

1.5 SECTOREN

- Diensten aan ondernemingen en personen (PC336 Vrije beroepen)
- Overheid (PC200- Aanvullend PC voor de bedienden, PC218- Aanvullend nationaal paritair comité bedienden)

1.6 BETROKKEN (ARBEIDSMARKT)ACTOREN

Hoofdindieners

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Mede-indieners

VVSG (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten vzw)

1.7 REFERENTIEKADER

Gehanteerde referentiekaders

- Regelgeving:
 - Vlaamse codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 3
 - Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021
 - Ministerieel besluiten, in het bijzonder het Ministerieel besluit van 26/11/2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur
 - Omzendbrieven
 - Gemeentelijke regelgeving
- Andere: - Technisch handboek woningkwaliteit en het technisch verslag (Vlaamse Overheid)
- Functiebeschrijving van de woningcontroleur (Vlaamse Overheid)
- Beroepscompetentiefiche 'Controleur gebouwen'
- Ander BKD: BK-0220 - Energiedeskundige type A, 20 oktober 2020

Relatie tot het referentiekader

Omdat elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bepaald door de Vlaamse regering, kan elke woning onderworpen worden aan een conformiteitsonderzoek inzake deze vereisten. De regelgeving waarnaar verwezen wordt in dit dossier heeft betrekking op deze vereisten en het daaraan verbonden conformiteitsonderzoek. Het technische handboek en het technische verslag is een praktische vertaling van deze regelgeving. Uit het BKD 'Energiedeskundige type A' werden de algemene competenties 'Communiqueert intern en extern', 'ontwikkelt de eigen deskundigheid' en 'werkt met oog voor veiligheid, kwaliteit en welzijn' overgenomen en aangepast volgens de noden van het beroep van woningcontroleur.

De beroepscompetentiefiche 'controleur gebouwen' werd geraadpleegd maar de beschreven competenties bleken onvoldoende de competenties van een woningcontroleur te omvatten. Alhoewel er enkele raakpunten zijn. Van de essentiële competenties kan bijvoorbeeld CP-2126 (ruimtes opmeten en oppervlakteberekeningen uitvoeren) van toepassing zijn. En ook de soft skills die van meer algemene aard zijn, zijn absoluut relevant.

Het beroep van woningcontroleur heeft weinig of geen gelijkenissen met het beroep van een technicus bouw of van een werfleider, beiden gerelateerd aan beroepscompetentieprofiel 'controleur gebouwen'. De woningcontroleur dient een algemeen inzicht te hebben in alle facetten die bij een woning aan bod komen (stabiliteit, vochtgebreken, technische installaties, ...). Hij brengt aan de hand van visuele controle de kwaliteit of de gebreken die een woning vertoont in kaart. Aan de hand van zijn bevindingen kan bepaald worden of een woning conform de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen is. De woningcontroleur start evenwel geen werf of bouwproject op en hij heeft geen uitvoerende taken bij het verdere bouwproces of de organisatie van een bouwplaats. Hij volgt de correcte uitvoering van bouwplannen of de evolutie van de bouwwerf niet op. Hij heeft geen enkele taak in een specifiek bouwproject.

2. Competenties

2.1 OPSOMMING COMPETENTIES

Activiteiten	Vaardigheden			Kenniselementen per activiteitenblok
	Cognitieve	Probleemoplossende	Motorische	
1. Communiceert professioneel en klantvriendelijk				
<ul style="list-style-type: none"> Wisselt informatie uit met collega's en derden en onderhoudt deze contacten 	✓			<ul style="list-style-type: none"> Kennis van communicatiestrategieën Kennis van communicatievaardigheden (mondeling en schriftelijk) Kennis van de Nederlandse taal
<ul style="list-style-type: none"> Brengt informatie op een heldere en correcte manier over 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> Beantwoordt vragen gerelateerd aan de woningkwaliteitsnormen, het conformiteitsonderzoek en het technisch verslag 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> Communiqueert deskundig en klantvriendelijk en verwijst door indien nodig 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> Handelt correct en aangepast ten aanzien van elke gesprekspartner 		✓		

Activiteiten	Vaardigheden			Kenniselementen per activiteitenblok
	Cognitieve	Probleemoplossende	Motorische	
* - Collega's: leidinggevende, collega-woningcontroleur ... - Derden: overheid (gewestelijk, gemeentelijk), particulieren (eigenaars, bewoners ...) ...				
2. Ontwikkelt de eigen deskundigheid				
<ul style="list-style-type: none"> • Verbreedt en verdiept proactief de kennis en competenties en houdt technische kennis up-to-date 	✓			<ul style="list-style-type: none"> • Kennis van informatiekanalen • Kennis van opleidingskanalen • Grondige kennis van het technisch handboek woningkwaliteit
<ul style="list-style-type: none"> • Neemt deel aan vormingen om de meest recente evoluties op het werkveld en m.b.t. werkmethoden op te volgen 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> • Volgt vernieuwingen binnen het werkveld op (vb regelgeving, procedures, meetmethodieken en technische verslagen, technisch handboek woningkwaliteit ...) 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> • Integreert nieuwe kennis en vaardigheden in de praktijk 		✓		
3. Werkt met oog voor veiligheid, kwaliteit en welzijn				
<ul style="list-style-type: none"> • Handelt conform de geldende veiligheidsnormen 	✓			<ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> • Gebruikt persoonlijke beschermingsmiddelen en draagt aangepaste werkkledij 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> • Vermijdt risico's voor zichzelf en derden 		✓		
<ul style="list-style-type: none"> • Herkent gevaarlijke producten en situaties 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> • Schat potentieel gevaarlijke situaties in de woning en in de nabijheid van de woning in 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> • Reageert passend in onveilige situatie 		✓		
<ul style="list-style-type: none"> • Contacteert hulpdiensten en technische diensten ingeval van nood 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> • Draagt zorg voor het eigen welzijn en vraagt hulp indien nodig 	✓			
4. Plant en bereidt de conformiteitsonderzoeken voor				

Activiteiten	Vaardigheden			Kenniselementen per activiteitenblok
	Cognitieve	Probleemoplossende	Motorische	
<ul style="list-style-type: none"> Plant de eigen werkzaamheden en stelt prioriteiten 		✓		<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> Contacteert klanten en andere betrokkenen ter voorbereiding van het conformiteitsonderzoek 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> Gebruikt een dossieropvolgingssysteem (bv. VLOK) om informatie uit administratieve documenten, technische documenten en administratieve dossiergegevens te verzamelen 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> Integreert informatie uit verschillende informatiebronnen 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> Inventariseert de administratieve en technische documenten 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> Vraagt ontbrekende documenten op 	✓			
<p>*</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ... 				
5. Voert conformiteitsonderzoeken uit in het kader van woningkwaliteitsbeleid				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de stabiliteit en scheurvorming van het gebouw waarbinnen de woning zich situeert (dak, buitenmuren, binnenmuren, draagvloeren) 				<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de vochtsaantasting van de woning (gemeenschappelijk deel van het pand, daken en plafonds, buitenmuren, binnenwanden, draagvloer, kelder) 				

Activiteiten	Vaardigheden			Kenniselementen per activiteitenblok
	Cognitieve	Probleemoplossende	Motorische	
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de elektrische voorzieningen op indicaties van risico op elektrocutie en brand 				<ul style="list-style-type: none"> Basiskennis van elektriciteit en elektrische installaties Basiskennis van verwarmingsinstallaties Basiskennis van meetkunde Basiskennis van isolatie gebouwen Kennis gebouwpathologieën 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
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de verwarmingsinstallatie op indicaties van risico op ontploffing en brand 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de toegankelijkheid van de waterkraan 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot veiligheids- en gezondheidsrisico's (bv. brandveiligheid, rookmeldersverplichting ...) 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de afwerking van plafonds, buitenmuren, vloeren, binnenwanden 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de staat van het buitenschrijnwerk 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de trappen, overlopen en borstweringen 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de sanitaire functie (badfunctie, toiletfunctie) 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de keukenfunctie 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de aanwezigheid van een verwarmingsapparaat 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de natuurlijk lichttoevoer 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de luchtkwaliteit (verluchting, ventilatie) 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de risico's op CO-vergiftiging 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de toegankelijkheid van de woning, in het 				

Activiteiten	Vaardigheden			Kenniselementen per activiteitenblok
	Cognitieve	Probleemoplossende	Motorische	
bijzonder qua veiligheid				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de energetische prestatie van de woning (dakisolatie, dubbelglas, EPC-score) 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de bezettingsnorm van de woning 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot de gemeenschappelijke functies waar niet-zelfstandige woningen afhankelijk van zijn 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert visuele controles uit met betrekking tot herstellingen volgens de regels van goed vakmanschap 				
<ul style="list-style-type: none"> Maakt een planschets van de indeling van de woning en duidt de verschillende lokalen aan 				
<ul style="list-style-type: none"> Meet de woning op 				
<ul style="list-style-type: none"> Bepaalt de nettovloeroppervlakte 				
<ul style="list-style-type: none"> Voert metingen uit met betrekking tot vocht, aarding van elektrische installaties 				
<ul style="list-style-type: none"> Neemt foto's van de vastgestelde gebreken 				
6. Beoordeelt de kwaliteit van een woning in een technisch verslag				
<ul style="list-style-type: none"> Categoriseert de gebreken uit het conformiteitsonderzoek volgens de methodiek van de technische verslaggeving 	✓			<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> Beschrijft de vaststellingen in het technisch verslag 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> Synthetiseert de vastgestelde gebreken om tot een globale beoordeling van de woning te komen 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> Bepaalt de bezettingsnorm van de woning 	✓			
<ul style="list-style-type: none"> Motiveert overbewoning in een omstandig verslag 	✓			

Activiteiten	Vaardigheden			Kenniselementen per activiteitenblok
	Cognitieve	Probleemoplossende	Motorische	
				<ul style="list-style-type: none"> • Basiskennis van verwarmingsinstallaties • Basiskennis van meetkunde • Basiskennis van isolatie gebouwen • Kennis bouwpathologieën • 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
7. Beheert het woningkwaliteitsdossier in een dossieropvolgingsysteem volgens de geldende regelgeving				
• Laadt het technisch verslag op in een dossieropvolgingsysteem	✓			<ul style="list-style-type: none"> • 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
• Verwerkt gegevens en verslagen	✓			
• Respecteert de regelgeving (privacy, archivering ...)	✓			

Activiteiten	Vaardigheden			Kenniselementen per activiteitenblok
	Cognitieve	Probleemoplossende	Motorische	
<ul style="list-style-type: none"> Volgt de informatie m.b.t. het woningkwaliteitsdossier op 	✓			<ul style="list-style-type: none"> onderzoek van de kwaliteit van woningen Grondige kennis van een digitaal dossieropvolgingsstelsel (vb. VLOK) Grondige kennis van het technisch handboek woningkwaliteit
<ul style="list-style-type: none"> Houdt de digitale informatie up-to-date 	✓			

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 gebouwpathologieën
- 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 informatiekanaal
- 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
- Communiceert 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
- Categorieert 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
- Respecteert 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 dossieropvolgingssysteem

Is gebonden aan

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

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 verplicht.

Bijkomende attesten

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

- BA4-atteest (behaald via werkgever)

3. Arbeidsmarktrelevantie / maatschappelijke relevantie

3.1 ARBEIDSMARKTRELEVANTIE

Vacatures

Onderstaande gegevens van VDAB hebben betrekking op de vacature- en tewerkstellingsgegevens van de 'controleur gebouwen' omdat er geen gegevens van de woningcontroleur konden worden aangeleverd. De gegevens zijn niet voldoende representatief (zie beschrijving 'referentiekaders').

I. Aantal vacatures (in het 'normaal economisch circuit zonder uitzendopdrachten' en indien beschikbaar het aantal vacatures voor uitzendopdrachten) en aandeel in de sector (2019)

i. Spreiding over de betrokken sectoren

BB1430 Controleur gebouwen		Spreiding over de betrokken sectoren												Openstaande vacatures (eind december 2019)			
		Antwerpen	Mechelen	Turnhout	Brussel HG	Vilvoorde	Brugge	Kortrijk-Roeselare	Oostende-Westhoek	Aalst-Oudenaarde	Gent	Sint-Niklaas-Dendermonde	Limburg-Oost		Limburg-West	Totaal	
NEC zonder uitzendopdracht rechtstreeks gemeld aan VDAB	06. Vervaardiging van bouwmaterialen						3								3		
	13. Bouw		1	1	1					6				1	10		
	18. Financiële diensten									1				1			
	19. Zakelijke dienstverlening	2	2	10					1	1		3	5	4	1	29	3
	21. Diensten aan personen										1				1		
	23. Openbare besturen	1													1	2	
	25. Gezondheidszorg						1								1		
Totaal	3	3	11	1		4	1	1	6	5	5	4	3	47	3		
Uitzendopdrachten	20. Uitzendbureaus en arbeidsbemiddeling	4		5	3	4	1	3		2	5	5	1	6	39	3	
	28. Onbepaald													0	0		
	Totaal	4		5	3	4	1	3		2	5	5	1	6	39	3	
NEC zonder uitzendopdracht, via wervings- en selectiekantoren	20. Uitzendbureaus en arbeidsbemiddeling	1			2			15	4	0	20	2			44	9	
	Totaal	1			2			15	4	0	20	2			44	9	
TOTAAL		8	3	16	6	4	5	19	5	8	30	12	5	9	130	15	

ii. **Aantal openstaande vacatures (aantal, spreiding, evolutie)**

- Openstaande vacatures (aantal, evolutie), in december

Jaartal	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
NEC zonder uitzendopdracht rechtstreeks aan VDAB gemeld		1	2	3	5	4	3
Uitzendopdrachten	1		1	1	5	19	3
NEC zonder Uitzendopdracht via wervings- en selectiekantoren		1	2		1	4	9
TOTAAL	1	2	5	4	11	27	15

- Openstaande vacatures (aantal, spreiding) in december 2019

BB1430 Controleur gebouwen	Turnhout	Kortrijk-Roeselare	Oostende-Westhoek	Gent	Sint-Niklaas-Dendermonde	Limburg-Oost	Totaal
NEC zonder uitzendopdracht rechtstreeks aan VDAB gemeld					2	1	3
Uitzendopdrachten	1				1	1	3
NEC zonder Uitzendopdracht via wervings- en selectiekantoren		3	1	4	1		9
TOTAAL	1	3	1	4	4	2	15

II. **Evolutie van het aantal vacatures (in de tijd)**

Jaartal	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
NEC zonder uitzendopdracht rechtstreeks aan VDAB gemeld	3	12	18	25	41	24	47
Uitzendopdrachten	2	3	1	8	24	60	39
NEC zonder uitzendopdracht via wervings- en selectiekantoren		6	4	5	15	80	44
TOTAAL	5	21	23	38	80	164	130

III. Spreiding van het aantal vacatures per provincie en/of regio (2019)

Regio	Antwerpen	Mechelen	Turnhout	Brussel HG	Vilvoorde	Brugge	Kortrijk-Roeselare	Oostende-Westhoek	Aalst-Oudenaarde	Gent	Sint-Niklaas-Dendermonde	Limburg-Oost	Limburg-West	Totaal
NEC zonder uitzendopdracht rechtstreeks aan VDAB gemeld	3	3	11	1		4	1	1	6	5	5	4	3	47
Uitzendopdrachten	4		5	3	4	1	3		2	5	5	1	6	39
NEC zonder Uitzendopdracht via wervings- en selectiekantoren	1			2			15	4	0	20	2			44
TOTAAL	8	3	16	6	4	5	19	5	8	30	12	5	9	130

IV. Aantal niet werkende werkzoekenden (eind december 2019 op basis van maximaal 8 beroepsaspiraties)

BB1430 Controleur gebouwen	Antwerpen	Mechelen	Turnhout	Leuven	Vilvoorde	Brugge	Kortrijk	Oostende	Aalst-Oudenaarde	Gent	Sint-Niklaas/Dendermonde	Limburg Oost	Limburg West	Eindtotaal
TOTAAL	12	1	1	2	3	2	1	2	1	3	5	3	3	39

Tewerkstelling

Er zijn momenteel 27 woningcontroleurs actief bij Wonen-Vlaanderen en +/- 500 personen die taken als woningcontroleur uitvoeren bij de lokale besturen en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (dit zijn niet allemaal voltijdse woningcontroleurs). In de private sector voert het erkend controle-organisme BTV voor enkele gemeenten in de provincie Antwerpen een aantal conformiteitsonderzoeken uit. Het aantal door private organisaties uitgevoerde conformiteitsonderzoeken is niet te bepalen maar is momenteel nog marginaal ten opzichte van het totale aantal conformiteitsonderzoeken.

In dit deel wordt ingegaan op de evoluties in het aantal uitgevoerde conformiteitsonderzoeken en het aantal afgeleverde conformiteitsattesten.

Uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen

Het aantal conformiteitsonderzoeken dat uitgevoerd wordt door Wonen-Vlaanderen schommelt de

voorbij jaren tussen 10 000 en 11 000.

Het grootste aandeel situeert zich in het kader van de huursubsidie, de strafrechtelijke en administratieve procedure (Figuur 1).

Uitgevoerd door gemeente

De cijfers voor het aantal onderzoeken dat werd uitgevoerd door de gemeenten zijn pas beschikbaar sinds de ingebruikname van VLOK, het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit, (midden 2018) en enkel voor de gemeenten die VLOK gebruiken (97% van alle Vlaamse gemeenten).

In 2019 voerden de gemeentelijke onderzoekers in VLOK ongeveer 17 000 technische verslagen in: 38% voor het uitreiken van een conformiteitsattest, 33% hercontroles en 24% vooronderzoeken, waarvan de twee laatste kaderen in een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Kanttekening hierbij is dat enkele grotere steden zoals Antwerpen, Kortrijk en Aalst nog geen gebruik maakten van VLOK.

Cijfers voor 2020 zijn nog niet volledig geregistreerd en worden pas meegenomen in de analyse na publicatie van het jaarverslag 2020.

Vermoedelijk is het aantal onderzoeken uitgevoerd door de gemeente jaar na jaar verhoogd omwille van volgende redenen:

- 1) Toename aantal gemeenten dat vrijgesteld is van de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring: deze gemeenten moeten geen advies meer vragen aan Wonen-Vlaanderen in het kader van de administratieve procedure, maar nemen beslissing op basis van eigen conformiteitsonderzoeken;
- 2) Toename aantal gemeenten met een reglement dat een conformiteitsattest verplicht
- 3) Toename aantal gemeenten binnen een door Vlaanderen gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid

Vrijgestelde gemeenten

Eind 2020 zijn er 16 gemeenten vrijgesteld van de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Het gaat o.a. over de centrumsteden Antwerpen, Gent, Leuven, Aalst, Oostende en Sint-Niklaas.

Zoals hoger gesteld hebben we pas sinds de start van VLOK (midden 2018) een zicht op de conformiteitsonderzoeken uitgevoerd door de gemeenten. We kunnen daar dus geen historiek voor geven. Maar aan de hand van het aantal beslissingen van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring kunnen we voor de vrijgestelde gemeenten de grootteorde en op zijn minst de evolutie van het aantal onderzoeken in de administratieve procedure afleiden. De evolutie van het aantal beslissingen in de vrijgestelde gemeenten vormt een stijgende lijn.

In 2019 werden er in totaal 12 877 conformiteitsattesten uitgereikt voor zelfstandige woningen en kamers, waarvan 76% of 9 833 door de gemeente, 20% of 2 603 door Wonen-Vlaanderen en 3% of 441 door de Vlaamse Wooninspectie.

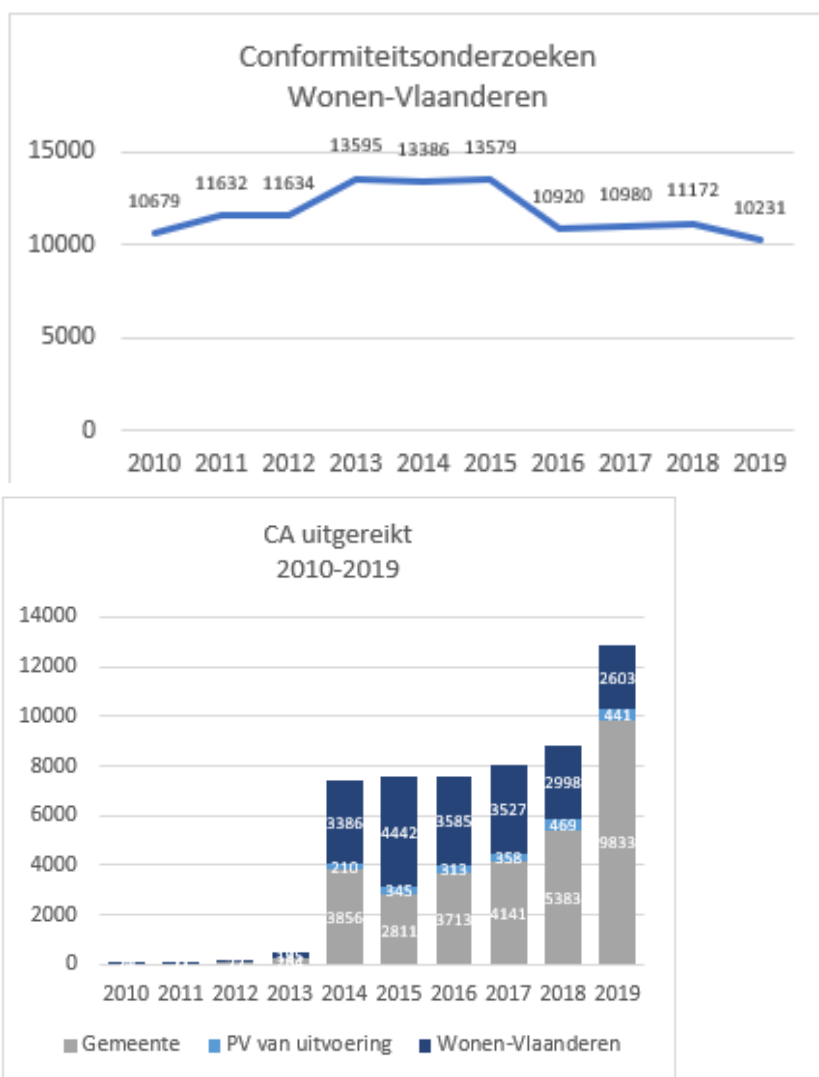
Sinds 2015 is er elk jaar een stijging van het aantal conformiteitsattesten uitgereikt door gemeenten. In 2019 was de stijging het grootst, nl. 17% (Figuur 2).

Het aantal gemeenten met een reglement waar het conformiteitsattest verplicht wordt op de huurmarkt stijgt elk jaar. Eind 2020 zijn er 49 gemeenten met dergelijk reglement (Figuur 3).

In de gemeenten met een verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen in 2019 zijn er in 2019 794 meer conformiteitsattesten uitgereikt door de gemeente dan in 2018, dat is een toename van 60%. (cijfers voor 2020 nog niet volledig geregistreerd in VLOK).

(cijfers per gemeente staan in een exceltabel die kan opgevraagd worden.)

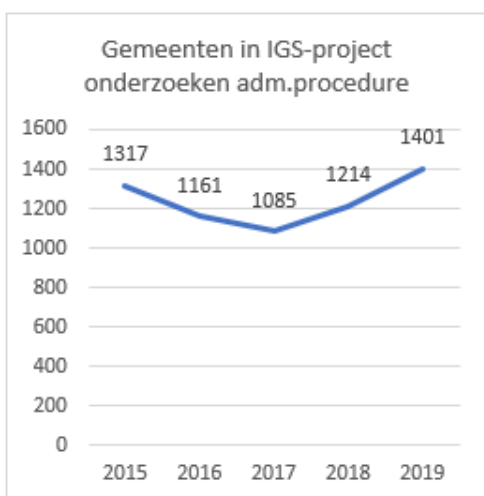
Gemeenten binnen een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid Eind 2020 is 85% van de gemeenten (255 van de 300) ingeschakeld in een door Vlaanderen gesubsidieerd Intergemeentelijk samenwerkingsverband rond lokaal woonbeleid. Er zijn een 70-tal 'IGS-projecten'. In 2019 waren er 49 projecten voor 208 gemeenten. Binnen een IGS-project wordt intensiever gewerkt rond lokaal woonbeleid (meer conformiteitsonderzoeken o.a. gemeentelijk vooronderzoek, gemeentelijke conformiteitsattesten). Voor de 255 gemeenten die in 2020 in een samenwerkingsverband zaten zien we in de jaren 2015 – 2019 (dus de jaren voor de huidige IGS-subsidieregeling) al een stijgende evolutie, zowel betreffende het aantal conformiteitsonderzoeken dat werd uitgevoerd in de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring als voor het aantal conformiteitsattesten dat werd uitgereikt door de gemeente (Figuur 4 en 5).



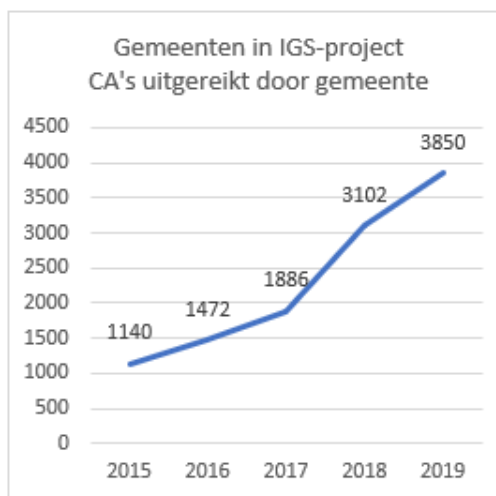
Figuur 2



Figuur 3



Figuur 4



Figuur 5

3.2 MAATSCHAPPELIJKE EN CULTURELE RELEVANTIE

Belang vanuit sociaal-cultureel perspectief

Beleidskader

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

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

In de beleidsnota is het BVR certificering woningcontroleurs gepland voor 2021. De eerste principiële goedkeuring is bijgevolg in de regelgevingsagenda voorzien voor het zomerreces.

“[...] 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. 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.

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 aanwijken. Ik bouw ook een adequate controle op de gecertificeerde woningcontroleurs uit.”

Belang van het beroepskwalificerend en certificerend traject voor woningcontroleurs

Tijdens een conformiteitsonderzoek gaat de woningcontroleur na of de woning voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen die zijn vastgesteld in uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen. De toets aan de normen gebeurt aan de hand van het invullen van een technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen. Dit technisch verslag wordt gebruikt op verschillende bestuurlijke niveaus in meerdere procedures. Zo is er de aanvraag van het conformiteitsattest, de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de strafrechtelijke procedure. Daarnaast worden er conformiteitsonderzoeken uitgevoerd voor woningen waarvoor een Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs wordt gevraagd. Het lokale bestuursniveau wordt bovendien steeds belangrijker. Volgende elementen spelen hierin een rol:

- de mogelijkheid om in de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring vrijgesteld te worden van de adviesverplichting door de gewestelijk ambtenaar
- het toenemende belang van het conformiteitsattest (zie citaat Beleidsnota) en
- de regierol van de lokale besturen inzake het lokaal woonbeleid, met Vlaamse gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.

Als gevolg hiervan zijn er steeds meer personen die optreden als woningcontroleur, daar waar het vroeger voornamelijk de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen waren die instonden voor de technische verslaggeving.

Het gevolg hiervan is dat het bewaken van de toepassing van de technische verslaggeving moeilijker wordt en de eenheid van visie in de toepassing van de technische verslaggeving onder druk komt te staan. Er is momenteel ook geen controlemechanisme om problemen inzake eenvormige beoordeling en visie afdoende te corrigeren. Naast de beroepsmogelijkheid bij de minister, in het kader van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, is er geen controle- of opvolgingsmechanisme om de kwaliteit van een conformiteitsonderzoek te garanderen.

Om de kwaliteit van de conformiteitsonderzoeken te verbeteren moet er op twee sporen gewerkt worden. Het beroepskwalificerend en certificerend traject moet een kader bieden waarin elkeen die momenteel als woningcontroleur optreedt adequate kennis en vaardigheden kan aantonen of verwerven en waar instrumenten worden in uitgewerkt die de eenvormige beoordeling van de woningkwaliteit garanderen. Daarnaast moet het traject ervoor zorgen dat ook andere, private, woningcontroleurs kunnen worden ingeschakeld door de gewestelijke en lokale overheden om het aantal conformiteitsonderzoeken te kunnen opdrijven.

In de beleidsnota Wonen 2019-2024 is opgenomen dat de administratieve afwikkeling van de woningkwaliteitsprocedures in handen blijft van de overheid. Doelstelling van het beroepskwalificerend en certificerend traject is bijgevolg in een eerste fase dat lokale besturen ofwel gemakkelijker personeelsleden met de juiste competenties kunnen aanwerven, ofwel private woningcontroleurs kunnen aanstellen die beschikken over de juiste competenties en vaardigheden.

In de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is de missie van het woonbeleid opgenomen. Artikel 1.5

bepaalt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen en dat daartoe de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid moet worden bevorderd. Dit is de vertaling van het grondrecht op menswaardig wonen, zoals opgenomen in artikel 23 van de Belgische Grondwet.

Ter uitvoering van dat recht op menswaardig wonen heeft de Vlaamse regering maatregelen genomen die o.a. gericht zijn op de kwaliteit van woningen. Elke woning moet voldoen aan elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en aan de vereisten van brandveiligheid en woonbezetting.

Een woning die niet voldoet kan door de burgemeester ongeschikt en eventueel ook onbewoonbaar verklaard worden. De conformiteit van een woning die verhuurd wordt of ter beschikking wordt gesteld als hoofdverblijfplaats kan blijken uit het conformiteitsattest dat de burgemeester afgeeft. Zoals hoger aangegeven zet de minister de komende jaren in op het stimuleren van het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken. Voor de private huurmarkt stelt hij het conformiteitsattest centraal door gemeenten aan te moedigen om dit attest op hun grondgebied te verplichten.

Om het belang van het verbeteren van de woningkwaliteit te duiden, zijn hieronder cijfergegevens opgenomen die aangeven dat ca. een klein miljoen Vlaamse woningen niet aan de woningkwaliteitsnormen voldoet. Ongeveer 350.000 woningen zijn van structureel ontoereikende kwaliteit en vergen ingrijpende herstelwerken. Dit zijn gegevens uit het Grote Woononderzoek uit 2013. Het is duidelijk dat er blijvend moet worden ingezet op het nastreven van een goede woningkwaliteit. De minister plant in 2023 een nieuwe Woonsurvey en -schouwing om de evoluties in kaart te kunnen brengen.

Voor de screening in het kader van het GWO 2013 werd het technisch verslag als leidraad gehanteerd. De kwaliteitsvereisten en –normen die hierin zijn opgenomen zijn minimumnormen. Een woning die aan deze normen voldoet, is een veilige en gezonde woning die voldoet aan het minimale basiscomfort.

Uit het onderzoek van de ongeveer 5 000 woningen bleek dat 37% daarvan niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen. Geëxtrapoleerd naar de totaliteit van bewoonde woningen in Vlaanderen gaf dit ongeveer een klein miljoen Vlaamse woningen waar naar alle waarschijnlijkheid werken of aanpassingen moeten uitgevoerd worden om aan de minimale normen te voldoen.

Het grootste aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit situeerde zich in het oudste gedeelte van het woningbestand. Volgens de extrapolaties uit het GWO 2013 zou 46% van de woningen gebouwd voor 1945 niet voldoen aan de minimale normen. Van de woningen gebouwd na 2000 zou dit nog het geval zijn voor 23%.

Daarnaast is er een groot verschil tussen de eigendoms- en de huurmarkt. Het zijn vooral de huurders die woningen bewonen van ontoereikende kwaliteit: 47% van de private huurwoningen en 44% van de sociale huurwoningen. Bij eigenaarswoningen ligt dat aandeel op 33%.

Qua huishoudtype zouden de woningen bewoond door alleenstaanden (47%) en eenoudergezinnen (41%) hierin het hoogste aandeel hebben.

Sommige gebreken aan de kwalitatief ontoereikende woningen zijn eenvoudig te verhelpen. Door een combinatie van aangepast gebruik, het opvolgen van de wettelijke voorschriften voor het nazicht, onderhoud en de plaatsing van technische installaties en beperkte herstellingswerken die veelal geen ingrijpende verbouwingswerken vergen zou volgens het GWO 2013 65% of ca 650 000 woningen uit de categorie van ‘ontoereikende kwaliteit’ kunnen verdwijnen. Dit komt overeen met 24% van het totale woningbestand.

De resterende 13% (bij benadering 350.000 woningen) zijn van een structureel ontoereikende kwaliteit en vergen ingrijpende werken.

Naast de aandacht voor de traditionele kwaliteits- en comfortelementen, wordt er nu ook meer en meer geïnvesteerd in de energiezuinigheid van woningen. Een goed geïsoleerde woning, uitgerust

met energiezuinige en/of energieopwekkende installaties, zorgt niet enkel voor een beter comfort. Er is eveneens de impact op de betaalbaarheid en het milieu.

Een groot aandeel van de oudere woningen op de woningmarkt is nog niet voldoende of slecht geïsoleerd, in het bijzonder de woningen die gebouwd zijn voor 1970, waarvan een groot deel private huurwoningen betreft. Investeren in energiebesparende maatregelen voor deze woningen is minder evident. Ze komen immers vooral ten goede aan de huurder, terwijl de verhuurder de inspanning moet leveren.

Dat ook op dit vlak nog grote inspanningen dienen te gebeuren, blijkt uit het rapport 'Renovatie van de Vlaamse woningvoorraad: vaststellingen en beleidsaanbevelingen'.

4. Samenhang

Het beroep van woningcontroleur staat los van het beroep van de energiedeskundige.

De energiedeskundige beperkt zich tot het in kaart brengen van de energiestatus van een woning. De woningcontroleur gaat na of een woning voldoet aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Hij controleert de woning op het vlak van stabiliteit, vochtgebreken, de aanwezigheid en veiligheid van de technische installaties (elektriciteit, verwarming), de bouwfysische toestand (binnenklimaat), de sanitaire en keukenfunctie, de toegankelijkheid, trappen, de rookmeldersverplichting, Het beoordelingskader dat de woningcontroleur hanteert is veel ruimer dan dat van de energiedeskundige. Daarnaast is de finaliteit van een technisch verslag anders dan van een energiestatuscertificaat. Het EPC is een bij uitstek informatief document dat inzicht geeft in de energiestatus van een woning en dat aangeeft op welk vlak de energiestatus geoptimaliseerd kan worden. Het technisch verslag dat de woningcontroleur opmaakt, is de basis van een conformiteitsattest. Dit attest is een garantie voor de eigenaar dat de woning conform is. Vertoont de woning evenwel gebreken, leidt dit tot een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. Het verhuren van een niet-conforme woning is strafbaar. Bovendien is de eigenaar na een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring een heffing verschuldigd.

De gevolgen die beide documenten genereren zijn niet vergelijkbaar. De gevolgen van de vaststelling van niet-conformiteit met de minimale woningkwaliteitsvereisten wegen veel zwaarder door dan het informatieve EPC.

Er is geen mobiliteit tussen beide beroepen.

Energiedeskundige type A	Woningcontroleur
--------------------------	------------------