|  |
| --- |
| ///////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////// |

**Vragen & antwoorden
Infomoment woningkwaliteit: erkenningstraject woningcontroleurs**

|  |
| --- |
| ///////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////// |

Op de infomomenten van 18 en 24 januari 2022 werden heel wat boeiende vragen gesteld. Dit document geeft een overzicht van deze vragen en antwoorden.

1. EVC-test en opleidingstraject

# **Hoeveel woningcontroleurs zijn nu reeds actief en komen dus in aanmerking voor een EVC-test?**

We kennen in VLOK op vandaag meer dan 500 woningcontroleurs, maar niet elke persoon met de rol van woningcontroleur in VLOK voert veel / vaak conformiteitsonderzoeken uit. De EVC-test is bedoeld voor de geroutineerde woningcontroleur die de technische expertise en competenties heeft om volwaardig als woningcontroleur te werken.

# **Zullen de momenteel actieve woningcontroleurs onmiddellijk de EVC-test afleggen of moeten ze eerst het opleidingstraject volgen? Hoe wordt dit bepaald?**

De EVC-test gaat na of de noodzakelijke competenties verworven zijn. Het is niet verplicht om vooraf opleidingen te volgen. Van de geroutineerde woningcontroleur wordt verondersteld dat hij of zij de nodige competenties heeft.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen zal niet bepalen wie van de gemeenten en IGS-en de EVC-test mag afleggen en wie niet. Iedereen die door de burgemeester formeel is aangewezen als woningcontroleur kan dus opteren voor de EVC-test. De woningcontroleur moet voor zichzelf uitmaken of hij voldoende ervaring en kennis heeft en direct de test kan afleggen (vb. voert hij regelmatig conformiteitsonderzoeken uit, of gebeurt dit slechts sporadisch?)

Het EVC-testcentrum zal wel met elke kandidaat een intakegesprek hebben dat voor oriëntering kan zorgen (is het afleggen van de test zinvol of kan er beter eerst een (deel van een) opleiding worden gevolgd?).

De Vlaamse regering zal per lokale woningcontroleur de EVC-test 1 keer betalen.

# **Is EVC (eerder verworven competenties) niet per definitie een vrijstelling?**

De competenties uit de beroepskwalificatie worden wel degelijk getoetst tijdens de EVC-test. Als iemand slaagt voor de EVC-test, verwerft hij of zij de beroepskwalificatie van woningcontroleur. Als iemand niet slaagt, moet die (een deel van de) opleiding tot woningcontroleur volgen.

# **Moeten de huidige woningcontroleurs zelf een test of opleiding aanvragen of worden ze gecontacteerd door Wonen Vlaanderen?**

Daarvoor zal Wonen-Vlaanderen in overleg met de klankbordgroep van lokale besturen nog een werkwijze uitwerken.

# **Wat gebeurt er wanneer een gemeentelijke woningcontroleur niet slaagt voor een EVC of opleidingstraject?**

Elke bestaande woningcontroleur krijgt een voorlopige erkenning tot einde 2024. Ook nieuwe woningcontroleurs die in dienst treden voor eind 2023, krijgen een voorlopige erkenning tot eind 2024. Wie niet onmiddellijk voor de EVC-test of het opleidingstraject slaagt, valt tot eind 2024 terug op deze voorlopige erkenning en heeft tot dan tijd om de erkenning nog te behalen.

Vanaf 2025 moet elke woningcontroleur die conformiteitsonderzoeken uitvoert in het kader van de Vlaamse Codex Wonen over de erkenning beschikken. Wie dan niet geslaagd is, kan dergelijke conformiteitsonderzoeken niet meer uitvoeren.

# **Hoeveel kost de opleiding en het afleggen van de EVC-test?**

De kosten van de opleiding zijn nog niet nader bepaald. Dit moet nog afgesproken worden met de centra die de opleidingen zullen voorzien.

De kostprijs voor de EVC-test wordt geraamd op 100 - 150 euro. De Vlaamse regering heeft beslist om voor elke bestaande woningcontroleur de kostprijs van de test één keer op zich te nemen. De eerste EVC-test is dus gratis voor elke bestaande woningcontroleur.

# **Is het opleidingstraject voorzien voor enkel de technische verslagen of ook voor de administratieve procedures?**

Het zwaartepunt van het EVC-traject is het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken en de technische expertise die daarbij komt kijken.

# **Welke instellingen zullen de opleiding voorzien? Uit hoeveel lesuren/lesdagen zal deze opleiding bestaan? Hoeveel tijd neemt het opleidingstraject in beslag?**

Er is interesse van de centra voor volwassenenonderwijs en van het Syntra-netwerk. De verschillende opleidingsmodules zijn in opmaak. Het aantal modules en lesuren staat nog niet vast. Zodra in dit traject bijkomende stappen gezet zijn, zal Wonen-Vlaanderen de lokale besturen en IGS’en informeren.

# **Zal de opleiding ook digitaal beschikbaar zijn en vrij te consulteren? Kunnen de opleidingsmodules digitaal gevolgd worden, met contactmomenten met een lesgever?**

De uitwerking van de opleidingsmodules loopt nog en de wijze waarop de opleiding voorzien zal worden ligt nog niet vast. Maar het idee om een of meerdere modules digitaal te voorzien wordt meegenomen.

# **Wie gaat die lessen geven ? Zijn dit personen uit het werkveld, van Wonen-Vlaanderen?**

Het is de bedoeling dat de opleidingspartners zelf lesgevers in huis hebben, maar wellicht zal er een periode van kennisoverdracht zijn (train-the-trainer principe) vanuit Wonen-Vlaanderen.

1. Erkenning en VLOK

# **Elke woningcontroleur moet VLOK gebruiken en is in VLOK geregistreerd. Wat houdt dit precies in?**

Elke erkende woningcontroleur zal alle technische verslagen van de conformiteitsonderzoeken, uitgevoerd in het kader van de Vlaamse Codex Wonen, in VLOK moeten ingeven en ondertekenen.

# **Is de erkenning enkel nodig voor de woningcontroleurs of ook voor de gemeentelijke medewerkers die instaan voor de administratieve dossieropvolging (in VLOK uiteraard)? Moet iedereen die in VLOK werkt een erkenningsnummer hebben, ook diegenen die niet de conformiteitsonderzoeken uitvoeren?**

De erkenningsplicht geldt enkel voor de woningcontroleurs. Dus enkel de woningcontroleurs zullen een erkenningsnummer in VLOK hebben.

# **Onze gemeente heeft 3 woningcontroleurs, maar slecht één daarvan is actief in VLOK. De anderen gaan wel mee op pad, maar voeren geen technische verslagen in in VLOK en zijn dus niet actief in VLOK. Hoe moet het daarmee?**

Voor de voorlopige erkenning volstaat een aanwijzing door de burgemeester. Naar de toekomst toe zal uw gemeente moeten beslissen of de 2 woningcontroleurs die zelf geen technische verslagen invoeren als erkende woningcontroleur aan de slag gaan / blijven of niet. Als ze de nodige competenties hebben om volwaardig én zelfstandig conformiteitsonderzoeken uit te voeren en technische verslagen op te stellen kunnen ze de EVC-test afleggen, anders volgen ze best een opleiding tot woningcontroleur. Als deze woningcontroleurs als erkend woningcontroleur aan de slag willen (blijven), zullen ze in de toekomst in VLOK geregistreerd moeten zijn en hun technische verslagen zelf in VLOK moeten verwerken.

# **Krijgen de woningcontroleurs van de geaccrediteerde keuringsinstellingen toegang tot alle gemeenten in Vlok? Woningcontroleurs van lokale besturen hebben momenteel enkel toegang tot de gemeente waar ze aangesteld zijn. Zal dit dan veranderen in de toekomst?**

De toepassingsbeheerder van de gemeente of Wo-Vl zal opdrachten aan keuringsinstellingen kunnen registreren in VLOK. De rechten van de woningcontroleur zullen niet beperkt worden tot de gemeenten waarvoor ze werken, want het zal ook mogelijk zijn dat een private woningcontroleur voor Wo-Vl werkt en daardoor voor alle gemeenten toegang moet hebben. Maar deze woningcontroleurs gaan wel enkel de gegevens kunnen zien die ze nodig hebben voor het plannen en uitvoeren van een conformiteitsonderzoek. Ze zullen bijvoorbeeld niets kunnen zien over procedures, CA’s, VIVOO. Ook de toegang tot documenten en opmerkingen wordt beperkt i.f.v. privacygevoeligheid en ze zullen niet rechtstreeks op persoon kunnen zoeken.

# **Gaan jullie dan zorgen voor een identificatiepasje vanaf het moment dat enkel Wonen-Vlaanderen nog die erkenning zal geven ?**

Nog te bekijken.

1. (Tewerkstellings)voorwaarden

# **Is de erkenning als woningcontroleur voor onbeperkte tijd? Of moet men na een bepaalde tijd opnieuw een EVC-test afleggen?**

Een natuurlijke persoon die beschikt over een beroepskwalificatie woningcontroleur, wordt van rechtswege en voor onbepaalde termijn erkend als woningcontroleur en is gemachtigd om conformiteitsonderzoeken als vermeld in artikel 3.4, uit te voeren zodra hij in VLOK geregistreerd is en als hij aan een van de volgende voorwaarden voldoet:

1° als woningcontroleur tewerkgesteld zijn door het agentschap, een Vlaamse gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van die werkgever of in opdracht van een gemeente die behoort tot hetzelfde intergemeentelijke Pagina 5 van 11 samenwerkingsverband als de gemeente die de woningcontroleur tewerkstelt;

2° tewerkgesteld of aangesteld zijn door een keuringsinstelling die geaccrediteerd is op basis van de criteria van de norm ISO/IEC 17020, om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van het hoofd van het agentschap, een burgemeester of een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

De erkenning vervalt van rechtswege zodra een einde gekomen is aan de tewerkstelling of aanstelling (cfr. artikel 3.48, eerste lid, 1° of 2° van het BVR van 10/12/2020). In dat geval maakt Wonen-Vlaanderen de registratie van de woningcontroleur in VLOK ongedaan.

Wie zijn tewerkstelling/aanstelling bij Wonen-Vlaanderen, de gemeente, het IGS of de geaccrediteerde keuringsinstelling verliest, verliest dus ook zijn erkenning.

Bij behoud van de tewerkstelling/aanstelling is de duurtijd van de erkenning in principe onbeperkt, maar er zal wel een bijscholingsplicht aan verbonden zijn. Wonen-Vlaanderen zal instaan voor de coaching en evaluatie. Er kan dan ook extra bijscholing worden opgelegd in functie van die coaching.

# **Moet de woningcontroleur ook cerga/ BA4 attest bekomen voor de erkenning?** **Voorziet Wonen-Vlaanderen een opleiding om een BA4-attest te bekomen?**

Het BA4-attest kadert in het preventieplan van Wo-Vl. Medewerkers van Wo-Vl die **mogelijk in aanraking komen met de risico’s van elektrische installaties**, maar er niet of amper zelf aan werken, hebben het **attest BA4 (gewaarschuwd)**nodig. De preventieadviseur heeft destijds bij de opmaak van het preventieplan voor de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen geoordeeld dat een BA4-attest een vereiste is om de staat van elektrische installaties en voorzieningen te beoordelen. Dit wil zeggen dat alle woningcontroleurs bij Wonen-Vlaanderen zo’n attest hebben. Waarom? Een woningcontroleur komt in aanraking met elektrische installaties, doet zeer beperkte checks waarbij gebruik gemaakt wordt van een controletoestel. Daarnaast wordt ook steeds het elektrisch bord beoordeeld. Het is dus zeker aangewezen dat elke woningcontroleur in Vlaanderen een BA4-opleiding volgt.

Maar Wonen-Vlaanderen kan die beslissing niet nemen voor het personeel van een lokaal bestuur. Elke organisatie moet een preventieplan hebben en beslissen voor welke functies een BA4 of BA5 opleiding vereist is. Dit gebeurt in samenspraak met de preventiedienst.

In de beroepskwalificatie van de woningcontroleurs is een BA4-attest niet opgenomen als een verplicht attest, maar als een bijkomend attest:

***Bijkomende attesten***

*Voor het uitoefenen van bepaalde werkzaamheden en/of in bepaalde contexten kunnen bepaalde attesten en/of certificaten nodig of wenselijk zijn:*

* *BA4-attest (behaald via werkgever)*

De beroepskwalificatie voor het erkenningstraject vermeldt bij de competenties van de woningcontroleurs (punt 3) ‘Werkt met oog voor veiligheid, kwaliteit en welzijn’ dat de woningcontroleur handelt conform de geldende veiligheidsnormen. Daaraan is het volgende kenniselement toegevoegd: kennis van de procedures van veilig werken in de nabijheid van elektrische installaties en grondige kennis van bedrijfseigen procedures m.b.t. veiligheid, kwaliteit en welzijn.

Het is dan eigenlijk de logica zelve dat elke organisatie kiest voor een BA4-opleiding. Maar het blijft een beslissing van de eigen preventiedienst.

Wonen-Vlaanderen kan zelf geen opleiding voor het behalen van een BA4-attest voorzien. Dit vereist namelijk diepgaande kennis over elektriciteit. Er zijn wel voldoende andere instanties die dergelijke opleidingen organiseren en waar de lokale besturen beroep op kunnen doen.

# **Hoe is de woningcontroleur van Vlaanderen, ook de (toekomstige) erkende, verzekerd als na een controle zich een gebeurlijke ongeval voordoet? Bestaat de kans dat deze persoonlijk aansprakelijk wordt gesteld als hij / zij een element over het hoofd zou gezien zijn tijdens een controle waardoor het ongeval kon ontstaan? Hierbij wordt het ongeval, explosie in Antwerpen in het achterhoofd gehouden.**

Voor contractuele personeelsleden is artikel 18 van de Wet op de Arbeidsovereenkomsten 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. In 2003 stemde de wetgever de aansprakelijkheid van statutaire ambtenaren hierop af.

# **Gaat een gemeente nog zicht hebben op wie welke woningonderzoeken gaat uitvoeren binnen de gemeente? Wie geeft de opdracht aan wie? Blijft huidige werking bestaan?**

De gemeente of het IGS blijft uiteraard de werkgever van de woningcontroleur in dienstverband en beslist over aanwerving, ontslag,… . Bij aanwerving zal de nieuwe woningcontroleur wel de erkenning moeten behalen vooraleer conformiteitsonderzoeken te mogen uitvoeren in functie van procedures van de Vlaamse Codex wonen. De erkenning van de woningcontroleur vervangt op termijn wel het aanwijzingsbesluit van de burgemeester.

De woningcontroleur tewerkgesteld door de gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband zal conformiteitsonderzoeken uitvoeren in opdracht van die gemeente of in opdracht van een gemeente die behoort tot hetzelfde IGS als de gemeente die de woningcontroleur tewerkstelt.

Daarnaast kan de gemeente/het IGS ook opdracht geven aan een geaccrediteerde keuringsinstelling om conformiteitsonderzoeken in het kader van de Vlaamse Codex Wonen uit te voeren. Ook Wonen-Vlaanderen kan beslissen om conformiteitsonderzoeken uit te besteden, bijvoorbeeld in het kader van de Vlaamse tegemoetkomingen in de huurprijs. In dat geval is het Wo-Vl die de opdracht geeft.

De gemeente zal de resultaten van al die conformiteitsonderzoeken steeds kunnen opvolgen via VLOK.

# **Er werd aangegeven dat de aanstelling van de onderzoekers niet langer via een burgemeestersbesluit zal moeten. Het lijkt me toch belangrijk dat een gemeente op één of andere manier kan formaliseren wie in opdracht van de gemeente gemachtigd is om onderzoeken uit te voeren voor deze gemeente.**

De voorwaarden voor erkenning zijn opgenomen in art. 3.48 van het Besluit bij de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW):

*Art. 3.48. Een natuurlijke persoon die beschikt over een beroepskwalificatie woningcontroleur, wordt van rechtswege en voor onbepaalde termijn erkend als woningcontroleur en is gemachtigd om conformiteitsonderzoeken als vermeld in artikel 3.4, uit te voeren zodra hij in VLOK geregistreerd is en als hij aan een van de volgende voorwaarden voldoet:*

*1° als woningcontroleur tewerkgesteld zijn door het agentschap, een Vlaamse gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van die werkgever of in opdracht van een gemeente die behoort tot hetzelfde intergemeentelijke samenwerkingsverband als de gemeente die de woningcontroleur tewerkstelt;*

*2° tewerkgesteld of aangesteld zijn door een keuringsinstelling die geaccrediteerd is op basis van de criteria van de norm ISO/IEC 17020, om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van het hoofd van het agentschap, een burgemeester of een intergemeentelijk samenwerkingsverband.*

*De machtiging, vermeld in het eerste lid, is beperkt tot de uitvoering van conformiteitsonderzoeken in het kader van procedures die behoren tot de bevoegdheid van de overheid die de opdracht geeft. De woningcontroleur die tewerkgesteld of aangesteld is door een keuringsinstelling, is niet gemachtigd om toepassing te maken van de bevoegdheden, vermeld in artikel 3.4, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.*

De *machtiging* om conformiteitsonderzoeken uit te voeren volgt dus van rechtswege als aan de voorwaarde van erkenning is voldaan. De machtiging op zich is dus geen beslissing van de burgemeester. De gemeente / het IGS beslist uiteraard wel nog altijd wie men de opdracht geeft om conformiteitsonderzoeken uit te voeren. Dat kunnen medewerkers in dienstverband zijn of geaccrediteerde keuringsinstellingen. De gemeente of het IGS (indien IGS met rechtspersoonlijkheid) blijft haar personeelsbeleid dus verder autonoom voeren.

# **Een woningcontroleur, tewerkgesteld bij een geaccrediteerde keuringsinstelling, heeft een werk-gerelateerde verzekering die tussenkomt bij beroepsfouten. Voor woningcontroleurs verbonden aan een gemeente of IGS lijkt hiervoor niet echt een verzekering ter beschikking, immers tot nog toe lag de eindverantwoordelijkheid voor niet ontvoogde gemeenten grotendeels bij Wonen-Vlaanderen. Zij gaven/Geven desgevallend het definitief advies aan de burgemeester.**

# **Voorziet Wonen-Vlaanderen juridische informatie over hoe we onze Woningcontroleurs kunnen verzekeren? Hoe gebeurt dit vandaag bij Wonen-Vlaanderen?**

# **Wonen-Vlaanderen lijkt hiermee de ontvoogding (vrijstelling van adviesverplichting) in te leiden op de langere termijn. Is ondersteuning dan nog mogelijk en kan een gemeente de keuze maken niet te voorzien in woningcontroleurs?**

Voor antwoord op deelvraag 1: zie antwoord op vraag 3.3.

Antwoord op deelvraag 2: Elk lokaal bestuur moet in staat zijn conformiteitsonderzoeken uit te voeren, vb.voor het uitreiken van een conformiteitsattest of voor een hercontrole na een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Het lokaal bestuur heeft in de Vlaamse Codex Wonen sowieso een aantal verplichte taken uit te voeren voor woningkwaliteit. Als een lokaal bestuur voor de uitvoering van deze conformiteitsonderzoeken niet zelf een woningcontroleur wenst in te zetten, zal het hiervoor beroep moeten doen op de geaccrediteerde keuringsinstellingen.

Wonen-Vlaanderen behoudt los daarvan wel de adviesbevoegheid in de procedure O/O. De erkenning van woningcontroleurs doet dus geen afbreuk aan de mogelijkheid om advies te vragen aan Wo-Vl in de procedure O/O.

# **Kan je zowel voor een gemeente als voor een private keuringsinstelling werken?**

Vanuit het Besluit Vlaamse Codex Wonen is dit niet uitgesloten. Mogelijks moet er hiervoor wel aan de werkgever(s) toestemming worden gevraagd.

# **Zijn er voor woningcontroleurs professionele onverenigbaarheden voorzien zoals ook optreden voor immokantoren ?**

Art. 3.50 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat een woningcontroleur zijn erkenningsnummer niet mag gebruiken als hij rechtstreeks of onrechtstreeks een persoonlijk belang heeft of als er financiële of persoonlijke banden zijn met een betrokkene in een dossier. Het is niet per definitie uitgesloten dat een woningcontroleur ook voor een immokantoor werkt, maar hij zal voor de conformiteitsonderzoeken die hij voor het immokantoor uitvoert zijn erkenning niet mogen gebruiken. Dat is immers beperkt tot de conformiteitsonderzoeken die kaderen in de procedures van de Vlaamse Codex Wonen.

1. Coaching en evaluatie

# **Zal er naast het opleidingstraject voor (nieuwe) woningcontroleurs ook een continu aanbod van bijscholing/verdieping voorzien worden voor de bestaande woningcontroleurs? Wie voorziet de bijscholing (Wonen-Vlaanderen, opleidingscentra)? Zal men het thema van de bijscholing kunnen kiezen? Zal er nog opvolging zijn door Wonen-Vlaanderen na de EVC-test zoals er in het verleden was met oefenpanden,..?**

Het coachen en evalueren van de woningcontroleurs wordt een nieuwe kerntaak van Wonen-Vlaanderen. Daar gaan we dus zeker op inzetten.

Aan de beroepskwalificatie zal een verplichte jaarlijkse bijscholing verbonden zijn. Dit aanbod zal dus voorzien worden. Naast een jaarlijkse bijscholing kan Wonen-Vlaanderen ook in functie van de coaching extra bijscholing opleggen voor bepaalde onderdelen waar dat meer nodig blijkt.

De verdere modaliteiten van de bijscholing moeten nog uitgewerkt worden.

1. Gevolgen erkenning

# **Zullen de gemeenten nog beroep kunnen doen op de erkende woningcontroleurs van Wonen Vlaanderen?** **Kan er nog steeds een advies aan Wonen-Vlaanderen gevraagd worden in de procedure O/O? Volstaat een technisch verslag van een erkende woningcontroleur om advies te geven of moet er sowieso nog een controle door Wonen-Vlaanderen gebeuren?**

De adviesfunctie van Wonen-Vlaanderen blijft bestaan. Wonen-Vlaanderen zal bij een adviesvraag in de procedure O/O nog steeds een conformiteitsonderzoek uitvoeren. Er wordt wel beleidsmatig onderzocht in welke mate er in de toekomst rekening kan worden gehouden met technische verslagen van erkende woningcontroleurs.

# **Zullen de lokale besturen die nog niet vrijgesteld zijn van adviesverplichting dit worden na erkenning van de woningcontroleurs?**

Zie antwoord op vraag 5.1.

# **Wat met controles inzake artikel 133 - 135 van de Nieuwe gemeentewet (optreden bij acuut gevaar)? Moeten deze onderzoeken ook gebeuren door erkende woningcontroleurs?**

De erkenning van de woningcontroleurs heeft betrekking op het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken als vermeld in artikel 3.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (Boek 3, Deel 2).

Het toepassen van artikel 135 van de Nieuwe gemeentewet valt buiten de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De vaststellingen ter plaatse kunnen daar dan ook gebeuren door een andere deskundige dan een erkend woningcontroleur (vb. de brandweer).

# **Zal het ‘massaal’ uitvoeren van conformiteitsonderzoeken door erkende woningcontroleurs van geaccrediteerde keuringsinstellingen niet leiden tot meer negatieve technische verslagen? Betekent dit dan meer vragen om de procedure O/O op te starten en hebben de lokale besturen hier voldoende mankracht voor? Werd de reële impact van de decreetswijziging  hieromtrent doorsproken met de steden en gemeenten?**

Als het aantal conformiteitsonderzoeken stijgt, kan uiteraard ook het aantal vaststellingen van ongeschiktheid of ongeschikt- en onbewoonbaarheid stijgen. Er wordt zeker niet van de lokale besturen verwacht om voor elke vaststelling van O/O meteen een procedure O/O op te starten. Volgens de principes van de handhavingspiramide voor woningkwaliteit gebruiken we immers waar mogelijk zachtere instrumenten. Idealiter wordt er maximaal sensibiliserend en preventief gewerkt, vb. door voldoende informatie te geven over de woningkwaliteitsnormen en door het conformiteitsattest te verplichten. Als in het kader van dergelijke preventieve werking blijkt dat een woning niet volledig in orde is, kan de verhuurder eerst verder geïnformeerd en gesensibiliseerd worden. Daarna is er de waarschuwingsprocedure. Die is al wat dwingender, aangezien de procedure O/O als stok achter de deur staat. Waar nodig kan vervolgens de procedure O/O worden toegepast.

Er wordt verwacht dat dit geleidelijk aan zal groeien. Bovendien hebben de lokale besturen met betrekking tot de preventieve aanpak de regie grotendeels zelf in handen. Zij beslissen immers zelf of ze het CA verplichten op hun grondgebied of niet.

Onderzoeken van geaccrediteerde keuringsinstellingen die niet kaderen in een procedure van de Vlaamse Codex Wonen zullen naar onze verwachting niet massaal uitgevoerd worden. De particulier heeft daar immers niet meteen veel voordeel bij en de woningcontroleur mag voor deze onderzoeken bovendien zijn erkenningsnummer niet gebruiken. We verwachten de groei dan ook in de eerste plaats binnen de instrumenten van de Vlaamse Codex Wonen en dus binnen de regierol van de lokale besturen en Wonen-Vlaanderen.

# **Wat met procedures VCW waarin eigenaars na een controle door een woningcontroleur en opstart van de procedure, een tegenonderzoek gaan doen met een private woningcontroleur? En kan dit tot een rechtzaak tegen de gemeente leiden?**

Alle erkende woningcontroleurs moeten de technische richtlijnen voor het beoordelen van woningen en het invullen van het technisch verslag volgen. Er kunnen verschillen zijn tussen 2 technische verslagen, want het betreft altijd een momentopname, maar de interpretatie- en beoordelingsruimte van een erkende woningcontroleur wordt door die richtlijnen sterk gestuurd. Daar komt ook nog de coaching en evaluatie bij die Wo-Vl zal opnemen. Mochten er toch grote beoordelingsverschillen zijn tussen de vaststellingen van woningcontroleurs, dan kan dat in het kader van die coaching en evaluatie nader worden bekeken. Daarnaast is er ook nog altijd de beroepsmogelijkheid in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Ook in het kader van die beroepsprocedure kunnen verschillen in beoordeling worden uitgeklaard. Als de procedures en richtlijnen correct worden toegepast, lijkt het risico op (het verliezen van) gerechtelijke procedure beperkt.