



## **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**

### **Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.1, 3.3, 3.5, 3.10, eerste lid, artikel 3.12, §3, artikel 3.18, 3.19, §1, tweede lid, artikel 3.29 en 3.52.

### **Vormvereisten**

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 16 juni 2021.
- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 1 juli 2021.
- De Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens heeft advies nr. xxx gegeven op (datum).

### **Initiatiefnemer**

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

**Artikel 1.** In artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er wordt een punt 21°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“21°/1 beroepskwalificatie woningcontroleur: de beroepskwalificatie, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 30 april 2021 tot erkenning van de beroepskwalificatie woningcontroleur;”;

2° er wordt een punt 38°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“38°/1 erkenning als woningcontroleur: de erkenning als woningcontroleur, vermeld in artikel 3.48;”;

3° in punt 49° wordt de zinsnede “als vermeld in artikel 3.4, eerste lid, 2°” vervangen door de woorden “die conformiteitsonderzoeken uitvoert in opdracht van een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband”;

4° er wordt een punt 69°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“69°/1 keuringsinstelling: een vennootschap die geaccrediteerd is als keuringsinstelling van het type A op basis van de criteria van de norm ISO/IEC 17020 door BELAC of een gelijkwaardig accreditatiesysteem om conformiteitsonderzoeken in woningen uit te voeren;”;

5° in punt 152° wordt de zinsnede “artikel 3.4, eerste lid, van dit besluit” vervangen door de zinsnede “artikel 3.48”.

**Art. 2.** In artikel 2.8, 2°, van hetzelfde besluit wordt punt b) vervangen door wat volgt:

“b) beschikken over voldoende gemeentelijke woningcontroleurs.”.

**Art. 3.** In artikel 3.4 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Om vast te stellen of een woning voldoet aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, §2 en §3, eerste en tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voert een woningcontroleur een conformiteitsonderzoek uit. De gewestelijke ambtenaar en de ambtenaren die bij besluit aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, kunnen ook een conformiteitsonderzoek uitvoeren.”;

2° in het tweede lid wordt de zinsnede “De veiligheid, gezondheid en kwaliteit van een woning worden beoordeeld” vervangen door de zinsnede “Bij de uitvoering van een conformiteitsonderzoek worden de veiligheid, gezondheid en kwaliteit van een woning beoordeeld”.

**Art. 4.** Artikel 3.5 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 5.** In artikel 3.11, eerste lid, worden de woorden “veertien dagen” vervangen door de woorden “een maand”.

**Art. 6.** In artikel 3.14 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "de woningcontroleur, vermeld in artikel 3.4, eerste lid, 2<sup>o</sup>, van dit besluit," vervangen door de woorden "de gemeentelijke woningcontroleur".

**Art. 7.** In artikel 3.15 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1<sup>o</sup> in het eerste lid wordt de zinsnede "het advies, het technisch verslag en in voorkomend geval het omstandig verslag, vermeld in artikel 3.13, §1, tweede lid," vervangen door de woorden "het advies en het technische verslag";

2<sup>o</sup> in het tweede lid wordt de zinsnede "ongeschikt- of, onbewoonbaarverklaring" vervangen door de woorden "ongeschiktverklaring of een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring".

**Art. 8.** In artikel 3.18, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "artikel 3.12, §1, tweede lid" vervangen door de zinsnede "artikel 3.12, §2, eerste lid".

**Art. 9.** In artikel 3.19, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zin "Bij het verzoek wordt ook een lijst gevoegd van de gemeentelijke woningcontroleurs die de burgemeester heeft aangewezen." vervangen door de zin "In het verzoek wordt de beschikbaarheid van voldoende gemeentelijke woningcontroleurs toegelicht."

**Art. 10.** In artikel 3.20, 1<sup>o</sup>, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "het aantal gemeentelijke woningcontroleurs dat de burgemeester heeft aangewezen, is voldoende" vervangen door de woorden "er zijn voldoende gemeentelijke woningcontroleurs beschikbaar".

**Art. 11.** In artikel 3.23 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1<sup>o</sup> in punt 1<sup>o</sup> wordt het woord "woonkwaliteitsbeleid" vervangen door het woord "woningkwaliteitsbeleid";

2<sup>o</sup> punt 2<sup>o</sup> en punt 3<sup>o</sup> worden opgeheven.

**Art. 12.** In artikel 3.24 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1<sup>o</sup> de woorden "biedt technische vormingen aan voor de gemeentelijke woningcontroleurs en" worden opgeheven;

2<sup>o</sup> het woord "woonkwaliteitsbewaking" wordt vervangen door het woord "woningkwaliteitsbewaking".

**Art. 13.** In artikel 3.26, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "de leidend ambtenaar" vervangen door de woorden "het hoofd".

**Art. 14.** In artikel 3.32 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "de woningcontroleur, vermeld in artikel 3.4, eerste lid, 2<sup>o</sup>, van dit besluit," vervangen door de woorden "de gemeentelijke woningcontroleur".

**Art. 15.** In artikel 3.36 eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zin "Bij het verzoek wordt een lijst gevoegd van de gemeentelijke woningcontroleurs die door de burgemeester heeft aangewezen." vervangen door de zin "In het verzoek wordt de beschikbaarheid van voldoende gemeentelijke woningcontroleurs toegelicht."

**Art. 16.** In artikel 3.37, 1°, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "het aantal gemeentelijke woningcontroleurs dat de burgemeester heeft aangewezen, is voldoende" vervangen door de woorden "er zijn voldoende gemeentelijke woningcontroleurs beschikbaar".

**Art. 17.** In artikel 3.40 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° wordt het woord "woonkwaliteitsbeleid" vervangen door het woord "woningkwaliteitsbeleid";

2° punt 2° en punt 3° worden opgeheven.

**Art. 18.** In artikel 3.41 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden "biedt technische vormen aan voor de gemeentelijke woningcontroleurs en" worden opgeheven;

2° het woord "woonkwaliteitsbewaking" wordt vervangen door het woord "woningkwaliteitsbewaking".

**Art. 19.** In artikel 3.45, §3, van hetzelfde besluit worden de woorden "De leidend ambtenaar" vervangen door de woorden "Het hoofd".

**Art. 20.** Aan boek 3 van hetzelfde besluit wordt een deel 11 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Deel 11. Erkenning van woningcontroleurs

Titel 1. Erkenning als woningcontroleur

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 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.

Art. 3.49. De onderwijsinstellingen of opleidingscentra die een bewijs van beroepskwalificatie woningcontroleur afleveren, brengen het agentschap daarvan op de hoogte.

Gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en keuringsinstellingen die een natuurlijk persoon met beroepskwalificatie woningcontroleur tewerkstellen of aanstellen, of, na een opheffing van een erkenning als woningcontroleur en het verstrijken van de termijn, vermeld in artikel 3.56, opnieuw als woningcontroleur tewerkstellen of aanstellen, brengen het agentschap daarvan op de hoogte.

Op basis van de informatie, vermeld in het eerste en tweede lid, geeft het agentschap toegang tot VLOK aan de personen die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 3.48, eerste lid. Wanneer deze personen zich een eerste keer aanmelden in VLOK, worden zij als erkend woningcontroleur geregistreerd in VLOK en wordt automatisch een individueel erkenningsnummer als woningcontroleur toegekend.

De minister kan bepalen langs welke weg en in welke vorm de gegevensuitwisseling, vermeld in het eerste en het tweede lid, gebeurt.

De minister kan de vorm, de inhoud en de werkwijze bepalen voor de afgifte van een legitimatiebewijs voor erkende woningcontroleurs en een werkwijze bepalen voor de teruggave ervan na verval, schorsing of opheffing van de erkenning als woningcontroleur.

## Titel 2. Gebruikseisen voor de erkenning als woningcontroleur

Art. 3.50. Het gebruik van de erkenning als woningcontroleur is onderworpen aan de volgende gebruikseisen:

- 1° het gebruik van de erkenning als woningcontroleur verloopt op een kwalitatief goede wijze. De woningcontroleur neemt daarbij een objectieve en onafhankelijke houding aan;
- 2° de woningcontroleur past de normen en de werkwijze toe, vermeld 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 en de toelichting in het technisch handboek, zoals gepubliceerd en bijgehouden door het agentschap;

- 3° de woningcontroleur blijft op de hoogte van de technische en juridische evolutie van de materie en volgt de bijscholingen en opfrissingscursussen die het agentschap met toepassing van artikel 3.52 van dit besluit als essentieel aanwijst voor de doelgroep waartoe hij behoort;
- 4° de technische verslagen en andere documenten die de woningcontroleur aflevert, zijn voldoende duidelijk en worden door hem ondertekend;
- 5° de woningcontroleur maakt, zelfs nadat hij zijn functie heeft beëindigd, geen dossiergegevens bekend waarvan hij bij de uitvoering van zijn opdrachten kennis heeft gekregen;
- 6° de woningcontroleur verleent zijn medewerking aan periodieke evaluaties als vermeld in artikel 3.53 van dit besluit;
- 7° de woningcontroleur beschikt over de instrumenten die nodig zijn om een conformiteitsonderzoek uit te voeren;
- 8° de woningcontroleur die een conformiteitsonderzoek uitvoert, gebruikt VLOK om het technische verslag op te stellen;
- 9° de woningcontroleur mag zijn erkenning als woningcontroleur en erkenningsnummer niet gebruiken in de volgende gevallen:
  - a) hij heeft rechtstreeks of onrechtstreeks een persoonlijk belang;
  - b) een bloed- of aanverwant in de rechte lijn tot en met de derde graad en in de zijlijn tot en met de vierde graad is betrokken;
  - c) hij neemt in rechte of in feite bestuursmandaten op of oefent bestuursfuncties uit bij een betrokkene in het dossier;
  - d) er zijn financiële banden tussen hem en een betrokkene in het dossier;
  - e) hij voert werkzaamheden uit buiten het kader van een opdracht als vermeld in artikel 3.48, eerste lid, 1° en 2°, van dit besluit;
- 10° de woningcontroleur geeft in VLOK een e-mailadres op waarop hij altijd bereikbaar is;
- 11° de woningcontroleur loopt geen veroordeling op voor misdrijven als vermeld in artikel 3.34 en 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of artikel 433decies van het Strafwetboek;
- 12° de woningcontroleur voert geen conformiteitsonderzoeken uit in de periode waarin hij met toepassing van artikel 3.54, §1, van dit besluit geschorst is.

Art. 3.51. De gemeente, het intergemeentelijke samenwerkingsverband of de keuringsinstelling die de woningcontroleur tewerkstelt of heeft aangesteld, brengt het agentschap van al de volgende gebeurtenissen onmiddellijk op de hoogte en stelt op verzoek van het agentschap alle inlichtingen en documenten ter beschikking:

- 1° elke wijziging in de identificatiegegevens;
- 2° elke wijziging van de gegevens waardoor de woningcontroleur niet meer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden of de gebruikseisen;
- 3° de definitieve stopzetting van de tewerkstelling of aanstelling;
- 4° de stopzetting van het gebruik van de erkenning als woningcontroleur.

Art. 3.52. Het agentschap communiceert ruim op voorhand met gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, keuringsinstellingen en woningcontroleurs over bijscholingen en opfrissingscursussen. Het agentschap geeft daarbij aan of en voor welke doelgroep die bijscholingen en opfrissingscursussen essentieel zijn en maakt met onderwijsinstellingen of opleidingscentra afspraken over een voldoende ruim aanbod ervan. Om het essentiële karakter van een

bijbscholing of opfrissingscursus te bepalen, houdt het agentschap rekening met alle concrete opleidingsbehoeften op het terrein en in het bijzonder met:

- 1° de wijziging van de regelgeving;
- 2° de evolutie van rechtspraak en technische inzichten;
- 3° de perioden van verminderde activiteit of inactiviteit van woningcontroleurs.

### Titel 3. Evaluatie van conformiteitsonderzoeken en coaching

Art. 3.53. Het hoofd van het agentschap wijst onder de erkende woningcontroleurs van het agentschap evaluatoren aan die uitgevoerde conformiteitsonderzoeken kunnen nazien, aan de hand van hercontroles of langs administratieve weg, en die deze evalueren.

De evaluatoren stellen van de evaluatie een verslag op en sturen daarvan een kopie naar de woningcontroleur van wie het onderzoek is geëvalueerd. Zij sturen periodieke, samenvattende overzichten van de evaluaties naar het hoofd van het agentschap en naar de werkgever of aansteller van de woningcontroleur van wie de conformiteitsonderzoeken werden geëvalueerd. De evaluatoren kunnen ook, op eigen initiatief of op verzoek van het hoofd van het agentschap of voormelde werkgever of aansteller, de individuele evaluatieverslagen opsturen.

### Titel 4. Sancties

Art. 3.54. §1. Het hoofd van het agentschap kan de erkenning als woningcontroleur schorsen gedurende maximaal zes maanden of gedurende een periode die nodig is om een bijkomende opleiding te volgen, of de erkenning als woningcontroleur opheffen als een of meer van de volgende gevallen zich voordoen:

- 1° de woningcontroleur heeft in de periode van drie jaar die de erkenning als woningcontroleur van rechtswege voorafgaat, in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte een strafrechtelijke veroordeling opgelopen voor misdrijven als vermeld in artikel 3.34 en 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of artikel 433decies van het Strafwetboek;
- 2° de woningcontroleur heeft bij herhaling een of meer van de gebruikseisen van de erkenning als woningcontroleur geschonden;
- 3° bij een evaluatie zijn ernstige of terugkerende fouten of nalatigheden vastgesteld bij de uitvoering van een conformiteitsonderzoek of het opstellen van het technische verslag.

§2. Het agentschap brengt de woningcontroleur met een beveiligde zending op de hoogte van het voornemen om de erkenning als woningcontroleur te schorsen of op te heffen, met vermelding van de redenen, en nodigt hem tegelijkertijd uit zijn verweermiddelen in te dienen.

Op straffe van verval dient de woningcontroleur zijn verweermiddelen in bij het agentschap binnen dertig dagen na de dag waarop hij de beveiligde zending heeft ontvangen.

§3. Het hoofd van het agentschap neemt een beslissing over de schorsing of opheffing van de erkenning als woningcontroleur binnen dertig dagen na de dag waarop de termijn, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, is verstreken.

Het hoofd van het agentschap kan de beslissing, vermeld in het eerste lid, beperken tot het geven van een waarschuwing en kan de woningcontroleur verplichten om de opleiding voor de beroepskwalificatie woningcontroleur volledig of gedeeltelijk te volgen of opnieuw te volgen.

§4. Het agentschap betekent de beslissing, vermeld in paragraaf 3, met een beveiligde zending aan de woningcontroleur in kwestie en aan zijn werkgever of aansteller.

§5. Tegen de beslissing van het hoofd van het agentschap, vermeld in paragraaf 3, kan, op straffe van verval binnen dertig dagen na de betekening, vermeld in paragraaf 4, beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering, die in dat geval een beslissing neemt over de opheffing of schorsing van de erkenning als woningcontroleur, het geven van een waarschuwing of het opleggen van een verplichting om de opleiding voor de beroepskwalificatie woningcontroleur volledig of gedeeltelijk te volgen of opnieuw te volgen.

Op straffe van niet-ontvankelijkheid wordt het beroep met een beveiligde zending ingediend op het adres van het agentschap in Brussel, en bevat het alle argumenten waarop het gebaseerd is. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen zestig dagen na de dag waarop het agentschap het beroep heeft ontvangen. Die termijn wordt verlengd tot negentig dagen als er op verzoek van de indiener van het beroepschrift een mondelinge hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen die termijn, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn.

§6. Het agentschap voert de beslissing tot schorsing of opheffing uit door de registratie van de woningcontroleur in VLOK tijdelijk of definitief ongedaan te maken zodra een beslissing tot opheffing of schorsing van de erkenning als woningcontroleur definitief geworden is.

§7. Als de procedure tot schorsing of opheffing van de erkenning wordt stopgezet, worden de woningcontroleur en zijn werkgever of aansteller daarvan op de hoogte gebracht.

Art. 3.55. De erkenning vervalt van rechtswege zodra een einde gekomen is aan de tewerkstelling of aanstelling, vermeld in artikel 3.48, eerste lid, 1° of 2°. In dat geval maakt agentschap de registratie van de woningcontroleur in VLOK ongedaan.

Titel 5. Erkenning als woningcontroleur na opheffing van de erkenning als woningcontroleur

Art. 3.56. Een erkenning van rechtswege als woningcontroleur met toepassing van artikel 3.48, eerste lid, na een opheffing van de erkenning als woningcontroleur is op zijn vroegst mogelijk nadat twee jaar verstreken is na de beslissing tot opheffing van de erkenning als woningcontroleur, en gaat in op de datum van de nieuwe registratie in VLOK.”.



**Art. 21.** Bijlage 4 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd.

**Art. 22.** Bijlage 5 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

**Art. 23.** Bijlage 6 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 3, die bij dit besluit is gevoegd.

## Hoofdstuk 2. Slotbepalingen

**Art. 24.** Tot en met 31 december 2022 wordt een gemeentelijke woningcontroleur die conformiteitsonderzoeken uitvoert in opdracht van een bestuur dat technische verslagen nog niet opstelt in VLOK, vrijgesteld van de verplichtingen, vermeld in artikel 3.50, 8° en 10°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit.

**Art. 25.** De volgende personen worden tot en met 31 december 2024 geacht erkend te zijn als woningcontroleur conform artikel 3.48, eerste lid, van het voormelde besluit:

- 1° de natuurlijke personen die op 31 december 2021 aangewezen zijn als woningcontroleur met toepassing van artikel 3.4, eerste lid, 1° en 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de dag voor de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van het agentschap, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband;
- 2° de natuurlijke personen die, in de periode vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2023, door het hoofd van het agentschap of door de burgemeester aangewezen worden als woningcontroleur, om conformiteitsonderzoeken uit te voeren in opdracht van het agentschap, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

De voorlopige erkenning als woningcontroleur, vermeld in het eerste lid, wordt van rechtswege een erkenning als woningcontroleur van onbepaalde duur als vermeld in artikel 3.48, eerste lid, van het voormelde besluit, als de persoon in kwestie zijn beroepskwalificatie woningcontroleur behaalt en voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3.48, eerste lid, 1° of 2°, van het voormelde besluit.

**Art. 26.** Voor woningcontroleurs, tewerkgesteld door een vereniging zonder winstoogmerk om in uitvoering van een project van een intergemeentelijk samenwerkingsverband conformiteitsonderzoeken uit te voeren, geldt tot 31 december 2025 een vermoeden dat voldaan is aan de tewerkstellingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3.48, eerste lid, 1° van het voormelde besluit.

**Art. 27.** De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE