

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 195
van **FILIP BRUSSELMANS**
datum: 6 februari 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Conformiteitsonderzoek woningen - Procedure

Bij een conformiteitsonderzoek controleert de wooncontroleur allerlei zaken aangaande de kwaliteit van de woning. Een van deze zaken is de controle van de technische installaties - de elektriciteits- en de gas- of stookolie-installatie - en de toetsing of ze voldoende veilig zijn. Ik veronderstel dat de wooncontroleur hiervoor een vastgelegde procedure volgt en in alle woningen de installaties aan dezelfde criteria toetst.

Wanneer bewoners echter een second opinion vragen aangaande hun elektriciteitsinstallatie bij een externe dienst voor technische controle (erkend door de federale overheidsdienst) volgens het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties), blijkt dat de conclusies van de externe controleurs in vele gevallen verschillen van de conclusies van de wooncontroleur van Wonen-Vlaanderen. Dit roept uiteraard vragen op, zeker omdat elektriciteitsinstallaties met gebreken kunnen leiden tot ernstige ongevallen.

1. Hoe verklaart de minister het feit dat de rapporten van externe onderzoekers verschillen van de rapporten van de wooncontroleur?
2. Welke opleiding/documenten/ervaring legitimeren de deskundigheid van wooncontroleurs en wooninspecteurs van Wonen-Vlaanderen inzake elektrische installaties?
3. Welke initiatieven plant de minister om de veiligheid van huurders in hun woning te vrijwaren?

ANTWOORD

op vraag nr. 195 van 1 februari 2020

van **FILIP BRUSSELMANS**

1. Bij een conformiteitsonderzoek vult een woningcontroleur een technisch verslag in. Dit is een checklist waarbij gebreken worden aangekruist. Deze checklist bevat ook rubrieken waarbij nagegaan wordt of de technische installaties tekenen van veiligheidsrisico's (elektrocutie, ontploffing, brand) vertonen.

De bevoegdheid van de woningcontroleur om de veiligheid van een woning te beoordelen, met inbegrip van de veiligheid van elektrische installaties en verwarmingsinstallaties die zich in een woning bevinden, is het gevolg van de toewijzing van de bevoegdheid huisvesting aan het Vlaams gewest zoals omschreven in artikel 6, §1, IV van de bijzondere wet op de hervorming van de instellingen. Tot de bevoegdheid huisvesting behoort dus ook de veiligheid, zoals bijvoorbeeld de brandveiligheid en de veiligheid van de verwarmings- en elektrische installatie in een woning.

De bevoegdheid van de woningcontroleur is omschreven in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen:

"De conformiteit van woningen met de vereisten van veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting kan in het kader van een conformiteitsonderzoek vastgesteld worden door :

1° de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap aanwijst;

2° de woningcontroleurs die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt aanwijst;

3° de ambtenaren die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

De veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit van een woning worden beoordeeld aan de hand van de modellen van technische verslagen, vermeld in artikel 2, § 1. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III voor negen punten en van categorie IV voor vijftien punten.

Als in een woning niet voldaan is aan de verplichtingen inzake het plaatsen van rookmelders, vermeld in artikel 2, § 2, wordt dat opgenomen in een opmerking in het toepasselijk deel van het technisch verslag."

De woningcontroleur is bij de beoordeling van de veiligheids- (en gezondheids)risico's derhalve niet afhankelijk van aanverwante federale regelgevingen, zoals het AREI. Een verwijzing naar een keuringsverslag door een erkend controleorganisme, of een onderhoudsverslag van een verwarmingsinstallatie, doet geen afbreuk aan de bevoegdheid van een woningcontroleur om een veiligheidsrisico vast te stellen en hierbij de nodige technische inschatting te maken op basis van de reglementering in de Vlaamse Wooncode en het woningkwaliteitsbesluit.

Een keuringsverslag van een erkend controleorganisme van een elektrische installatie of van een gasinstallatie, of een dichtheidsrapport van een gasinstallatie, waarbij geen inbreuken werden vastgesteld tonen aan dat de installatie voldoet aan de installatievoorschriften. Maar een dergelijk verslag of rapport sluit niet uit dat een

installatie wel degelijk een veiligheidsgebrek kan vertonen. Een controleur kan bij een conformiteitsonderzoek bijvoorbeeld loshangende stopcontacten vaststellen, vaststellen dat een stopcontact met aardingspen niet aangesloten is op de aardingsinstallatie of vaststellen dat een gastoestel foutief aangesloten is op een conforme gasinstallatie,...

Deze vaststellingen omvatten veiligheidsrisico's die aanleiding geven tot een quotering in het technisch verslag, ondanks het feit dat voor de elektrische installatie een controleverslag werd afgeleverd waaruit blijkt dat de installatie conform het AREI is. Eenzelfde methodiek geldt ook voor verwarmingsinstallaties (gas- of stookolie-installaties).

Een verslag door een erkend controleorganisme en een verslag van een woningcontroleur geven aldus niet per definitie tegenstrijdige resultaten. De verslagen geven een oordeel over een installatie volgens de eigen methodiek die toegepast moet worden. In het beste geval zijn de beide verslagen complementair: een installatie is conform het AREI of de gasnorm, én de installatie vertoont geen veiligheidsgebreken volgens de methodiek van een conformiteitsonderzoek in het kader van de Vlaamse Wooncode.

2. Woningcontroleurs in spe volgen interne opleidingen waarbij hen de methodiek van de technische verslaggeving aangeleerd wordt. Naast de theoretische lessen dient een woningcontroleur zich de finesses van een conformiteitsonderzoek verder eigen te maken in de praktijk door mee op onderzoek te gaan met ervaren collega's.

Daarnaast wordt er ook gelet op een ruimer inzicht in de vereisten waaraan installaties moeten voldoen. De woningcontroleurs die aangesteld worden door Wonen-Vlaanderen dienen een cursus te volgen waarbij de basisvereisten van een veilige elektrische installatie worden toegelicht. Daarnaast wordt hen ook aangeleerd wat de risico's zijn van het verrichten van vaststellingen in de nabijheid van elektrische voorzieningen (BA4). Ook voor de beoordeling van de staat van een gasinstallatie en de risico's die daaraan verbonden zijn (ontploffing, CO-vergiftiging) wordt een cursus aangeboden waarbij een beroep wordt gedaan op CERGA (instelling die een kwaliteitslabel aflevert aan gasinstallateurs).

De woningcontroleurs worden derhalve opgeleid om een technisch verslag correct te kunnen invullen én volgen opleidingen die een ruimer inzicht geven in hoe een installatie moet uitgevoerd zijn om aan de installatie- en veiligheidsvoorschriften te voldoen.

3. Recent werd een zeer uitgebreide campagne over het belang van rookmelders en CO-melders gevoerd. Wonen-Vlaanderen heeft ook een structureel overleg opgestart met het Netwerk Brandweer zoals voorzien in het regeerakkoord. In het najaar plan ik bovendien een grote sensibiliseringscampagne over de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode.