



CONTROLEPROJECT TAALKENNISVEREISTE 2021

126 SOCIALE WOONACTOREN (SHM'S, SVK'S & VWF)

01/12/2021
Wim Verfaillie, toezichthouder

Eindverslag 01-12-2021



INHOUD

1	Voorwerp van het onderzoek	3
2	Onderzoeksvragen	4
2.1	Is er een procedure “taalkennisvereiste” in voege bij de actor, en is deze voldoende uitgeschreven?	4
2.2	Is de vermelding bij inschrijving (inschrijvingsformulier, bijhorende brochure) volledig en correct?	4
2.3	Is de vermelding op het inschrijvingsbewijs volledig en correct?	5
2.4	Wordt er een lijst bijgehouden van huurders die nog niet voldoen aan de taalkennisvereiste?	5
2.5	Wordt er correct opgevolgd na 1 jaar huur?	5
3	Aanpak	6
4	Resultaten van het onderzoek	7
4.1	Is er een procedure “taalkennisvereiste” in voege bij de actor, en is deze voldoende uitgeschreven?	7
4.2	Is de vermelding bij inschrijving (inschrijvingsformulier, bijhorende brochure) volledig en correct?	7
4.3	Is de vermelding op het inschrijvingsbewijs volledig en correct?	8
4.4	Wordt er een lijst bijgehouden van huurders die nog niet voldoen aan de taalkennisvereiste?	9
4.5	Wordt er correct opgevolgd na 1 jaar sociale huur?	9
5	Overige vaststellingen	12
6	Conclusies.....	13



1 VOORWERP VAN HET ONDERZOEK

Het controleproject “taalkennisvereiste” werd uitgevoerd bij 77 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM’s, zuivere koopmaatschappijen werden niet weerhouden gezien de taalkennisvereiste niet van toepassing is op hen), 48 sociale verhuurkantoren (SVK’s) en het Vlaams Woningfonds (VWF).

De taalkennisvoorwaarde ten aanzien van de sociale huurder is een huurdersverplichting (het is immers geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde zoals vroeger de taalbereidheid). In essentie gaat het over artikel 6.20 [VCW](#), en artikelen 6.7 (inschrijving), 6.9 (inschrijvingsbewijs), 6.38 (bewijs taalkennis) en 6.39 (machtiging vaststelling) [BVCW](#), en artikelen 3 (medische uitzonderingen) en 3/2 (practica machtiging) van het [rest-MB](#).

De taalkennisvoorwaarde trad in werking op 1/11/2017 voor alle meerderjarige bewoners, maar geldt sinds 1/1/2020 enkel voor wie (na toewijzing) het statuut van huurder heeft. Het betreft bijgevolg de persoon die zich heeft ingeschreven als toekomstig referentiehurder en diens wettelijke of feitelijke partner. Al de rest zijn bijwoners (zoals bv. al dan niet meerderjarige kinderen, broers/zussen, tantes/nonkels, inwonende (groot)ouders, ...) en moeten niet voldoen aan de taalkennisvoorwaarde.

Personen die als partner toetreden na de toewijzing, moeten ook pas voldoen 1 jaar na de toetreding. Aangezien feitelijke partners sinds 1/1/2020 pas het statuut huurder krijgen 1 jaar nadat ze door de zittende huurder als feitelijke partner zijn kenbaar gemaakt, start hun periode van 1 jaar om aan de taalkennis te voldoen dus ten vroegste 1 jaar na de toetreding. Dit is dus anders dan vroeger, toen alle meerderjarige inwoners moesten voldoen aan de taalbereidheidsvoorwaarde. De taalkennisvoorwaarde geldt bovendien enkel voor nieuwe huurders, niet voor zittende huurders die muteren.

Wie de verplichtingen niet naleeft, riskeert een [sanctie](#) van de toezichthouder.

2 ONDERZOEKSVRAGEN

Teneinde na te gaan in welke mate de sector van de sociale woonactoren de wetgeving m.b.t. de taalkennisvereiste toepast in de praktijk, werden intern een aantal onderzoeksvragen opgesteld. Deze vragen werden zodanig opgesteld dat ze met een minimale belasting voor de sociale woonactoren maximaal tegemoet komen aan het doel van deze controle.

2.1 Is er een procedure "taalkennisvereiste" in voege bij de actor, en is deze voldoende uitgeschreven?

Een schriftelijke procedure zet de wetgeving om in een specifiek omschreven volgorde van stappen die genomen moeten worden in een proces. Op die manier worden de werknemers duidelijk geïnformeerd over wat van hen verwacht wordt. Daardoor verkleint het risico op een niet correcte toepassing van de wetgeving. In dit geval beschrijft de procedure de diverse stappen om te bepalen of de huurder voldoet aan de taalkennisvereiste en dat zowel bij inschrijving als kandidaat-huurder, bij toewijzing, 1 jaar na toewijzing, langer dan 1 jaar na toewijzing, de vermelding van een eventuele vrijstelling, de vermelding van het verlenen van uitstel, het doorgeven van het huurdersdossier aan de toezichthouder, enz....

De sociale woonactoren die na bevraging door de toezichthouder niet over een formele uitgeschreven procedure beschikten, werden verzocht deze alsnog op te maken. Ze konden daartoe gebruik maken van de modelprocedure die ter beschikking wordt gesteld op de website van de VMSW.

2.2 Is de vermelding bij inschrijving (inschrijvingsformulier, bijhorende brochure) volledig en correct?

Er werd gecontroleerd of het standaard sjabloon van het inschrijvingsformulier alle verplichte vermeldingen rond taalkennis bevat.

De verhuurder moet volgens artikel 6.7 BVCW de taalkennisverplichting al bij inschrijving melden aan de kandidaat.

Op die manier wordt de kandidaat-huurder reeds in een vroeg stadium (nog voor hij huurder is) geïnformeerd dat hij zal moeten voldoen aan de taalkennisvereiste wanneer hij 1 jaar huurder is. De huurder krijgt zo de tijd om de nodige taalcurssussen te volgen.

////////////////////////////////////

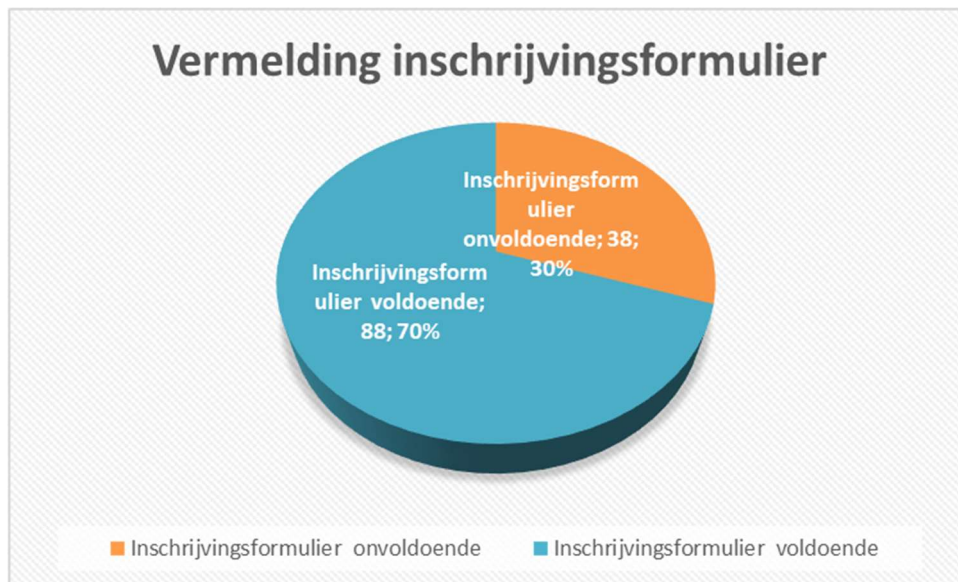
Concreet werden stavingsstukken opgevraagd bij de betrokken woonactor om na te gaan of de huurders wel degelijk voldoen aan de taalkennisvereiste, of medische attesten voor opschorting of permanente vrijstelling van de taalkennisvereiste voldoen aan de wettelijke voorschriften, idem attesten van uitgeleerdheid/analfabetisme, of de toezichthouder werd gecontacteerd indien uit de Kruispuntbank Inburgering niet kan afgeleid worden dat de huurder na 1 jaar huren voldoet aan de taalkennisverplichting (terwijl er geen vrijstellings- of uitstelregeling van toepassing is), enz....

3 AANPAK

Alle betrokken sociale woonactoren werden gedurende de periode maart - juli 2021 via e-mail verzocht de voor deze controle benodigde documenten te bezorgen. Na onderzoek van de aangeleverde documenten werden waar nodig bijkomende inlichtingen/documenten opgevraagd, om aanpassingen en bijkomende inlichtingen verzocht, en dit tot zolang aan alle vereisten voldaan werd.



Vermelding inschrijvingsformulier



- Op het einde van dit controleproject was bij de meeste gecontroleerde sociale woonactoren (>95%) de vermelding op het inschrijvingsformulier volledig en correct. De woonactoren bij wie dat niet het geval was gaven als reden onder meer aan het vertrek van de directeur, lopende discussies/procedures, langdurige afwezigheid van het personeel wegens ziekte, administratieve problemen, ...

4.3 Is de vermelding op het inschrijvingsbewijs volledig en correct?

- Bij aanvang van dit onderzoeksproject was bij 57 van de 126 sociale woonactoren (of 45%) de vermelding op het inschrijvingsbewijs volledig en correct.

Vermelding inschrijvingsbewijs

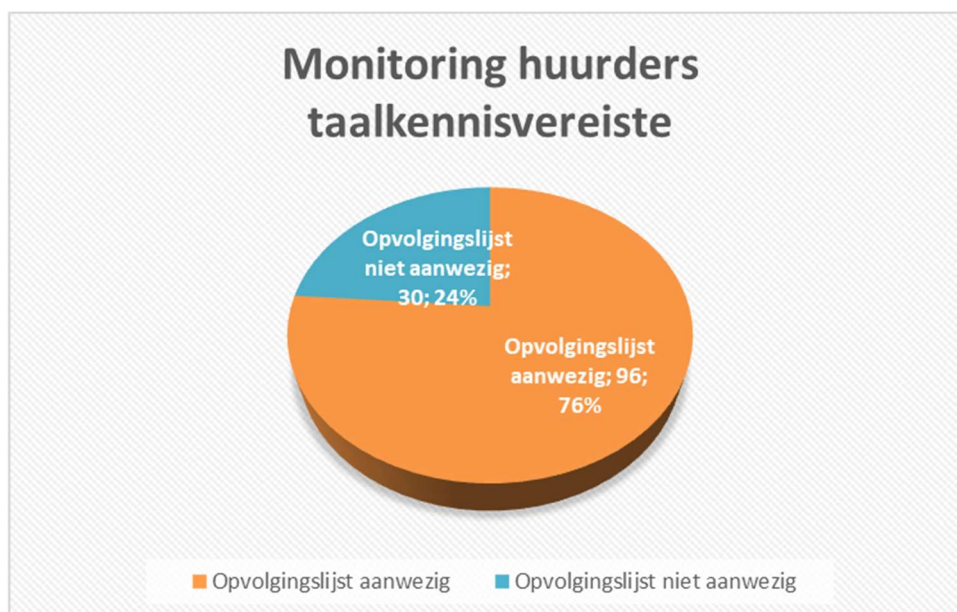


- Op het einde van dit controleproject was bij de meeste gecontroleerde sociale woonactoren (>95%) de vermelding op het inschrijvingsbewijs volledig en correct. De woonactoren bij wie dat niet het geval was gaven als reden onder meer aan het vertrek van de directeur, lopende discussies/procedures, langdurige afwezigheid van het personeel wegens ziekte, administratieve problemen, ...



4.4 Wordt er een lijst bijgehouden van huurders die nog niet voldoen aan de taalkennisvereiste?

- Bij aanvang van dit onderzoeksproject bezorgden 96 van de 126 sociale woonactoren (of 76%) aan de toezichthouder een lijst met huurders die niet voldeden aan de taalkennisvereiste.

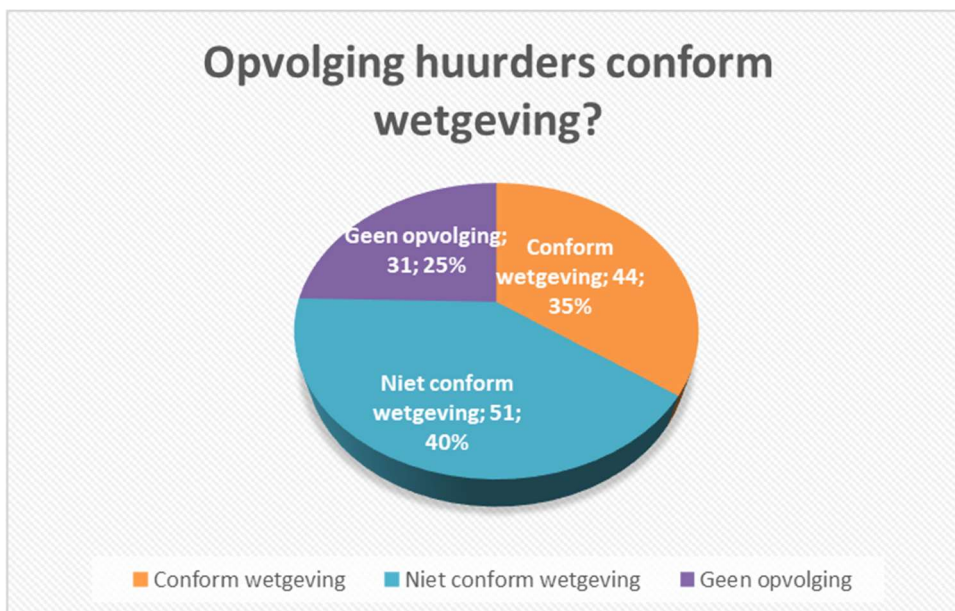


- Op het einde van dit controleproject hadden de meeste gecontroleerde sociale woonactoren (>95%) een overzichtslijst waaruit de status van de taalkennisvereiste van de huurders bleek. De woonactoren bij wie dat niet het geval was gaven als reden onder meer aan het vertrek van de directeur, lopende discussies/procedures, langdurige afwezigheid van het personeel wegens ziekte, administratieve problemen, ...

4.5 Wordt er correct opgevolgd na 1 jaar sociale huur?

- Bij de sociale woonactoren die bij aanvang van dit controleproject nog niet over een administratieve tool beschikten om de taalkennisvoorwaarde bij de huurders op te volgen, werd verzocht dergelijke opvolgingstool alsnog op te maken. Vervolgens werd deze opvolgingstool op dezelfde wijze getoetst zoals hierboven beschreven.
- Van de sociale woonactoren die bij aanvang van dit controleproject reeds over een administratieve tool beschikten om de taalkennisvoorwaarde bij de huurders op te volgen, zijn er veel die n.a.v. de vraag van Toezicht naar informatie nog snel de draad weer opgepikt hebben en rappels verstuurd hebben naar huurders die nog steeds niet voldeden aan de taalkennisvereiste. Dit kon de toezichthouder afleiden uit de data vermeld in de opvolgingstool die de sociale woonactoren bezorgden n.a.v. de opgevraagde informatie, alsmede uit de data vermeld in de brieven aan betrokken huurders.

- Van de 96 sociale woonactoren die een opvolgingslijst (met huurders die al dan niet voldoen aan de taalkennisvereiste) konden bezorgen aan de toezichthouder, waren er 44 waarvan de lijst betrouwbare gegevens bevatte m.b.t. de status van de taalkennisvereiste van de huurders en indien wettelijk vereist dossiers van huurders bezorgden aan Toezicht.



- Op het einde van dit controleproject hadden de meeste gecontroleerde sociale woonactoren (>95%) een overzichtslijst waaruit de status van de taalkennisvereiste van de huurders bleek. Minder dan 25% van de sociale woonactoren slaagde er niet in tegen het einde van dit controleproject dossiers van hun huurders die niet voldoen aan de taalkennisvereiste over te maken aan Toezicht. Meestal omdat betrokken woonactoren deze huurders een extra jaar de tijd gaven om aan de taalkennisvereiste te voldoen, wegens de gebrekkige opvolging door betrokken woonactoren en de gebrekkige informering van hun huurders m.b.t. de taalkennisvereiste. Deze sociale woonactoren zijn van oordeel dat ze zelf verantwoordelijk zijn voor het feit dat hun huurders niet voldoen aan de taalkennisvereiste na 1 jaar huren, en vonden het dan ook ethisch niet verantwoord deze huurders door te geven aan afdeling Toezicht teneinde een sanctie op te leggen aan betrokken huurders. Dergelijk uitstel verstrekt door de sociale woonactoren is evenwel in strijd met de vigerende wetgeving¹. Eens het dossier is overgemaakt aan de toezichthouder kan die evenwel rekening houden met de gebrekkige informering door de woonactor en een ruimere periode voorzien waarin de huurder zich alsnog in regel kan stellen.

Het aantal dossiers van huurders die na 1 jaar huren niet voldeden aan de taalkennisvereiste en aan Toezicht gerapporteerd werd, steeg buitengewoon sterk op het einde van dit controleproject.

¹ De wetgeving voorziet na 1 jaar huren enkel uitstel op de taalkennisvereiste omwille van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen waardoor de huurder de opleiding Nederlands tweede taal nog niet kon starten of afronden of indien er geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar was.

5 OVERIGE VASTSTELLINGEN

Hieronder volgt een opsomming van vaststellingen die niet tot de scope van dit controleproject behoren, maar waarvan de toezichthouder het opportuun acht deze te vermelden. Gezien deze vaststellingen pas tijdens de het verloop van het controleproject tot uiting kwamen, en niet tot de scope van het controleproject behoren, werden ze dan ook niet exact gekwantificeerd.

- Een aanzienlijk aantal sociale woonactoren registreren dat de huurder na 1 jaar huren voldoet aan de taalkennisvereiste op basis van slechts één of enkele deelattest(en), terwijl er soms 4 deelattesten vereist zijn:

AGENTSCHAP
INTEGRATIE & INBURGERING

OVERZICHT STUDIEGEBIED NT2

CVO (oude benaming)	CVO	CBE NT2	CBE alfa	EUROPEES REFERENTIEKADER	Nieuwe OP's
Richtgraad 1	Breakthrough				
1.1.	Breakthrough Persoonlijk	Breakthrough 1 Breakthrough 2	zie andere schema's	A1	A1
	Breakthrough Publiek	Breakthrough 3 Breakthrough 4			
	Waystage				
1.2.	Waystage Mondeling	Waystage mondeling 1 Waystage schriftelijk 1	Alfa waystage 5-8 M Geen schriftelijke modules	A2	A2
	Waystage Schriftelijk	Waystage mondeling 2 Waystage schriftelijk 2			

- Er wordt onzorgvuldig omgesprongen met opschortingen/vrijstellingen op de taalkennisvereiste om medische redenen.
Het gaat onder meer om medische vrijstellingen *wegens leeftijd, gebrek aan mobiliteit of eigen vervoer, de huurder heeft teveel stress en is niet gemotiveerd om taallessen te volgen, de huurder is risicopatiënt in coronatijden, huurder kan niet lang stil zitten en moet regelmatig eens kunnen bewegen/stappen, enz.*
....
In het medische attest heerst er bovendien vaak onduidelijkheid of het gaat om een blijvende handicap of ziekte (geen duur vermeld) die in aanmerking komt voor een permanente vrijstelling, dan wel om een tijdelijke opschorting.
De sociale woonactoren stellen meestal onterecht geen verdere vragen ingeval van onduidelijkheid in een medisch attest en registreren dan ook meestal een permanente vrijstelling op de taalkennisvereiste. Een medisch attest leidt bijgevolg in de praktijk quasi steeds tot een permanente vrijstelling, ongeacht de inhoud van het medisch attest.
- Als de sociale huurwoning in een taalfaciliteitengemeente ligt en de huurder beroept zich op de taalfaciliteiten, dan valt hij niet onder de taalkennisverplichting. Een sociale woonactor kan deze wetgeving breed interpreteren. Zo stelde een bepaalde verhuurder dat niet enkel Franstaligen maar elke anderstalige beroep kan doen op de taalfaciliteiten, en zich aldus kan onttrekken aan de taalkennisvereiste Nederlands (zoals bepaald in art. 6.38 BVCW). Er wordt volgens de redenering van de

