

---

# SVK PRO-OPROEP

**Mededingingsprocedure met  
onderhandeling voor onroerende  
verhuur van woningen door SVK's**

---







# INHOUD

Vragen en inlichtingen bij de documenten	2
<b>1</b> Inleiding.....	<b>3</b>
<b>2</b> Het voorwerp van de SVK Pro-oproep.....	<b>7</b>
2.1 De procedure	7
2.2 Het voorwerp van de SVK Pro-oproep	8
2.3 Plaatsingswijze en classificatie opdracht	9
2.4 Taalgebruik	9
2.5 Toepasselijke regelgeving	9
2.6 Prijsbepaling van de opdracht	10
2.7 Verzending, ontvangst en intrekking van de kandidaatstellingen	10
2.8 Raadpleging van het dossier	10
2.9 Non-discriminatie	11
2.10 Timing	11
<b>3</b> Selectiefase (fase 1).....	<b>12</b>
3.1 Selectiecriteria	12
3.2 Uitsluitingscriteria	12
3.3 In te dienen documenten	12
3.4 Beroep op draagkracht	14
<b>4</b> Gunningsfase (fasen 2 en 3).....	<b>15</b>
4.1 Modaliteiten	15
4.1.1 Percelen	15
4.1.2 Varianten en opties	15
4.1.3 Bepalingen AUR	16
4.2 Fase 2: Indiening van het eerste voorstel	16
4.2.1 In te dienen documenten	16
4.2.2 Beoordeling door VMSW	17
4.2.3 Minimumeisen	17
4.3.3 Verbintenistermijn	17
4.3 Fase 3: Onderhandelingen en indienen van finaal voorstel	17
4.4 Gunningscriteria	18
4.4.1 Prijs (70%)	18
4.4.2 Kwaliteit (30%)	20
4.5 Belangrijke informatie: Ondertekening van de voorstellen	21
FORMULIER 1.....	22
FORMULIER 2.....	24
FORMULIER 3.....	25
FORMULIER 4.....	26



Bijlage 1: Deelnemende SVK's..... 30  
Bijlage 2: Behoeftebepaling.....31  
Bijlage 3: Huurovereenkomst..... 32  
Bijlage 4: Ontwerp van overeenkomst voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst.....45  
Bijlage 5: Wenselijke minimale woningkwaliteit SVK Pro.....58





Tijdens de onderhandelingen kan het SVK onderhandelen over de vooropgestelde voorwaarden en verdere onderliggende documenten opvragen, zoals onder meer de omgevingsvergunning en dergelijke meer. De onderhandelingen kunnen desgevallend in verschillende rondes en fasen verlopen in voorkomend geval met tussentijdse reductie.

Het SVK bepaalt – als aanbestedende overheid – de timing van de eventuele onderhandelingen. Tijdens of na de onderhandelingen kunnen er aangepaste voorstellen worden opgevraagd.

Indien wordt onderhandeld zullen de (resterende) partijen van dat betrokken perceel de kans krijgen om een aangepast eindvoorstel in te dienen.

De opdracht wordt, als wordt besloten tot toewijzing, gesloten met een overeenkomst waarin de verplichtingen zijn opgenomen voor beide partijen om de huurovereenkomst (Bijlage 3) voor een periode van achttien jaar te sluiten rekening houdend met de modaliteiten die zijn opgenomen in de huurovereenkomst (Bijlage 4 ontwerp). In de overeenkomst worden tevens de modaliteiten bepaald bij een eventueel niet-nakoming/verbreking van de overeenkomst.

## 2.2 HET VOORWERP VAN DE SVK PRO-OPROEP

Met de SVK Pro oproep stellen private partijen woningen/wooneenheden ter beschikking die zij wensen te verhuren voor een periode van achttien jaar.

De SVK-Pro oproep heeft tot doel het verhogen van het sociale aanbod in de woninghuurmarkt.

De woningen mogen deel uitmaken van een groter gemengd project. Enkel de woningen die door de SVK's worden ingehuurd, behoren tot de SVK-Pro oproep.

Het SVK volgt de werken niet op indien er nog werken dienen te gebeuren alvorens de woningen in huur zullen worden genomen, en wijst op het feit dat het SVK enkel de woningen zal inhuren die voldoen aan de Vlaamse Wooncode (VWC). De wenselijke woningkwaliteit voor SVK Pro-woningen is richtinggevend toegevoegd als bijlage.

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



## 2.3 PLAATSINGSWIJZE EN CLASSIFICATIE OPDRACHT

De SVK Pro oproep is ingevuld als een *sui-generis* mededingingsprocedure met onderhandeling op basis van en naar analogie met artikel 38, §1, 1<sup>o</sup>, c) van de wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.<sup>5</sup> De Europese bekendmakingsregels worden nageleefd.<sup>6</sup>

Het opzet van de SVK Pro oproep is *sui generis*, maar wordt voor deze procedure en specifiek voor wat betreft de aanbesteding tot op zekere hoogte behandeld als een overheidsopdracht. Dit doen we omdat niettegenstaande uiteindelijk de terbeschikkingstelling van woningen wordt nagestreefd, zijnde diensten en onroerende verhuur aangezien, op vandaag niet kan worden uitgesloten dat bepaalde deelnemers een voorstel indienen waarbij zij nog zullen moeten overgaan tot het ontwerp en de bouw van de huurwoningen, dan wel renovatiewerken zullen uitvoeren. Dit doen we ook omdat op voorhand niet in te schatten is of het aanbod van de markt groter is dan de behoefte. Bijgevolg is onzeker of ieder voorstel zal kunnen worden gehonoreerd. Bij schaarste zullen de economisch meest voordelige offerte(s) worden vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding, die bepaald is via de gunningscriteria. De gunningscriteria worden in dit document vermeld en desgevallend nog verder uitgewerkt in de gunningsleidraad (fase 2).

De CPV-classificatie is 45000000.

## 2.4 TAALGEBRUIK

U communiceert mondeling en schriftelijk uitsluitend in het Nederlands met de aanbestedende overheid. Als documenten niet in het Nederlands beschikbaar zijn, kan de aanbestedende overheid een beëdigde vertaling eisen.

## 2.5 TOEPASSELIJKE REGELGEVING

Op de oproep zijn onder meer *en voor zover* relevant toepasselijk:

- De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten (Belgisch Staatsblad van 14 juli 2016), hierna genoemd Wet Overheidsopdrachten.
- Het Koninklijk Besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren (Belgisch Staatsblad van 9 mei 2017), hierna genoemd KB Plaatsing.
- De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies

<sup>5</sup> Voor de motivering zie *supra*.

<sup>6</sup> De aanbestedende diensten wijst op het feit dat er argumenten voorhanden zijn dat de regelgeving inzake overheidsopdrachten niet dient te worden toegepast, gelet op het feit dat de inhuur van woningen in principe buiten het toepassingsgebied van de wetgeving overheidsopdrachten valt, gelet op het feit dat dit door de wetgever wordt aangemerkt als een "dienst" (zie hiervoor artikel 28, §1, eerste lid, 1<sup>o</sup> van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten). Gelet op rechtspraak van de Raad van State wordt er voorbehoud gemaakt voor het feit dat dergelijke opdracht alsnog als opdracht voor werken zou kunnen kwalificeren, omwille van die reden wordt er ook aan de deelnemers gevraagd om – indien er werken worden uitgevoerd – in het voorstel aan te geven welke erkenning er voorhanden dient te zijn (zie *infra*).



## 2.9 NON-DISCRIMINATIE

De kandidaat verbindt er zich toe:

- geen enkele vorm van discriminatie op grond van het geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst te dulden.
- toegankelijk te zijn voor iedereen.
- elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en te bestraffen.
- de wetten en reglementen die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen na te leven.
- indien men beroep doet op derden onderhavige code aan hen ter kennis te brengen en er voor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het kader van het toepasselijke reglement/de overeenkomst.

## 2.10 TIMING

Onder voorbehoud van wijzigingen wordt volgende timing en stappen ten indicatieve titel meegegeven:

- |   |             |
|---|-------------|
| - Uiterste datum voor ontvangst aanvragen tot deelneming: | 01/02/2022  |
| - Beslissing omtrent de selectie                          | 02/2022     |
| - Wachttermijn  | min. 15d    |
| - Uiterste datum uitnodiging fase 2                       | 03/2022     |
| - Uiterste datum indiening eerste voorstel                | 07/2022     |
| - Wachttermijn in geval van niet-toelating                | min. 15d    |
| - Onderhandelingsfase                                     | najaar 2022 |

### 3 SELECTIEFASE (FASE 1)

In deze fase gaat de VMSW namens de SVK's na of u zich niet in een uitsluitingsgrond bevindt en aan de gevraagde eisen in verband met de selectie voldoet.

#### 3.1 SELECTIECRITERIA

##### Economische en financiële draagkracht

De kandidaat toont door middel van de jaarrekening van het laatste boekjaar aan dat hij beschikt over een positief eigen vermogen.

Indien de kandidaat geen jaarrekening dient op te maken, toont de kandidaat een bewijs van solvabiliteit aan, waarbij alle kredietreferenties van het laatste jaar zullen worden aanvaard.

#### 3.2 UITSLUITINGSCRITERIA

De kandidaat mag zich niet bevinden in één van de in de artikelen 67 tot en met 69 van de Wet Overheidsopdrachten bedoelde situaties. Dit behelst de verplichte uitsluitingsgronden, de uitsluitingsgronden met fiscale en sociale schulden en de facultatieve uitsluitingsgronden.

Indien een verplichte of facultatieve uitsluitingsgrond van toepassing is op de kandidaat, mag de kandidaat op eigen initiatief bewijzen dat de corrigerende maatregelen die hij heeft genomen voldoende zijn om zijn betrouwbaarheid aan te tonen ondanks de toepasselijke uitsluitingsgrond. Als de aanbestedende overheid dat bewijs toereikend acht, wordt de betrokken kandidaat niet uitgesloten van de plaatsingsprocedure. Eventuele corrigerende maatregelen moet de kandidaat bewijzen door schriftelijke stukken toe te voegen aan het voorstel of deze op eigen initiatief over te maken aan de aanbestedende overheid. De kandidaat draagt zelf de verantwoordelijkheid omtrent het tijdig overmaken van de schriftelijke stukken die zijn corrigerende maatregelen aantonen.

De aanbestedende overheid consulteert het RSZ-atteest, het atteest van fiscale schulden en het atteest van niet-faling zelf via de Telemarc-toepassing (Digiflow) of via gelijkaardige gratis toegankelijke elektronische toepassingen in andere lidstaten.

Deze bepaling is individueel van toepassing op de kandidaten die samen als een combinatie een voorstel indienen, alsook op entiteiten op wiens draagkracht de kandidaat-verhuurder een beroep doet met het oog op het voldoen aan de selectiecriteria.

#### 3.3 IN TE DIENEN DOCUMENTEN

De kandidaat bezorgt de volgende documenten via [de website e-tendering](#) aan de VMSW.

De documenten dient u ten laatste in op datum en uur zoals vermeld in de aankondiging van de opdracht.





U dient voor elke entiteit op wiens draagkracht u beroep doet een afzonderlijk UEA te verstrekken.

- Onder Deel III – Uitsluitingsgronden, vult u afdeling A, B en C in.
- Onder Deel IV ‘Selectiecriteria’, mag u ‘neen’ antwoorden op de vraag ‘Wilt u de selectiecriteria van A tot en met D gebruiken?’. Vervolgens dient u enkel de vraag te beantwoorden ‘Hij voldoet aan de voorgeschreven selectiecriteria’

**Indien er werken worden uitgevoerd**

De aanbestedende overheid wijst op het feit dat indien voor de realisatie van de huurwoningen nog werken moeten gebeuren de erkenningswetgeving zal moeten worden nageleefd.

Bij het overmaken van het daadwerkelijk voorstel (fase 2) zal de inschrijver moeten aantonen dat hij of de derden op wie hij beroep zal doen over de nodige erkenning beschikt of zal beschikken overeenkomstig de erkenningswetgeving bij het uitvoeren van de werken.

In de fase van de selectie dient de aannemer nog niet noodzakelijk gekend te zijn.

### 3.4 BEROEP OP DRAAGKRACHT

De kandidaat kan zich beroepen op de draagkracht van andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van zijn band met die entiteiten, met het oog op het voldoen aan de vereisten met betrekking tot de selectie.

- De kandidaat voegt de nodige documenten toe aan zijn voorstel, waaruit de verbintenis van deze andere entiteit(en) blijkt om voor het project noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van de verhuurder.  
Voor opmaak van de bovenvermelde verbintenis kan gebruikgemaakt worden van het Formulier 3: Verbintenis terbeschikkingstelling middelen;
- Op deze entiteiten op wiens draagkracht men beroep doet, mogen geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn zoals hierboven omschreven, onverminderd de mogelijkheid om corrigerende maatregelen te laten gelden.

Onder dezelfde voorwaarden kan een combinatie van ondernemers zich beroepen op de draagkracht van de deelnemers aan de combinatie of van andere entiteiten.





### **4.1.3 Bepalingen AUR**

De afwijkingen van de AUR (Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten) worden verder opgenomen in het ontwerp van overeenkomst dat is bijgevoegd in Bijlage 4.

## **4.2 FASE 2: INDIENING VAN HET EERSTE VOORSTEL**

### **4.2.1 In te dienen documenten**

U dient uw eerste voorstel (offerte) verplicht elektronisch in via de [website e-tendering](#). Als u een ingediend voorstel wilt intrekken, gebeurt dit ook via de [website e-tendering](#).

Meer informatie over e-tendering vindt u op de website <http://publicprocurement.be> of via de e-procurement helpdesk.

Het eerste voorstel omvat de volgende documenten:

- Beschrijvende nota van het project/de in te dienen wooneenheid/wooneenheden, waarbij er zorgvuldig wordt omschreven hoe de wooneenheden eruit (zullen) zien;
  - o Minimaal dient het volgende te worden weergegeven:
    - De locatie;
    - De oppervlakte van de te realiseren wooneenheid;
    - De indeling van de ruimtes;
    - De afwerkingsgraad die zal worden gehanteerd;
    - Plannen en materiaalbeschrijving
    - De timing van het project

VMSW zal namens de SVK's de limietdatum weergeven in de uitnodiging tot fase 2 waarbinnen de deelnemer aan de SVK Pro oproep zijn eerste voorstel dient in te dienen. Deze limietdatum zal minstens twee maanden verwijderd zijn van de datum van de uitnodiging tot fase 2.

Het limietuur is 23u59 de dag van de limietdatum.

De limietdatum en het limietuur zijn bepalend voor de tijdige indiening door de deelnemer aan de SVK Pro oproep. Elk voorstel moet voor het limietuur aankomen. Laattijdige voorstellen worden niet aanvaard.

De opening van de voorstellen vindt plaats de kalenderdag na de limietdatum om 13u00.

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



## 4.2.2 Beoordeling door VMSW

De VMSW zal namens de SVK's de eerste voorstellen aftoetsen op de formele regelmatigheid ervan en aan de minimumeisen die hieronder werden opgenomen. Voorstellen die niet voldoen aan de minimumeisen worden beschouwd als substantieel onregelmatig.

## 4.2.3 Minimumeisen

Volgende eisen zijn minimumeisen die worden opgelegd waaraan het project moet voldoen om in aanmerking te komen om ingehuurd te worden door een SVK:

- Met betrekking tot de prijs: deze mag niet hoger zijn dan 90% van de naakte huur die mag worden gevraagd aan de sociale huurder met toepassing van de huurprijsgrenzen als opgenomen in het huursubsidiebesluit (het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders) (incl. BTW). De aangeboden prijzen zullen op deze eis worden gecontroleerd en bij niet respect zal het voorstel worden geweerd.

De deelnemer aan de SVK Pro-procedure dient daarbij rekening te houden met de ligging van de woning, nl. of deze in een voorkeurgemeente, dan wel buiten een voorkeurgemeente ligt. De voorkeurgemeenten treft u [hier](#).

Een overzicht van de maximale huurprijsgrenzen kunt u in de tabel hieronder raadplegen.

Geen voorkeurgemeente:

Woning voor gezin met	Maximale huurprijsgrens SVK Pro 2021
0 personen ten laste	575,82 euro
1 persoon ten laste	690,97 euro
2 personen ten laste	806,13 euro
3 of meer personen ten laste	863,70 euro

Gemeente met verhoogde huursubsidie (voorkeurgemeente):

Woning voor gezin met	Maximale huurprijsgrens SVK Pro 2021
0 personen ten laste	633,38 euro
1 persoon ten laste	760,05 euro
2 personen ten laste	886,73 euro
3 of meer personen ten laste	950,07 euro

- Met betrekking tot de huurlasten: deze mogen niet hoger zijn dan vijftien procent van de maximale huur (incl. BTW).
- Met betrekking tot de locatie: de locatie van de aangeboden woningen in het voorstel dient in overeenstemming te zijn met de locatie van het perceel/de percelen waarvoor de deelnemer aan de SVK Pro oproep een voorstel heeft ingediend;
- Met betrekking tot de kwaliteit van het aanbod: de minimale woonkwaliteit van de Vlaamse Wooncode/Vlaamse Codex Wonen dient te moeten worden gehaald en moet derhalve worden gegarandeerd;

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



#### **4.4.1.2 Projectgerelateerde lasten**

Daarnaast geeft de deelnemer aan de SVK Pro procedure ook mee welke projectgerelateerde lasten maximaal zullen worden gevraagd (incl. BTW). Dit is niet deze waarbij het gedrag van de huurder(s) bepalend is voor de kosten (zoals bijvoorbeeld water, verwarming, elektriciteit en vuilnisophaling). Onder projectgerelateerde lasten wordt begrepen:

- Schoonmaak en onderhoud van alle gemeenschappelijke delen;
- Kleine herstellingen aan gemeenschappelijke delen volgens de lijst van kleine herstellingen. Dit omvat o.m. het vervangen van batterijen van rookmelders in gemeenschappelijke delen, het

---

<sup>8</sup> Toepassing van artikel 38, §7 en artikel 80 van de Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.



herstellen van defecte sloten, het herstellen en vervangen van dienstkranen, stopcontacten en (licht)schakelaars.

- Periodiek onderhoud van de lift omwille van gebruik. Het onderhoud en de herstelling van de lift valt in principe onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Bepaalde onderdelen waarvan de vervanging of herstelling te wijten is aan het gebruik en die daarom periodiek moeten gebeuren, vallen evenwel ten laste van de huurder. Deze kosten neemt u op in de projectgerelateerde lasten.
- Kosten voor de syndicus. De syndicus vervult taken die zowel betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw als op het in stand houden van het gebouw. Het gedeelte van de kosten die ten laste vallen van de huurder, neemt u op in de projectgerelateerde lasten. Diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de verhuurder of huurder gemaakt worden (bv. Sleutel laten bijmaken voor de huurder of dossier samenstellen bij verkoop door verhuurder), zijn volledig ten laste van die partij en vallen niet onder de projectgerelateerde lasten.

De projectgerelateerde lasten mogen maximum 15% (incl. BTW) bedragen van de huurprijs van de maximale huur (incl. BTW) (*cf.supra*).

De deelnemer aan de SVK Pro procedure wordt opnieuw gewezen op de minimaleisen die dienaangaande gelden.

#### 4.4.1.3 **Beoordeling**

Voor de beoordeling zelf van het prijs criterium, maken we gebruik van het [schattingsmodel sociale huur](#) (sociale huurschatter). Het [schattingsmodel](#) is gebaseerd op de bestaande webtoepassing voor private huurwoningen ([de huurschatter](#)), en is in feite het resultaat van een hedonische huurprijsanalyse, een econometrische techniek die de relatie legt tussen de markthuurprijs en de woningkenmerken (grootte, kwaliteit, ligging/adres, ...). Het meet als het ware de betaalbereidheid gegeven een bepaalde set aan woningkenmerken. De sociale huurschatter is geen correctie op de private marktwaarde, maar is, gelet op de implementeerbaarheid en objectieve beschikbaarheid van woningdata bij de sociale verhuurders, wel in functie van de sociale verhuur ontwikkeld.

Elke wooneenheid wordt individueel ingevoerd in dit schattingsmodel sociale huur. Nadien berekenen we:

- **Totaalaanbod** = totaal van de aangeboden verhuurbedragen
- **Totaalhuurschatter + kosten** = het totale huurbedrag dat de sociale huurschatter uitkomt plus 15% (De 15% verhoging bij het resultaat dat de sociale huurschatter uitkomt, is het forfaitaire bedrag voor projectgerelateerde kosten. )

We bepalen de **Verhouding** = **Totaalaanbod** gedeeld door **Totaalhuurschatter + kosten**

Wanneer de **Verhouding** groter of gelijk is aan 1 dan behaalt u 0 punten op het criterium prijs.

Wanneer de **Verhouding** kleiner of gelijk is aan 0,6 behaalt u 70 punten voor het criterium prijs.

Tussen deze grenswaarden kennen we evenredig punten toe.

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





# FORMULIER 1

## DEELNAMEFORMULIER SVK PRO (voor fase 1)

### Mededingingsprocedure met onderhandeling

*Belangrijk: dit formulier dient volledig te worden ingevuld en ondertekend door de kandidaat.*

#### Natuurlijke persoon

Ondergetekende (naam en voornaam):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

#### **Ofwel (1)**

#### Rechtspersoon

De vennootschap (benaming, rechtsvorm):

Nationaliteit:

met zetel te (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

#### **Ofwel (1)**

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

Maatschap

De ondergetekenden die zich tijdelijk hebben verenigd voor deze procedure (naam, voornaam hoedanigheid nationaliteit, voorlopige zetel):

STELT OF STELLEN ZICH KANDIDAAT VOOR DE UITVOERING VAN DE PROCEDURE OVEREENKOMSTIG DE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN VAN DE OPROEP

Onderaannemers

Er zullen onderaannemers worden aangewend: JA / NEE (*doorhalen wat niet van toepassing is*)

Gedaan te .....

De .....

De kandidaat,

Handtekening: .....

Naam en voornaam: .....

Functie: .....

**(1) Doorhalen wat niet van toepassing is**





## **FORMULIER 2**

# **UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT**

Voor deze bijlage verwijzen wij naar het document "UEA\_SVK\_Pro\_2021", bijgevoegd bij deze opdrachtdocumenten.



# **FORMULIER 3**

## **VERBINTENIS TER BESCHIKKINGSTELLING MIDDELEN**

*(Naam van de onderaannemer of andere entiteit)*

*(Adres)*

*(KBO-nummer)*

**Betreft:** Opdracht "open oproep SVK Pro-procedure"  
Verbintenis andere entiteit tot terbeschikkingstelling van middelen in het kader van de kwalitatieve selectie

.....*(Naam andere entiteit)*,  
rechtsgeldig vertegenwoordigd door de ondergetekende,  
.....*(naam en functie van ondertekenaar)*,

verbint zich er eenzijdig toe om, in het kader van bovenvermelde opdracht,  
de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van  
.....*(Naam van de kandidaat-verhuurder op de opdracht)*,  
en dit voor de volledige looptijd van de opdracht.

Gedaan te..... *(plaats)* op..... *(datum)*

*(Handtekening)*

*(Naam ondertekenaar)*

*(Functie)*

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

# FORMULIER 4



Offerteformulier

Mededingingsprocedure met onderhandeling

*Belangrijk: dit formulier dient volledig te worden ingevuld en ondertekend door de inschrijver.*

Natuurlijke persoon

Ondergetekende (naam en voornaam):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

**Ofwel (1)**

Rechtspersoon

De vennootschap (benaming, rechtsvorm):

Nationaliteit:

met zetel te (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

**Ofwel (1)**

Maatschap

De ondergetekenden die zich tijdelijk hebben verenigd voor deze procedure (naam, voornaam hoedanigheid nationaliteit, voorlopige zetel):

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

STELT OF STELLEN ZICH KANDIDAAT VOOR DE UITVOERING VAN DE PROCEDURE OVEREENKOMSTIG DE  
BEPALINGEN EN VOORWAARDEN VAN DE

Onderaannemers

Er zullen onderaannemers worden aangewend: JA / NEE (*doorhalen wat niet van toepassing is*)

Gedaan te .....

De .....

De inschrijver,

Handtekening: .....

Naam en voornaam: .....

Functie: .....

**(1) Doorhalen wat niet van toepassing is**



Informatie over het project

Er worden volgende wooneenheden voorgesteld:

PERCEEL	TYOLOGIE	GEBODEN HUURPRIJS	HUURLASTEN

Beschrijvende nota (zie hiervoor punt 4.2.1. van de oproep)



## **BIJLAGE 1: DEELNEMENDE SVK'S**

De volgende SVK's nemen deel aan SVK Pro 2021:

- RSVK De Woonkoepel
- RSVK Veurne-Diksmuide
- RSVK Waregem
- SVK Antwerpen
- SVK Gent
- SVK Het SAS
- SVK Het Scharnier
- SVK HOUTVAST
- SVK ISOM
- SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
- SVK Land Van Loon
- SVK Leie en Schelde
- SVK Maasland
- SVK Mechelen
- SVK Meetjesland
- SVK Midden-Limburg
- SVK Noorderkempen
- SVK Onderdak
- SVK Platform West-Limburg
- SVK regio Roeselare
- SVK Sovekans
- SVK Waasland
- SVK Webra
- SVK WoonregT
- SVK Woonsleutel
- SVK Woonweb
- SVK Zuiderkempen
- SVK Zuidkant
- SVK Zuid-Oost-Vlaanderen
- SVK-OCMW Wemmel
- SVK-OCMW Destelbergen
- SVK-vereniging Brugge



## **BIJLAGE 2: BEHOEFTEBEPALING**

Voor deze bijlage verwijzen wij naar het document "Behoeftebepaling\_SVK\_Pro\_2021", bijgevoegd bij deze opdracht-documenten.





## **BIJLAGE 3: HUUROVEREENKOMST**

DE BEPALINGEN VAN DEZE HUUROVEREENKOMST KUNNEN NIET WORDEN AANGEPAST, BEHOUDENS DE AANVULLINGSMOGELIJKHEDEN VOORZIEN IN ARTIKEL 24 VAN DE ONDERSTAANDE OVEREENKOMST

DE HUUROVEREENKOMST WORDT AFGESLOTEN PER WOONEENHEID



**TYPEHOOFDHUUROVEREENKOMST 18 JAAR**

**TUSSEN**

De ondergetekende(n):

*(Bij een of meer natuurlijke personen: schrap wat niet van toepassing is.)*

de heer \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ in

\_\_\_\_\_ met rijksregisternummer

\_\_\_\_\_

en/of mevrouw \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ in

\_\_\_\_\_

met rijksregisternummer

\_\_\_\_\_

die (samen)wonen in \_\_\_\_\_

en die verklaren gehuwd te zijn / ongehuwd te zijn / een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd / feitelijk samen te wonen

*(Bij een rechtspersoon: schrap wat niet van toepassing is.)*

naam rechtspersoon<sup>1</sup>: \_\_\_\_\_

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

\_\_\_\_\_

met maatschappelijke zetel in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door \_\_\_\_\_

die de functie vervult van \_\_\_\_\_

hierna "**verhuurder**" te noemen

**EN**

\_\_\_\_\_  
<sup>1</sup> volledige naam van de rechtspersoon



sociaal verhuurkantoor (naam, adres, gemeente)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

\_\_\_\_\_

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door \_\_\_\_\_

die de functie vervult van \_\_\_\_\_

hierna "hoofdhuurder" te noemen

zijn overeengekomen wat volgt:

**ALGEMENE BEPALING**

Deze hoofdhurovereenkomst valt onder de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet en van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, alsook van het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het Burgerlijk Wetboek). De onderhuurovereenkomst valt onder de toepassing van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

**Artikel 1. VOORWERP VAN HUUR**

De verhuurder geeft aan de hoofdhuurder een woonhuis / appartement / studio / kamer in huur, hierna "goed" te noemen, dat ligt in

(Schrapp wat niet van toepassing is.)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

en dat als volgt wordt beschreven<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen gelden de volgende regels<sup>3</sup>: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

<sup>3</sup> Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u de eventuele erfdienstbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.



De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin ook.

**Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR**

De hoofdhurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van 18 jaar, die begint op \_\_\_\_\_ en eindigt op \_\_\_\_\_, op voorwaarde dat minstens zes maanden voor de vervalddag een opzegging is betekend door een van de partijen met een aangetekende brief.

**a. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHURDER**

Met toepassing van artikel 22, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet mag de hoofdhuurder geen einde stellen aan deze huurovereenkomst tijdens een periode van 15 jaar vanaf de aanvang ervan.

De hoofdhuurder kan een einde stellen aan deze huurovereenkomst nadat een periode van 15 jaar verstreken is, op voorwaarde dat hij met een opzeggingstermijn van drie maanden een opzegging doet met een aangetekende brief. De opzeggingstermijn begint op de eerste dag van de maand nadat de opzegging is gedaan.

**b. UITSLUITING OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE VERHUURDER**

Overeenkomstig artikel 17, §3, artikel 18, §3, en artikel 19, §3, van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid, vermeld in artikel 17, artikel 18 en artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

**Artikel 3. BESTEMMING – ONDERHUUR**

Met toepassing van artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 4.22, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in geval van een overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (artikel 4 van deze overeenkomst) geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder om het gehuurde goed onder te verhuren aan onderhuurders om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurders te dienen, met respect voor én zonder afbreuk te doen aan de bepalingen, vermeld in deze huurovereenkomst.

Als een van de onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het goed dat hij huurt, voor zijn persoonlijke belastingaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengt, zodat de verhuurder daarvoor ongunstiger fiscaal belast wordt dan als het gehuurde goed volledig tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder dient, deelt hij dat onmiddellijk mee aan de hoofdhuurder, die de verhuurder dan vergoedt voor de eventuele hogere belasting.

De hoofdhuurder is gemachtigd om, bij uitsluiting van derden, onder te verhuren aan personen die ingeschreven zijn bij het sociaal verhuurkantoor, en die volgens de toewijzingsregels van het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komen als onderhuurder.

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van de regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, zijn ten laste van de huurder als de heffing te wijten is aan een handeling of een verzuim van de huurder.

**Artikel 4. OVERDRACHT VAN HUUR**

Met toepassing van artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet geeft de verhuurder zijn toestemming om deze huurovereenkomst over te dragen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verhuurder geeft ook toestemming om deze huurovereenkomst na overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen opnieuw over te dragen aan een sociaal verhuurkantoor.



De partijen verklaren uitdrukkelijk dat ze gewezen zijn op de inhoud van artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het voormelde artikel omschrijft de verplichte automatische contractoverdracht in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden.

**Artikel 5. HUURPRIJS**

De huurprijs bedraagt \_\_\_\_\_ euro per maand, exclusief kosten en lasten.

De huurprijs zal door de hoofdhuurder vóór de \_\_\_\_<sup>e</sup> van de maand in kwestie worden betaald op rekeningnummer \_\_\_\_\_ van de verhuurder.

De verhuurder verklaart dat de financiële gegoedheid van de hoofdhuurder en de stipte betaling van de huurprijs, de kosten en de lasten essentiële voorwaarden zijn om deze overeenkomst te kunnen sluiten. De hoofdhuurder erkent het essentiële karakter van de regelmatige en stipte betaling van de huurprijs.

**Artikel 6. INDEXATIE**

De huurprijs wordt één keer per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De huurprijs wordt op zijn vroegst op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst jaarlijks aangepast.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door de volgende formule toe te passen:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 5.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst of de huurprijs herziening in werking is getreden.

De aanpassing moet uitdrukkelijk door de belanghebbende partij worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.

**Artikel 7. HUURPRIJSHERZIENING**

§1. Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs worden herzien als de partijen dat overeenkomen tussen de negende en de zesde maand vóór de driejarige periode verstreken is.

Als de huurder en de verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben ze het recht om tussen de zesde en de derde maand vóór de driejarige periode verstreken is, aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan worden herzien op grond van "nieuwe omstandigheden" als aangetoond wordt dat de normale huurwaarde daardoor met minstens 20% gestegen of gedaald is.

De huurprijs kan ook naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van werken op kosten van de verhuurder met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten, vermeld in de wetten en decreten, komen daarvoor evenwel niet in aanmerking.





verhuurder binnen een maand nadat hij de jaarlijkse afrekening ontvangen heeft. Als de verhuurder en huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden nadat hij zijn bezwaar naar de verhuurder heeft gestuurd, aan de rechter vragen de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen.

**Artikel 10. PLAATSBESCHRIJVING**

De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt vóór de ingebruikneming of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. Ze wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

- A. De hoofdhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de verhuurder opmerkingen kan opnemen.  
De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide partijen.  
Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Elke partij draagt de helft van de kosten van die plaatsbeschrijving.  
De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.  
De hoofdhuurder zal ook op het einde van de huur een plaatsbeschrijving opstellen, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten opnemen.  
De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide partijen.  
Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Elke partij draagt de helft van de kosten van die plaatsbeschrijving.

- B. Een deskundige maakt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op, waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd. Voor de opmaak van die plaatsbeschrijving wordt \_\_\_\_\_ aangesteld.

De deskundige of een andere deskundige die de partijen hebben aangewezen, zal ook op het einde van de huur de plaatsbeschrijving opstellen. De kosten daarvan worden gedeeld.

De partijen verbinden zich ertoe aanwezig te zijn bij de opmaak van de plaatsbeschrijving, die ze aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

De hoofdhuurder is verplicht om het gehuurde goed bij het verstrijken van de huurovereenkomst terug te geven in dezelfde staat als bij de aanvang van de huur, rekening houdend met beschadigingen door overmacht en ouderdom ingevolge een normaal gebruik en de herstellingen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

Behoudens afwijkend akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die samenvalt met de ontruiming van het verhuurde goed.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten voor de uitgaande plaatsbeschrijving is opgemaakt.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en de opmaak van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. De verhuurder kan alleen kwijting geven als de hoofdhuurder heeft aangetoond dat alle verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst, zijn nageleefd (huurgelden, lasten, herinstandstelling, enzovoort).

**Artikel 11. AUTHENTIEKE AKTE**

De partijen komen overeen deze huurovereenkomst voor de notaris te laten verlijden uiterlijk binnen vier maanden vanaf heden of vanaf het moment waarop de eventuele opschortende voorwaarden vervuld zijn. De partijen verklaren dat ze weten dat ze het recht hebben om hun eigen notaris te kiezen zonder dat het een verhoging van de kosten impliceert.

De notaris van de hoofdhuurder is: \_\_\_\_\_

De notaris van de verhuurder is: \_\_\_\_\_



De partijen komen overeen de registratie van deze huurovereenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3, a), van het Wetboek van Registratierechten, te laten uitvoeren door de notaris van de verhuurder.

Alle kosten die verbonden zijn aan het verlijden van de authentieke akte en de registratie, zijn ten laste van de verhuurder.

## **Artikel 12. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, zoals wettelijk en decretaal verankerd.

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, uit te voeren. Op straffe van schadevergoeding brengt de hoofdhuurder de verhuurder onmiddellijk per brief of per mail op de hoogte van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Als de verhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of het nodige onderhoud te doen, is de hoofdhuurder, nadat hij een aangetekende zending verstuurd heeft die binnen een maand zonder gevolg bleef, gerechtigd om die herstellingen of dat onderhoud op kosten van de verhuurder te laten uitvoeren.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om de verhuurde woning goed te onderhouden en ze op het einde van de huurovereenkomst terug te geven in de staat die is beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving, behoudens overmacht of ouderdom.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de hoofdhuurder zijn, uit te voeren. Hij voert ook de andere herstellingen uit als die zijn veroorzaakt door zijn eigen fout, de fout van de onderhuurder of de fout van een andere persoon, een dier of een zaak waarvoor hij of de onderhuurder instaat.

Als de hoofdhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, is de verhuurder, nadat hij een aangetekende zending verstuurd heeft die binnen een maand zonder gevolg bleef, gerechtigd om die herstellingen of dat onderhoud op kosten van de hoofdhuurder te laten uitvoeren, onverminderd het recht van de hoofdhuurder om zich te wenden tot de onderhuurder op wie de kosten verhaald kunnen worden.

## **Artikel 13. VERZEKERINGEN**

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten.

Op verzoek van de verhuurder levert hij het bewijs van de verzekering, alsook van de betaling van de laatste vervallen premie.

De verhuurder verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag. Hij neemt ook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en een verzekering tegen verhaal van derden.

De hoofdhuurder wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat dit hem niet ontslaat van zijn verplichting, vermeld in het eerste lid van dit artikel.

Iedere huurder, onderhuurder of gebruiker die door de aard van zijn activiteiten het risico verhoogt, moet de eventuele verhoging van de verzekeringspremie betalen.

## **Artikel 14. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED**

//





De persoonsgegevens die verzameld worden, worden opgenomen in de bestanden van de hoofdhuurder in zijn hoedanigheid als sociaal verhuurkantoor en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van eigenaars mogelijk te maken.

De gegevens kunnen – na toestemming van de verhuurder – door het sociaal verhuurkantoor worden geregistreerd in de applicatie van de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) om na te gaan of de eigenaar in aanmerking komt voor een verlaagd tarief voor zijn onroerende voorheffing.

Als de verhuurder zijn identiteit aantoont en als hij daarvoor een schriftelijk verzoek indient, heeft hij in het kader van de verwerking van persoonsgegevens binnen een termijn van dertig dagen of langer, als dat noodzakelijk is, op grond van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) recht op de uitoefening van zijn privacyrechten. De rechten van de verhuurder bestaan uit een verzoek om inzage en kopie, verbetering, aanvulling, verwijdering of afscherming, een bezwaar tegen de verwerking en een verzoek tot overdraagbaarheid van de eigen persoonsgegevens.

### **Artikel 19. NIETIGHEIDSCLAUSULE**

Als een bepaling van dit contract nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing.

De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

### **Artikel 20. BIJLAGEN**

Bij deze huurovereenkomst moeten de volgende documenten gevoegd worden die door de partijen zijn ondertekend:

- a) de plaatsbeschrijving, vermeld in artikel 10 van deze overeenkomst, als die al opgemaakt is;
- b) het aankoopbewijs of plaatsingsbewijs van de rookmelders in het gehuurde goed.

De bijlagen worden samen met de huurovereenkomst ondertekend om er integraal deel van uit te maken.

Informatie over de huurrelatie tussen de verhuurder en hoofdhuurder is opgenomen in de vulgariserende toelichting die is opgesteld op basis van artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet en die is opgenomen op [www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen).

### **Artikel 21. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

- A. De verhuurder verklaart dat hij aan de hoofdhuurder een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC) voor het verhuurde goed heeft overhandigd. Het energieprestatiecertificaat is opgemaakt door \_\_\_\_\_, in zijn hoedanigheid van \_\_\_\_\_, op \_\_\_\_\_ (datum) en vermeldt een kengetal van \_\_\_\_\_ kWh/m<sup>2</sup>jaar.

Het energieprestatiecertificaat is minder dan tien jaar oud vanaf de datum van opmaak. De hoofdhuurder erkent dat hij een kopie van het energieprestatiecertificaat heeft ontvangen. De verhuurder wijst de hoofdhuurder erop dat het energieprestatiecertificaat alleen adviezen en inlichtingen verstrekt en in geen geval de basis kan vormen om de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken te verhalen op de verhuurder.

- B. Als er voor het gehuurde goed een energieprestatiecertificaat (EPC) moet worden aangevraagd, zijn de kosten daarvan voor de verhuurder. De verhuurder bezorgt de hoofdhuurder uiterlijk bij het verlijden van de akte een kopie van het energieprestatiecertificaat. Als de woning nog niet is opgeleverd, zal de verhuurder uiterlijk

één maand na de oplevering van de woning een kopie van het energieprestatiecertificaat bezorgen.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder erop dat het energieprestatiecertificaat alleen adviezen en inlichtingen verstrekt en in geen geval de basis kan vormen om de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken te verhalen op de verhuurder.

**Artikel 22. RUIMTELIJKE ORDENING**

De verhuurder verklaart dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het goed is:

\_\_\_\_\_ (weergegeven volgens het plannenregister of volgens de benamingen uit de plannen van aanleg)

De verhuurder verklaart dat er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt voor

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (opstal specificeren)

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de hoofdhuurder dat hij uitdrukkelijk gewezen is op de inhoud van artikel 4.2.1 van die codex. Het voormelde artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verhuurder verklaart dat het as-buittattest dat voor de overdracht verplicht is: (Schrapp wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)

- 1. niet uitgereikt en gevalideerd is omdat deze bepaling nog niet in werking getreden is;
- 2. niet uitgereikt en gevalideerd is;
- 3. uitgereikt en gevalideerd is.

**Artikel 23. VLAAMS ONROERENDERFGOEDDECREET VAN 12 JULI 2013**

(Schrapp wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)

- A. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed niet beschermd is als vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- B. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed beschermd is als vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 onder de vastgestelde inventaris

\_\_\_\_\_ en dat de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan het beschermingsstatuut, omschreven zijn in hoofdstuk 6 van het voormelde decreet, waarvan de hoofdhuurder verklaart kennis te hebben.

**Artikel 24. AANVULLENDE BEPALINGEN**

De partijen kunnen de typehuurovereenkomst verder aanvullen als de aanvullende bepalingen niet in strijd zijn met deze typehuurovereenkomst of met dwingende én aanvullende bepalingen van de wetgeving waarvan melding wordt gemaakt in de algemene bepaling van deze overeenkomst. De in deze huurovereenkomst voorkomende bepalingen die daarmee strijdig zijn, worden voor niet geschreven gehouden.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





**HANDTEKENINGENPAGINA**

Opgemaakt in \_\_\_\_\_ exemplaren in \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

De verhuurder,

De hoofdhuurder,

*(Gelezen en goedgekeurd)*

*(Gelezen en goedgekeurd)*



## **BIJLAGE 4: ONTWERP VAN OVEREENKOMST VOORAFGAAND AAN HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST**

TIJDENS DE ONDERHANDELINGEN KAN ELK SVK VOOR EEN SPECIFIEK PERCEEL WIJZIGINGEN DOORVOEREN AAN DEZE OVEREENKOMST DIE GELDEN TEN OPZICHTE VAN ALLE DEELNEMERS AAN DE SVK PRO PROCEDURE VAN DAT SPECIFIEKE PERCEEL.

DE EVENTUELE WIJZIGINGEN DIE WORDEN DOORGEVOERD MOGEN IN GEEN GEVAL AFWIJKEN VAN DE BEPALINGEN ALS OPGENOMEN IN DE TYPEHUUROVEREENKOMST.

DE TYPEHUUROVEREENKOMST KAN IN HET KADER VAN DEZE PROCEDURE IN PRINCIPE NIET WORDEN GEWIJZIGD. DEZE KAN ENKEL WORDEN GEWIJZIGD INDIEN DE TYPEHUUROVEREENKOMST, ALS OPGENOMEN IN HET BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 8 FEBRUARI 2019 TOT UITVOERING VAN DIVERSE BEPALINGEN VAN HET DECREET VAN 15 JULI 1997 HOUDENDE DE VLAAMSE WOONCODE EN TOT VERSTERKING VAN DE SVK-WERKING, MIDDELS BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING WORDT GEWIJZIGD.

DEZE OVEREENKOMST WORDT AFGESLOTEN PER WOONEENHEID EN NIET PER PROJECT.

### **TUSSEN**

De ondergetekende(n):

*(Indien natuurlijke perso(o)n(en) – Schrappen wat niet past)*

Dhr.: \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ met  
rijksregisternummer \_\_\_\_\_

en/of Mevr.: \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_  
met rijksregisternummer \_\_\_\_\_

(samen) wonende te: \_\_\_\_\_

Verklarende gehuwd te zijn/ongehuwd te zijn/een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben  
afgelegd/feitelijk samenwonend te zijn.

*(Indien rechtspersoon – Schrappen wat niet past)*

Naam rechtspersoon<sup>12</sup>: \_\_\_\_\_

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:

Met maatschappelijke zetel te: \_\_\_\_\_

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: \_\_\_\_\_

<sup>12</sup> Volledige naam van de rechtspersoon.











- Art. 92
- Art. 93 "Vrijgave van de borgtocht"
- Art. 94 "Opdrachtprijs bij vertraging van de uitvoering"
- Art. 95 "Betalingen"



1 Definities

<b>Geboden Huurprijs</b>	betekent de huurprijs die niet hoger mag zijn dan 90% van de naakte huur die mag worden gevraagd aan de sociale huurder met toepassing van de huurprijsgrenzen als opgenomen in het huursubsidiebesluit (het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders), die werd aangeboden in het Voorstel;
<b>Goed</b>	betekent de wooneenheid, wooneenheden die worden aangeboden door de Deelnemer aan de SVK Pro procedure;
<b>Huurovereenkomst</b>	betekent de overeenkomst die werd gevoegd als bijlage 3 bij de SVK Pro oproep;
<b>Overeenkomst</b>	betekent deze overeenkomst;
<b>SVK Pro oproep</b>	betekent de documenten die werden overgemaakt in het kader van de mededingingsprocedure met onderhandeling georganiseerd door VSMW en genoemd SVK Pro oproep;
<b>Voorstel</b>	betekent het finale voorstel wat werd ingediend door de Deelnemer aan de SVK Pro procedure.

De begrippen in het enkelvoud worden ook in het meervoud begrepen.



## 2 Voorwerp van de Overeenkomst

2.1 Deze Overeenkomst vormt het kader waarbinnen de Huurovereenkomst met betrekking tot het Goed zal worden afgesloten.

2.2 De Huurovereenkomst zal opgesteld zijn conform de regelen die van toepassing zijn met betrekking tot het huren van onroerende goederen door een sociaal verhuurkantoor van een private partner en de passende modelhuurovereenkomst die daarbij verplicht moet worden gehanteerd.

2.3 De Huurovereenkomst wordt afgesloten op het ogenblik dat het Goed gerealiseerd is en kan worden ingehuurd en in gebruik kan worden genomen door het SVK en conform is, zoals verder bepaald in Artikel 5.

2.4 In afwachting van het sluiten van de Huurovereenkomst wordt deze Overeenkomst gesloten opdat het SVK wenst te vermijden dat het Goed door de Deelnemer aan de SVK Pro procedure aan een derde zou worden verhuurd.

2.5 De Huurovereenkomst wordt gesloten voor het Goed dat wordt aangeboden door de Deelnemer via de SVK Pro procedure aan het SVK. Het Goed wordt beschreven als volgt:

2.5.1 XXX

2.5.2XXX

2.5.3XXX

2.6 De Deelnemer aan de SVK Pro procedure verklaart dat het goed zal worden geleverd zoals beschreven in het (laatst ingediende) Voorstel.

2.7 Het SVK kan de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst overdragen aan een andere entiteit die actief is op het vlak van sociale verhuring (zoals sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, ... ). De Deelnemer aan de SVK Pro procedure stemt hier uitdrukkelijk mee in. De overdracht is tegenstelbaar aan de Deelnemer aan de SVK Pro procedure louter door de kennisgeving ervan. De partij aan wie de rechten en verplichtingen werden overgedragen treedt vervolgens in de plaats van het SVK in deze overeenkomst.

2.8 De Deelnemer aan de SVK Pro procedure kan het goed in tussentijd verkopen aan een derde, doch zonder dat hij ontslagen wordt van zijn leveringsverplichting en zijn overige verplichtingen vermeld in deze overeenkomst. De uiteindelijke huurovereenkomst kan door het SVK wel worden gesloten met de derde aan wie de Deelnemer aan de SVK Pro procedure het goed verkocht heeft.

//

3 Duur van de Overeenkomst

- 3.1 Deze Overeenkomst wordt afgesloten voor een [onbepaalde]/[bepaalde] duur [van XXX jaren/maanden] en treedt in werking op de datum van ondertekening tussen Partijen.
- 3.2 De Overeenkomst treedt buiten werking door het ondertekenen van de Huurovereenkomst door Partijen, dan wel middels één van de gevallen van ontbinding van de Overeenkomst.

4 Ontbindende voorwaarden

4.1 De Overeenkomst wordt ontbonden in de volgende gevallen:

- 4.1.1 Ingeval van faillissement van één der Partijen;
- 4.1.2 Ingeval de Deelnemer aan de SVK Pro procedure geen bouwvergunning heeft bekommen voor de realisatie van het Goed bij de tweede verjaring van deze Overeenkomst;
- 4.1.3 XXX

4.2 XXX

5 Terbeschikkingstelling van het Goed

- 5.1 De Deelnemer aan de SVK Pro procedure stelt het Goed ter beschikking van het SVK uiterlijk op XXX met het oog op inhuurname door het SVK op XXX.
- 5.2 Zolang de Deelnemer aan de SVK Pro procedure niet aan zijn leveringsplicht vermeld in het vorige lid, dan zal er van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling een verdragingsvergoeding verschuldigd zijn per dag *pro rata* van de maandelijkse huurprijs per dag.
- 5.3 De verdragingsvergoeding vermeld in het vorige lid wordt begrenst op zes (6) maal de Geboden Huurprijs.
- 5.4 Een vertraging van meer dan zes (6) maanden wordt door Partijen uitdrukkelijk beschouwd als een voldoende ernstige wanprestatie, welke de ontbinding van de Overeenkomst lastens de Deelnemer aan de SVK Pro procedure verantwoordt.





6 Modaliteiten voor de Huurovereenkomst

6.1 Partijen komen overeen dat de Huurovereenkomst zal worden gesloten met een Geboden Huurprijs ten belope van XXX EUR.

6.2 Deze Geboden Huurprijs wordt geïndexeerd opgenomen in de Huurovereenkomst (in artikel 5 van de Huurovereenkomst). De indexering geschiedt volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Geboden Huurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De Geboden Huurprijs is de prijs vermeld in artikel 6.1.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is XXX.

6.3 De huurlasten worden begroot op XXX EUR per maand.

6.4 De Huurovereenkomst zal voorts worden gesloten met de volgende modaliteiten die worden opgenomen in artikel 24 van de Huurovereenkomst:

6.4.1 XXX

6.4.2 XXX

6.4.3 XXX







9 Algemene bepalingen

9.1 Deze Overeenkomst wordt beheerst door het Belgische recht.

9.2 Alle geschillen met betrekking tot deze Overeenkomst, de onderhandelingen die hebben geleid tot deze Overeenkomst, de uitvoering van deze Overeenkomst en alle andere kwesties in verband met deze Overeenkomst, ook na beëindiging van deze Overeenkomst vallen onder de bevoegdheid van de rechtbanken van XXX.



# HANDTEKENINGENPAGINA

Opgemaakt in \_\_\_\_\_ exemplaren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

De Deelnemer aan de SVK Pro procedure ,

het SVK,

*(gelezen en goedgekeurd)*

*(gelezen en goedgekeurd)*



# BIJLAGE 5: WENSELIJKE MINIMALE WONINGKWALITEIT SVK PRO.

Hieronder leest u welke oppervlakte en basiscomfort we verwachten voor woningen die u aanbiedt binnen de huidige SVK Pro-procedure. Daarnaast vermelden we ook de verwachte minimale afwerkingsgraad van de woningen.

Het is bovendien aan te raden dat u de normen raadpleegt inzake sociale woningbouw die de gemeente hanteert, om conflicten met de nodige vergunningen te vermijden.

## 1 OPPERVLAKTE

Deze oppervlaktenormen sluiten aan bij het Woningkwaliteitscharter (2018) van HUURpunt.

### **1.1 Bestaande woningen:**

Leefkamer (living en eetkamer): minimaal 16 m<sup>2</sup> voor één persoon, te verhogen met 2 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon.

Keuken: minimaal 4m<sup>2</sup>. Een open keuken heeft steeds de voorkeur.

Slaapkamers:

- een slaapkamer per alleenstaande persoon of per koppel;
- een slaapkamer per kind, per groep van twee of drie kinderen van hetzelfde geslacht of per groep van twee of drie kinderen van verschillende geslacht jonger dan tien jaar.
- Een slaapkamer moet altijd toegankelijk zijn vanuit een gemeenschappelijke ruimte (m.a.w.: niet door de ene slaapkamer moeten gaan om de andere slaapkamer te bereiken)
- Oppervlakte:
  - 6,5 m<sup>2</sup> als ze bestemd is voor één persoon;
  - 10 m<sup>2</sup> als ze bestemd is voor twee personen
  - 15 m<sup>2</sup>, als ze bestemd is voor drie personen.

Studio's:

Een studio is bestemd voor de huisvesting van maximaal twee personen. De netto-vloeroppervlakte van de leefkamer van een studio bedraagt minimaal:

- 22,5 m<sup>2</sup>, als ze bestemd is voor één persoon
- 28 m<sup>2</sup>, als ze bestemd is voor twee personen

Omdat het SVK echter niet meer verplicht is deze oppervlaktenormen te volgen, zijn hier uitzonderingen mogelijk. Wanneer bijvoorbeeld een woning volledig in orde is volgens de Vlaamse Wooncode, voorzien



van alle comfort, met zelfs een aantal extra's, kan er afgeweken worden van bovenstaande oppervlakenormen, mits een grondige motivatie en zonder af te wijken van de normen van de Vlaamse Wooncode.

Uiteraard kan het SVK deze oppervlakenormen nog overstijgen, als het daarvoor kiest (meer info bij het SVK zelf). Het spreekt voor zich dat de oppervlakenormen uit de Vlaamse Wooncode het uiterste minimum zijn. Minder is onaanvaardbaar.

## 1.2 Nieuwbouwwoningen

Inkomhal:

Verplichte inkomhal, met ruimte voor een vestiaire (afmetingen: ruimte voor een kast van 0.6m x 0.6m x 2m of ruimte van 0,8m x 0,3m x 2m voor wandhaakjes)

Leefruimte:

- Totale minimale oppervlakte van  $18\text{m}^2 + 2\text{m}^2$  per persoon
- Circulatie door de leefruimte beperken
- De eethoek en zithoek sluiten bij voorkeur op elkaar aan.

*Eethoek:*

- Minimale breedte: 2,7m voor 2; 3,2m voor 3 personen
- Afhankelijk van de tafelgrootte: voor minstens aantal bewoners + 2
- Rondom die tafel: vrije ruimte van 0,8m. Bij een woning die bedoeld is voor maximum 2 personen mag de kopse kant wel tegen de muur
- Ruimte voor een kast van 1,5m op 0,5m

*Zithoek:*

- Minimale breedte: 2,2m voor 2; 3,6m voor 3 personen.
- Minstens plaats voor:
  - Zitelement van 0,8m x 0,8m per persoon (minstens 4)
  - Salontafel
  - Kast van 1,5m x 0,5m
  - Vrije doorgang van 0,8m

Keuken:

Oppervlakte:  $4\text{m}^2 + 0,5\text{m}$  per persoon

Een open keuken heeft de voorkeur.

Slaapkamer:

Een slaapkamer mag nooit rechtstreeks uitgeven op de keuken

*Ouders:*

- min  $10\text{m}^2$
- Met ruimte voor:
  - Een bed van 2,05m x 1,6m





- Ingemaakte kasten kunnen dit vervangen, op voorwaarde dat er nog voldoende vrije ruimte is voor de plaatsing van 2 toestellen van 0,6m x 0,6m naast elkaar
- Plaats, aansluiting en afvoer voor wasmachine wordt liefst in deze ruimte voorzien
- Als er een zonneboiler/warmtepomp is: min 1,5m<sup>2</sup> extra berging als het buffervat in de berging staat

#### Studio's:

- Aparte inkomhal van 1,5m<sup>2</sup> met vestiaire (zie hierboven voor afmetingen)
- Er moet overal een minimale doorgang zijn van 0,8m
- Een aparte berging is niet verplicht, maar indien deze er is moet daar de nodige aansluiting en ruimte zijn voor een wasmachine en droogkast (met luchtafvoer)
- Indien geen aparte berging wordt de aansluiting en ruimte voor wasmachine en droogkast voorzien in de badkamer.
- Keuken:
  - o Minimaal 4m<sup>2</sup>, maar open keuken samen met leefruimte geniet de voorkeur
  - o Aanrecht lengte van minimaal 1,8m
  - o Elementen:
    - Minstens een enkele spoeltafel
    - Een dampkap
    - Een lage koelkast (breedte 0,6m)
    - Een fornuis met minimaal 4 bekken, eventueel op het aanrecht te plaatsen  
Uitzondering: wooneenheden geschikt voor slechts maximaal 1 bewoner: minimum 2 bekken
    - Een oven: standaard model met meest eenvoudige functies, bij voorkeur eveneens met microgolffunctie
    - Optioneel: ruimte en aansluiting voor vaatwasmachine en (grote) diepvries
- Leefruimte
  - o Minimaal 16m<sup>2</sup>
  - o Plaats voor een tafel van 4 personen met min breedte 0,9m, deze mag voorzien worden om met kopse zijde tegen de muur geplaatst te worden.
  - o Plaats voor 2 zitelementen van 0,8m x 0,8m
  - o Plaats voor een kast van 1,5m x 0,5m
- Slaaphoek:
  - o Minimaal 5m<sup>2</sup>
  - o Plaats voor een bed van 2,05m x 0,9m
  - o Plaats voor een kast van 1m x 0,6m x 2m
- Berging:
  - o 2m<sup>2</sup>
  - o Als aparte ruimte of ingemaakte kast van minimaal 0,6m diepte
- Badkamer:
  - o 3,5m<sup>2</sup>



- Met douche en wastafel (standaardafmetingen)
- Toilet
- Voldoende verluchting

## 2 BASISCOMFORT

### **2.1 Onderhoud en verhuis**

- Voorzie voldoende opendraaiende raamvleugels, zodat alle beglazingen op hogere verdiepingen veilig toegankelijk zijn om van binnenuit te reinigen.
- Voor verhuizingen heeft elke woning minstens 1 opengaand raam van minimaal 0,90m x 1,20m. Dit raam ligt aan de zijde die bereikbaar is voor een verhuislift.

### **2.2 Borstweringen en leuning**

Borstweringen en leuning voldoen altijd aan de geldende regelgeving. Ze zijn kindveilig ontworpen en uitgevoerd.

## 3 AFWERKINGEN

De aangeboden woningen zijn instapklaar en standaard voorzien van:

- Een uitgeruste keuken met spoelbak, kasten, fornuis oven en dampkap (volgens het voorziene ventilatiesysteem) en aansluitingen voor vaatwasser. (huurder kan zelf vaatwasser voorzien) of plaatsingsruimte met aansluitingen voor een vrijstaande hoge koelkast, een fornuis en een vaatwasser. De huurder voorziet de toestellen (koelkast, fornuis en vaatwasser) zelf.
- De sanitaire toestellen: bad met mogelijkheid tot douchen of douche, wastafel(s) en toilet. Wastafels hebben een spiegel en tablet, bad of douche heeft een douchedeurl of douchegordijnrail en een stang voor spoeier. Elk toilet heeft standaard een wandtoiletrolhouder.
- Waterbestendige wandbekledingen (faience) in keuken en badkamer.
- De vloerafwerkingen en trapafwerkingen.
- Het binnenschrijnwerk: trappen, binnendeuren en -omlijstingen, gordijnkasten.
- Het schilderwerk van muren, plafonds en deuren in private en gemeenschappelijke delen (of zichtmetselwerk). De verhuurder is immers verplicht om een woning in alle opzichten in goede staat van onderhoud aan de huurder ter beschikking te stellen.

### **3.1 Afwerking diverse bouwonderdelen**

#### **3.1.1 Algemeen**

Kies materialen voor binnenafwerkingen altijd in overleg met de bouwheer.

- Duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen voor een lange levensduur en eenvoudig onderhoud bij verhuizingen. Kwaliteit van de materialen te omschrijven in de offerte.



- Courante standaardafmetingen en neutrale tinten. Dit garandeert gemakkelijke vervangbaarheid.

### **3.1.2 Wanden**

Werk wanden uit metselwerk af met een pleisterlaag.

- Te betegelen oppervlakken achter bad of douche voorziet u van een aangepaste vochtbestendige cementering met tussenvoeging van een vochtwerende doek.
- Niet verwarmde gemeenschappelijke ruimten, garages en kelderbergingen kan uitgevoerd worden in zichtbaar blijvend metselwerk. Werk de dagkanten van garagepoorten af met een aangepaste omlijsting uit multiplex of metaalplaat (afdichting spouwopening).

Bekleed lichte binnenwanden met gipskartonplaat of andere plaatafwerking.

- Voorzie alle holle binnenwanden van isolatie.
- Gebruik vochtbestendig plaatmateriaal voor alle natte ruimten en/of andere wanden met een risico tot oppervlaktecondensatie.
- Schilder de woningen voor de eerste verhuur (basislaag wit in de woningen). Pleisterwerken zijn uiteraard op voorhand vlakgeschuurd en uitgeplamuurd.

### **3.1.3 Trappen**

- Trappen in gemeenschappelijke delen zijn slipbestending afgewerkt.
- Borstwerkingen en trapleuningen zijn altijd afgewerkt.
- Bij elke trap (privaat of gemeenschappelijk) is minimum aan één zijde een leuning aanwezig.

### **3.1.4 Deuren**

Deuren in gemeenschappelijke delen en toegangsdeuren van appartementen hebben standaard meerpuntsluitingen en veiligheidsloten met een certificaat in combinatie met veiligheidscilinders. De sloten passen in een sleutelplan.

Alle deuren werkt u standaard als volgt af:

- Bevestig deurkaders nooit uitsluitend met montageschuim aan de ruwbouw.
- Houten deurkaders zijn in multiplex, RNG of watervast MDF; nooit in gelamineerde spaanplaat of gewone MDF.
- Stalen deurkaders hebben een plaatdikte van  $\geq 0,0015m$  (zowel inbouw- als opklikssystemen).
- Deurbeslag:
  - minimaal ophangen met 3 paumellen of fitsen, 4 voor zware massieve deurbladen.
  - deurkrukken: eenvoudige modellen met terugplooi voor een goede grip voor personen met een handicap, uit aluminium of roestvast staal. Kunststof is alleen toegestaan als de stalen kern overtrokken is met nylon.
  - er zijn overal deurstoppen waar deuren of deurklinken beschadigingen kunnen aanbrengen.

### **3.1.5 Tablet- en wandbekledingen**

- Raamtabletten:
  - mogen de warmteafgifte van de verwarmingselementen niet belemmeren:





- ▶ minimale afstand raamtablet tot bovenkant radiator bedraagt minimaal 0,10m.
  - ▶ raamtabletten zodanig voordien dat gordijnen niet vrij boven de verwarmingselementen hangen en kunnen rusten op het raamtablet, zodat de warmte niet tussen gordijnen en ramen stroomt. Voorzie daarom een voldoende uitsteek van de tabletten.
  - hebben afgeronde hoeken en randen of zijn afgeschuind (stenen tabletten)
- Betegeling in natte ruimten:
- betegel rond het bad of de douche altijd iets meer dan de diepte of tot tegen het douchescherm, met een minimale hoogte van 2,10m.
  - voorzie een toegang tot de bad-/doucheafvoer
  - betegel achter de wastafel en het handwasbakje in de wc (standaard met een bijpassende spiegel)
  - betegel achter het keukenaanrecht tot de hoogte van de hangkasten, dampkap, raamtabletten achter de uitsparing voor fornuis en koelkast.

### **3.1.6 Vaste inrichting**

Keukeninrichting:

- voorzie een stootbestendige en watervaste plint als afwerking onderaan, met een terugloop in de nis voor indien optie voor vrijstaande toestellen (fornuis, koelkast, vaatwas) aangeboden wordt.
- werkbladen zijn  $\geq 0,030\text{m}$  dik en water-, vlek- en krasbestendig, met afgeronde voorzijde en duurzaam afgewerkte zijkanten (aluminiuminlage) tegen vrijstaande toestellen (fornuis, koelkast)
- keukenkasten: zijn van plaatmateriaal; corpussen zijn  $\geq 0,016\text{m}$ , fronten  $\geq 0,018\text{m}$ .

### **3.1.7 Gordijnkasten**

- de positionering hindert het vlot openen en sluiten van de ramen niet (draai- en/of kipstand)
- de plafondplaat laat een stevige bevestiging van de gordijnrails toe (geen spaanplaat)
- hebben standaard rails en voldoende schuivers met ooghaakjes
- zijn geschilderd

### **3.1.8 Schilderwerken**

- De schilderwerken van muren en plafonds in private ruimtes in een grondlaag wit en gemeenschappelijke delen zijn volledig afgewerkt.
- Ook de schilderwerken van alle deuren zijn volledig afgewerkt.
- Zorg dat alle bouwonderdelen in metaal roestbestendig zijn (bv. RVS, verchroomd) of gemoffeld en/of gelakt worden.

### **3.1.9 Terrassen**

- Bij naast elkaar gelegen private terrassen is de privacy belangrijk. Zorg voor een visuele afscheiding tussen de terrassen.

### **3.1.10 Private berging buiten de woning**

Als u deze extra private bergingen voorziet, voldoen ze minimaal aan de volgende richtlijnen:

- een lichtpunt en voldoende verluchting



- de sloten worden opgenomen in het sleutelplan

### **3.1.11 Tuinbergingen**

Woningen met een tuin hebben een berging die vlot bereikbaar is vanuit de tuin.

## **3.2 Technieken**

### **3.2.1 Verwarming en sanitair warm water**

Algemeen

Minimale ontwerp binnentemperaturen voor verwarming:

- leefruimte: 20°C
  - keuken: 20°C
  - slaapkamer: 18°C
  - badkamer: 24°C
  - toilet, berging en hal moeten niet rechtstreeks verwarmd worden, maar bevinden zich binnen het beschermde volume.
  - eventuele garages en beperkt toegankelijke of weinig te gebruiken zolders bevinden zich buiten het beschermde volume.
- De dimensionering van het verwarmingsvermogen gebeurt via de reële warmtevraag voor verwarming. Beperk overdimensionering.
  - De ketel of andere warmtegenerator staat binnen het beschermde volume op een goed toegankelijke plaats, zodat onderhoud vlot kan verlopen.
  - Verbrandingstoestellen zijn altijd van het gesloten type.

Warmteverdeling

Onderstaande bepalingen gelden op de verdeling van verwarming en op sanitair warm water:

- Elke radiator/warmwateraftappunt is afzonderlijk aan te sluiten op een centraal opgestelde collector via een compact verdeelnet met een zo kort mogelijk leidinglengte.
- Voor vloerverwarming is er minimaal 1 kring per ruimte.
- Alle verdeelleidingen vanaf de ketel/warmtegenerator liggen binnen het beschermde volume.
- Voorzie leidingisolatie voor:
  - alle opbouwleidingen in bergingen en onverwarmde ruimtes
  - warmwaterleidingen als er koudwaterleidingen op minder dan 0,20m liggen
  - collectieve verdeelleidingen inclusief het kraanwerk buiten het beschermde volume
- Leidingen zijn ingewerkt in de vloeren, in ruimtes zoals bergingen en garages mag u de leidingen ook in opbouw plaatsen.
- Bij collectieve verwarming heeft elke woning slechts één aansluitpunt, uit te rusten met een warmtemeter.

Warmtemeting – sturing – meting



Elke woning/appartement is afzonderlijk regelbaar.

- Centrale regeling via een kamerthermostaat in de leefruimte.
- Bij radiatoren: thermostatische radiatorcranken in andere ruimtes.
- Weersafhankelijke sturing van de vertrekwatertemperatuur.
- Warmteverbruik is individueel meetbaar per woning.
- Bij collectieve systemen: voorzie een energiebeheersysteem met automatische sturing van temperaturen, pompen, verdeelcranken, foutdetectie en -melding, monitoring van de installatie en het verbruik.

### **3.2.2 Ventilatie**

Systeem

Afzonderlijke ventilatoren per lokaal zijn niet toegestaan.

Sturing en voeding

- Kies enkel toestellen met energiezuinige elektronisch gestuurde motoren. Bij vraaggestuurde systemen worden de verschillende componenten gevoed op netstroom, niet op batterijen.
- Om veiligheidsredenen moet de bewoner de ventilatie en de elektrische voeding ervan kunnen onderbreken, onder meer bij onderhoud en bij gevaarlijke luchtverontreiniging van de buitenomgeving

### **3.2.3 Dampkappen**

- Plaats bij appartementen dampkapafvoeren onafhankelijk van het ventilatiesysteem. Het toevoerdebiet van de keuken is evenredig met het afvoerdebiet van de dampkap.
- Bij volledig mechanische ventilatie en goede luchtdichtheid voorziet u enkel recirculatie-dampkappen (koolstoffilter).

### **3.2.4 Droogkasten**

- Bij volledig mechanische ventilatie en goede luchtdichtheid zijn enkel de nodige aansluitingen voor condenserende droogkasten voorzien. De toestellen worden door de huurder zelf voorzien.

### **3.2.5 Elektriciteit**

Stopcontacten

Stopcontacten staan minstens op 0,15m van de vloer, in natte ruimtes is dit minimaal 0,25m van de vloer en 0,20m boven werkbladen.

In elke ruimte zijn er minimaal de volgende stopcontacten om uitbreiding van de installatie door huurders en dus brandgevaar te beperken:

- Keuken:
  - Verdeel stopcontacten in de keuken over minimaal 2 stroombanen.
  - Voorbestemde stopcontacten volgens de mogelijke keukenuitrusting:
    - Fornuis en oven: bij een elektrisch fornuis is er een aangepast stopcontact/aansluitdoos op een afzonderlijk beveiligde kring.

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

- ▶ Koelkast
- ▶ Dampkap
- ▶ Vaatwas
- ▶ (Diepvries)
- ▶ (Elektroboiler)
- Boven het aanrecht plaatst u 3 meervoudige stopcontacten waarvan 1 nabij het fornuis.
- Voor algemeen gebruik voorziet u 2 enkelvoudige stopcontacten.
- Leefruimte:
  - 2 dubbele stopcontacten nabij de aansluiting van de tv-distributie
  - 1 stopcontact nabij de telefoon/PC aansluiting
  - 1 stopcontact in de hoeken – hou rekening met bemeubelbaarheid
- Slaapkamers:
  - 1 stopcontact in de hoeken van de kamer (niet in eventuele hoek achter deur)
  - 1 stopcontact nabij de deur
  - 1 meervoudig stopcontact bij de tafel of het bureau
- Badkamer:
  - 1 dubbel stopcontact nabij de wastafel buiten veiligheidsvolume 2 (en beveiligd door differentieel 30 mA)
  - In opstelruimte van wasmachine, droogkast: 1 stopcontact per toestel.
- Berging in de woning:
  - minstens 1 niet-voorbested stopcontact
  - In opstelruimte van wasmachine, droogkast: 1 stopcontact per toestel.
- Fietsenberging (of combinatie met berging in de woning) met oplaadmogelijkheid voor elektrische fietsen.
- Inkomhal/gang/inkompartij:
  - minstens 1 stopcontact per woonlaag, centraal geplaatst voor poetsen
  - in collectieve delen is deze kring via een sleutel of dergelijke bedienbaar
- Zolderruimte:
  - minstens 1 stopcontact als die toegankelijk is
- Technieken: centrale verwarming/ventilatie/andere:
  - 1 stopcontact voor de ketel aangesloten via een afzonderlijk bord met automaten
  - 1 stopcontact nabij de ketel voor onderhoud
  - 1 stopcontact voor de ventilatievoorziening
  - Algemeen: 1 stopcontact per technische voorziening (regenwaterpomp, zonneboiler, telefoon, TV, internetmodem)
- Lift:
  - afzonderlijk gevoed vanaf hoofdverdeelbord

#### Lichtpunten

Gebruik zoveel mogelijk natuurlijk daglicht.



- In elke ruimte zijn er minimaal de volgende lichtpunten:
  - Elke ruimte heeft minstens 1 lichtpunt centraal aan het plafond.
  - Extra lichtpunten:
    - ▶ keuken: 1 extra lichtpunt boven het aanrecht (eventueel ingebouwd in keukenkasten).
    - ▶ leefruimte: zithoek en eethoek: elk minstens één centraal lichtpunt.
    - ▶ badkamer: 1 extra lichtpunt boven elke wastafel.
    - ▶ toilet: een lichtpunt boven het handwasbakje kan het centraal lichtpunt vervangen.
    - ▶ hal en trappen: voldoende aantal lichtpunten om volledige zone veilig te verlichten.
    - ▶ buitenverlichting bij inkomdeur, achterdeur of terras: minstens 1 fitting met lamp per zone.
- Voorzie armaturen en bijgaande lampen met A- of B-energielabel in garages, badkamers, toiletten, bergingen, collectieve delen en als buitenverlichting.
- Lichtschakelaars buiten de te bedienen ruimte of voor buitenverlichting hebben een oplichtende ‘aan’-indicatie.
- In gemeenschappelijke ruimten en buitenomgeving plaatst u verlichtingen met tijdschakelaar, aanwezigheidsdetectie en/of schakeling volgens de daglichtintensiteit. Er moet altijd een minimale (permanente) basisverlichting blijven – dit verhoogt het veiligheidsgevoel.

### **3.2.6 Communicatie**

- Elke woning heeft toegang tot telefonie, tv en internet via een vrij te kiezen provider. Voorzie hiervoor minimaal de volgende aansluitpunten:
  - 1 telefoonaansluiting in de leefruimte
  - 1 tv-aansluiting in de leefruimte (uitrusting te voorzien voor verschillende providers).
  - aansluiting voor modem in berging of tellerkast

Appartementen beschikken over een parlofoon waarmee de bewoner ook de deur van de centrale inkomdeur kan bedienen.

