

BEROEPSKWALIFICATIE

Woningcontroleur



BK-0550-1

1. Globaal

1.1 TITEL

Woningcontroleur

1.2 DEFINITIE

De woningcontroleur controleert de vereisten van minimale woningkwaliteit van zelfstandige en niet-zelfstandige woningen aan de hand van onderzoeken ter plaatse teneinde de conformiteit met de normen in de Vlaamse Codex Wonen te beoordelen.

1.3 AFBAKENING

De woningen bedoeld in dit verslag zijn zelfstandige en niet-zelfstandige woningen. Een zelfstandige woning is een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid. In een niet-zelfstandige woningen is minstens een van die functies niet aanwezig in de woning, maar wel in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik met andere bewoners.

1.4 NIVEAU (VKS EN EQF)

4

1.5 JAAR VAN ERKENNING

versie 1, 2021

2. Competenties

2.1 OPSOMMING COMPETENTIES

Competentie 1:

Communiqueert professioneel en klantvriendelijk

- Wisselt informatie uit met collega's en derden en onderhoudt deze contacten
- Brengt informatie op een heldere en correcte manier over
- Beantwoordt vragen gerelateerd aan de woningkwaliteitsnormen, het conformiteitsonderzoek en het technisch verslag
- Communiqueert deskundig en klantvriendelijk en verwijst door indien nodig
- Handelt correct en aangepast ten aanzien van elke gesprekspartner

* - Collega's: leidinggevende, collega-woningcontroleur ...

- Derden: overheid (gewestelijk, gemeentelijk), particulieren (eigenaars, bewoners ...) ...

Met inbegrip van kennis:

- Kennis van communicatiestrategieën
- Kennis van communicatievaardigheden (mondeling en schriftelijk)
- Kennis van de Nederlandse taal

Competentie 2:

Ontwikkelt de eigen deskundigheid

- Verbreedt en verdiept proactief de kennis en competenties en houdt technische kennis up-to-date
- Neemt deel aan vormingen om de meest recente evoluties op het werkveld en m.b.t. werkmethoden op te volgen
- Volgt vernieuwingen binnen het werkveld op (vb regelgeving, procedures, meetmethodieken en technische verslagen, technisch handboek woningkwaliteit ...)
- Integreert nieuwe kennis en vaardigheden in de praktijk

Met inbegrip van kennis:

- Kennis van informatiekanalen
- Kennis van opleidingskanalen
- Grondige kennis van het technisch handboek woningkwaliteit

Competentie 3:

Werkt met oog voor veiligheid, kwaliteit en welzijn

- Handelt conform de geldende veiligheidsnormen
- Gebruikt persoonlijke beschermingsmiddelen en draagt aangepaste werkkledij
- Vermijdt risico's voor zichzelf en derden
- Herkent gevaarlijke producten en situaties
- Schat potentieel gevaarlijke situaties in de woning en in de nabijheid van de woning in
- Reageert passend in onveilige situatie
- Contacteert hulpdiensten en technische diensten ingeval van nood
- Draagt zorg voor het eigen welzijn en vraagt hulp indien nodig

Met inbegrip van kennis:

- Kennis van noodnummers
- Kennis van PBM's (persoonlijke beschermingsmiddelen))

- Kennis van procedures van veilig werken in de nabijheid van elektrische installaties
- Grondige kennis van bedrijfseigen procedures m.b.t. veiligheid, kwaliteit en welzijn

Competentie 4:

Plant en bereidt de conformiteitsonderzoeken voor

- Plant de eigen werkzaamheden en stelt prioriteiten
- Contacteert klanten en andere betrokkenen ter voorbereiding van het conformiteitsonderzoek
- Gebruikt een dossieropvolgingssysteem (bv. VLOK) om informatie uit administratieve documenten, technische documenten en administratieve dossiergegevens te verzamelen
- Integreert informatie uit verschillende informatiebronnen
- Inventariseert de administratieve en technische documenten
- Vraagt ontbrekende documenten op

*

- VLOK: Vlaams Loket Woningkwaliteit
- Administratieve documenten: technische verslagen, adviezen inzake ongeschiktheid, onbewoonbaarheid, overbewoning, besluiten van de burgemeester, conformiteitsattesten ...
- Technische documenten: keuringsverslagen elektrische installatie, verwarmingsinstallatie, EPC, reinigingsattesten, brandweerverslagen, rapporten ...
- Administratieve dossiergegevens: adres, eigenaarsgegevens, bewonersgegevens, stedenbouwkundige gegevens ...

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van het regelgevend kader uit de Vlaamse codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 3, Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021, omzendbrieven, gemeentelijke regelgeving
- Kennis van bouwkundige plannen
- Grondige kennis van de modellen van technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen
- Grondige kennis van een digitaal dossieropvolgingssysteem (vb. VLOK)
- Grondige kennis van het technisch handboek woningkwaliteit
- Grondige kennis van technische en administratieve verslaggeving

Competentie 5:

Voert conformiteitsonderzoeken uit in het kader van woningkwaliteitsbeleid

- Voert visuele controles uit met betrekking tot de stabiliteit en scheurvorming van het gebouw waarbinnen de woning zich situeert (dak, buitenmuren, binnenmuren, draagvloeren)
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de vochtaantasting van de woning (gemeenschappelijk deel van het pand, daken en plafonds, buitenmuren, binnenwanden, draagvloer, kelder)
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de elektrische voorzieningen op indicaties van risico op elektrocutie en brand
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de verwarmingsinstallatie op indicaties van risico op ontploffing en brand
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de toegankelijkheid van de waterkraan
- Voert visuele controles uit met betrekking tot veiligheids- en gezondheidsrisico's (bv. brandveiligheid, rookmeldersverplichting ...)

- Voert visuele controles uit met betrekking tot de afwerking van plafonds, buitenmuren, vloeren, binnenwanden
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de staat van het buitenschrijnwerk
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de trappen, overlopen en borstweringen
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de sanitaire functie (badfunctie, toiletfunctie)
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de keukenfunctie
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de aanwezigheid van een verwarmingsapparaat
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de natuurlijk lichttoevoer
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de luchtkwaliteit (verluchting, ventilatie)
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de risico's op CO-vergiftiging
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de toegankelijkheid van de woning, in het bijzonder qua veiligheid
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de energetische prestatie van de woning (dakisolatie, dubbelglas, EPC-score)
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de bezettingsnorm van de woning
- Voert visuele controles uit met betrekking tot de gemeenschappelijke functies waar niet-zelfstandige woningen afhankelijk van zijn
- Voert visuele controles uit met betrekking tot herstellingen volgens de regels van goed vakmanschap
- Maakt een planschets van de indeling van de woning en duidt de verschillende lokalen aan
- Meet de woning op
- Bepaalt de nettovloeroppervlakte
- Voert metingen uit met betrekking tot vocht, aarding van elektrische installaties
- Neemt foto's van de vastgestelde gebreken

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis EPC en geldende energievereisten
- Basiskennis van digitale tekenprogramma's (vb CAD, sketchup)
- Basiskennis van het regelgevend kader uit de Vlaamse codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 3, Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021, omzendbrieven, gemeentelijke regelgeving
- Basiskennis van elektriciteit en elektrische installaties
- Basiskennis van verwarmingsinstallaties
- Basiskennis van meetkunde
- Basiskennis van isolatie gebouwen
- Kennis gebouopathologieën
- Kennis sanitaire installaties
- Kennis van veiligheid van elektrische installaties
- Kennis stabiliteit van gebouwen
- Kennis van (de eigenschappen van) bouwmaterialen en afwerkingsmaterialen
- Kennis van meetinstrumenten verbonden aan het conformiteitsonderzoek
- Kennis van 3D tekeningen
- Kennis van risico's op koolmonoxidevergiftiging (CO)
- Grondige kennis van de modellen van technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen
- Grondige kennis van het technisch handboek woningkwaliteit

Competentie 6:

Beoordeelt de kwaliteit van een woning in een technisch verslag

- Categoriseert de gebreken uit het conformiteitsonderzoek volgens de methodiek van de technische verslaggeving
- Beschrijft de vaststellingen in het technisch verslag
- Synthetiseert de vastgestelde gebreken om tot een globale beoordeling van de woning te komen
- Bepaalt de bezettingsnorm van de woning
- Motiveert overbewoning in een omstandig verslag

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis EPC en geldende energievereisten
- Basiskennis van digitale tekenprogramma's (vb CAD, sketchup)
- Basiskennis van het regelgevend kader uit de Vlaamse codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 3, Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021, omzendbrieven, gemeentelijke regelgeving
- Basiskennis van elektriciteit en elektrische installaties
- Basiskennis van verwarmingsinstallaties
- Basiskennis van meetkunde
- Basiskennis van isolatie gebouwen
- Kennis gebouopathologieën
- Kennis sanitaire installaties
- Kennis van veiligheid van elektrische installaties
- Kennis stabiliteit van gebouwen
- Kennis van (de eigenschappen van) bouwmaterialen en afwerkingsmaterialen
- Kennis van bouwkundige plannen, grondplannen
- Kennis van communicatievaardigheden (mondeling en schriftelijk)
- Kennis van de Nederlandse taal
- Kennis van meetinstrumenten verbonden aan het conformiteitsonderzoek
- Kennis van risico's op koolmonoxidevergiftiging (CO)
- Grondige kennis van de modellen van technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen
- Grondige kennis van het technisch handboek woningkwaliteit
- Grondige kennis van verslaggeving

Competentie 7:

Beheert het woningkwaliteitsdossier in een dossieropvolgingssysteem volgens de geldende regelgeving

- Laadt het technisch verslag op in een dossieropvolgingssysteem
- Verwerkt gegevens en verslagen
- Respecteert de regelgeving (privacy, archivering ...)
- Volgt de informatie m.b.t. het woningkwaliteitsdossier op
- Houdt de digitale informatie up-to-date

Met inbegrip van kennis:

- Basiskennis van het regelgevend kader uit de Vlaamse codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 3, Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021, omzendbrieven, gemeentelijke regelgeving

- Grondige kennis van de modellen van technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen
- Grondige kennis van een digitaal dossieropvolgingssysteem (vb. VLOK)
- Grondige kennis van het technisch handboek woningkwaliteit

2.2 BESCHRIJVING COMPETENTIES ADHV DE DESCRIPTORELEMENTEN

Kennis

- Basiskennis EPC en geldende energievereisten
- Basiskennis van digitale tekenprogramma's (vb CAD, sketchup)
- Basiskennis van het regelgevend kader uit de Vlaamse codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 3, Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021, omzendbrieven, gemeentelijke regelgeving
- Basiskennis van elektriciteit en elektrische installaties
- Basiskennis van verwarmingsinstallaties
- Basiskennis van meetkunde
- Basiskennis van isolatie gebouwen

- Kennis gebouopathologieën
- Kennis sanitaire installaties
- Kennis van veiligheid van elektrische installaties
- Kennis stabiliteit van gebouwen
- Kennis van (de eigenschappen van) bouwmaterialen en afwerkingsmaterialen
- Kennis van bouwkundige plannen
- Kennis van bouwkundige plannen, grondplannen
- Kennis van communicatiestrategieën
- Kennis van communicatievaardigheden (mondeling en schriftelijk)
- Kennis van de Nederlandse taal
- Kennis van informatiekkanalen
- Kennis van meetinstrumenten verbonden aan het conformiteitsonderzoek
- Kennis van 3D tekeningen
- Kennis van noodnummers
- Kennis van opleidingskanalen
- Kennis van PBM's (persoonlijke beschermingsmiddelen)
- Kennis van procedures van veilig werken in de nabijheid van elektrische installaties
- Kennis van risico's op koolmonoxidevergiftiging (CO)

- Grondige kennis van bedrijfseigen procedures m.b.t. veiligheid, kwaliteit en welzijn
- Grondige kennis van de modellen van technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen
- Grondige kennis van een digitaal dossieropvolgingssysteem (vb. VLOK)
- Grondige kennis van het technisch handboek woningkwaliteit
- Grondige kennis van technische en administratieve verslaggeving
- Grondige kennis van verslaggeving

Cognitieve vaardigheden

- Wisselt informatie uit met collega's en derden en onderhoudt deze contacten
- Brengt informatie op een heldere en correcte manier over
- Beantwoordt vragen gerelateerd aan de woningkwaliteitsnormen, het conformiteitsonderzoek en het technisch verslag
- Communiqueert deskundig en klantvriendelijk en verwijst door indien nodig
- Verbreedt en verdiept proactief de kennis en competenties en houdt technische kennis up-to-date
- Neemt deel aan vormingen om de meest recente evoluties op het werkveld en m.b.t. werkmethoden op te volgen
- Volgt vernieuwingen binnen het werkveld op (vb regelgeving, procedures, meetmethodieken en technische verslagen, technisch handboek woningkwaliteit ...)
- Handelt conform de geldende veiligheidsnormen
- Gebruikt persoonlijke beschermingsmiddelen en draagt aangepaste werkkledij
- Herkent gevaarlijke producten en situaties
- Schat potentieel gevaarlijke situaties in de woning en in de nabijheid van de woning in
- Contacteert hulpdiensten en technische diensten ingeval van nood
- Draagt zorg voor het eigen welzijn en vraagt hulp indien nodig
- Contacteert klanten en andere betrokkenen ter voorbereiding van het conformiteitsonderzoek
- Gebruikt een dossieropvolgingssysteem (bv. VLOK) om informatie uit administratieve documenten, technische documenten en administratieve dossiergegevens te verzamelen
- Integreert informatie uit verschillende informatiebronnen
- Inventariseert de administratieve en technische documenten
- Vraagt ontbrekende documenten op
- Categoriseert de gebreken uit het conformiteitsonderzoek volgens de methodiek van de technische verslaggeving
- Beschrijft de vaststellingen in het technisch verslag
- Synthetiseert de vastgestelde gebreken om tot een globale beoordeling van de woning te komen
- Bepaalt de bezettingsnorm van de woning
- Motiveert overbewoning in een omstandig verslag
- Laadt het technisch verslag op in een dossieropvolgingssysteem
- Verwerkt gegevens en verslagen
- Respekteert de regelgeving (privacy, archivering ...)
- Volgt de informatie m.b.t. het woningkwaliteitsdossier op
- Houdt de digitale informatie up-to-date

Probleemoplossende vaardigheden

- Handelt correct en aangepast ten aanzien van elke gesprekspartner
- Integreert nieuwe kennis en vaardigheden in de praktijk
- Vermijdt risico's voor zichzelf en derden
- Reageert passend in onveilige situatie
- Plant de eigen werkzaamheden en stelt prioriteiten

Motorische vaardigheden

Omgevingscontext

- De woningcontroleur werkt (meestal) alleen en werkt in opdracht van de opdrachtgever . Het beroep is gevarieerd: conformiteitsonderzoeken van de woningen waarbij zowel het onderzoek als het contact met derden aan bod komen, wordt afgewisseld met de administratieve verwerking ervan.
- De woningcontroleur dient zich regelmatig te verplaatsen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken. Tijdens de conformiteitsonderzoeken kan de woningcontroleur in aanraking komen met gezondheids- of veiligheidsrisico's en met moeilijke gesprekspartners.
- Hij/zij moet flexibel kunnen omgaan met wisselende contexten, eisen, omstandigheden, vereisten, gebeurtenissen ... en een veranderend regelgevend kader.
- De woningcontroleur moet kwaliteitsvolle diensten produceren binnen een bepaald tijds kader, budget en in een niet altijd even gemakkelijke context.

Handelingscontext

- De woningcontroleur dient bij het betreden van een woning en tijdens het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken ten alle tijde bijzonder alert te zijn voor onveilige situaties om zichzelf en derden te beschermen. Daartoe past hij/zij de nodige veiligheidsmaatregelen, persoonlijke beschermingsmiddelen en regelgeving toe. De woningcontroleur is vaak alleen op pad en dient dus een grote zelfstandigheid aan de dag te leggen.
- Hij/zij toont zich weerbaar in geval van conflicten en kan omgaan met agressie. Openstaan voor constructief overleg met meerdere en steeds wisselende en soms moeilijke partners behoort tot het takenpakket. Hij/zij handelt steeds volgens de normen en waarden van de organisatie/het bedrijf.
- De woningcontroleur is zich bewust van de mogelijke gevolgen van het door hem opgemaakte technisch verslag m.b.t. de kwaliteit van de woning. Een grote verantwoordelijkheidszin dient dus aanwezig te zijn.

Autonomie

Is zelfstandig in

- het voorbereiden en uitvoeren van een conformiteitsonderzoek
- het beoordelen van de woningkwaliteit
- het verwerken van de gegevens in een dossieropvolgingsysteem

Is gebonden aan

- het Vlaamse regelgevend kader
- het gemeentelijk regelgevend kader
- het toepassen van de methodiek van de technische verslaggeving
- het gebruik van een dossieropvolgingsysteem

Doet beroep op

- eigenaars of verhuurders van de gecontroleerde woningen
- bewoners van de gecontroleerde woningen
- bevoegde overheid in het kader van woningkwaliteitsbewaking

Verantwoordelijkheid

- Communiceert professioneel en klantvriendelijk
- Ontwikkelt de eigen deskundigheid
- Werkt met oog voor veiligheid, kwaliteit en welzijn
- Plant en bereidt de conformiteitsonderzoeken voor
- Voert conformiteitsonderzoeken uit in het kader van woningkwaliteitsbeleid
- Beoordeelt de kwaliteit van een woning in een technisch verslag
- Beheert het woningkwaliteitsdossier in een dossieropvolgingssysteem volgens de geldende regelgeving

2.3 ATTESTEN EN VOORWAARDEN

Wettelijke attesten en voorwaarden

Er zijn geen wettelijke attesten of voorwaarden vereist.