



## Interpretatie van de normen

Normen die van toepassing zijn op serviceresidenties in mede-eigendom

Artikelen 103 tot en met 128

### Specifieke informatie:

- In dit document worden de specifieke normen uiteengezet voor serviceresidenties in mede-eigendom. De normen die van toepassing zijn op alle sectoren, met inbegrip van serviceresidenties, worden uiteengezet in het volgende document "Interpretatie van de normen - Normen die van toepassing zijn op alle voorzieningen".
- De dienst Begeleiding, Controle en Kwaliteit controleert de woningen niet.

Artikel	Interpretatie	Controle
<p><b>Art. 103.</b> § 1. Onverminderd de algemene normen in Titel II, moeten serviceresidenties in mede-eigendom voldoen aan de bepalingen van deze titel.</p> <p>§ 2. Voor de toepassing van deze titel moet onder "voorziening" worden verstaan een serviceresidentie in mede-eigendom in de zin van artikel 1, 10°.</p>		
<p><b>Art. 104.</b> Een overeenkomst wordt afgesloten tussen de vereniging van mede-eigenaren of haar gevolmachtigde en de beheerder, waartoe elke bewoner verplicht is toe te treden.</p> <p>Ze bepaalt onder meer:</p> <p>1° de duur van de overeenkomst, de procedure en de termijnen van ontbinding om een nieuwe beheerder aan te wijzen, waardoor de continuïteit van de diensten kan</p>		<p>De controle is gebaseerd op de aanwezigheid van een overeenkomst tussen de partijen en de facturen die voor elke mede-eigenaar zijn opgesteld.</p>

Artikel	Interpretatie	Controle
<p>worden gewaarborgd, en de wijze waarop de bewoners over deze wijziging worden ingelicht;</p> <p>2° de maandelijkse kosten van de verplichte diensten, die duidelijk en beperkend worden opgesomd;</p> <p>3° de betalingswijzen en, in geval van betaling via de bank, het bankrekeningnummer van de voorziening;</p> <p>4° als er een voorschot vereist is, zal dat bedrag afgetrokken worden van de factuur die betrekking heeft op de eerste maand van huisvesting.</p>		
<p><b>Art. 105.</b> Als de bewoner huurder is, moeten alle bestaande verplichtingen tussen de eigenaar van de woning en de beheerder in het huurcontract worden vermeld. Voor huurcontracten die al voor 1 januari 2010 waren afgesloten, moeten deze verplichtingen als bijlage bij het huurcontract worden gevoegd.</p>		<p>Tijdens de inspectie wordt geverifieerd of het huurcontract aanwezig is in het individuele dossier van de bewoner.</p>
<p><b>Art. 106.</b> Ieder ontwerp van overeenkomst of iedere wijziging ervan wordt, na goedkeuring in onderling overleg door de vereniging van mede-eigenaren of haar gemachtigde en de beheerder, voorafgaandelijk aan de goedkeuring van de ministers voorgelegd. Zij beschikken over negentig dagen om te beslissen, te rekenen vanaf de ontvangst van het document. Bij gebrek aan goedkeuring binnen deze termijn wordt de modelovereenkomst of de wijziging ervan geacht te zijn goedgekeurd.</p> <p>Het ontvangstbewijs, dat geldt als kennisneming van de overeenkomst en van elke wijziging ervan, wordt bij het</p>		<p>Om deze standaard te controleren, wordt de inhoud van de overeenkomst of de wijziging ervan geanalyseerd. Zo kunnen we controleren of de documenten met elkaar in overeenstemming zijn.</p>

Artikel	Interpretatie	Controle
<p>vertrouwelijke dossier gevoegd.</p> <p>Elke met de hierboven vermelde voorschriften strijdige bepaling wordt geacht nietig te zijn.</p>		
<p><b>Art. 107.</b> De overeenkomst vermeldt de maandelijkse kosten van de verplichte diensten, die duidelijk en beperkend opgesomd zijn.</p> <p>Wat de diensten betreft die door de beheerder worden geboden in de gemeenschappelijke lokalen die hem door de vereniging van mede-eigenaren ter beschikking worden gesteld, omvat deze maandelijkse prijs ten minste:</p> <p>1° het gewone onderhoud en het reinigen van de gemeenschappelijke ruimten, materiaal en producten inbegrepen;</p> <p>2° het gebruik van het meubilair van de gemeenschappelijke ruimten;</p> <p>3° de afvalverwijdering;</p> <p>4° het gebruik van elke gemeenschappelijke sanitaire installatie;</p> <p>5° het gebruik en het onderhoud van de elektrische installaties van de gemeenschappelijke ruimten;</p> <p>6° in voorkomend geval, het gebruik van de openbare telefoontoestellen, met uitsluiting van de kostprijs van persoonlijke gesprekken;</p> <p>7° de kosten voor de organisatie van de permanentie, bepaald in artikel 119;</p> <p>8° de verzekeringen, die de beheerder is aangegaan overeenkomstig de wetgeving, met uitzondering van elke persoonlijke verzekering van de bewoner.</p>		<p>Tijdens de controle zullen verschillende facturen worden gecontroleerd om er zeker van te zijn dat zaken die dienen opgenomen te zijn in de maandelijkse kosten, niet als supplement worden aangerekend.</p>

Artikel	Interpretatie	Controle
<p><b>Art. 108.</b> Wanneer de bewoner bezit neemt van de woning in de loop van de maand, is hij voor de eerste maand een bedrag verschuldigd dat evenredig is met het resterende deel van de maand.</p>		<p>Tijdens de inspectie worden steekproefsgewijs verschillende facturen geanalyseerd.</p>
<p><b>Art. 109.</b> Wat de in hoofdstuk III bedoelde diensten betreft, vermeldt de overeenkomst de kortingsvoorwaarden van de financiële tegemoetkoming van de bewoner in geval van een ziekenhuisopname of een ononderbroken afwezigheid van meer dan zeven dagen.</p>		<p>Tijdens de inspectie wordt de toepassing van dit artikel geverifieerd aan de hand van de maandelijkse factuur van één of meer bewoners die te maken hebben met de in het artikel beschreven situaties.</p>
<p><b>Art. 110.</b> Het huishoudelijk reglement bevat verplicht de volgende bijkomende vermeldingen:</p> <p>1° de permanente vrije toegang tot de bewoner voor de familie, de vrienden en de bedienaars van de erediensten of de lekenconsulenten die door deze bewoner worden gevraagd;</p> <p>2° de vrije keuze van het verplegend en paramedisch personeel;</p> <p>3° de wijze waarop de suggesties of opmerkingen, bedoeld in artikel 21, en de klachten, bedoeld in artikel 16, worden ingediend en onderzocht; het vermeldt onder meer de plaats waar de naam van de persoon aan wie de suggesties en opmerkingen kunnen worden bezorgd, wordt aangebracht;</p> <p>4° de referenties van het verzekeringscontract dat de burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid van de beheerder en zijn personeel dekt.</p>		

Artikel	Interpretatie	Controle
<p><b>Art. 111.</b> Een vertrouwelijk dossier wordt voor elke bewoner opgemaakt bij zijn opname. De verzameling van de in dit dossier vermelde gegevens, hun behandeling en de bijwerking ervan wordt verricht overeenkomstig de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens en, indien nodig, artikel 458 van het Strafwetboek.</p> <p>Dit vertrouwelijke dossier bevat:</p> <p>1° een afschrift van de individuele fiche of een document dat de daarin vervatte informatie bevat;</p> <p>2° een exemplaar van de bijzondere overeenkomst, afgesloten tussen de vereniging van mede-eigenaren of haar gemachtigde en de beheerder, waartoe de bewoner is toegetreden;</p> <p>3° een exemplaar van het huishoudelijk reglement, ondertekend door de beheerder of de directeur en de bewoner;</p> <p>4° in voorkomend geval, de bepalingen over de voorwaarden met betrekking tot het levenseinde.</p> <p>Onverminderd het door de dienst Controle en Begeleiding uitgeoefende toezicht mag het vertrouwelijke dossier, dat door de bewoner werd gevisieerd, niet aan derden worden meegedeeld. Het kan op elk moment door de bewoner worden geraadpleegd.</p>	<p>Iedere bewoner heeft een vertrouwelijk dossier dat de alle onderdelen bevat die gevraagd worden door de wetgeving.</p> <p>Het vertrouwelijke dossier kan zowel op papier of digitaal zijn.</p> <p>1° Dit is een kopie van het individuele dossier of een document met de informatie die erin moet worden opgenomen.</p> <p>De originele versie moet worden gecentraliseerd zoals beschreven in artikel 15.</p> <p>2° Het gaat om het exemplaar van de overeenkomst en de eventuele wijzigingen.</p> <p>3° Dit is het huishoudelijk reglement dat ondertekend is bij de opname van de bewoner. Als er een wijziging gebeurt in het huishoudelijk reglement, moet er een ontvangstbewijs worden toegevoegd aan het vertrouwelijke dossier.</p>	<p>Tijdens de inspectie worden steekproefsgewijs meerdere vertrouwelijke dossiers gecontroleerd. Afhankelijk van de reden van de inspectie, kunnen ook vertrouwelijke dossiers vanuit het archief worden gevraagd.</p> <p>1° Kopie van de individuele fiche in de geraadpleegde dossiers:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Niet-conform:</b> geen afschrift;</li> <li>- <b>Niet-conform:</b> afschrift niet bijgewerkt;</li> <li>- <b>Conform:</b> aanwezigheid bijgewerkt afschrift.</li> </ul> <p>Als het document wordt afgedrukt, moet het ook worden bijgewerkt. Er wordt verwacht dat het document in het vertrouwelijke dossier</p>

Artikel	Interpretatie	Controle
<p>Het vertrouwelijke dossier van elke bewoner wordt door de voorziening minstens drie jaar na zijn overlijden of vertrek bewaard.</p>		
<p><b>Art. 112.</b> De beheerder staat in voor het gewone onderhoud en de schoonmaak van de in deze titel bedoelde gemeenschappelijke lokalen.</p>	<p>Er kunnen geen bijkomende kosten in rekening worden gebracht voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten.</p>	<p>Controle op basis van de huisvestingsfactuur.</p>
<p><b>Art. 113.</b> De voorziening moet in staat de bewoner, die dat wenst, ten minste één warme maaltijd te kunnen aanbieden, 's middags of 's avonds, die gemeenschappelijk kan worden genuttigd.</p> <p>Voor het middag- en avondmaal moet er een keuze tussen twee menu's zijn.</p>		<p>Tijdens de inspectie wordt de menu gecontroleerd en kan hierover in gesprek worden gegaan met de bewoners.</p>
<p><b>Art. 114.</b> Het menu wordt aan de bewoners meegedeeld en ten minste zeven dagen op voorhand, in het Frans en het Nederlands, op een toegankelijke en goed zichtbare plaats aangebracht.</p> <p>Het moet ten minste twee maanden bewaard worden voor raadpleging door de dienst Controle en Begeleiding.</p>	<p><b>"Meegedeeld en ten minste zeven dagen op voorhand":</b> bijvoorbeeld, als het vandaag vrijdag is, moeten de bewoners de menu's kunnen zien tot en met de volgende vrijdag.</p> <p><b>Toegankelijk:</b> de plaats waar het menu wordt opgehangen moet voor alle bewoners toegankelijk zijn. Als dit niet mogelijk is, moet het menu op meerdere locaties worden opgehangen, zodat iedereen er toegang toe heeft. Het menu uitdelen aan bewoners die van deze service gebruik willen maken, is een pluspunt, maar niet voldoende.</p> <p><b>Zichtbaar:</b> het menu moet op een hoogte hangen die toegankelijk is voor mensen in een rolstoel.</p>	<p>De menu's van de twee voorbije maanden worden bij een inspectie opgevraagd voor verdere analyse.</p> <p>De menu dat geafficheerd wordt op de dag van de inspectie wordt tevens geanalyseerd en vergeleken met wat er daadwerkelijk wordt aangeboden die dag.</p>

Artikel	Interpretatie	Controle
<p><b>Art. 115.</b> Het voedsel moet gezond en gevarieerd zijn, het is aangepast aan de bewoners.</p> <p>Diëten op medisch voorschrift moeten in acht worden genomen.</p>		<p>- De controle is gebaseerd op observaties en gesprekken met bewoners en personeel, met als doel een overzicht te krijgen van de bestaande dynamiek op het gebied van voeding.</p>
<p><b>Art. 116.</b> De beheerder moet aan Iriscare het bewijs leveren van de betaling van zijn jaarlijkse forfaitaire heffing aan het Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen.</p> <p>De voorziening beschikt over het document van het Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen waaruit blijkt dat de bederfelijke eetwaren worden bewaard, bereid en verdeeld volgens de meest strikte regels inzake netheid en hygiëne.</p>		
<p><b>Art. 117.</b> De keukens en waslokalen moeten zo zijn ingericht dat hun geuren, dampen en geluiden de bewoners niet hinderen; zij moeten uitgerust zijn met een ventilatiesysteem, waarvan het onderhoud door de beheerder wordt verzekerd.</p>		<p>De controle wordt uitgevoerd tijdens een bezoek aan het gebouw, waarbij vooral rekening wordt gehouden met de locatie van de appartementen ten opzichte van de keuken en het waslokaal.</p>
<p><b>Art. 118.</b> Dieren mogen geen toegang hebben tot de keukens, noch tot de lokalen waar het voedsel wordt bewaard.</p>		<p>Indien er dieren aanwezig zijn, wordt nagevraagd en geverifieerd hoe de toegang tot deze lokalen wordt verhinderd.</p>
<p><b>Art. 119.</b> Een personeelslid moet steeds, dag en nacht, in de voorziening aanwezig zijn, om onverwijld elke oproep van een bewoner te kunnen beantwoorden. Hij beschikt ten minste over een opleiding als EHBO'er.</p>	<p>Een personeelslid moet steeds, dag en nacht, aanwezig zijn.</p>	<p>De norm wordt gecontroleerd op basis van het werkelijke en aangepaste werkrooster van alle personeelsleden dat wordt opgevraagd bij de inspectie.</p>

Artikel	Interpretatie	Controle
<p><b>Art. 120.</b> Op verzoek van Iriscare legt de beheerder, voor hemzelf, voor ieder personeelslid en voor de directeur of de natuurlijke persoon die deze taak waarneemt, een uittreksel uit het strafregister voor aan Iriscare.</p>	<p>Het uittreksel uit het strafregister van de beheerder en de directeur worden gecontroleerd in het kader van de toekenning van een erkenning.</p> <p>Een nieuwe beheerder of directeur moet zijn uittreksel uit het strafregister rechtstreeks naar zijn dossierbeheerder binnen Iriscare sturen.</p>	<p>Het uittreksel van het strafregister van de beheerder en de directeur dient in het bezit te zijn van Iriscare.</p>
<p><b>Art. 121.</b> Bij de aanwerving van een nieuw personeelslid eist de directeur de overlegging van een uittreksel uit het strafregister dat niet ouder is dan één maand.</p>	<p>Het is de verantwoordelijkheid van de directeur om bij de aanstelling in het bezit te zijn van het uittreksel van het strafregister van de nieuw aangestelde medewerker.</p>	
<p><b>Art. 122.</b> De directeur moet tijdens de kantooruren kunnen worden gecontacteerd; bovendien moet hij op afspraak beschikbaar zijn, minstens vier uur per week, verdeeld over minimaal twee dagen, waarvan minstens een uur na achttien uur.</p>		<p>De weergave van informatie over de beschikbaarheid van de directeur en de openingstijden wordt gecontroleerd tijdens de inspectie. Er kunnen ook gesprekken met de bewoners en het personeel plaatsvinden om de beschikbaarheid van de directeur te evalueren.</p>
<p><b>Art. 123.</b> De directeur mag directeur zijn van een andere voorziening voor ouderen, zoals bedoeld in artikel 2, 4°, van de ordonnantie, voor zover de voorzieningen zich op dezelfde vestigingsplaats bevinden.</p>	<p>Met dezelfde vestigingsplaats wordt bedoeld dat de ene vestigingsplaats zich op minder dan 15 minuten wandelafstand van de andere bevindt.</p>	<p>Tijdens de inspectie wordt de directeur gevraagd of hij ook directeur is van een andere voorziening. Deze informatie wordt vergeleken met de informatie dat Iriscare bezit.</p> <p>De afstand tussen beide wordt geverifieerd.</p>
<p><b>Art. 124.</b> § 1. De directeur die na 1 januari 2010 voor de eerste keer in functie treedt, moet, vóór zijn indiensttreding, ten minste houder zijn van een diploma hoger niet-universitair onderwijs en een opleiding van minstens 250 uur volgen bij een universiteit of opleidingscentrum erkend door de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, een andere Gemeenschap of bevoegde Gemeenschapscommissie.</p>		<p>- Diploma's en attesten van voortgezette opleidingen worden opgevraagd en/of gecontroleerd tijdens de inspectie.</p>



Artikel	Interpretatie	Controle
<p>In afwijking van het eerste lid zijn de titularissen van een kwalificatie erkend voor de uitoefening van de directeursfunctie van een rusthuis en de houders van een diploma van een universitaire opleiding in management in de gezondheidszorg vrijgesteld van een bijkomende opleiding.</p> <p>§ 2. De volgende personen zijn vrijgesteld van de in paragraaf 1 bedoelde vereisten:</p> <p>1° de directeurs in functie vóór 1 januari 2010 die voor die datum hebben voldaan aan de toegangsvoorwaarden tot het beroep gesteld bij het besluit van het Verenigd College van 14 maart 1996 tot vaststelling van de normen waaraan de inrichtingen die bejaarden huisvesten moeten voldoen;</p> <p>2° de directeurs die de opleiding hebben gevolgd die is opgelegd door een voor 1 januari 2010 betekende ministeriële beslissing;</p> <p>3° de directeurs die vóór 1 januari 2010 een aanvraag tot afwijking hebben ingediend bij de ministers, overeenkomstig artikel 68 van het bovengenoemde besluit van het Verenigd College van 14 maart 1996.</p> <p>§ 3. In afwijking van paragraaf 1 en voor een maximumduur van twee jaar mag de beheerder een persoon die de opleiding tot directeur volgt, als directeur in dienst nemen.</p> <p>§ 4. De directeur in functie van een rusthuis of een serviceresidentie erkend door de bevoegde overheid in een lidstaat van de Europese Unie of van de Europese</p>		

Artikel	Interpretatie	Controle
<p>Economische Ruimte wordt geacht te beschikken over de in paragraaf 1 bedoelde opleiding.</p> <p>§ 5. Er wordt aan de in paragraaf 1 bedoelde voorwaarden voldaan als uit een vergelijking van de diploma's, getuigschriften, attesten, andere titels en relevante ervaring waarover de kandidaat beschikt met het vereiste diploma en de vereiste opleiding, blijkt dat hij aan de vereiste voorwaarden voldoet.</p> <p>Voor de toepassing van het eerste lid moet onder relevante ervaring worden verstaan de ervaring opgedaan in de sectoren van de huisvesting van ouderen, van de rust- en verzorgingstehuizen, van de ziekenhuizen of van de huisvesting van personen met een handicap, voor zover het een verantwoordelijke functie betreft.</p>		
<p><b>Art. 125.</b> De succesvolle afronding van de in artikel 124 bedoelde opleidingen, waarvan de inhoud door de leidend ambtenaar of zijn afgevaardigde wordt erkend, wordt door een attest bekrachtigd, na de evaluatie van de kandidaat, zowel op het vlak van zijn regelmatige aanwezigheid als van zijn kennis en geschiktheid.</p> <p>De ministers kunnen de kandidaat-directeur of de directeur in functie geheel of gedeeltelijk vrijstellen van die opleidingen, rekening houdend met zijn diploma's of met zijn opgedane ervaring.</p>		<p>Het attest dient bezorgd te worden aan Iriscare.</p>
<p><b>Art. 126.</b> De directeur moet deelnemen aan een voortgezette opleiding van minstens 24 uur per jaar. Het programma van die opleiding moet op zijn laatst één</p>		<p>Verificatie van het opleidingsplan, waarin de geplande opleidingen en de</p>

Artikel	Interpretatie	Controle
<p>maand voor de organisatie ervan door de leidend ambtenaar of zijn afgevaardigde worden erkend.</p>		<p>deelnamecertificaten van gevolgde opleidingen worden opgenomen.</p>
<p><b>Art. 127.</b> De beheerder werkt in samenwerking met de brandweer een veiligheidsplan uit; voor de gemeenschappelijke ruimten past dit plan, in voorkomend geval, in het algemene veiligheidsplan van het gebouw.</p> <p>De beheerder organiseert <b>de opleiding van zijn personeel inzake brandpreventie en brandbestrijding</b>. Hij moet op elk moment het bewijs hiervan kunnen leveren.</p>		<p>Verificatie van de deelnamecertificaten en de aanwezigheid van het veiligheidsplan van het gebouw.</p>
<p><b>Art. 128.</b> § 1. De syndicus van de serviceresidentie in mede-eigendom wordt uitgenodigd op elke vergadering van de participatieraad.</p> <p>§ 2. De participatieraad onderhoudt regelmatige contacten met de syndicus of de vereniging van mede-eigenaren en pleegt, met nauwkeurige naleving van ieders rechten en plichten, met hen overleg over alle punten die, zelfs gedeeltelijk, onder de bevoegdheid van de mede-eigendom vallen.</p> <p>De nadere regels van het overleg zijn opgenomen in het huishoudelijk reglement.</p>		<p>Controleer op basis van de notulen van de participatieraden, het huishoudelijk reglement en de participatieraad.</p>