

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woningcontroleurs en de korte termijn voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in de waarschuwingsprocedure
- Principiële goedkeuring

Dit voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering bepaalt dat het conformiteitsonderzoek naar de kwaliteit van een woning, in het kader van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, door woningcontroleurs kan worden uitgevoerd die voortaan over een erkenning zullen moeten beschikken. Deze erkende woningcontroleurs kunnen tewerkgesteld zijn door de publieke overheid, maar ook door bedrijven die de diensten van erkende woningcontroleurs aanbieden. Zulke bedrijven moeten geaccrediteerd zijn als keuringsinstelling.

De basisvoorwaarden voor een erkenning als woningcontroleur zijn dezelfde voor alle woningcontroleurs:

- het behalen van de desbetreffende beroepskwalificatie;
- de tewerkstelling als woningcontroleur door een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, het agentschap Wonen-Vlaanderen of een geaccrediteerde keuringsinstelling;
- de registratie als woningcontroleur in de digitale omgeving van het Vlaams Gewest voor opvolging van woningkwaliteitsdossiers (dit is het Vlaams Loket Woningkwaliteit, afgekort VLOK).

De erkenning gebeurt van rechtswege.

Het voorontwerp voorziet in een regeling voor het behoud van de erkenning als woningcontroleur mits naleving van gebruiksvoorwaarden, in een evaluatie- en coachingsmechanisme en in een sanctiecascade (waarschuwing, verplichte opleiding of bijscholing, schorsing en tenslotte opheffing van de erkenning).

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD WONEN

Het regeerakkoord en de beleidsnota Wonen stellen conformiteitsonderzoeken in woningen door opgeleide en gecertificeerde (private) woningcontroleurs in het vooruitzicht.

Regeerakkoord (p. 170)

“De woningcontroles kunnen worden uitbesteed aan opgeleide en gecertificeerde private woningcontroleurs. Ook lokale besturen moeten hiermee aan de slag kunnen gaan. De afwikkeling van de administratieve procedure blijft altijd op ambtelijk niveau verzekerd.”

Beleidsnota Wonen 2019-2024

Strategische doelstelling 1: Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol

[...] Voor de private huurmarkt staat in deze schakel het conformiteitsattest centraal. Ik moedig de gemeenten dan ook verder aan om het conformiteitsattest op hun grondgebied te verplichten. Om dit op grotere schaal mogelijk te maken, werk ik een opleidings- en certificeringstraject voor woningcontroleurs uit. Met dit traject hebben we tot doel dat gemeenten in de toekomst beroep zullen kunnen doen op voldoende woningcontroleurs die door het gewest zijn opgeleid.

“OD 1.3: De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt

[...] Om de controlekwaliteit en -capaciteit te bevorderen, werk ik, in samenwerking met de ministers bevoegd voor Onderwijs en Werk en met de publieke en private opleidingsverstrekkers, een opleidings- en certificeringskader voor woningcontroleurs uit. Op die manier kom ik tegemoet aan de algemene vraag naar een betere omkadering van de lokale besturen, die zelf ook woningcontroleurs moeten aanstellen. Dit initiatief zal ervoor zorgen dat de lokale besturen ofwel gemakkelijker personeelsleden met de juiste competenties kunnen aanwerven ofwel competente private woningcontroleurs kunnen aanwijzen. Ik bouw ook een adequate controle op de gecertificeerde woningcontroleurs uit.”

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet sinds 1 januari 2021 in de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen aan (kandidaat-)woningcontroleurs (art. 3.5):

“De Vlaamse Regering kan voorwaarden vastleggen waaraan kandidaat-controleurs van de kwaliteit van woningen moeten voldoen. Die voorwaarden hebben in ieder geval betrekking op:

1° diploma's en opleiding;

2° beroepskennis en -ervaring;

3° de onafhankelijke wijze van handelen van de controleur ten aanzien van opdrachtgevers en commerciële belangen.

De Vlaamse Regering kan:

1° categorieën van controleurs bepalen;

2° de procedure voor de erkenning van de controleurs bepalen;

3° de procedure en voorwaarden voor de schorsing en intrekking van die erkenning vaststellen;

4° voorwaarden koppelen aan de opheffing van een schorsing;

5° kwaliteitseisen vastleggen en de instantie aanwijzen die belast is met de controle op de werkzaamheden van controleurs.

De Vlaamse Regering kan voorwaarden vastleggen waaraan de opleidingsinstellingen voor de controleurs dienen te voldoen en kan ook voorwaarden vastleggen waaraan de lesgevers van een opleidingsinstelling moeten voldoen.

De Vlaamse Regering kan de procedure voor de erkenning van de opleidingsinstellingen en de procedure en voorwaarden voor de schorsing en intrekking van die erkenning vastleggen. De Vlaamse Regering kan ook kwaliteitseisen vastleggen voor de opleiding en de lesgevers en wijst de instantie aan die belast is met de controle op hun werkzaamheden.

De Vlaamse Regering kan tevens de inhoud van de door de erkende opleidingsinstellingen aan de controleurs te verstrekken opleidingen bepalen”.

Deze passage werd door artikel 4 van het zogenoemde ‘Optimalisatiedecreet Woningkwaliteit’ toegevoegd aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De bepalingen van de Vlaamse wooncode zijn, met inachtneming van alle wijzigingen, met ingang van 1 januari 2021 gecodificeerd in de Vlaamse codex Wonen van 2021.

De tekst van de ontworpen regeling werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2021/159 van 26 april 2021.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

De handhavingspiramide voor woningkwaliteit

Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Dit grondrecht, opgenomen in art. 23 van de Belgische grondwet, heeft in 1997 zijn vertaalslag gekregen in de Vlaamse Wooncode, die sinds 1 januari 2021 gecodificeerd is in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het realiseren van het recht op menswaardig wonen is de missie van het Vlaamse woonbeleid en bestaat conform art. 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 uit volgende elementen:

- een aangepaste woning
- **van goede kwaliteit**
- in een behoorlijke woonomgeving
- tegen een betaalbare prijs
- met woonzekerheid

Boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelt het tweede element: de woningkwaliteitsbewaking. Tot voor kort lag de focus van het Vlaamse woonbeleid vooral op het toepassen van de decretaal voorziene handhavingsprocedures, nl. de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, met daaraan gekoppeld een inventarisatie en fiscale handhaving, en de strafrechtelijke procedure. Met het oog op het optimaliseren van de woningkwaliteitsbewaking wordt sinds enkele jaren sterk ingezet op het verbreden van het woningkwaliteitsinstrumentarium. Die verbreding is geconcretiseerd in het **uitbouwen van een volwaardige handhavingspiramide voor woningkwaliteit**.

Deze woningkwaliteitspiramide begint bij het breed communiceren en sensibiliseren over de minimale normen voor veilig, gezond en kwaliteitsvol wonen, bijvoorbeeld via grootschalige mediacampagnes zoals ‘Rookmelders redden levens’ (2019), ‘Hoe bescherm jij je tegen CO-gevaar’

¹ Dit is 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.

(2019-2020) en 'Wonen doe je niet op goed geluk' (2020-2021). Deze woningkwaliteitsnormen zijn opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De Vlaamse regering heeft ze verder uitgewerkt in checklists, dit zijn de zogenaamde technische verslagen. Woningcontroleurs van het agentschap Wonen-Vlaanderen, van de lokale besturen en van de gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid (IGS-en) maken zo een technische verslag op voor elk conformiteitsonderzoek dat ze uitvoeren. De woningcontroleurs van de lokale besturen en van de IGS-en worden op lokaal niveau nominatief aangewezen, de woningcontroleurs van het agentschap door het hoofd van het agentschap.

De tweede laag van de woningkwaliteitspiramide betreft het preventief toezicht. Hierin staat een proactieve aanpak centraal. Dat wil zeggen: conformiteitsonderzoeken uitvoeren zonder concrete meldingen van woningkwaliteitsproblemen. De lokale besturen vervullen een essentiële rol in deze aanpak. Zo verplichten alsmaar meer gemeenten het conformiteitsattest². Er zijn daarnaast nog veel andere proactieve initiatieven bij de lokale besturen, denk bijvoorbeeld aan krotspotacties en gemeentelijke premies. Wonen-Vlaanderen faciliteert de kennisdeling over deze proactieve initiatieven en voert zelf ook proactief conformiteitsonderzoeken uit (bijvoorbeeld in het kader van een tegemoetkoming in de huurprijs). De derde laag van de piramide is de zachte handhaving. Ook hier hebben de gemeenten een centrale rol, terwijl het agentschap Wonen-Vlaanderen hen adviseert. De gemeente kan in deze laag kiezen voor de waarschuwingsprocedure, dit is een procedure waarin de verhuurder de kans krijgt om de woningkwaliteitsproblemen snel te verhelpen, of voor de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Als een woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar wordt verklaard, wordt ze opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Als woningen te lang op die inventaris blijven staan moet de eigenaar heffing betalen. Doelstelling van deze handhaving slaag is het stimuleren van een (snel) herstel. Voor de ergste vormen van krotverhuur is de strafrechtelijke procedure voorzien. Dat is het sluitstuk van de woningkwaliteitspiramide. Het is de Vlaamse Wooninspectie, een bijzondere inspectiedienst van het agentschap Wonen-Vlaanderen, die verantwoordelijk is voor deze strafrechtelijke aanpak. Doelstelling hier is niet alleen het stimuleren van herstel (met de herstellvordering) maar ook het effectief bestraffen van krotverhuur d.m.v. een strafrechtelijke veroordeling.

Door deze verruimde aanpak stijgt de behoefte aan woningcontroleurs en aan een uitgewerkt regelgevend kwaliteitskader. Hiervoor werd zoals hoger vermeld in 2019 de decretale basis gelegd met de bepalingen die thans, na codificatie van de Vlaamse Wooncode, opgenomen zijn in artikel 3.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Wetenschappelijk onderzoek

Vervolgens werd aan het Steunpunt Wonen gevraagd om de mogelijkheden voor dergelijk kwaliteitskader te verkennen. In het rapport [Werken met gecertificeerde woningcontroleurs. Een verkenning van mogelijke beleidspistes \(2020, Vanderstraeten Lieve & Vermeir Diederik\)](#) worden de randvoorwaarden en mogelijke opties onderzocht voor het werken met gecertificeerde woningcontroleurs. Het Steunpunt Wonen pleit in het rapport voor een systeem met voldoende controle over enerzijds de kennisopbouw en anderzijds de kwaliteit van de woningcontroleurs. Er moeten immers garanties zijn om aan de noden op het terrein tegemoet te komen en om de eenvormigheid van beoordelen maximaal te garanderen. Er is bijgevolg een traject of systeem van certificering nodig waarmee woningcontroleurs adequate kennis en vaardigheden kunnen verwerven. Dat systeem moet kwaliteit en uniformiteit van beoordeling garanderen en moet het mogelijk maken dat private woningcontroleurs worden ingeschakeld. Twee pijlers zijn hiervoor essentieel:

1. De noodzakelijk te verwerven kennis, en de overdracht ervan, moet verzekerd zijn. Hiertoe moet de kennis van de woningcontroleur gedetailleerd omschreven worden, moet

² Artikel 3.2, 1^o van de Vlaamse Codex wonen van 2021 geeft hiertoe de mogelijkheid. Een actueel overzicht van de gemeenten die het conformiteitsattest verplichten staat op: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-conformiteitsattest-verplichten-de-geldigheid-ervan-beperken>.

kwaliteitsvolle kennisoverdracht gegarandeerd zijn en moet de kennis van de woningcontroleur up-to-date blijven.

2. Er moeten mechanismen worden ingebouwd om de kwaliteit van de conformiteitsonderzoeken en -attesten te garanderen. Daarvoor zijn er erkenningsvoorwaarden en gebruiseisen nodig, een controle- en opvolgingsmechanisme en een tool voor het waarborgen van de eenvormigheid in beoordeling.

De ontworpen regeling, die bestaat uit vier grote luiken, nl. 1) het beroepskwalificerend traject, 2) de erkenning, 3) de evaluatie en coaching en 4) de sanctiecascade, houdt rekening met de voornoemde aanbevelingen van het Steunpunt Wonen. Het eerste luik moet de kennisverwerving en -overdracht verzekeren, terwijl de andere luiken de kwaliteit van de van de conformiteitsonderzoeken garanderen.

Het beroepskwalificerend traject

In toepassing van het generiek regelgevend kader van Onderwijs³ werkte AHOVOKS in samenwerking met het agentschap Wonen-Vlaanderen en VVSG een beroepskwalificatie voor woningcontroleur uit. Een beroepskwalificatie is het geheel van competenties waarover iemand moet beschikken om een bepaald beroep te kunnen uitoefenen. Wanneer er met alle competenties uit het beroepskwalificatiedossier een relevant beroep of maatschappelijke rol kan uitgeoefend worden, wordt het beroepskwalificatiedossier gevalideerd en ingeschaald op een niveau van de Vlaamse Kwalificatiestructuur (VKS-niveau 1-8). De beroepskwalificatie woningcontroleur is in maart 2021 ingeschaald op VKS-niveau 4 en op 30 april 2021 heeft de Vlaamse regering de beroepskwalificatie woningcontroleur erkend. De beroepskwalificatie is intussen ook [gepubliceerd in de Vlaamse kwalificatiedatabank](#).

Voortbouwend op de beroepskwalificatie wordt de kennis van de woningcontroleurs gegarandeerd via ofwel een EVC-traject (EVC staat voor eerder verworven competenties) ofwel een opleidingstraject. Bedoeling is dat geïnteresseerde opleidingscentra en onderwijsinstellingen optreden als testcentrum en/of een opleiding tot woningcontroleur aanbieden. Daartoe schrijven AHOVOKS, VDAB en Wonen-Vlaanderen momenteel, op basis van de beroepskwalificatie, een EVC-standaard uit. Er wordt ook gepeild naar de interesse in de opleidingssector. De geïnteresseerde opleidingspartners zullen vervolgens een EVC-testinstrument en opleidingspakket uitwerken.

Voorliggend voorontwerp verplicht de erkende woningcontroleur ook om regelmatig bijscholingen te volgen.

De erkenning

Het voorliggend voorstel bouwt kwaliteitsgaranties voor conformiteitsonderzoeken in op twee niveaus: enerzijds op organisatieniveau en anderzijds op niveau van de individuele woningcontroleur.

Kwaliteitsgaranties op organisatieniveau

Voor de woningcontroleurs in dienst van de Vlaamse of lokale overheid spelen de beginselen van behoorlijk bestuur. Deze rechtsbeginselen moeten een integere, zorgvuldige, onpartijdige en onafhankelijke dienstverlening garanderen. Voor de private sector wordt de kwaliteit op organisatieniveau gegarandeerd door het opleggen van een accreditatievoorwaarde. Alle vennootschappen die geaccrediteerd zijn als keuringsinstelling op basis van de ISO-norm 17020 door de Belgische accreditatieinstelling (BELAC) of een gelijkwaardig accreditatiesysteem, en dit specifiek voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken in woningen, kunnen woningcontroleurs inzetten. De ISO-norm 17020 bevat onder meer vereisten op vlak van onpartijdigheid, onafhankelijkheid, betrouwbaarheid, administratie, organisatie, klachtenbehandeling en interne audit.

³ Decreet van 26/04/2019 betreffende het kwaliteitstoezicht voor beroepskwalificerende trajecten op basis van een gemeenschappelijk kwaliteitskader, afgekort GKK.

Kwaliteitsgaranties op niveau van de woningcontroleur

Uit het voorgaande blijkt dat er op organisatieniveau gewerkt wordt met ofwel de Vlaamse of lokale overheid ofwel een geaccrediteerde keuringsinstelling. Dat brengt met zich mee dat elke woningcontroleur die conformiteitsonderzoeken uitvoert in de toekomst tewerkgesteld zal zijn door:

- ofwel Wonen-Vlaanderen
- ofwel een Vlaamse gemeente
- ofwel een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid
- ofwel een keuringsinstelling die onder de ISO-norm 17020 geaccrediteerd is om conformiteitsonderzoeken in woningen uit te voeren.

Om erkend te worden als woningcontroleur moet men, naast deze tewerkstellingsvoorwaarde, de beroepskwalificatie woningcontroleur behalen. Elke woningcontroleur doorloopt dus ofwel het EVC-traject ofwel het opleidingstraject. Laatste voorwaarde voor erkenning is dat de woningcontroleur geregistreerd is in VLOK, het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit waarin de woningcontroleur voor elk conformiteitsonderzoek een technisch verslag opmaakt. VLOK bevat tal van automatische controles, die de kwaliteit van de technische verslaggeving verhogen.

De erkenningsprocedure voor publieke en private woningcontroleurs is dus identiek. Dat is ook het geval voor de evaluatie- en coachingsmechanismen en voor de mogelijke sanctiecascade. De erkenning gebeurt van rechtswege zodra blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan. De woningcontroleur moet daar zelf geen administratieve handelingen voor doen.

Deze tweeledige aanpak combineert dus kwaliteitsvereisten op managementniveau met de vereiste dat elke individuele woningcontroleur over de competenties uit de beroepskwalificatie beschikt en de gebruikseisen respecteert. Woningcontroleurs worden door dit systeem omkaderd in grotere structuren terwijl de kennisopbouw- en overdracht op een uniforme manier georganiseerd wordt.

De evaluatie en coaching

In het kader van de kwaliteitsborging bevat het voorliggend voorontwerp ook een specifiek evaluatie- en coachingsysteem. Dit wordt opgebouwd vanuit een partnerschapsmodel en bestaat uit volgende elementen:

- Zelfevaluatie
- Waarborgen in de bestaande procedures van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Automatische controles in de VLOK-applicatie
- Evaluatie van uitgevoerde conformiteitsonderzoeken, met indien nodig coaching

Zowel de publieke als de private partners bouwen een aantal kwaliteitsgaranties in op managementniveau, zoals een systeem van zelfevaluatie. Deze zelfevaluatie kan mede gevoed worden met de rapporten en evaluatieverslagen die opgesteld worden door evaluatoren van Wonen-Vlaanderen (zie verder).

Daarnaast bevatten de bestaande procedures van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een aantal controlemechanismen. Die mechanismen blijven onverkort gelden, aangezien de afwikkeling van de administratieve procedures - conform het regeerakkoord - op ambtelijk niveau verzekerd blijft. Zo zal de woningcontroleur zelf geen conformiteitsattesten kunnen uitreiken. De burgemeester of de gewestelijk ambtenaar van Wonen-Vlaanderen, dit is een adviseur woningkwaliteit, reikt het attest uit op basis van de vaststellingen van de woningcontroleur, waardoor het 4-ogenprincipe wordt toegepast. In de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (procedure O/O) geeft de gewestelijk ambtenaar een advies aan de burgemeester op basis van een conformiteitsonderzoek uitgevoerd door een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen. De gewestelijk ambtenaar bekijkt de technische vaststellingen van de woningcontroleur. Hij heeft de mogelijkheid om een conformiteitsonderzoek te heropenen als hij fouten of nalatigheden vaststelt. De burgemeester moet vervolgens de betrokkenen horen over het technisch verslag en het advies van de gewestelijk ambtenaar. Deze hoorplicht biedt een bijkomende waarborg, want de burger kan reageren als hij het met bepaalde vaststellingen oneens is. Voor de lokale besturen die vrijgesteld zijn

van de adviesverplichting in de procedure O/O ligt deze verantwoordelijkheid volledig bij de burgemeester.

Ook de voorziene beroepsprocedures in de Vlaamse Codex Wonen, met name de tweede opinie voor afgifte van een conformiteitsattest en de beroepen in de administratieve procedure O/O, vrijwaren de rechten van de burger. Zowel bewoner als eigenaar hebben de mogelijkheid om beroep aan te tekenen, bijvoorbeeld wanneer de technische vaststellingen betwist worden.

Voor de gerechtelijke onderzoeken zal de wooninspecteur of verbalisant voorafgaand aan de definitieve ondertekening van het technisch verslag van de woningcontroleur ook een kwaliteitscontrole uitvoeren. Dit is standaard voorzien in de ICT-applicatie, zodat het 4-ogen-principe ten volle wordt toegepast. Dit type onderzoek vergt vaak ook overleg tussen de Vlaamse Wooninspectie en de woningcontroleur die mee ter plaatse gaat, omdat het binnen een strafrechtelijk kader doorgaat.

Tenslotte bevat het dossieropvolgingssysteem VLOK, dat de woningcontroleurs verplicht moeten gebruiken, een aantal automatische kwaliteitscontroles. In de VLOK-toepassing moet de woningcontroleur zijn technisch verslag valideren vooraleer hij dit definitief kan ondertekenen. Dit validatieproces geeft desgevallend een overzicht van fouten en opmerkingen, waarbij de fouten eerst moeten opgelost worden en de opmerkingen een waarschuwend karakter hebben. De automatisering heeft als voordeel dat gekende inconsistenties met de regelgeving niet mogelijk zijn.

Naast al deze bestaande mechanismen, zullen er evaluaties gebeuren. Hierbij wordt de inhoud van het technisch verslag en fotoverslag afgetoetst aan de afspraken voor de toepassing van het technisch verslag en de technische richtlijnen van het ministerieel besluit ter zake⁴. Dat zal in de aanvangsfase (eerste twee à drie jaren) gebeuren op basis van steekproeftrekkingen, risicoanalyses en ad hoc vragen of klachten (vb. van een burger of een lokaal bestuur). Naarmate de ervaring, expertise en uniformiteit in beoordeling op het terrein toeneemt, kan dit evaluatiesysteem ingeperkt worden, bijvoorbeeld tot de ad hoc vragen of klachten, aangevuld met een beperkte risicoanalyse. Het agentschap Wonen-Vlaanderen zal dit evaluatiesysteem uitbouwen en uitvoeren.

Uitgangspunt van dit partnerschapsverhaal is dat onvolkomenheden van de woningcontroleur in de eerste plaats via een coachende aanpak en een ondersteuningsaanbod worden verholpen. Het voorliggend voorontwerp bepaalt dan ook dat de evaluatoren rapporten over de uitgevoerde evaluaties bezorgen. Desgewenst kunnen ze daarnaast ook individuele evaluatieverslagen bezorgen en vastgestelde verbeterpunten toelichten.

De sanctiecascade

Als het incorrect handelen van de woningcontroleur evenwel herhaaldelijk voorkomt en/of leidt tot zware fouten of grove nalatigheden, kunnen er sancties volgen. Dat is ook het geval voor een woningcontroleur die een strafrechtelijke veroordeling wegens krotverhuur of huisjesmelkerij heeft opgelopen.

De mogelijke sancties zijn, opnieuw in functie van het beoogde partnerschapsmodel, als een cascade opgevat. Die sanctiecascade begint bij het geven van een waarschuwing en/of het opleggen van een opleiding of bijscholing en eindigt bij het schorsen of opheffen van de erkenning.

4

https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/mb_van_26_november_2020_technisch_handboek.pdf

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Toevoeging van definities.

- 1° Beroepskwalificatie woningcontroleur: maakt het voorwerp uit van een afzonderlijk BVR tot erkenning van de beroepskwalificatie woningcontroleur.
- 2° Erkenning als woningcontroleur: behoeft geen uitleg
- 3° Gemeentelijke woningcontroleur: behoeft geen uitleg
- 4° Keuringsinstelling: met deze definitie wordt de structurele basis gelegd voor een kwalitatieve dienstverlening door de private actoren die woningcontroleurs tewerkstellen. Belac of een gelijkwaardige accreditatieinstelling staat in voor de accreditatie voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken in woningen binnen de norm ISO/IEC 17020. De kwaliteitsvereisten die op het vlak van organisatie en procesbeheersing aan de keuringsinstellingen worden opgelegd, worden bij een aanvraag tot accreditering door Belac gecontroleerd en opgevolgd met periodieke audits.
- 5° Woningcontroleur: in de definitie wordt de erkenningsvoorwaarde opgenomen, wat als resultaat geeft dat alleen erkende woningcontroleurs nog conformiteitsonderzoeken zullen kunnen uitvoeren.

Artikel 2

De methodiek en terminologie waarbij de burgemeester een woningcontroleur “aanwijst” valt weg door het invoeren van de regeling inzake erkenning van woningcontroleurs. In artikel 2.8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna BVCW) wordt “aanwijzen” vervangen door de meer algemene omschrijving “beschikken over”.

Artikel 3

Artikel 3.4 BVCW bepaalt momenteel dat een conformiteitsonderzoek kan uitgevoerd worden door specifieke ambtenaren en door natuurlijke personen die de burgemeester of de leidend ambtenaar “aanwijst”, aan de hand van modellen van technische verslagen. De erkenning van de woningcontroleurs die aan het BVCW wordt toegevoegd met een nieuw Deel 11 in Boek 3, vervangt de systematiek van de aanwijzing van woningcontroleurs. De formulering van artikel 3.4 wordt in deze zin aangepast.

Artikel 4

Artikel 3.5 bevat bepalingen die wegens dubbel gebruik met bepalingen in de modellen van technische verslagen kunnen weggelaten worden.

Artikel 5

Met dit artikel wordt de termijn waar gemeenten over beschikken om een eerste conformiteitsonderzoek uit te voeren in het kader van de waarschuwingsprocedure, gewijzigd van 14 dagen naar één maand.

In de waarschuwingsprocedure is voorzien dat de gemeente die een melding ontvangt over de mogelijke gebrekkige kwaliteit van een woning, zo snel mogelijk een conformiteitsonderzoek laat uitvoeren (artikel 3.10 VCW). Deze termijn heeft de Vlaamse Regering in artikel 3.4 BVCW bepaald op 14 dagen. Als blijkt dat de woning niet conform is, beschikt de gemeente daarna over de tijd om een waarschuwing te geven en een hersteltermijn te bepalen. Zij moet dit doen binnen de maand na de oorspronkelijke melding, zo niet schakelt de regelgeving in de meeste gevallen automatisch naar de procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Een aantal steden en gemeenten hebben laten weten dat de korte termijn van 14 dagen stoot op praktische bezwaren waardoor de toepassing van de nieuwe waarschuwingsprocedure (sinds

1/1/2021) bemoeilijkt wordt. De toepassing van deze procedure door de Vlaamse steden en gemeenten komt slechts aarzelend op gang.

Door de termijn voor het eerste conformiteitsonderzoek op één maand te brengen, worden de eerste twee stappen die een gemeente zet in de waarschuwingsprocedure, samengevoegd in één termijn van één maand. Gemeenten hebben voortaan een maand de tijd om een eerste conformiteitsonderzoek uit te voeren én een waarschuwing te geven met een hersteltermijn. Hierdoor krijgen zij meer ruimte om hun werkzaamheden te organiseren, zonder dat de totale tijdsduur die de waarschuwingsprocedure in beslag neemt langer wordt. Deze totale tijdsduur was een belangrijke bekommernis bij de totstandkoming van de decretale bepalingen over de waarschuwingsprocedure en blijft met deze oplossing gerespecteerd.

Artikel 6

Aanpassing aan de nieuwe terminologie.

Artikel 7

1° rechtzetting: het omstandig verslag kan in dit geval niet afgeleverd worden en moet dus niet vermeld worden;

2° terminologische verbetering.

Artikel 8

Rechtzetting verkeerde verwijzing.

Artikel 9

Zie toelichting bij [artikel 3](#).

Artikel 10

Zie toelichting bij [artikel 3](#).

Artikel 11

1° terminologische verbetering

2° de maatregelen voor de bewaking van de uniforme beoordeling van de kwaliteit van woningen worden hier opgeheven en verhuizen naar het [nieuwe artikel 3.50, 2°](#), waar zij als gebruikseisen voor erkende woningcontroleurs worden overgenomen.

Artikel 12

1° Bepalingen inzake het vormingsaanbod voor woningcontroleurs zijn voortaan opgenomen in [artikel 3.50, 3° en 3.52](#) en kunnen hier weggelaten worden;

2° terminologische verbetering.

Artikel 13

Terminologische verbetering.

Artikel 14

Aanpassing aan de nieuwe terminologie: er is voortaan een definitie van een “gemeentelijke woningcontroleur” in de regelgeving opgenomen.

Artikel 15 en 16

Zie toelichting bij [artikel 3](#).

Artikel 17

Zie toelichting bij [artikel 11](#).

Artikel 18

Zie toelichting bij [artikel 12](#).

Artikel 19

Terminologische verbetering.

Artikel 20

De regeling voor de erkenning van woningcontroleurs wordt opgenomen in het BVCW door een deel 11 toe te voegen aan Boek 3. Dit "Deel 11. Erkenning van woningcontroleurs" bestaat uit vijf titels en negen nieuwe artikelen (3.48-3.56), die hieronder nader toegelicht worden.

- Art. 3.48, eerste lid: de erkenning van woningcontroleurs gebeurt van rechtswege en is gekoppeld aan een machtiging om conformiteitsonderzoeken uit te voeren. Er is geen aanvraagprocedure of administratieve behandeling. De erkenning van rechtswege is gebaseerd op twee voorwaarden en gekoppeld aan één registratieformaliteit:
 1. Voorwaarde 1: de woningcontroleur beschikt over de nodige competenties. Het bewijs hiervan wordt geleverd door de aflevering van een beroepskwalificatie woningcontroleur. Deze beroepskwalificatie kan iemand bekomen na het doorlopen van een opleidingstraject of een traject "eerder verworven competenties" waarbij opgedane praktijkervaring wordt bewezen. De beroepskwalificatie woningcontroleur maakt het voorwerp uit van een afzonderlijk besluit van de Vlaamse Regering van 30 april 2021 tot erkenning van de beroepskwalificatie woningcontroleur.
 2. Voorwaarde 2: tewerkstellingsvoorwaarde: de woningcontroleur is tewerkgesteld door het agentschap, een gemeente of een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid (IGS) of door een geaccrediteerde keuringsinstelling om conformiteitsonderzoeken in opdracht van een gemeente of IGS uit te voeren.
 3. Registratieformaliteit: de woningcontroleur is van rechtswege erkend zodra hij geregistreerd is in VLOK, dit is de digitale omgeving voor opvolging van dossiers woningkwaliteitsbewaking, dat momenteel reeds door 293 van de 300 Vlaamse gemeenten wordt gebruikt. Van de resterende zeven gemeenten hebben er drie hun interesse laten blijken. Voor de woningcontroleurs van deze gemeenten is een overgangsmaatregel voorzien (cf. artikel 24). De toegang tot VLOK met het oog op deze registratie, wordt geregeld in het artikel 3.49, derde lid. De registratie zelf gebeurt op basis van de identificatie met ACM/IDM en het gebruik van een identiteitskaart. Het gebruik van VLOK is ook een gebruikseis voor de erkende woningcontroleur (zie toelichting nieuw artikel 3.50).
- Artikel 3.48, tweede lid: een erkende woningcontroleur is enkel gemachtigd om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van een bevoegde overheid en kan buiten dit kader geen conformiteitsonderzoeken als vermeld in artikel 3.4 BVCW uitvoeren in zijn hoedanigheid van erkend woningcontroleur.
- Artikel 3.48, derde lid: een woningcontroleur van een geaccrediteerde keuringsinstelling kan geen gebruik maken van de toezichtbevoegdheden waarvan sprake is in artikel 3.4, tweede lid VCW. Het betreft hier identiteitscontrole, het vorderen van inlichtingen of van onmiddellijke voorlegging van documenten, het nemen van een kopie en het opstellen van een verslag. De bepaling volgt hiermee de rechtspraak van de Raad van State⁵ die sterk voorbehoud maakt bij het toekennen van toezichtsbevoegdheden aan personen of instanties die buiten de overheid staan.
 - Advies 62.700 van 26 januari 2018 : "De uitoefening van dwang betreft een essentieel overheidsprerogatief dat niet kan worden overgelaten aan personen of instanties die buiten de overheid staan. Niet alleen zou aldus afbreuk worden gedaan aan de

⁵ Advies 62.700 van 26 januari 2018, advies 45.991 van 3 maart 2009, advies 64.336 van 30 oktober 2018, advies 54.213/3 van 31 oktober 2013,

ministeriële verantwoordelijkheid en de effectiviteit van de parlementaire controle, maar ook zou erdoor het recht op een gelijke en een objectieve behandeling van de burger en de waarborgen die bij dwanguitoefening voorhanden dienen te zijn, in het gedrang kunnen komen. Het is derhalve terecht dat de gemachtigde ervan uitgaat dat dwanguitoefening enkel kan gebeuren door overheidsorganen.”

- Advies 45.991 van 3 maart 2009 over betredingsrecht: *“Bij het nader bepalen van die voorwaarden lijkt te moeten worden uitgesloten dat het ook zou gaan om een toegang tot de bewoonde lokalen of lokalen die ermee kunnen worden gelijkgesteld, zoals beroepslokalen, zonder toestemming van de bewoner. Zelfs al gebeurt dat met machtiging van een magistraat, ook al is dat een belangrijke waarborg, dan nog dient dwanguitoefening in beginsel te worden voorbehouden aan de overheid, wat te dezen niet het geval is nu het gaat om personeelsleden van instellingen die erkend dienen te worden en dus niet tot de overheid behoren. De toegang tot bewoonde lokalen en de ermee gelijk te stellen lokalen (waarvan melding moet worden gemaakt) dient derhalve beperkt te blijven tot het geval dat daartoe toestemming wordt gegeven door de bewoner of de gerechtigde van het lokaal.*
- Advies 64.336 van 30 oktober 2018 over recht op toegang, identiteitsopname, inzage en mogelijkheid om voorlopige maatregelen te bevelen: 3.1.2. *“In artikel 39, eerste lid, van het ontwerp wordt bepaald dat de controle “aangekondigd of onaangekondigd” kan worden uitgeoefend. Nog afgezien van het gegeven dat die bepaling beter niet toepasselijk wordt gemaakt voor Zorginspectie, aangezien het decreet van 19 januari 2018 de toezichtrechten op uitputtende wijze regelt, doet deze bepaling in haar algemeenheid de vraag rijzen welke toezichtrechten worden beoogd voor de gemachtigde controleorganisaties. Zonder uitspraak te doen over de vraag of de decreetgever particuliere organisaties zou kunnen machtigen om dwangmaatregelen te nemen bij de uitoefening van dit toezicht, zoals bijvoorbeeld het recht op toegang, identiteitsopname en inzage of de mogelijkheid om bepaalde voorlopige maatregelen te bevelen wordt in het decreet van 18 mei 2018 ter zake enkel bepaald dat de Vlaamse Regering “het toezicht [regelt]”.*

Dit betekent dat de gemachtigde controleorganisaties enkel op vrijwillige basis controles kunnen uitoefenen en dat zij geen van de zo even geschetste dwangmaatregelen kunnen nemen. Dat neemt niet weg dat aan een gebrek aan medewerking door de gecontroleerde diensten de nodige gevolgen kunnen worden verbonden wat betreft de aanmaning en de intrekking van de vergunning. De medewerking door de diensten aan controles door de Gemachtigde controleorganisaties zou overigens ook kunnen worden opgelegd in de ontworpen bijkomende vergunningsvoorwaarden.

De conclusie is dat de ontworpen bepaling kan worden gehandhaafd wat betreft de gemachtigde controleorganisaties, maar dat ze niet zo kan worden begrepen dat deze organisaties enige dwangmaatregel kunnen uitoefenen ten aanzien van de gecontroleerde diensten”.

- Advies 54.213/3 van 31 oktober 2013 : *In zoverre de externe deskundigen private (rechts)personen zouden zijn, dient te worden opgemerkt dat zij niet kunnen worden belast met de essentie van het uit te oefenen toezicht of met de uitvoering van taken die dwanguitoefening inhouden, wat nochtans voortvloeit uit de bepaling dat zij beschikken over de bevoegdheden vermeld in “[paragraaf] 1, eerste en tweede lid. Zulks vormt immers een essentiële overheidsbevoegdheid die niet kan worden overgelaten aan personen of instanties die niet tot de overheid behoren. Niet alleen zou aldus afbreuk worden gedaan aan de ministeriële verantwoordelijkheid en de effectiviteit van de parlementaire controle, maar ook zou erdoor het recht op een*

gelijke en een objectieve behandeling van de burger bij het overheidsoptreden in het gedrang kunnen komen.

Aan de externe experts kan dan ook alleen worden opgedragen de inspecteurs bij te staan in hun toezichtstaken en om in het raam daarvan en onder het toezicht van de inspecteurs punctuele taken te verrichten, maar niet om in de plaats van de inspecteurs de toezichtstaken of essentiële bestanddelen daarvan uit te oefenen of over te gaan tot dwanguitoefening”.

Artikel 3.4 VCW wordt opgeheven met ingang van 1/1/2023 (lopend dossier wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen). Het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH), waarin de bevoegdheden van toezichthouders worden beschreven, zal vanaf die datum van toepassing zijn op de woningcontroleurs, die immers toezichthouders zijn in de zin van dat decreet. Momenteel worden voorbereidingen getroffen om in dat KBH aan te geven wie als toezichthouder aangesteld kan worden. Hierbij zal rekening gehouden worden met de rechtspraak van de Raad van State.

- Artikel 3.49, eerste lid tot en met vierde lid: deze bepalingen voorzien in een systeem van informatiedoorstroming over afgeleverde beroepskwalificaties en tewerkstelling als woningcontroleur, op basis waarvan het agentschap de registratie in VLOK kan faciliteren, met het oog op de erkenning van rechtswege. De minister kan zo nodig bepalen in welke vorm en langs welke weg (vb. digitaal via VLOK) deze informatiedoorstroming zal plaats vinden.
- Artikel 3.49, vijfde lid: de woningcontroleur moet zich kunnen legitimeren aan de hand van een legimitatiebewijs waar de minister een regeling voor uitwerkt.
- Artikel 3.50, 2°: het naleven van de technische normen is reeds als verplichting geformuleerd in het ministerieel besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur. Door deze verplichting ook op te nemen in de gebruikseisen kan het niet naleven van deze verplichting ook leiden tot de opstart van het evaluatie- en coachingssysteem en in laatste orde tot de toepassing van de sanctiecascade.
- Artikel 3.50, 3°: er wordt niet voorzien in een vooraf vastgelegde periodieke bijscholingsverplichting. Naargelang de evolutie van de materie zal ook de behoefte aan bijscholing van erkende woningcontroleurs evolueren. Aan het agentschap wordt de taak opgedragen om deze behoefte te onderkennen en te signaleren, bijvoorbeeld op basis van de resultaten van het evaluatie- en coachingssysteem. Dit wordt geconcretiseerd in [artikel 3.52](#). Het volgen van opleidingen die als essentieel worden beschouwd, is een belangrijke gebruikseis.
- Artikel 3.50, 7°: de instrumenten waar een woningcontroleur over moet beschikken, zoals een vochtmeter, een spanningsmeter en een aardingsmeter, worden gespecificeerd in het technisch handboek dat bijgehouden en gepubliceerd wordt door het agentschap.
- Artikel 3.50, 8°: het gebruik van de digitale omgeving om woningkwaliteitsdossiers op te volgen (VLOK) is essentieel om het agentschap in staat te stellen haar opdracht van evaluatie en coaching uit te voeren. Bovendien biedt deze omgeving geavanceerde tools om alle technische en juridische informatie die nodig is voor een uniforme beoordelingspraktijk door alle woningcontroleurs in Vlaanderen, te faciliteren. [Artikel 24](#) voorziet in een overgangsregeling tot 1/1/2023 voor het zeer kleine aantal lokale besturen (nl. 7 van de 300) die VLOK nog niet in gebruik hebben genomen.

- Artikel 3.50, 9°: somt de gevallen van onverenigbaarheid op waarin het gebruik van de erkenning als woningcontroleur of het erkenningsnummer niet toegestaan is.
- Artikel 3.50, 11°: het oplopen van een veroordeling wegens het verhuren van een niet conforme of overbewoonde woning (art. 3.34 VCW), of van een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is (art. 3.35 VCW) door een erkend woningcontroleur, kan niet getolereerd worden. Hetzelfde geldt voor een veroordeling wegens huisjesmelkerij (art. 433decies SWB).
- Artikel 3.51: zorgt voor doorstroming naar het agentschap van informatie die aanleiding kan geven tot een verval van de erkenning van rechtswege (zie artikel 3.55) of die de opvolging van de naleving van de gebruiksvoorwaarden door het agentschap faciliteert.
- Artikel 3.52: voorziet in een praktische regeling voor de organisatie van bijscholingen en opfriscursussen. Zie ook toelichting artikel 3.50, 3° hierboven.
- artikel 3.53: legt de basis voor evaluatie en coaching door de aanstelling van evaluatoren onder de erkende woningcontroleurs van het agentschap. De regeling is transparant. Er worden evaluatieverslagen opgesteld die ter kennis worden gebracht van de woningcontroleurs zelf. Deze evaluatieverslagen kunnen in eerste instantie gebruikt worden voor de coaching, namelijk overleg tussen het agentschap en de woningcontroleur en als basis voor bespreking van verbeterpunten en aandachtspunten. Algemene conclusies die bruikbaar zijn voor alle woningcontroleurs kunnen worden opgenomen in het technisch handboek. Het hoofd van het agentschap en de opdrachtgevers krijgen periodiek samenvattende overzichten van de uitgevoerde evaluaties en kunnen detailverslagen opvragen indien zij dat wensen. Wat de opdrachtgever betreft is het idee hierbij dat hij wellicht de negatieve rapporten wil inzien om de kwaliteit van conformiteitsonderzoeken te verbeteren. Voor positieve evaluaties volstaat een samenvattend overzicht. Aan het agentschap wordt ook een initiatiefrecht gegeven om detailverslagen op te sturen. De bedoeling hiervan is dat het agentschap op die manier in staat gesteld wordt om te anticiperen op de verwachte verzoeken van opdrachtgevers of om de opdrachtgevers actief te informeren over mogelijke verbeterpunten.
- Artikel 3.54, §1: In beperkte en welomschreven gevallen kunnen de evaluatieverslagen (zie toelichting bij art. 3.53) ook gebruikt worden in het kader van de toepassing van de sanctiecascade. De procedures van deze cascade kunnen door het hoofd van het agentschap worden opgestart.

De bevoegdheid om een sanctie op te leggen wordt toevertrouwd aan het hoofd van het agentschap, dat belast is met het nazicht en de evaluatie van de conformiteitsonderzoeken en het coachen van de woningcontroleurs. Dit is het agentschap Wonen-Vlaanderen. Een waarschuwing of schorsing kan gekoppeld worden aan een verplichting om een opleiding te volgen en is beperkt in de tijd. Een sanctie is mogelijk in drie gevallen:

- o een strafrechtelijke veroordeling vóór de erkenning van rechtswege: om een administratieve afhandeling van aanvragen tot erkenning te vermijden en de erkenning van rechtswege te faciliteren, en tegelijkertijd ook de mogelijkheid te behouden om veroordeelde woningcontroleurs te weren, wordt een strafrechtelijke veroordeling als grond voor een schorsing of opheffing van de erkenning opgenomen. Er mag uitgegaan worden van de veronderstelling dat besturen en keuringsinstellingen reeds vóór de aanwerving van woningcontroleurs oog zullen hebben voor deze grond tot schorsing of opheffing van de erkenning. Veroordeling ná de erkenning van rechtswege worden op dezelfde manier gesanctioneerd, maar dan als schending van de gebruiksvoorwaarde van artikel 3.50, 11°.
- o Herhaalde schending van de gebruikseisen.

- Ernstige of terugkerende fouten of nalatigheden.
- Artikel 3.54, §2: de procedure start met een kennisgeving met een beveiligde zending, van het voornemen om een sanctie op te leggen. De woningcontroleur krijgt dertig dagen de tijd om zijn verweer schriftelijk te formuleren. Een mondelinge hoorzitting is enkel in de beroepsprocedure mogelijk. In eerste aanleg volstaat een schriftelijk verweer omdat de evaluatieverslagen in eerste instantie aanleiding geven tot overleg met - en coaching van - de woningcontroleurs, waarbij wordt gepeild naar hun standpunten en eventuele verbeterpunten in kaart worden gebracht. Er gaat dus in principe reeds voldoende overleg vooraf aan de opstart van een sanctie.
- Artikel 3.54, §3: het hoofd van het agentschap krijgt dertig dagen de tijd om een beslissing te nemen over de voorgenomen sanctie. Hij heeft de mogelijkheid om een waarschuwing te geven of een verplichting tot het volgen van een opleiding op te leggen.
- Artikel 3.54, §4: de beslissing wordt met beveiligde zending betekend aan de woningcontroleur, maar ook aan zijn werkgever (/aansteller), die hier ook belanghebbende partij is.
- Artikel 3.54, §5: er wordt een beroepsprocedure bij de Vlaamse Regering (/de bevoegde minister) voorzien. In tegenstelling tot de procedure in eerste aanleg, is hier voor de woningcontroleur die dit wenst, wél een mogelijkheid voorzien om mondeling gehoord te worden.
- Artikel 3.54, §6: door de registratie van de woningcontroleur in VLOK tijdelijk of definitief ongedaan te maken, zal de woningcontroleur waarvan de erkenning is geschorst of opgeheven, niet meer in staat zijn om conformiteitsonderzoeken uit te voeren. Dit wordt toegepast nadat de beslissing definitief is geworden, met name, wanneer alle proceduremogelijkheden, met inbegrip van een beroep bij de Raad van State, zijn uitgeput of de termijnen voor beroep bij de Vlaamse Regering of de Raad van State verstreken zijn.
- Artikel 3.54, §7: voorziet een kennisgeving aan de woningcontroleur en zijn werkgever of aansteller, van de eventuele stopzetting van de procedure.
- Artikel 3.55: aan de erkenning van een woningcontroleur komt automatisch een einde zodra niet meer voldaan wordt aan de tewerkstellingsvereiste. De toegang tot VLOK wordt ongedaan gemaakt.
- Artikel 3.56: voegt een regelt de erkenning als woningcontroleur na eerdere opheffing. Deze erkenning gebeurt ook van rechtswege en verloopt op dezelfde manier als de gewone erkenning, met als bijkomende voorwaarde dat een termijn van minstens 2 jaar moet verstreken zijn na de beslissing tot opheffing van de erkenning. De opheffing van de erkenning hoeft dus niet permanent te zijn. Als het agentschap, een bestuur of een keuringsinstelling meent dat na een opheffing van de erkenning aan een woningcontroleur opnieuw opdrachten kunnen toevertrouwd worden tot het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken, is dit mogelijk. De inschatting van het agentschap, het bestuur of de keuringsinstelling in kwestie is hier doorslaggevend.

Artikel 21-23

Met deze artikelen worden de modellen van technische verslagen vervangen door nieuwe modellen waar gegevens over erkenning van woningcontroleurs en keuringsinstelling kunnen op ingevuld worden. Daarnaast hebben deze modellen een verbeterde opmaak gekregen en zijn hier en daar schoonheidsfoutjes weggewerkt. Inhoudelijk werd een kleine wijziging aangebracht die de woningcontroleur in staat stelt om een inschatting te maken van de aanwezigheid van voldoende branders op gemeenschappelijke kookfornuizen in kamerwoningen (**rubrieken nr. 294**)

Artikel 24

Dit artikel bevat een overgangsmaatregel voor woningcontroleurs die conformiteitsonderzoeken uitvoeren in opdracht van een gemeente die VLOK nog niet in gebruik genomen heeft. Zij worden vrijgesteld van de VLOK-verplichtingen tot en met 31/12/2022.

Artikel 25

Dit artikel bevat overgangsmaatregelen voor bestaande woningcontroleurs en voor nieuw aan te werven woningcontroleurs tot 31/12/2023.

Wanneer de erkenningsregeling van kracht wordt moeten de bestaande woningcontroleurs hun werk kunnen verder zetten. Daarom worden zij van meet af aan geacht voorlopig erkend te zijn. Zij zullen echter aan dezelfde voorwaarden moeten voldoen als alle andere, nieuwe woningcontroleurs en een beroepskwalificatie moeten voorleggen. In de overgangsperiode, tot 31/12/2024, krijgen zij de gelegenheid om hun eerder verworven competenties aan te tonen en een beroepskwalificatie te verkrijgen. Indien daarbij zou blijken dat bepaalde competenties alsnog moeten verbeterd worden, krijgen zij ruim de tijd om dit te doen.

Nadat de erkenningsregeling van kracht geworden is, moeten het agentschap en de steden en gemeenten nog in hun personeelsbehoeften kunnen voorzien. Het probleem is dat er aanvankelijk nog geen woningcontroleurs beschikbaar zullen zijn die al een beroepskwalificatie hebben. De start van de eerste opleidingen wordt verwacht in september 2022 en deze van de trajecten “eerder verworven competenties” begin 2023. Daarom krijgen de betrokken overheden, nadat de erkenningsregeling van kracht geworden is, tot 31 december 2023 de mogelijkheid om woningcontroleurs aan te wijzen die geacht worden erkend te zijn. Voor het overige is deze overgangsregeling identiek aan deze voor bestaande woningcontroleurs. Voor acute noden die ontstaan vanaf 1 januari 2024, mag verwacht worden dat een beroep zal kunnen gedaan worden op het bestaande opleidingsaanbod, op personen die ondertussen al over een beroepskwalificatie beschikken en op het aanbod van de keuringsinstellingen.

Artikel 26

Dit artikel voorziet in een uitstel tot 31 december 2025 voor woningcontroleurs van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die door een VZW tewerkgesteld worden. Zij worden geacht te voldoen aan de tewerkstellingsvoorwaarde door een gemeente, zodat alle projecten van gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden verder kunnen lopen zoals voorzien.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

ICT-impact

Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen dat ook ter beschikking gesteld wordt van de lokale besturen, moet aangepast worden aan de voorgestelde wijzigingen. Het hele luik van erkenningen, opleidingen, kansen- en evaluatiebeheer volgt rechtstreeks uit de regelgeving. Daarnaast moet het organisatiebeheer worden aangepast met het oog op het gebruik van VLOK door private woningcontroleurs. Er werd hiervoor een high level-raming uitgevoerd met onderstaand resultaat.

Concreet moeten volgende aanpassingen aan VLOK gebeuren:

1. Erkenningen
2. Opleidingen
1. Kansenbeheer
2. Evaluatiebeheer
3. Organisatie
4. Allerlei

	Scope	SPs detail	SPs totaal
Totaal		497,3	498
Erkenningen			
Erkenningenbeheer			29
Beheer erkenning CRUD		13	
Lijst van erkenningen		3	
Maak voorlopige erkenningen		3	
Importeer erkenningen		8	
Afsluiten voorlopige erkenningen		2	
Controles erkenningen			12
Controle erkenning bij login (2023)		5	
Controle erkenning bij login (2025)		2	
Koppelen gebruiker in erkenning		3	
Afsluiten erkenningen geen VLOK gebruiker		2	
Onderzoeken			21
Rechten op actie onderzoek toevoegen		8	
Aanduiden opdrachtgever		3	
Aanpassingen op T.V. (+ nieuwe versie)		2	
Evaluatie-onderzoek		8	
Verfijning, nieuwe inzichten & risico			12
20%		12,4	
(scope risico medium, technisch risico laag)			
Opleidingen			
Opleidingenbeheer			30
Beheer opleidingsmodules CRUD		5	
Lijst van opleidingsmodules		2	
Deelnemers opleidingsmodule		5	
Importeer deelnemers opleiding		8	
Tonen gevolgde opleidingen		2	
Doelgroepen		8	
Verfijning, nieuwe inzichten & risico			5
15%		4,5	
(scope risico laag, technisch risico laag)			
Kansenbeheer			
Parametersbeheer			15
Evaluatie % op reden bezoek		3	
Evaluatie % op gebruiker		5	
Evaluatie % op organisatie		5	
Beschikbaarheid %		2	
Steekproef			34

Evaluatie bij ondertekenen onderzoek	13	
Evaluatiekans bij ondertekenen	8	
Zichtbaarheid evaluatie	13	
Verfijning, nieuwe inzichten & risico		10
20%	9,8	
(scope risico laag, technisch risico medium)		

Evaluatiebeheer

Evaluaties		61
Nieuwe administratieve evaluatie	20	
Nieuwe terreincontrole	13	
Beoordeling	5	
Lijst evaluaties	5	
Verslag evaluatie	13	
Optie split screen	5	
Opvolging		27
Lijst opvolgingsdossiers	3	
Dossier	8	
Procedure detail	8	
Brieven	5	
Woningcontroleur vlaggen voor Evaluatie	3	
Acties in linke menu		
Verfijning, nieuwe inzichten & risico		22
25%	22	
(scope risico hoog, technisch risico laag)		

Organisaties

Gebruikersbeheer		47
Zoekresultaten o.b.v. Organisatietype	13	
Schermen zichtbaar/niet zichtbaar	13	
Acties activeren/deactiveren	8	
Persoon -> tab panden & entiteiten	3	
Aanduiden default IGS	2	
Nieuwe rollen	5	
Mijn account voor WCs	3	
Opdrachten		26
Beheer opdrachten	13	
Opladen opdracht	13	
Keuringsinstellingen		33
Organisatie toevoegen	20	
Gebruiker meerdere organisaties	13	
IGS		13
Lijst IGS projecten CRUD	8	
IGS project detail	5	
Verfijning, nieuwe inzichten & risico		24
20%	23,8	
(scope risico laag, technisch risico medium)		

Varia

Waarschuwingsprocedure		5
Termijn vooronderzoek => 1M	5	

Taakbeheer		21
Mijn werklĳst	3	
Taakbeheer (WVL & LB)	5	
Taakbeheer (KI)	3	
COC	3	
Werklĳst Pand	2	
Onderzoek aanvragen aan KI (door DB)	3	
Dagelĳkse taken	2	
Rapporten		7
Rapporten voor evaluatie en coaching	0	
Rapporten voor KI toezichthouder	2	
Meerdere organisaties	5	
Documenten		13
Aanwijzingsbesluiten	2	
Configuratie in documentenmodule	8	
Sjabloonbeheer meerdere organisaties	3	
Onderzoeken		18
Samenvatting gebreken GR	5	
Nieuwe lay-out fotooverslag	5	
Onderzoek inplannen	3	
Herwerken overzichtsfi che	5	
Verfĳning, nieuwe inzichten & risico		13
20%	12,8	
(scope risico medium, technisch risico laag)		

VLOK is ontwikkeld volgens de SCRUM-methode. In deze methode worden zogenoemde 'story points' toegekend aan de te ontwikkelen functionaliteiten. Hoe meer ontwikkelwerk een functionaliteit vraagt, hoe meer story points er worden aan toegekend. Eén story point heeft – in de huidige bezetting van het VLOK-ontwikkelteam – een kostprijs van ongeveer 1020 euro.

Het aantal story points (SPs) dat op basis van een high level analyse werd ingeschat voor enerzijds de noodzakelijke aanpassingen aan bestaande functionaliteiten en anderzijds de nieuw te ontwikkelen functionaliteiten is 498. De aanpassingen aan de webservices, om gegevens uit te wisselen met andere applicaties, worden geraamd op ongeveer 50K euro.

De totale raming van de ICT-impact bedraagt bijgevolg 550K euro. Dit bedrag wordt voorzien op de e-gov-kredieten van het agentschap Wonen-Vlaanderen (QF0-1QDG2TA-WT). Het bedrag wordt vastgelegd in 2022.

Kost voor testen eerder verworven competenties

Er zijn op heden ongeveer 525 woningcontroleurs gekend in het dossieropvolgingssysteem VLOK van Wonen-Vlaanderen: een 500-tal in dienst of in opdracht van de lokale besturen en gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid en 25 in dienst van Wonen-Vlaanderen. Deze woningcontroleurs zullen moeten aantonen dat ze beschikken over de vereiste competenties voor het beroep van woningcontroleur, zoals vastgesteld in de beroepskwalificatie die op 30/04/2021 werd erkend door de Vlaamse regering. Voor het testen van deze competenties wordt binnen het beroepskwalificatietraject van de Vlaamse overheid gebruik gemaakt van een EVC-instrument. Dit is een test of assessment om de eerder verworven competenties (EVC) te beoordelen. De kostprijs van dergelijke test wordt geraamd op 120 euro. Het testen van de 525 bestaande woningcontroleurs wordt bijgevolg geraamd op 63.000 euro. Dit budget wordt voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDG2RA-WT.

Kost voor uitbouw partnerschapsmodel en evaluatie- en coachingsysteem

Het agentschap Wonen-Vlaanderen wordt zoals hoger gezegd verantwoordelijk voor het uitbouwen van het partnerschapsmodel met de publieke en private partners, voor het uitwerken en vervolgens toepassen van het evaluatie- en coachingssysteem voor de erkende woningcontroleurs, voor het detecteren en signaleren van opleidingsbehoeften en voor het toepassen van de sanctiecascade als dat nodig is.

De verwachting is dat dit vooral in de aanvangsfase (eerste twee à drie jaren) intensief zal zijn. Woningcontroleurs moeten onder meer veiligheids- en gezondheidsrisico's in woningen inschatten en dragen dus een grote verantwoordelijkheid. Een sterk evaluatie- en coachingssysteem bij aanvang is dan ook essentieel. Naarmate de mechanismen van zelfcontrole op organisatieniveau geoptimaliseerd geraken en de ervaring en expertise van de erkende woningcontroleurs groeit kunnen de inspanningen in dit verband wellicht verminderen. Dat zal eind 2025 een eerste keer geëvalueerd worden.

In de opstartfase zal de evaluatie en coaching daarom gebaseerd zijn op een combinatie van:

- Steekproeven;
- Risicoanalyses;
- Vragen / klachten.

Voor de meeste evaluaties zal een administratieve check volstaan, in uitzonderlijke gevallen zal een nieuw onderzoek ter plaatse nodig zijn (bijvoorbeeld bij ernstige twijfels over de vaststellingen van de woningcontroleur). Aan deze evaluaties is waar nodig een coaching gekoppeld. Ook deze coaching wordt opgenomen door Wonen-Vlaanderen.

De VTE-impact van dit evaluatie- en coachingssysteem wordt voor de aanvangsfase geraamd op 4 VTE-woningcontroleurs, nl. 3 VTE voor de evaluaties (zowel de administratieve check als uitzonderlijk het nieuw onderzoek ter plaatse) en 1 VTE voor de coaching. De totale equipe van woningcontroleurs in het agentschap telt op heden 25 woningcontroleurs. Om binnen dat personeelsbestand de nodige capaciteit vrij te maken voor de voornoemde nieuwe taken, zal het agentschap een aantal conformiteitsonderzoeken in het kader van de tegemoetkoming in de huurprijs (de zogenaamde 'huursubsidie') uitbesteden. Conform de prestatienormen van Wonen-Vlaanderen voeren 4 VTE woningcontroleurs samen op jaarbasis 2.146 conformiteitsonderzoeken uit in het kader van de huursubsidie. Dit pakket zal dus worden uitbesteed. De kost hiervan wordt geraamd op 200 à 250 euro per conformiteitsonderzoek. De budgettaire impact ligt dus tussen 429 en 536K. Er wordt in de begrotingsopmaak 2022 536K euro voorzien op de beleidskredieten van Wonen-Vlaanderen (begrotingsartikel QF0-1QDG2RA-WT).

Advies van de Inspectie van Financiën

Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 16 juni 2021.

De Inspectie van Financiën had wel volgende opmerkingen:

- *Er moet een bewijs van beroepskwalificatie woningcontroleur worden afgeleverd door onderwijsinstellingen of opleidingscentra. Het is evenwel voor de Inspectie van Financiën niet duidelijk welke voorafgaande stappen in dit verband moeten worden gezet.*

Het bewijs van beroepskwalificatie woningcontroleur kan, zoals hoger toegelicht, geleverd worden als de woningcontroleur slaagt voor een EVC-test (aantonen eerder verworven competenties) of als hij slaagt voor een examen binnen het opleidingstraject. Het proces om tot dergelijke EVC- en opleidingstraject te komen loopt. Als eerste stap in dit proces is de beroepskwalificatie woningcontroleur erkend door de Vlaamse regering. Dat gebeurde op 30 april 2021. In mei 2021 lichtte het agentschap Wonen-Vlaanderen het initiatief toe aan geïnteresseerde onderwijsinstellingen en opleidingscentra. In de komende maanden zal duidelijk worden welke opleidingspartners effectief met de beroepskwalificatie aan de slag gaan. Uit de verkennende gesprekken is alvast gebleken dat er een concrete interesse is bij

enkele centra voor volwassenonderwijs en mogelijks voor wat het opleidingstraject betreft ook bij het Syntra-netwerk.

Na de zomer moet het dus duidelijk zijn welke opleidingspartners hierin meestappen. Vervolgens werken zij, in nauw overleg met AHOVOKS, VDAB en Wonen-Vlaanderen, de EVC-test en het opleidingstraject uit. Daartoe wordt de procedure gevolgd die binnen het onderwijsveld is voorzien. De verwachting is dat het opleidingstraject kan starten in september 2022 en het testen van de eerder verworven competenties in januari 2023.

- *Het voorontwerp wordt onmiddellijk van kracht na publicatie in het B.S, terwijl het bewijs van beroepskwalificatie op dat ogenblik nog niet kan afgeleverd worden. Er is een overgangsbepaling voorzien voor personen die op 31/12/2021 zijn aangewezen als woningcontroleur, maar er is nog een probleem bij de aanwijzing van nieuwe controleurs tijdens de periode waarin het bewijs van beroepskwalificatie nog niet kan afgeleverd worden.*

Dit is een terechte bedenking. Het voorontwerp werd aangepast, zodat er nu ook een overgangsbepaling is voor woningcontroleurs die worden aangeworven na de inwerkingtreding van de erkenningsregeling, terwijl ze nog geen bewijs van beroepskwalificatie kunnen voorleggen. Gelet op de vooropgestelde timing voor de EVC-test en het opleidingstraject loopt deze overgangsbepaling tot 31 december 2023.

- *Er wordt niet ingegaan op de kostprijs van de voorgestelde uitbesteding van conformiteitsonderzoeken (die de uitbouw van een partnerschapsmodel en een evaluatie- en coachingsysteem binnen Wonen-Vlaanderen moet mogelijk maken).*

De totale geraamde kostprijs van de uitbesteding is hoger vermeld, nl. max. 536K per jaar. Dit is gebaseerd op een geraamde kostprijs per conformiteitsonderzoek van 200 à 250 euro. In het rapport 'Werken met gecertificeerde woningcontroleurs, een verkenning van mogelijke beleidspistes' schatte het Steunpunt Wonen de kostprijs voor het uitbesteden van conformiteitsonderzoeken aan private woningcontroleurs op 200 euro⁶: "*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 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 het bepalen van de budgettaire impact werd uit veiligheid gerekend met een kost van 200 à 250 euro per conformiteitsonderzoek. Het is immers de eerste keer dat dergelijke uitbesteding zal gebeuren en in de kostprijsraming is daarom wat marge genomen.

- *De controle van de kwaliteit van woningen is geen alledaagse aangelegenheid en houdt risico's in. De Inspectie van Financiën adviseert om na te gaan of geen bijkomende sancties bij niet-naleving van de gebruikseisen kunnen ingesteld worden. Verder toont dit volgens de Inspectie van Financiën het belang aan van een goed werkend evaluatiesysteem (waaraan volgens de Inspectie van Financiën wel voldoende aandacht wordt besteed).*

Het belang van een goed werkend evaluatie- en coachingsysteem en van een sanctiecascade kan zeker onderschreven worden. Daarvoor wordt dan ook, via uitbesteding van een aantal van de gewone conformiteitsonderzoeken, de nodige capaciteit vrijgemaakt binnen Wonen-Vlaanderen.

⁶ https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Ad_hoc_opdrachten/Ad_hoc_17-Woningcontroleurs/Ad_hoc_17-2_RAPPORT, p. 102.

De focus ligt in de startfase op evaluatie en coaching, maar als dat geen soelaas biedt – of als het over flagrante inbreuken gaat - zal de sanctiecascade toegepast worden. Daar komt nog bij dat het huidige instrumentarium van de woningkwaliteitsbewaking op zich ook al in een aantal mechanismen voorziet. Als bijvoorbeeld de woningcontroleur onzorgvuldig tewerk is gegaan of fouten heeft gemaakt is de kans reëel dat dit in een volgende procedurestap (hoorplicht, beslissing door burgemeester, beroepsprocedure) gedetecteerd wordt. Mocht het conformiteitsonderzoek toch tot een onterechte beslissing leiden, kan er nadien een nieuwe beslissing volgen. Als er bijvoorbeeld onterecht een conformiteitsattest is afgeleverd, zal dat attest van rechtswege vervallen als er nadien – op basis van een nieuw conformiteitsonderzoek - een besluit tot ongeschikt of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring genomen wordt. Omgekeerd wordt een besluit tot ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgeheven door een conformiteitsattest. In de strafrechtelijke procedure geldt het vier-ogenprincipe. Die houdt in dat er tijdens een actie naast de woningcontroleur, die steeds een medewerker van Wonen-Vlaanderen is, ook een wooninspecteur of verbalisant aanwezig is die de beoordeling van de woningcontroleur zal aftoetsen aan zijn eigen vaststellingen. Bij de eerste evaluatie van het systeem eind 2025 zal tenslotte ook nagegaan worden of bijkomende sancties noodzakelijk zijn.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 1 juli 2021.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De impact op het personeel van de Vlaamse overheid situeert zich op volgende twee punten:

1. De woningcontroleurs van het agentschap Wonen-Vlaanderen zullen ten laatste bij het aflopen van de overgangperiode (eind 2024) over het bewijs van beroepskwalificatie moeten beschikken;
2. Het agentschap Wonen-Vlaanderen zal verantwoordelijk zijn voor:
 - o de uitbouw van een partnerschapsmodel met de publieke en private partners die conformiteitsonderzoeken zullen uitvoeren;
 - o de uitbouw en toepassing van een evaluatie- en coachingssysteem van de erkende woningcontroleurs;
 - o de toepassing van de sanctiecascade;
 - o het detecteren en signaleren van algemene en individuele behoeften aan opleiding en bijscholing.

Wat betreft het eerste punt wordt ervan uitgegaan dat de bestaande woningcontroleurs van het agentschap hun competenties aantonen via het systeem van de eerder verworven competenties (zie hoger).

Het tweede punt betreft nieuwe kerntaken van het agentschap en dit in een sterk gewijzigde context, want op vandaag bestaat het erkenningssysteem voor woningcontroleurs niet. Er is op heden ook geen structureel evaluatie- en coachingssysteem, hoewel het agentschap t.a.v. de lokale woningcontroleurs ad hoc en informeel / vrijblijvend wel initiatieven neemt en uiteraard instaat voor de kwaliteitsborging van de eigen conformiteitsonderzoeken.

Het agentschap zal dus een systeem van evaluatie en coaching uitbouwen en het vervolgens in de praktijk brengen. Ook de sanctiecascade, die weliswaar pas in laatste orde zal worden toegepast, is een nieuw gegeven binnen Wonen-Vlaanderen.

Tegelijk bouwt het agentschap structurele partnerschappen uit met de lokale besturen en met de geaccrediteerde keuringsinstellingen. Deze partnerschappen moeten ervoor zorgen dat Wonen-Vlaanderen, de lokale besturen en de geaccrediteerde keuringsinstellingen gezamenlijk de kwaliteit van de conformiteitsonderzoeken garanderen en dit zowel op organisatieniveau (uitbouw zelfcontrolemechanismen) als op niveau van de individuele woningcontroleur (zie punt 2.A).

Deze nieuwe kerntaken worden opgenomen binnen het bestaande personeelsbestand.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Woningcontroleurs die op 31/12/2021 door lokale besturen of gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid zijn aangewezen als woningcontroleur, zullen ten laatste op het einde van de overgangperiode (dit is eind 2024) over een bewijs van beroepskwalificatie moeten beschikken. Voor deze bestaande woningcontroleurs gebeurt dat door de eerder verworven competenties te testen. De kostprijs voor het meten van deze competenties wordt geraamd op 120 euro per woningcontroleur. Het totaal aantal gemeentelijke en intergemeentelijke woningcontroleurs dat op vandaag geregistreerd is in VLOK ligt rond de 500.

Lokale besturen kunnen voortaan zogenaamde “private woningcontroleurs” inschakelen. Voorwaarde is dat deze woningcontroleurs door een geaccrediteerde keuringsinstelling tewerkgesteld of (als zelfstandige) aangesteld zijn. De mogelijkheid om buiten dit kader (niet-erkende) woningcontroleurs aan te stellen komt te vervallen.

Op jaarbasis worden er in VLOK ongeveer 16.000 conformiteitsonderzoeken ingevoerd door woningcontroleurs die door de burgemeester zijn ‘aangewezen’. In ongeveer 90% van de gevallen gaat het over woningcontroleurs in dienst van de gemeente of van een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid. In een beperkt aantal gevallen heeft de burgemeester een private woningcontroleur aangewezen. Voor 1.500 (9%) à 1800 (11%) van de 16.000 conformiteitsonderzoeken is de woningcontroleur werkzaam in een VZW. Dergelijke samenwerking kan in de toekomst alleen verder gezet worden als de VZW een geaccrediteerde keuringsinstelling wordt.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woningcontroleurs en de korte termijn voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in de waarschuwingsprocedure;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Vlaamse Toezichtscommissie in te winnen.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,
Matthias DIEPENDAELE