toe te vertrouwen aan een (makkelijk te consulteren) persoon, actief binnen de lokale overheid.
- Doordat veel dossiers maatwerk zijn, geduld en eventueel een tweede bezoek vragen, vrezen lokale actoren voor meer geweigerde conformiteitsattesten. Bovendien vrezen ze dat zo het draagvlak voor het instrument wordt aangetast, in het bijzonder wanneer de weigeringen gebaseerd zijn op makkelijk te verhelpen inbreuken. Een lokale controleur zal dan namelijk aanwijzingen geven en eventueel een tweede controle inplannen, om het attest alsnog af te leveren. Bij private controleurs, die als externe in opdracht van het lokaal bestuur werken, kan men dit niet spontaan verwachten.
- Lokale besturen vrezen dat de gemeente steeds financieel zal moeten bijspringen indien een private controleur wordt ingeschakeld. Doorsnee is een woningcontroleur 4 uur bezig met de technische afhandeling van een dossier (het opmaken van een technisch verslag ter plaatse + het opstellen van het verslag). Indien een privaat persoon aan een tarief van 50 euro per uur werkt, betekent dit dat het afleveren van een technisch verslag doorsnee 200 euro kost. Dit ligt meer dan dubbel zo hoog dan het wettelijk vastgelegde maximale bedrag van 90 euro. Een dergelijk bedrag zal doorgaans bovendien hoger liggen dan wanneer lokale besturen werken met eigen personeel (zie ook deel 4.5). De meerwaarde van private controleurs schatten ze daarom als beperkt in. Mogelijke voorbeelden waar men toch een meerwaarde ziet, zijn situaties waarin voor een beperkte termijn de controlecapaciteit moet worden verhoogd of wanneer men slechts af en toe controles moet uitvoeren. In zo'n omstandigheden kan het efficiënter zijn om een private instantie in te schakelen, aldus de lokale actoren.
- De gemeentelijke woningcontroleurs moeten het preventieve luik blijven organiseren. Vaak gaat het om dossiers die meerdere bezoeken vragen. Dit is een tijdsroevende bezigheid en kan hierdoor niet worden uitbesteed aan een privaat persoon. Het zou de zaak onbetaalbaar maken voor de gemeente.

Niettemin zijn er ook Vlaamse gemeenten die niet de middelen hebben om zich op gepaste wijze met het woningkwaliteitsbeleid bezig te houden. Het feit dat geen enkele kleinere gemeente, die niet kan terugvallen op een IGS voor zijn woningkwaliteitsbeleid, reageerde op onze vraag om deel te nemen aan de rondetafelgesprekken, is reeds een signaal. Voor deze gemeenten loont het misschien niet om

een eigen ambtenaar het certificaat te laten behalen en is het kunnen inschakelen van private woningcontroleurs een welgekomen optie. Ook gemeenten die de verplichting willen invoeren om over een conformiteitsattest te beschikken, kunnen bijvoorbeeld inzetten op private controleurs om op korte termijn voldoende capaciteit te hebben.

## 4.4 Het inschakelen van private controleurs

### 4.4.1 Algemeen

Het Vlaams Regeerakkoord stelt om de administratieve afwikkeling van woningkwaliteitsprocedures op ambtelijk niveau te verzekeren, ook na de introductie van een opleidings- en certificeringskader voor private woningcontroleurs (zie ook deel 3.2 en 4.1). De inschakeling van private controleurs kan dus verlopen volgens de bestaande woningkwaliteitsprocedures (zie deel 1.1). De burgemeester of de minister blijven daarbij verantwoordelijk voor het nemen van beslissingen (zoals de toekenning van een conformiteitsattest), terwijl de taak van een private controleur zich beperkt tot uitvoering van de technische woningcontrole. Meldingen of aanvragen vinden plaats via de gemeenten. Het is het bestuur dat de opdracht geeft om de controle uit te voeren, niet de burger.

Indien lokale overheden of het Vlaams Gewest een beroep doen op private controleurs is er sprake van een overheidsopdracht. Vanaf 30 juni 2017 is daarbij de Wet inzake overheidsopdrachten van 16 juni 2016<sup>239</sup> van toepassing. Deze wetgeving houdt onder meer rekening met een aantal drempels: naargelang de geraamde waarde van de opdracht kan/moet een soepeler of strenger regime worden nageleefd. Voor zogenaamde 'opdrachten van beperkte waarde' (<30 000 euro) geldt bijvoorbeeld een soepel stelsel van plaatsing en uitvoering. Het bestuur dient (de voorwaarden van) meerdere ondernemers te raadplegen, maar heeft geen wettelijke verplichting om een gemotiveerde beslissing op te maken of informatie te verstrekken na de gunning. De raadpleging kan bovendien op informele wijze, zelfs mondeling, gebeuren, al moet de raadpleging voldoende kunnen worden aangetoond. Een opdracht van beperkte waarde kan ook tot stand komen door aanvaarding van de factuur.

Bij de keuze voor een bepaalde plaatsingsprocedure zijn ook een aantal variabele of nog onbekende factoren van belang, met impact op de vraag naar en het aanbod van woningcontroles. Gaat het bijvoorbeeld om een stad of gemeente met een groot of eerder een beperkt werkingsgebied? Is er een verplicht conformiteitsattest? Is er een groot aantal huurwoningen? Gaat het om een ouder of een eerder recent patrimonium? Andere factoren hangen samen met de keuzes die de Vlaamse overheid maakt omtrent het opleidings- en certificeringstraject: is er een groot aantal kleinere aanbieders (piste 1, certificering van natuurlijke personen), gaat het om een beperkt aantal grotere organisaties (piste 2b, met het relatief zware accreditatieproces), of zijn er zowel kleinere als grotere spelers op de markt actief (piste 2a, erkenning natuurlijke personen en rechtspersonen)?

Algemeen lijkt van belang om bij de keuze voor een bepaalde plaatsingsprocedure te waken over volgende aspecten: 1) er moet voldoende concurrentie mogelijk zijn, om de prijzen te drukken; 2) de gekozen procedure moet administratieve lasten beperken; en 3) er is voldoende en flexibel inzetbare capaciteit om de benodigde woningcontroles tijdig uit te voeren. De uitvoering van een controle kadert immers binnen een procedure met een zekere beslissingstermijn en kan betrekking hebben op preciaire woonsituaties. Afhankelijkheid van een of enkele spelers kan bovendien een remmende factor zijn bij de toepassing van het controle- en opvolgingsmechanisme, net omdat de overheid mee verantwoordelijk is voor de uitvoering van controles om een beslissing te kunnen nemen.

---

<sup>239</sup> BS 14 juli 2016.

#### 4.4.2 Een mogelijk systeem

Rekening houdend met de voorgaande bemerkingen, lijkt het ons een mogelijkheid om te werken met een dynamisch aankoopstelsel. We vertrekken daarbij vanuit de piste waarin de Vlaamse overheid kiest voor opleiding en erkenning van natuurlijke personen (zonder dat rechtspersonen uitgesloten zijn) en er groot aantal spelers woningcontroles uitvoeren. Deze piste gaat immers samen met de sterkst mogelijke controle op de kwaliteit van de woningcontroleurs en de door hen uitgevoerde controles, net als met positieve effecten voor de concurrentie en de afhankelijkheid van de overheid ten aanzien van de actoren (woningcontroleurs) op de markt. Het systeem zorgt er voor dat de plaatsing van opdrachten toch eenvoudig kan verlopen en een groot aantal spelers flexibel kunnen intekenen.

Het dynamisch aankoopstelsel is namelijk een volledig elektronisch proces voor de aankoop van diensten van courant gebruik (zoals de uitvoering van woningcontroles). Het systeem staat open voor elke geïnteresseerde die voldoet aan de gestelde selectiecriteria. Wie wil deelnemen, kan gedurende de gehele looptijd van het aankoopstelsel een aanvraag tot deelneming doen. De opdrachtgever kan dan bijvoorbeeld beoordelen of de aanvrager over een certificaat als woningcontroleur beschikt. Iedereen die geselecteerd is, wordt toegelaten tot de eigenlijke plaatsingsprocedure. Wanneer daarna een dienst (woningcontrole) nodig is, kan men de deelnemers eenvoudig uitnodigen om een offerte in te dienen (eventueel kan men ook in verschillende categorieën werken, bijvoorbeeld op basis van het geografisch gebied). De opdracht wordt toegewezen volgens vooraf bepaalde criteria (zoals de prijs, uitvoeringstermijn, enzovoort), waaraan eventueel vooraf een waardering kan worden gekoppeld, zodat de toewijzing o.i. semi-automatisch kan verlopen. Tijdens de looptijd van het aankoopstelsel kan de overheid-opdrachtgever bijvoorbeeld ook nog documenten opvragen aan inschrijvers omtrent het voldoen aan de selectiecriteria. Er blijft dus controle mogelijk.

Aan het voorgestelde systeem zijn o.i. verschillende voordelen verbonden (eenvoud, concurrentie, flexibiliteit, voldoende capaciteit). Wel vraagt het om de ontwikkeling van een digitaal platform om de vraag en het aanbod met elkaar in contact te brengen. We denken aan een systeem waarbij private controleurs zich voor een of meerdere geografische gebieden (dus niet noodzakelijk voor één gemeente) kunnen inschrijven en lokale besturen aan de ingeschrevenen (die actief zijn binnen hun gemeente) opdrachten kunnen openstellen. Omwille van schaalvoordelen en de mogelijkheid tot coördinatie zou het logisch zijn indien het Vlaams Gewest de trekker zijn voor de realisatie van zo'n platform. Bovendien kan dit aankoopplatform worden gekoppeld aan het informatieplatform voor woningcontroleurs (zie deel 4.2.6). Een dergelijke koppeling heeft als voordeel dat controleurs vanuit de eigen, commerciële belangen het platform zullen consulteren, waardoor ook andere informatie, zoals over de toepassing en interpretatie van normen, gemakkelijker kan doorstromen.

### 4.5 De kost van het inschakelen van private woningcontroleurs voor een onderzoek ter plaatse

Door het behoud van een administratieve lus komt het inschakelen van private woningcontroleurs neer op het uitbesteden van het onderzoek ter plaatse en het opstellen van het bijhorende technisch verslag. De kost van het uitbesteden van één opdracht wordt op ongeveer 200 euro geschat. Uit gesprekken met de huidige gewestelijke en gemeentelijke woningcontroleurs blijkt dat immers dat een onderzoek ter plaatse en het uitschrijven van het bijhorende technisch verslag gemiddeld 4 uren in beslag neemt. Als er wordt van uitgegaan dat een private controleur aan een loonkost van 50 euro per uur werkt, komt dit neer op een gemiddelde kost van 200 euro.

Voor de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en bij woningcontroles in het kader van de aanvraag van een huursubsidie, waarbij de overheid instaat voor de kost van het onderzoek,

zal het aantal onderzoeken die 1 (private) VTE<sup>240</sup> kan uitvoeren dan tegenover een kostprijs van ongeveer 80 000 euro staan. Uitbesteding lijkt daarmee doorgaans voor gemeenten duurder dan eigen personeel aan te werven.

Bij de aanvraag van een conformiteitsattest, welke voor maximaal 90 euro kan verhaald worden op eigenaar, zal de kost voor de overheid per onderzoek minstens ongeveer 110 euro zijn. Voor 1 (private) VTE kunnen de kosten zo voor maximaal 36 000 euro verhaald worden op de eigenaars, de overheid zal minstens ongeveer 44 000 euro zelf moeten betalen.

Verder dient hierbij herhaald te worden dat de afweging die een gemeente maakt ruimer zal zijn dan een louter financiële afweging. Gemeenten gaven aan dat de keuze tussen de inzet van eigen personeel dan uitbesteding aan de private sector ook afhankelijk zal zijn van:

- De vraag naar technische controles in gemeenten (veel/weinig): aan het volgen van opleidingen, opbouw van expertise, enzovoort is een kostprijs verbonden die pas op termijn/met voldoende volume rendeert.
- De afweging van de impact op de dienstverlening naar de burger toe. Gemeenten krijgen regelmatig een vraag over een specifiek dossier waarin extra uitleg wordt gevraagd. Het versnipperen van het onderzoek, maakt terugkoppeling naar burger moeilijker. Ook wat algemene vragen van de burger omtrent het technisch onderzoek betreft, vergroot de dienstverlening naar burger wanneer de gemeente eigen personeel heeft met kennis ter zake.
- De mate waarin de gemeente een proactief beleid voert en de input uit kwaliteitsonderzoek gebruikt in andere instrumenten.

---

<sup>240</sup> 1 VTE staat equivalent voor 400 onderzoeken. We gaan er hierbij van uit dat 1 VTE 200 dagen per jaar kan ingezet worden aan 2 onderzoeken (inclusief afwerken technisch verslag) per dag.

## 5. CONCLUSIES EN BELEIDSAANBEVELINGEN

Ter afronding van het rapport, vatten we hier onze belangrijkste conclusies en beleidsaanbevelingen samen.

Een kader dat een antwoord biedt op de noden en kwalitatieve garanties inbouwt

De geïdentificeerde noden op het terrein vragen om een traject of systeem van certificering waarin de personen die momenteel als woningcontroleur optreden adequate kennis en vaardigheden kunnen verwerven. Het bedoelde traject of systeem moet ook instrumenten uitwerken die een eenvormige beoordeling, en dus de kwaliteit van attesten en woningcontroleurs, garanderen. Daarnaast moet het systeem ervoor zorgen dat private woningcontroleurs eveneens kunnen worden ingeschakeld door de gewestelijke en lokale overheden. Dit onder meer om het aantal onderzoeken indien gewenst te kunnen opdrijven.

Uit de studie van de gehanteerde praktijken in de andere beleidsdomeinen besluiten we dat er twee pijlers voorhanden moeten zijn om een kwalitatief opleidings- en certificeringstraject te garanderen: een pijler die de noodzakelijk te verwerven kennis, en de overdracht ervan, verzekert en een pijler die waarborgen inbouwt om de kwaliteit van de attesten en controleurs te garanderen. Om de eerste pijler te waarborgen, dient de kennis die een woningcontroleur moet bezitten om terdege de technische verslaggeving voor zijn rekening te kunnen nemen, gedetailleerd omschreven te worden. Ook moeten er mechanismen worden ingebouwd die de kwaliteit van de kennisoverdracht verzekeren en moet de woningcontroleur verplicht worden zijn kennis up-to-date te houden.

Een tweede noodzakelijke pijler is de zorg om mechanismen, instrumenten en bepalingen die de kwaliteit van attesten en woningcontroleurs maximaal garanderen. Dit betekent dat er best erkenningsvoorwaarden en gebruikseisen worden bepaald, een degelijk controle- en opvolgingsmechanisme wordt uitgewerkt en een tool wordt ontwikkeld die de maximale eenvormigheid van beoordelen onder de controleurs waarborgt.

Logischerwijs wordt tussen beide pijlers ook een connectie gemaakt: problemen uit de praktijk, zoals vastgesteld binnen het controle- en opvolgingsmechanisme, krijgen bijvoorbeeld best extra aandacht binnen de pijler van kennisoverdracht.

Een kader dat de administratieve afwikkeling op ambtelijk niveau verzekert

Het Vlaamse Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 maken de duidelijke keuze dat het de bedoeling is om de administratieve afwikkeling van de procedures in handen te houden van de overheid. Dit betekent dat erkende woningcontroleurs enkel in actie treden op vraag van de overheid. Hun activiteit beperkt zich tot het uitvoeren van een woningkwaliteitscontrole aan de hand van het technisch verslag.

Een eerste voordeel van deze keuze is dat de inschakeling van private woningcontroleurs geen grote wijzigingen vraagt aan de bestaande procedures. Ook zorgt deze manier van werken voor minder complexiteit in vergelijking met de rechtstreekse attestering. Door de administratieve lus, kan de lokale overheid gemakkelijker voor belangrijke input zorgen vanuit andere beleidsdomeinen (RO, brandveiligheid, enzovoort). Indien private controleurs deze informatie zelf moeten verzamelen, vraagt dit bijkomende expertise en tijdsinvestering. Ook het feit dat lokale overheden (in meer en meer gevallen) een proactief woningkwaliteitsbeleid uitbouwen en daarbij over kennis van de situatie op het terrein moeten beschikken, of dat het (verplicht) conformiteitsattest binnen een ruimer kwaliteitsinstrumentarium kadert, pleit ervoor om de lokale overheid steeds te betrekken in de procedure. De verschillende onderdelen van het instrumentarium zijn daarbij met elkaar verbonden



en omvatten onder andere dwangmaatregelen en sanctionering, wat typische overheidsprerogatieven zijn. Ook dit pleit voor het behouden van de administratieve lus.

Aan de keuze om een ambtelijke afwikkeling te waarborgen zijn echter ook nadelen verbonden. Zo vraagt het opvolgen van aanvragen voor een conformiteitsattest personeelscapaciteit en bestaat onder actoren, terecht of onterecht, de vrees dat erkende controleurs hun erkenning gaan gebruiken voor controles buiten de procedures. Zo zouden verkeerde verwachtingen kunnen ontstaan omtrent de aard en betekenis van dergelijke, vrijblijvende controles. Op deze bedenkingen hebben we in het rapport trachten in te spelen. Het gegeven van de personeelscapaciteit was zo een aandachtspunt bij de beoordeling van verschillende pistes. Het risico van 'verkeerde verwachtingen' trachten we op te vangen door in de gebruikseisen die de gecertificeerde controleur moet respecteren hierover een regeling op te nemen.

### Een kader dat rekening houdt met juridische principes

De keuze om de administratieve afwikkeling van woningkwaliteitsprocedures op ambtelijk niveau te verzekeren, betekent dat private controleurs zullen worden ingeschakeld binnen de bestaande woningkwaliteitsprocedures (zie deel 4.1). Er is geen rechtstreekse attestering door de controleur aan de burger. De burgemeester of de minister blijven daarentegen verantwoordelijk voor het nemen van beslissingen (zoals de toekenning van een conformiteitsattest), terwijl de taak van een private controleur zich beperkt tot uitvoering van de technische woningcontrole. Noodzakelijke wijzigingen aan bestaande regelgeving zijn minimaal. Ook de principes inzake aansprakelijkheid van betrokken overheden (zie deel 1.3), de impact van algemene beginselen behoorlijk bestuur en de rechtsbescherming voor de burger, blijven grotendeels gelijk.

Wel dient er bij regulering van het beroep als woningcontroleur rekening te worden gehouden met het Europees recht. Binnen de interne markt geldt het principe van vrij verkeer van diensten. Beperkingen, zoals door alleen te werken met gecertificeerde controleurs en aan het behalen van een certificaat bepaalde voorwaarde te koppelen, zijn niet uitgesloten maar moeten aan zekere vereisten voldoen. Zo mogen de voorwaarden voor certificering niet discriminatoir zijn en moeten geïnteresseerden op een eenvoudige, toegankelijk manier informatie kunnen terugvinden over de toepasselijke procedures en vereisten. Ook zal de Vlaamse overheid vooraf moeten zorgen voor aanmelding van de voorgenomen regelgeving bij andere EU-lidstaten.

Een beroep op de markt betekent bovendien dat de wetgeving op de overheidsopdrachten een rol speelt. Het gekozen aankoopstelsel dient onder meer rekening te houden met het creëren van voldoende concurrentie (om de prijzen te drukken); administratieve eenvoud; de nodige capaciteit en flexibiliteit om controles binnen de beslissingstermijnen uit te voeren; en de overweging dat afhankelijkheid van een klein aantal spelers dient te worden vermeden om het controle- en opvolgingstelsel goed te doen functioneren. Een dynamisch aankoopstelsel is ons inziens een mogelijke piste om de voordelen van een groot aantal spelers te koppelen aan eerder beperkte administratieve lasten en garanties op voldoende capaciteit om de woningcontroles uit te voeren.

### De verschillende mogelijkheden en beleidskeuzes op een rij

#### ❖ Drie mogelijk te volgen pistes

Globaal zijn er drie mogelijke pistes om de opleiding van de bestaande controleurs te versterken en het inschakelen van private controleurs mogelijk te maken. We onderscheiden de piste waar men natuurlijke personen zou erkennen (piste 1) ten opzichte van de piste waar men rechtspersonen zou erkennen. Bij de erkenning van rechtspersonen maakten we een verder onderscheid tussen werken

met organisaties/rechtspersonen die ook een accreditatie haalden bij BELAC (piste 2b)<sup>241</sup> tegenover organisaties/rechtspersonen die geen accreditatie bij BELAC hebben (piste 2a).

De keuze die hierbij voorligt, is de mate waarin men controle wil hebben over de kennisopbouw van de woningcontroleurs. Indien de Vlaamse overheid maximale controle over de kennisopbouw van de (kandidaat-)woningcontroleurs nastreeft, dient ze te vereisen dat elke persoon die optreedt als woningcontroleur, de door of voor het agentschap Wonen-Vlaanderen georganiseerde opleiding volgt en slaagt voor het bijhorend examen (piste 1). Ziet men kennisopbouw als een gedeelde verantwoordelijkheid van de instantie die de erkenning aanvraagt, dan kan men vereisen dat slechts enkele personen in dienst van de instantie de opleiding volgen en verder vertrouwen op interne kennisopbouw (piste 2a). Ziet men die kennisopbouw volledig als een verantwoordelijkheid van de aanvragende instantie, dan kan zelfs de vereiste van het volgen van een door of voor het agentschap Wonen-Vlaanderen georganiseerde opleiding geheel worden gelost. De taak van de overheid blijft dan beperkt tot het opvolgen van resultaten, namelijk de wijze waarop controles worden uitgevoerd en de wijze waarop de organisatie intern een zekere kwaliteit borgt (piste 2b).

Verschillende elementen pleiten voor een scenario waarbij de controle over de kennisopbouw van de woningcontroleurs niet (te sterk) gelost wordt, en dus voor de organisatie van een opleidingstraject:

- Het is de verantwoordelijkheid van de Vlaamse overheid om een behoorlijke huisvesting te waarborgen. De technische verslaggeving is hierbij een belangrijk instrument. De legitimiteit en het draagvlak van het instrument worden mede bepaald door de mate waarin deze verslaggeving eenvormig gebeurt. Bij uiteenlopende beoordelingen (zoals bij de aanvraag van een conformiteitsattest en na de uitvoering van werken) komt de rechtszekerheid onder druk. Het opleidingstraject is een belangrijk (preventief) middel om de eenvormigheid te waarborgen.
- Door de keuze om niet rechtstreeks te attesteren (door de controleur aan de burger), zijn en blijven de Vlaamse overheid en de burgemeester verantwoordelijk voor de beslissing om een conformiteitsattest toe te kennen, een woning al dan niet ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, enzovoort. Zij moeten zich onder meer vergewissen van de kwaliteit van de adviezen waarmee zij hun beslissingen onderbouwen.
- Een van de aanleidingen van dit onderzoek was de vaststelling dat het bewaken van de toepassing van de technische verslaggeving onder druk komt te staan omdat de eenheid van visie zoek is doordat de overheid momenteel onvoldoende controle heeft over de kwaliteit van de woningcontroleurs die in dienst van steden en gemeenten optreden. Het aanreiken van een bepaald opleidingstraject, waarvan men zeker is dat op zijn minst bepaalde personen van de aanvragende instantie deze gevolgd hebben, lijkt ons een belangrijk onderdeel om aan dit probleem tegemoet te komen.

#### ❖ Versterken van gemeentelijke controleurs vraagt opleiding van natuurlijke personen

Om de personen die momenteel als gemeentelijk of gewestelijk woningcontroleur optreden een kader te kunnen bieden, is een opleidings- en erkenningstraject van natuurlijke personen in elk geval nodig. Zeker in kleinere gemeenten met een dito personeelsbezetting blijkt immers dat interne kennisopbouw niet volstaat. Vaak is er slechts één of enkele personen actief rond woningkwaliteit en zijn er slechts enkele dossiers die een beoordeling vragen. De vraag naar opleidingsmogelijkheden is zelfs duidelijk breder gedragen dan alleen door kleinere gemeenten. Eerdere studies en de bevraging die we in het kader van dit onderzoek organiseerden, tonen een ruime nood aan een (extern) opleidingskader bij de huidige woningcontroleurs. Het systeem vandaag is ontoereikend omdat er onvoldoende specifieke opleiding is, noch opleiding met een afdoende frequentie. Daar 96% van de huidige lokale woningcontroleurs aangeeft nog extra info nodig te hebben om het technisch verslag ter dege in te vullen, moeten we concluderen dat steden en gemeenten er niet in slagen om zelf een voldoende uitgewerkt opleidingskader voor hun woningcontroleurs te voorzien. De organisatie van

---

<sup>241</sup> BELAC is de Belgische Accreditatie-instelling

een extern georganiseerd opleidingskader is dus noodzakelijk. Het systeem-BELAC voldoet niet aan deze voorwaarde. Een accreditatie op basis van een audit van lokale besturen lijkt politiek-juridisch bovendien moeilijk realiseerbaar.

#### ❖ Opleiding door of voor het agentschap Wonen-Vlaanderen

Bij de erkenning van natuurlijke personen heeft de overheid de keuze om het opleidings- en bijscholingstraject zelf te organiseren of hiervoor samen te werken met een erkend opleidings- en examencentrum.

Andere Vlaamse beleidsvelden kwamen in het (recente) verleden tot de conclusie dat een dergelijke opdracht niet tot de kerntaken van hun administratie behoort. De vraag is bovendien of externe partners op het terrein niet meer expertise hebben omtrent het organiseren van opleidingen, of ze niet meer beschikken over potentiële lesgevers en communicatiekanalen om geïnteresseerden toe te leiden, enzovoort. Tijdens de consultatieronde haalden de lokale actoren aan dat hun ervaringen op het terrein (bijvoorbeeld door opleidingen die ze reeds volgden) leren dat er veel expertise zit bij externe partners. Zij staan dus zeker open voor het betrekken van externen.

#### ❖ Wie staat in voor de erkenning?

Nadat men met succes een opleiding volgde, is de vraag welke instantie zorgt voor toekenning van de erkenning als 'gecertificeerd woningcontroleur'.

Het departement Omgeving werkt daartoe met de opleidings- en examencentra, het Vlaams Energieagentschap organiseert de toekenning van de erkenning zelf via de Energieprestatiedatabank. Ook hier dient een keuze gemaakt te worden: verloopt de erkenning van rechtswege (via de centra) of staat Wonen-Vlaanderen hiervoor zelf in? Naar onze mening is het toekennen van de erkenning een louter administratieve procedure, zonder impact op een kwaliteitsvolle overdracht van kennis.

#### ❖ Wat met private organisaties?

Voor woningcontroleurs in dienst van lokale besturen of het Vlaams Gewest maken we zoals vermeld de inschatting dat een opleidings- en certificeringstraject voor natuurlijke personen noodzakelijk is om een antwoord te bieden op de noden op het terrein. Voor private organisaties heeft de Vlaamse overheid de keuze of ze, naast natuurlijke personen, ook rechtspersonen erkent<sup>242</sup>. Het departement Omgeving maakte de keuze om dit niet te doen voor de technici die de cv-installaties keuren, het Vlaams Energieagentschap doet het wel voor de energiedeskundigen type A en de verslaggevers. Voor alle duidelijkheid: ook voor het departement Omgeving zijn (veel) rechtspersonen actief, maar hun werknemers die keuringsattesten afleveren van de cv-installaties, zijn allemaal individueel erkend. De rechtspersoon organiseert de centrale administratie en andere zaken, de technici vullen de keuringsattesten in onder hun persoonlijk erkenningsnummer.

Voor de Vlaamse overheid heeft het wel of niet erkennen van rechtspersonen, naar onze mening geen significante impact op de eigen werklust. Indien men enkel natuurlijke personen erkent, zou men kunnen denken dat de werklust groter is omdat het aantal erkenningen hoger ligt. Dit is volgens ons niet het geval. Steeds dient men immers de erkende opleidings- en examencentra te controleren (ongeacht het aantal cursisten), net als een vast aandeel van de technische verslagen (ongeacht het aantal erkende woningcontroleurs).

---

<sup>242</sup> Hiermee doelen we op een scenario waarin niet alle controleurs van een erkende organisatie individueel een certificaat als woningcontroleur hebben behaald. Bij een certificering van natuurlijke personen (piste 1) kunnen de betrokken zich uiteraard ook organiseren in de vorm van een rechtspersoon, zonder dat de rechtspersoon moet erkend worden. Binnen de rechtspersoon kunnen dan bovendien niet-controleurs actief zijn, bijvoorbeeld om administratieve taken op zich te nemen.

De keuze die voorligt, is daarom vooral of de Vlaamse overheid de kwaliteit van woningcontroleurs maximaal in eigen handen wil houden, dan wel deze verantwoordelijkheid ook bij de erkende organisatie/rechtspersoon legt. Het werken met rechtspersonen heeft immers tot gevolg dat de opleiding en bijscholing, en dus de kwaliteitsgarantie ervan, gedeeltelijk of volledig in handen van de rechtspersonen zelf komt te liggen. Niet elke medewerker heeft binnen deze piste een voor of door de overheid georganiseerde opleiding gevolgd en beschikt over een erkenning via het door of voor de Vlaamse overheid uitgebouwde traject. We argumenteerden hierboven dat het volgens ons beter is om de controle over de kennisopbouw van de woningcontroleurs niet (te sterk) te lossen.

Indien de overheid ervoor kiest ook rechtspersonen te erkennen, kan ze opteren om enkel met door BELAC geaccrediteerde rechtspersonen te werken of ook met andere rechtspersonen. De federale overheidsdienst Economie werkt enkel met door BELAC geaccrediteerde keuringsinstellingen, het Vlaams Energieagentschap met andere rechtspersonen. Er is een wezenlijk verschil tussen beide. De door BELAC geaccrediteerde rechtspersonen dienen door de zware accreditatieprocedure te gaan en dienen aan diverse managementsvereisten te voldoen, andere rechtspersonen niet.

Dit maakt dat de discrepantie tussen de vereisten die aan natuurlijke en andere rechtspersonen worden opgelegd, tegenover deze die aan door BELAC geaccrediteerde instellingen worden opgelegd, groot is. Aangezien iedereen dezelfde taak van woningcontroleur dient uit te voeren, is de vraag of deze discrepantie te verantwoorden is en of men er niet naar moet streven om het verschil in vereisten tussen natuurlijke en rechtspersonen zo klein mogelijk te houden. Verschillen tussen de vereisten gesteld aan natuurlijke personen versus rechtspersonen zijn mogelijk, maar moeten berusten op objectieve verschillen en redelijk en passend zijn om de achterliggende doelstelling te bereiken. Aangezien een opleidings- en certificeringstraject voor natuurlijke personen in elk geval noodzakelijk is, is dit een argument om bij de erkenning van rechtspersonen niet te kiezen voor een BELAC-accreditatieproces.

Bovendien zou de kwaliteitscontrole van de woningcontroleurs (de zgn. 'controle op controle') bij de door BELAC geaccrediteerde keuringsinstellingen in handen komen te liggen van BELAC. Daardoor ontstaat in de eerste plaats een situatie waarin twee te onderscheiden instanties de uitgevoerde controles zouden beoordelen. BELAC zou dat doen in het kader van haar opdracht, de Vlaamse overheid bij de beoordeling van beroepsprocedures. Dit lijkt geen wenselijke situatie. Ook leert de praktijk dat net de 'controle op de controle' van wezenlijk belang is om de degelijkheid van uitgevoerde controles te borgen. Gezien de verantwoordelijkheid die het Vlaams Gewest en de lokale beleidsinstanties hoe dan ook behouden bij de toepassing van het instrumentarium, lijkt het dan ook aangewezen om de kwaliteitscontrole bij het certificeringstraject in handen te houden. Bij het systeem-BELAC zijn zowel de kennisopbouw als de kwaliteitscontrole daarentegen opdrachten voor externen.

#### ❖ Controle en opvolging voor natuurlijke personen en niet-BELAC geaccrediteerde organisaties

Het controle- en opvolgingssysteem voor natuurlijke personen en rechtspersonen die niet door BELAC geaccrediteerd zijn, kan daarentegen op eenzelfde wijze worden georganiseerd, namelijk via steekproefwijze en risicogerichte hercontroles.

De overheid dient daarbij de keuze te maken of ze de volledige procedure (administratie + veldwerk) in handen wenst te houden of het veldwerk (de hercontroles in de woningen) uitbesteedt aan een erkende partner. Het Vlaams Energieagentschap houdt de volledige procedure in eigen handen, het departement Omgeving besteedt het veldwerk uit. We menen dat volgende elementen ervoor pleiten om het volledige proces in eigen handen te houden:

- De evaluatie van de praktijken in andere beleidsdomeinen bracht zoals vermeld aan het licht dat dit het belangrijkste element is om de kwaliteit van de attesten en controleurs maximaal te garanderen. Zulk belangrijk element zou best zo volledig mogelijk worden gecontroleerd door de Vlaamse

overheid, te meer omdat zij verantwoordelijkheid draagt omtrent instrumenten die uitvoering geven aan het recht op wonen.

- Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft de expertise in huis om, naast het administratief luik van dit proces, ook het technisch gedeelte voor haar rekening te nemen. Bovendien gaat het allicht in een substantieel deel van de dossiers (bijvoorbeeld naar aanleiding van beroepen) over situaties waarin de interpretatie van de normen aan de orde is. Zeker in die gevallen lijkt het aangewezen om de toepassing centraal aan te sturen, zodat de eenvormigheid maximaal wordt verzekerd. Tegelijk kan Wonen-Vlaanderen zo interpretatiemoeilijkheden detecteren en hierop inspelen via haar communicatiekanalen (zoals het technisch handboek of het informatieplatform). Tevens kan Wonen-Vlaanderen dit doorspelen aan de opleidingsinstelling(en) om te verwerken in de opleiding en bijscholing. Een gewenste connectie tussen beide pijlers van het opleidings- en certificeringstraject (zie eerder) wordt zo gerealiseerd.
- Het agentschap Wonen-Vlaanderen blijft instaan voor de behandeling van beroepen, inclusief een beoordeling van de feitelijke onderbouwing van een bepaalde beslissing. Indien een andere instantie zou instaan voor het controle- en opvolgingsproces, dreigen er situaties te ontstaan waarin te onderscheiden instanties een verschillend 'eindoordeel' uitspreken.

#### ❖ Andere mogelijkheden en vereisten

Voor het uitwerken van erkenningsvoorwaarden, gebruikseisen, condities voor opheffing en schorsing, en het creëren van een informatieplatform, is er quasi geen verschil tussen de verschillende pistes. De inhoudelijke keuzes die de overheid daarbij kan maken (minimaal maar conform de Dienstenrichtlijn, uitgebreide informatieverstrekking, toevoeging van een aandeel handhavingscommunicatie), gelden voor elk van de verschillende pistes.

Lokale actoren kunnen zich vinden in de voorgestelde erkenningsvoorwaarden, gebruikseisen en condities voor opheffing en schorsing. Dat deze ook van toepassing zouden zijn op gemeentelijke woningcontroleurs, vonden ze evident. Over de ontwikkeling van een informatieplatform waren ze enthousiast. Het zou de informatiedoorstroming tussen Vlaamse overheid en lokale overheid verbeteren.

Tegelijk pleiten de lokale actoren voor de oprichting van een stakeholdersgroep om de belangrijke technische elementen (het technisch handboek, richtlijnen in verband met de interpretatie van de vereisten, richtlijnen omtrent veelgemaakte fouten en veelgestelde vragen, enzovoort) mee met de gewestelijke overheid op te volgen. Deze stakeholdersgroep bestaat volgens hen idealiter uit gewestelijke ambtenaren én lokale actoren. Lokale actoren die dagdagelijks de woningkwaliteitsbewaking in de praktijk uitvoeren kunnen voor interessante input zorgen in deze materie. Sommige lokale besturen stelden ook een specifieke expertise te hebben ontwikkeld, bijvoorbeeld rond kamerwoningen.

#### Slotbeschouwing

De invoering van een opleidings- en certificeringstraject voor woningcontroleurs zal, gezien de keuze om de administratieve afwikkeling op ambtelijk niveau te behouden, weinig veranderen aan de momenteel gehanteerde procedures. Het initiatief zal er wel voor zorgen dat geïnteresseerden zich kunnen laten opleiden tot erkende woningcontroleur. Enkel deze erkende woningcontroleurs, zij het in dienst van Wonen-Vlaanderen, een gemeente of IGS, zij het privaat georganiseerd (als natuurlijke persoon of in een rechtspersoon), zullen nog de technische verslaggeving voor hun rekening mogen nemen.

Lokale besturen en de gewestelijke overheid krijgen daardoor de keuzemogelijkheid om met eigen personeel te werken of beroep te doen op private woningcontroleur voor een opdracht. Deze keuze houdt in belangrijke mate een financiële overweging in (zie deel 4.5). Overheden moeten afwegen of

de kostprijs voor het uitbesteden van de technische controle aan een private woningcontroleur, opweegt tegen het (laten opleiden en) inschakelen van eigen erkende controleurs. De administratieve afhandeling en opvolging blijft in elk geval in handen van de overheid.

Lokale actoren wezen er echter op dat er, zeker wanneer er sprake is van een (uitgebreid) proactief woningkwaliteitsbeleid, niet alleen sprake is van een financiële afweging. Het niet zelf ter plaatse gaan in een woning brengt namelijk een aantal gevolgen met zich mee. Zo vermindert het contact tussen de lokale overheid en betrokken partijen, terwijl men persoonlijk contact nochtans belangrijk acht om mensen te overtuigen van, bijvoorbeeld, de redelijkheid van de kwaliteitsnormen en de noodzaak van herstel. Het versnipperen van de uitvoering van technisch woningcontroles en andere opdrachten (administratieve verwerking, adviesverlening) over verschillende organisaties, zou bovendien voor dubbel werk kunnen zorgen. Zo moet een renovatiecoach goed op de hoogte zijn van de feitelijke toestand van de woning. Tot slot vrezen vertegenwoordigers van lokale besturen dat het aantal geweigerde conformiteitsattesten gevoelig zal stijgen door private woningcontroleurs in te schakelen (omdat zij louter technisch beoordelen) en dat dit het draagvlak voor het instrument zal aantasten, in het bijzonder indien weigeringen gebaseerd zijn op makkelijk te verhelpen inbreuken. Ook dit zijn, aldus de lokale actoren, belangrijke elementen die mee in overweging moeten worden genomen.

# BIJLAGEN

# BIJLAGE 1 HET MINIMUMPROGRAMMA VAN DE ALGEMENE OPLEIDINGEN EN BIJSCHOLINGEN TOT TECHNICUS VLOEIBARE EN GASVORMIGE BRANDSTOF

## B1.1 Opleiding vloeibare brandstof: minimumprogramma van de algemene opleiding en van de bijscholing

### B1.1.1 Het programma van de technische opleiding vloeibare brandstof

De technische opleiding vloeibare brandstof omvat 24 uur theorie en 44 uur praktijk met betrekking tot de centrale stooktoestellen, gevoed met vloeibare brandstof, waarbij het totale aantal te besteden lesuren als richtwaarde geldt.

Het programma omvat minstens de volgende leerstof:

1. de kenmerken van de stookoliën;
2. toegepaste elektriciteit voor verwarmingstechnieken;
3. de technologie en de uitrusting van stookketels;
4. de verschillende types van oliebranders;
5. de onderdelen van een oliebrander;
6. de compatibiliteit stookketel-brander;
7. de regelings- en de veiligheidsapparatuur;
8. de afstelling van de oliebrander;
9. de reparatie en het ontstoren van stookketels, branders;
10. het reinigen van stookketels en branders;
11. de verbranding van stookolie;
12. de warmtetransmissie;
13. de verbrandingscontrole;
14. de schoorsteen;
15. het nazicht en het vegen van de schoorsteen;
16. de inrichting en de verluchting van het stooklokaal;
17. de werking, het gebruik, de controle en het onderhoud van de meetapparatuur, vereist voor het uitvoeren van de controleproeven met betrekking tot de goede werking;
18. de rol van de erkende technicus vloeibare brandstof;
19. het invullen van het reinigingsattest en het verbrandingsattest;
20. het opmaken/invullen van een keuringsrapport;
21. de reglementering over het opslaan van de brandstof;
22. elementen van rationeel energiegebruik en energiebesparing bij verwarming met vloeibare brandstof;
23. milieuaspecten, verbonden aan verwarming met vloeibare brandstof;
24. het uitvoeren van de verwarmingsaudit:
  - a) bepalen van verbrandingsrendement, waterzijdig rendement, keteljaarrendement;
  - b) energiebesparende maatregelen;
  - c) het correct hanteren en invullen van het rekeninstrument, vermeld in artikel 14, van het besluit inzake het onderhoud en nazicht van centrale stooktoestellen en het verwarmings-auditrapport;



- d) bestaande steunmaatregelen van de overheid of derden met het oog op de vervanging van oudere, slechtwerkende toestellen en energieverpillende installaties door energiezuinigere en CO<sub>2</sub>-vriendelijkere verwarming.
25. de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in en rond stookketels en rond verwarmingsbuizen: wat is asbest, de gezondheidsrisico's van asbest, het voorkomen in en rond stookketels en rond verwarmingsbuizen, hoe herkennen, wat te doen bij aantreffen, de noodzaak van bewerken en afbraak van asbesthoudend materiaal in en rond stookketels en rond verwarmingsbuizen, persoonlijke beschermingsmiddelen en nuttige websites met betrekking tot asbest.

### **B1.1.2 Programma van de opleiding van de Vlaamse wetgeving en de daarin opgenomen terminologie inzake vloeibare brandstof centrale verwarming**

Het programma van de opleiding van de Vlaamse wetgeving en de daarin opgenomen terminologie inzake vloeibare brandstof centrale verwarming (minstens 2 uur) omvat:

- 1° de relevante wetgeving over de bestrijding van de luchtverontreiniging die veroorzaakt wordt door centrale stooktoestellen, gevoed met vloeibare brandstof, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater;
- 2° de overzichtslijst van de meest gangbare termen en begrippen met betrekking tot de ketel/branderinstallaties, die de taakuitvoering en de dienstverlening van de technicus aan de klant ten goede zullen komen.

### **B1.1.3 Programma van de bijscholing vloeibare brandstof centrale verwarming**

Het programma van de bijscholing vloeibare brandstof bestaat uit een herhaling van de belangrijkste aspecten met betrekking tot het verwarmen met een centrale verwarming, gevoegd met vloeibare brandstof: de eigenschappen van de brandstof, de verbranding van de brandstof, het rendement, de verbrandingscontrole en het onderhoud, het afstellen van een brander en het belang van een goede afstelling, de meetprocedures en de meetapparatuur (controleproeven met betrekking tot de goede staat van werking), de vigerende wetgeving, de rol van een erkende technicus vloeibare brandstof en het invullen van de verschillende attesten. Verder wordt ingegaan op de nieuwste technologische ontwikkelingen op het vlak van de ketels en branders, de regelingen en de meetapparatuur. Daarnaast wordt informatie verstrekt over bestaande steunmaatregelen door de overheid of derden met het oog op de vervanging van oudere, slechtwerkende toestellen en energieverpillende installaties door energiezuinigere en CO<sub>2</sub>-vriendelijkere verwarming. Die bijscholing duurt minstens 8 uur, proeven inbegrepen.

## **B1.2 Opleiding gasvormige brandstof: minimumprogramma van de algemene opleiding en van de bijscholing**

De opleiding van een technicus gasvormige brandstof wordt modulair georganiseerd. Ze bestaat uit twee modules: een module GI en uitbreidingsmodule GII. Elke module heeft betrekking op een categorie van gastoestellen. Er kan pas deelgenomen worden aan het examen over module GII nadat module GI met vrucht is afgerond en nadat de persoon geslaagd is voor een voorafgaande test over elektriciteit.

Daardoor worden twee niveaus van technici gasvormige brandstof gecreëerd:

- 1° technicus niveau GI met certificaat niveau GI: onderhoud en nazicht van gastoestellen aangesloten als type B en C;
- 2° technicus niveau GII met certificaat niveau GII: onderhoud en nazicht van gastoestellen aangesloten als type B of type C en gasketels met ventilatorbrander.

### B1.2.1 Programma van de technische opleiding gasvormige brandstof, module GI

De technische opleiding gasvormige brandstof, module GI, omvat 96 uur met betrekking tot gastoestellen aangesloten als type B of type C, waarbij het totale aantal te besteden lesuren en, in voorkomend geval, het aantal te besteden lesuren per programmaonderdeel als richtwaarden gelden.

Het programma bestaat uit de volgende onderdelen (niet limitatief):

1. inleiding - doelstelling;
2. eenheden, grootheden en symbolen (4 uur):
  - a) druk, temperatuur, dichtheid, debiet;
  - b) k.o.w., k.b.w., verbrandingswaarde;
  - c) wobbe-index;
  - d) dauwpunt, kookpunt;
  - e) dampspanning;
3. reglementering (5 uur):
  - a) Europese normen;
  - b) Belgische normen (NBN D51-003, NBN B61-001 en PR NBN B61-002);
  - c) rol van de erkende technicus gasvormige brandstof niveau GI;
  - d) veiligheidsvoorschriften;
4. technologie (34 -uur):
  - a) kennis van de gassoorten;
  - b) de verbranding van gas - verbrandingsproducten - milieubelastende rookgassen;
  - c) het verbrandingsrendement;
  - d) bouw en werking van atmosferische gastoestellen;
  - e) bouw en werking van gasunits;
  - f) branderautomaten;
  - g) gas- en luchtdrukmetingen;
  - h) verhoudingsregelaar gas/lucht;
5. inrichting van de stookplaats: 8 uur:
  - a) verluchting van de stookplaats;
  - b) afvoer van de rookgassen;
  - c) de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in en rond stookketels en rond verwarmingsbuizen: wat is asbest, de gezondheidsrisico's van asbest, het voorkomen in en rond stookketels en rond verwarmingsbuizen, hoe herkennen, wat te doen bij aantreffen, de noodzaak van bewerken en afbraak van asbesthoudend materiaal in en rond stookketels en rond verwarmingsbuizen, persoonlijke beschermingsmiddelen en nuttige websites met betrekking tot asbest;
6. toestelleer (6 uur):
  - a) toegestane materialen;
  - b) toegestane gassen;
  - c) dichtheid van een gastoestel;
  - d) aflezen van het gasdebiet;
  - e) meten van de gasdruk;
7. regelingen (4 uur):
  - a) thermostaten;
  - b) ketelapparatuur;
  - c) thermische terugslagbeveiliging;
  - d) atmosferische beveiliging;
  - e) ionisatiebeveiliging;
  - f) pressostaten;
8. toegepaste elektriciteit (8 uur):
  - a) opzoeken van fouten;

- b) lezen van een elektrisch schema;
  - c) meten van een spanning;
  - d) meten van een weerstand;
9. onderhoud, nazicht en ontstoring van het gastoestel (11 uur):
- a) onderhoud en nazicht van de brander en de warmtewisselaar;
  - b) onderhoud en nazicht van de onderdelen;
  - c) opsporen en verhelpen van storingen;
  - d) controle van het toestel na onderhoud en ontstoring;
  - e) uitvoeren van de controleproeven;
  - f) het verbrandingsrendement;
  - g) invullen van de verschillende attesten;
- 10.
- a) het verbrandingsrendement;
  - b) het waterzijdig rendement;
  - c) het keteljaarrendement;
  - d) energiebesparende maatregelen;
  - e) het correct hanteren en invullen van het rekeninstrument, vermeld in artikel 14 van het besluit inzake het onderhoud en nazicht van centrale stooktoestellen en het verwarmingsauditrapport;
  - f) bestaande steunmaatregelen van de overheid of derden met het oog op de vervanging van oudere, slechtwerkende toestellen en energieverspillende installaties door energiezuinigere en CO<sub>2</sub>-vriendelijkere verwarming.

### **B1.2.2 Programma van de technische opleiding gasvormige brandstof, module GII**

De technische opleiding gasvormige brandstof, module GII, omvat 56 uur met betrekking tot gasketels met ventilatorbrander, waarbij het totale aantal te besteden lesuren en, in voorkomend geval, het aantal te besteden lesuren als programmaonderdeel als richtwaarden gelden. Het programma bestaat uit de volgende onderdelen (niet limitatief):

1. technologie (14 uur):
  - a) aangeblazen gasbranders: bouw, werking;
  - b) gaskleppen;
  - c) eentrapsbranders, tweetrapsbranders, modulerende branders;
  - d) servo motoren;
2. branderautomaten en toegepaste elektriciteit (14 uur):
  - a) ionisatiebeveiliging;
  - b) UV-beveiliging;
  - c) bescherming van de fasen;
  - d) aarding;
3. gasverbranding (8 uur):
  - a) techniek van de gasverbranding;
  - b) low NO<sub>x</sub>-techniek;
  - c) CO-vorming;
4. onderhoud, nazicht en ontstoring van het gastoestel (19 uur):
  - a) onderhoud en nazicht van de verschillende onderdelen;
  - b) opsporen en verhelpen van storingen;
  - c) afstellen van de brander;
  - d) bepaling van het gasdebiet;
  - e) meten van de druk;
  - f) controle van het toestel na onderhoud en ontstoring;
  - g) controle van de veiligheden;

- h) uitvoeren van de controleproeven;
  - i) bepaling van het verbrandingsrendement;
  - j) meten van de trek;
  - k) meten van de luchttoevoer;
  - l) invullen van de verschillende attesten;
5. reglementering (1 uur):
- a) rol van de erkende technicus gasvormige brandstof niveau GII.

### **B1.2.3 Programma van de opleiding van de Vlaamse wetgeving en de daarin opgenomen terminologie inzake gasvormige brandstof**

Het programma van de opleiding van de Vlaamse wetgeving en de daarin opgenomen terminologie inzake gasvormige brandstof centrale verwarming (minstens 2 uur) omvat:

- 1° de relevante wetgeving over de bestrijding van de luchtverontreiniging die veroorzaakt wordt door centrale stooktoestellen, gevoed met gasvormige brandstof, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater;
- 2° de overzichtslijst van de meest gangbare termen en begrippen met betrekking tot de ketel/branderinstallaties, die de taakuitvoering en de dienstverlening van de technicus aan de klant ten goede zullen komen.

### **B1.2.4 Programma van de bijscholing gasvormige brandstof**

Het programma van de bijscholing bestaat uit een herhaling van de belangrijkste aspecten van de verwarming met gasvormige brandstof: de eigenschappen van de gassen, de verbranding van gas, het onderhoud en het nazicht van de centrale stooktoestellen, gevoed met gasvormige brandstof, het uitvoeren van de controleproeven met betrekking tot de goede staat van werking, de meetprocedures en de meetapparatuur, de vigerende wetgeving, de rol van een erkende technicus gasvormige brandstof en het invullen van de verschillende attesten. Verder wordt ingegaan op de nieuwste technologische ontwikkelingen op het vlak van centrale stooktoestellen, gevoed met gasvormige brandstof, de regelingen en de meetapparatuur. Daarnaast wordt informatie verstrekt over bestaande steunmaatregelen door de overheid of derden met het oog op de vervanging van oudere, slechtwerkende toestellen en energieverpillende installaties door energiezuinigere en CO<sub>2</sub>-vriendelijkere verwarming. Het programma van de bijscholing omvat voor de erkende technicus gasvormige brandstof niveau GI minstens 6 uur opleiding, gevolgd door proeven, en voor de erkende technicus niveau GI+GII minstens 8 uur opleiding, gevolgd door de proeven.

## BIJLAGE 2 LIJST AANWEZIGEN CONSULTATIERONDE

### **Rondetafelgesprek 26 november 2019**

- Bollaert Luc, agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling woningkwaliteit
- Boone Wim, Huurpunt
- Deleenheer Joris, VVSG
- Van Cauwenberge Dorien, agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling woningkwaliteit
- Van de Beek Els, agentschap Wonen-Vlaanderen, wooninspectie
- Van Den Bosch Hilde, agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling woningkwaliteit
- Vandromme Tom, agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling woonbeleid
- Verstichele Joy, Vlaams Huurdersplatform

### **Rondetafelgesprek 10 december 2019**

- Frans Jan, stad Leuven
- Goeman Luc, stad Sint-Niklaas
- Heyrman Koen, stad Antwerpen
- Huybrechts Katrien, stad Antwerpen
- Lacoere Siegfried, stad Oostende
- Mertens Daan, IGO Leuven
- Van Mechelen Chantal, stad Turnhout
- Vander Meeren Tina, IGS Hartje Hageland
- Vrancken Xandra, IGEMO

## REFERENTIES

- E. ANKAERT, "Handhaving van sociaal recht: een ketenbrede en ketendiepe benadering", *TSR*, 2008.
- C. BERX, *Rechtsbescherming van de burger tegen de overheid*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 229-437.
- J.L.M. DE BOEK & S.A. VISSER, *Handhaven: eerst kiezen, dan doen. Spanningsvelden in de handhaving*, Den Haag, Expertisecentrum Rechtshandhaving, 2004.
- M. DE GROOT, "Het private beheer van overheidstaken in mensenrechtelijk perspectief: de verdeling van mensenrechtelijke verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid in het licht van het stelsel van rechtsbescherming van het EVRM", *TBP*, 2018.
- P. DE HERT, "Recht op privacy" in J. VANDE LANOTTE & Y. HAECK (eds.), *Handboek EVRM. Deel 2. Artikelsgewijze Commentaar*, Antwerpen – Oxford, Intersentia, 2004, 716-721.
- S. DE RAEDT "De draagwijdte van het recht op privacy en het fiscaal visitatierecht – Het belang van het arrest *Bernh Larsen* genuanceerd", *T.F.R.* 2017.
- P. DE SMEDT, B. HUBEAU en E. JANSSENS, *Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse wooncode*, Brugge, Die Keure, 2007.
- P. DE SMEDT, "Versterking van de kwaliteitsbewaking. In de laatste rechte lijn in de strijd tegen huisjesmelkerij?" in P. DE SMEDT, B. HUBEAU & E. JANSSENS (eds.), *Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse Wooncode*, Brugge, die Keure, 2007.
- P. DE SMEDT, "De Vlaamse Wooncode anno 2013: naar een (nog meer) integrale en slagkrachtige woningkwaliteitsbewaking?", in B. HUBEAU & T. VANDROMME (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, Die Keure, 2013.
- B. DE SMET, J. LATHOUWERS & K. RIMANQUE, "Art. 6 §1 EVRM" in J. VANDE LANOTTE & Y. HAECK (eds.), *Handboek EVRM. Deel 2 – Artikelsgewijze commentaar*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2004.
- S. DENYS, "De zorgvuldigheidsplicht in het raam van de adviesverlening aan de overheid", noot onder RvS 27 april 2004, nr. 130.662, *RW* 2006-07, 1364-1366.
- A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME & J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch Administratief recht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2014.
- NBN, Conformiteitsbeoordeling – Eisen voor het functioneren van verschillende soorten instellingen die keuringen uitvoeren (ISO/IEC 17020: 2012), Bureau voor Normalisatie, Brussel, 2014.
- I. OPDEBEEK & M. VANDAMME (eds.), *Beginselen van behoorlijk bestuur*, Brugge, Die Keure, 2006, 491 p.;
- P. POPELIER, *De wet juridisch bekeken*, Brugge, Die Keure, 2004, 39-65.
- I. OPDEBEEK & S. DE SOMER, "Bestuurlijke handhaving in vogelvlucht", in I. OPDEBEEK & S. DE SOMER (eds.), *Bestuurlijke handhaving. Hoe door de bomen het bos nog zien?*, Brugge, die Keure, 2018.
- I. OPDEBEEK & A. STIJLEMAN, "Het onderscheid tussen bestraffend en probleemverhelpend bestuurlijk handhaven: *what's in a name* of relevant onderscheid?", in I. OPDEBEEK & S. DE SOMER (eds.), *Bestuurlijke handhaving. Hoe door de bomen het bos nog zien?*, Brugge, die Keure, 2018.
- K. REYBROUCK & S. SOTTIAUX, *De federale bevoegdheden*, Antwerpen, Intersentia, 2019.
- J. THEUNIS & D. VAN EECKHOUTTE, "Naleving en handhaving. Strafrecht, strafvervolgung, administratieve sancties, administratieve rechtscolleges", in B. SEUTIN & G. VAN HAEGENDOREN (eds.), *De transversale bevoegdheden in het federale België*, Brugge, die Keure, 2017.

- J. THEUNIS, De exceptie van onwettigheid. Onderzoek naar de rol en de grenzen van artikel 159 van de Grondwet in de Belgische rechtsstaat, Hasselt, U Hasselt, Doctoraal proefschrift, 2011.
- TIMMERMANS, R., "Het grondrecht op privacy van de huurder en het recht van de verhuurder op betreding van de woning", *Huur*, 2011.
- VAN GERWEN, W., "Beginselen van behoorlijk handelen", *RW* 1982-83, 961-978.
- P. Van Humbeeck, "Betere Vlaamse regelgeving: voorstellen voor een slagvaardig beleid", T.v.W. 2004.
- K. VANDERBIESEN & T. VANDROMME, "De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking anno 2016: na 20 jaar eindelijk volwassen?", in B. HUBEAU & T. VANDROMME (eds.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?*, Brugge, Die Keure, 2017, 119.
- L. VANDERSTRAETEN & M. RYCKEWAERT, Grote Woononderzoek 2013. Kwaliteitscontrole van de in- en uitwendige woningscreening, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015.
- L. VANDERSTRAETEN & M. RYCKEWAERT, Naar een uitgebreider woningkwaliteitsonderzoek? Het Vlaamse woningkwaliteitsinstrumentarium vergeleken met het Nederlandse, Leuven, Steunpunt Wonen, 2016, 52.
- L. VANDERSTRAETEN, K. VAN DEN HOUTE & M. RYCKEWAERT, Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 1: Onderzoek ter evaluatie van de kwaliteitsvereisten en het bijhorend meetinstrument, Leuven, Steunpunt Wonen, 2018.
- T. VANDROMME, Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest, Mechelen, Kluwer, 2016, 181
- T. VANDROMME, "De (voorlopig?) laatste fase in de optimalisering van de Vlaamse woningkwaliteitsbewaking: het Integratiedecreet van 29 maart 2013", *RW* 2013-14, 492.
- T. VANDROMME, "Een aanzet tot concrete invulling van het grondrecht op wonen als resultaatverbintenis", in N. BERNARD & B. HUBEAU, *Recht op wonen: naar een resultaatverbintenis?*, Brugge, Die Keure, 2013.
- B. VANHEUSDEN, J. THEUNIS, C. VANDERKERKEN & G. VAN DEN BERGHE, *De mogelijkheden en de optimalisatie van informatie-uitwisseling in het kader van de omgevingshandhaving*, Brussel, Vlaamse Hoge Handhavingsraad voor Ruimte & Milieu, 2017
- D. VERMEIR & B. HUBEAU, Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handhavingsinstrumentarium, Leuven, Steunpunt Wonen.
- VLAAMSE WOONINSPECTIE, Jaarverslag 2016. Woningkwaliteit en handhaving onder één dak, 2017, 27.
- Vlaamse Wooninspectie, Jaarverslag 2017. Woningkwaliteit en handhaving onder één dak, Brussel, 2018.
- VLAAMSE WOONINSPECTIE, Vier jaar Vlaamse Wooninspectie. Een evaluatie, Brussel, 2006.
- H. VUYE, "Privéleven, Gezinsleven en huur" in M. DAMBRE, B. HUBEAU & S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 98;

**KU LEUVEN**

**VUB** VRIJE  
UNIVERSITEIT  
BRUSSEL

**U** Universiteit  
Antwerpen

**TU**Delft

Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de VUB, de Universiteit Antwerpen en de TUDelft (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door het Vlaamse Gewest.