



# SVK PRO-OPROEP

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







De aanbestedende overheid levert geen garantieverklaring af, noch impliciet, noch uitdrukkelijk, met betrekking tot de volledigheid, relevantie en interpretatie van de in dit document opgenomen informatie.

Ingevolge de deelname aan de SVK-Pro procedure aanvaardt de deelnemer de wettigheid van de procedure en de in de selectieleidraad (en haar bijlagen) opgenomen bepalingen.

Mede overeenkomstig en naar analogie van artikel 85 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten hebben (desgevallend de VMSW in naam van) de SVK's het recht de procedure stop te zetten en dit zonder enig recht op schadevergoeding in hoofde van de deelnemers aan de SVK Pro-oproep, ongeacht in welk stadium van de procedure. De SVK's hebben ook het recht om de opdracht niet te sluiten.



# INHOUD

Vragen en inlichtingen bij de documenten	2
<b>1 Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Het voorwerp van de SVK Pro-oproep</b> .....	<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 Selectiefase (fase 1)</b> .....	<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 Gunningsfase (fasen 2 en 3)</b> .....	<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 Verbintenstermijn	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



# 2 HET VOORWERP VAN DE SVK PRO-OPROEP

## 2.1 DE PROCEDURE

De SVK Pro-procedure bestaat uit 3 fasen.

In fase 1 en fase 2 van de SVK Pro procedure treedt VMSW op als penhouder van de procedure in de hoedanigheid van lasthebber van de SVK's. Op het einde van fase 2 eindigt de lastgeving van de VMSW. In fase 3 neemt het SVK zelf volledig de rol van “aanbestedende overheid” op. De betrokken SVK's die optreden als aanbestedende overheid zijn weergegeven in **Bijlage 1** bij dit document.

Dit document focust als selectieleidraad op fase 1 van de procedure, maar loopt onder voorbehoud ook reeds vooruit op de volgende fasen van de procedure zodat dit document ook kan worden gebruikt voor de volgende fasen.

### **Fase 1: de selectiefase**

In fase 1 beoordeelt de VMSW de selectiecriteria en uitsluitingscriteria. Inschrijvers die niet voldoen zullen hiervan bericht ontvangen. Een wachttermijn zal worden gerespecteerd.

**Deze fase werd reeds doorlopen.**

### **Fase 2: het eerste deel van de gunningsfase: eerste voorstel**

In fase 2 wordt er een eerste voorstel ingediend waarbij er wordt verduidelijkt welke woningen er aan het SVK verhuurd kunnen worden, vanaf wanneer, welke typologie en waar en desgevallend hoe het project vorm zal worden gegeven. De inschrijver verstrekt de gegevens die gevraagd worden onder punt 4.2.1.

VMSW zal de eerste voorstellen beoordelen op de formele regelmatigheid, inbegrepen de huurprijzen en kan desgevallend de inschrijver de kans geven om onregelmatigheden te regulariseren. VMSW is hiertoe echter niet verplicht. Laattijdige indiening kan niet worden geregulariseerd. Inschrijvers die een onregelmatig voorstel hebben ingediend, dat niet werd geregulariseerd zullen voor het betrokken perceel of de betrokken percelen worden uitgesloten van verdere deelname. Een wachttermijn zal worden gerespecteerd.

### **Fase 3: het tweede deel van de gunningsfase: onderhandelingen en finaal voorstel**

Het SVK ontvangt van de VMSW de lijst van inschrijvers in de relevante percelen. Het SVK kan ervoor opteren om met de betrokken inschrijvers in onderhandeling te gaan. Desgevallend kan zij het aantal partijen reduceren waarmee ze in onderhandeling zal gaan. Dit zal ze doen op basis van een beoordeling van de voorstellen in het licht van de beoordelingscriteria. Het SVK kan ook beslissen om niet te onderhandelen en de procedure stop te zetten, dan wel direct tot gunning over te gaan. In functie van de behoefte kan per perceel met één dan wel meerdere inschrijvers tot contractsluiting worden gekomendoch dit met respect voor de volgorde die volgt uit de beoordeling.







## 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*).

- U kunt deze regelgeving terugvinden op:
  - <http://overheid.vlaanderen.be/regelgeving-overheidsopdrachten>
- De wet van 20 maart 1991 betreffende de regeling van de erkenning van aannemers, het Koninklijk Besluit van 26 september 1991 en het Ministerieel Besluit van 27 september 1991;
- Dit document bestaat uit:
- Bijlage 1 Deelnemende SVK's
  - Bijlage 2 Percelen, specifieke eisen met betrekking tot de behoeftebepaling
  - Bijlage 3 Huurovereenkomst
  - Bijlage 4 Ontwerpovereenkomst om tot een huurovereenkomst te besluiten
  - In te vullen voor Fase 1 Selectiefase
    - ▶ Formulier 1: Aanvraag tot deelname SVK Pro
    - ▶ Formulier 2: UEA (Uniform Europees Aanbestedingsdocument)
    - ▶ Formulier 3: Verbintenis terbeschikkingstelling middelen
  - In te vullen voor Fase 2 Eerste deel van de gunningsfase
    - ▶ Formulier 4: Inschrijvingsformulier SVK Pro fase 2

## 2.6 PRIJSBEPALING VAN DE OPDRACHT

De opdrachten vormen elk afzonderlijk een overeenkomst tegen globale prijs.

## ~~2.7 VERZENDING, ONTVANGST EN INTREKKING VAN DE KANDIDAATSTELLINGEN~~

*De deelnemer dient zijn kandidaatstelling verplicht elektronisch in via de [website e-tendering](#).<sup>7</sup>*

*Het uiterste tijdstip om de kandidaatstelling in te dienen en later het voorstel in te dienen op de website en in de aankondiging van de opdracht.*

*Als u een ingediende kandidaatstelling wenst in te trekken, 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.*

## 2.8 RAADPLEGING VAN HET DOSSIER

U kunt het dossier raadplegen op de website van de VMSW.

<sup>7</sup> Dit is een elektronisch platform volgens artikel 14, §7 van de Wet Overheidsopdrachten. Deze website garandeert de naleving van de bepalingen van artikel 84 van het KB Plaatsing.



### 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.

**De selectiefase werd reeds doorlopen. De deelnemer aan de SVK Pro procedure wordt er wel op gewezen dat hij gedurende de navolgende fases steeds aan de selectiecriteria dient te voldoen, alsook zich niet in geval van uitsluiting mag bevinden.**

**Voor de goede orde wordt de tekst weergegeven, maar staat deze – gelet op het feit dat de tweede fase reeds werd aangevat – schuingedrukt.**

#### 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-attest, het attest van fiscale schulden en het attest 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.*











### 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.

//



onderhandelingen kunnen desgevallend in verschillende rondes en fasen verlopen in voorkomend geval met tussentijdse reductie.<sup>8</sup>

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 de kans krijgen om een aangepast eindvoorstel in te dienen.

## 4.4 GUNNINGSCRITERIA

De voorstellen zullen worden gequoteerd aan de hand van de volgende gunningscriteria:

- Het criterium prijs
- Het criterium kwaliteit

### 4.4.1 Prijs (70%)

#### 4.4.1.1 Huurprijs per wooneenheid

De deelnemer aan de SVK Pro procedure geeft in zijn voorstel een opgave van de maandelijkse huurprijs per wooneenheid (detail en som). 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. 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 de volgende samenstelling	Maximale huurprijsgrens SVK Pro 2020
Alleenstaande	€ 556,43
Koppel zonder personen ten laste	€ 556,43
Koppel (of alleenstaande) met 1 persoon ten laste	€ 667,71
Koppel (of alleenstaande) met 2 personen ten laste	€ 779,00
Koppel (of alleenstaande) met 3 personen ten laste	€ 834,64

Bij gemeente met verhoogde huursubsidie (voorkeurgemeente):

Woning voor gezin met volgende samenstelling	Maximale huurprijsgrens SVK Pro 2020
Alleenstaande	€ 612,07
Koppel zonder personen ten laste	€ 734,49
Koppel (of alleenstaande) met 1 persoon ten laste	€ 856,91

Koppel (of alleenstaande) met 2 personen ten laste	€ 856,91
Koppel (of alleenstaande) met 3 personen ten laste	€ 918,11

Gewoonlijk gaat een SVK er van uit dat men 1 slaapkamer voor max. 2 personen (ten laste) moet voorzien. Een SVK mag hier van afwijken in de latere onderhandelingen met de kandidaat-verhuurder.

Deze bedragen zijn de maximale toegestane naakte huurprijzen die kandidaat-huurders mogen aanbieden bij de procedure SVK Pro 2020. In de praktijk hanteren veel SVK's lagere maximale huurprijzen en kunnen deze bovendien onderling verschillen. In een latere fase heeft men de mogelijkheid om met het betrokken SVK te onderhandelen over de huurprijs, zonder dat men daarbij deze maximale grenzen mag overschrijden.

Wanneer de deelnemer aan de SVK Pro procedure inschrijft met een project, dan dienen elk van de wooneenheden die worden aangeboden daaraan te voldoen.

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

#### **4.4.1.2 Projectgerelateerde lasten**

Daarnaast geeft de deelnemer aan de SVK Pro procedure ook mee welke projectgerelateerde lasten maximaal zullen worden gevraagd. 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.





Meer informatie met betrekking tot het schattingsmodel kan worden teruggevonden op de website van Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/schattingsmodel-sociale-huur>.

Voor wat betreft de woningen die worden aangeboden in het kader van deze oproep wordt er gebruik gemaakt van versie 3.3.

#### 4.4.2 Kwaliteit (30%)

Het criterium kwaliteit wordt beoordeeld aan de hand van een plan van aanpak waarbij de inschrijvers duidelijk maken hoe het project zal worden vormgegeven en hoe het project inpasbaar is in het beleid dat het betrokken SVK voert.

De inschrijver houdt daarbij rekening met de volgende elementen, die kunnen worden gebruikt als beoordelingselementen:

- Mooie inbedding in het sociaalmaatschappelijk weefsel;
- De timing van het project, m.n. wanneer de woningen in gebruik kunnen worden genomen;
- De ligging van de woning;
- De kwaliteit van de voorgestelde woningen (o.a. naar comfort, afwerkingsgraad, toegangen, gemeenschappelijke delen, energetische waarden (E-waarden en S-waarden, kwaliteiten van de materialen, woningkwaliteit, aanwezigheid fietsenstalling, organisatie afvalberging, gezamenlijke voorzieningen binnen een project), ...); De wenselijke woningkwaliteit voor SVK Pro-woningen is richtinggevend toegevoegd als bijlage.
- De afzonderlijke ruimtes;
- De meerwaarde in de buurt;
- De afstanden tot de scholen, buurtwinkels, en dergelijke meer;
- De mobiscore van de woningen in het project;
- Fietsenstalling met oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen
- ...

De kwaliteit zal beoordeeld worden op 20 punten, rekening houdende met volgende toekenningen:

- 0 tot en met 8 op 30: erbarmelijk;
- 9 tot en met 11 op 30: slecht;
- 12 tot en met 14 op 30: onvoldoende;
- 15 tot en met 17 op 30: voldoende;
- 18 tot en met 20 op 30: goed;
- 21 tot en met 23 op 30: zeer goed;
- 24 tot en met 26 op 30: uitstekend;
- 27 tot en met 30 op 20: uitmuntend.

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









## **FORMULIER 2**

# **UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT**

Voor deze bijlage verwijzen wij naar het document "UEA\_SVK\_Pro\_2020", bijgevoegd bij deze opdrachtdocumenten.





# FORMULIER 4





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 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 2020:

RSVK Waregem  
SVK Antwerpen  
SVK De Poort  
SVK De Woonkoepel  
SVK Gent  
SVK Hageland  
SVK Het Sas  
SVK Het Scharnier  
SVK Laarne-Wetteren-Wichelen  
SVK Leie en Schelde  
SVK Maasland  
SVK Mechelen  
SVK Meetjesland  
SVK Midden-Limburg  
SVK Noorderkempen  
SVK OCMW Destelbergen  
SVK OCMW Wemmel  
SVK Platform West-Limburg  
SVK Sovekans  
SVK SPIT  
SVK Vereniging Brugge  
SVK Waasland  
SVK Webra  
SVK WoonregT  
SVK Woonsleutel  
SVK Zuiderkempen  
SVK Zuidkant  
SVK Zuid-Oost-Vlaanderen





## **BIJLAGE 2: BEHOEFTEBEPALING**

Voor deze bijlage verwijzen wij naar het document "Behoeftebepaling\_SVK\_Pro\_2020",  
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 HOOFDHUURDER**

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.





§2. Daarnaast kan de huurprijs op elk ogenblik worden herzien als voor het verhuurde goed energiebesparende investeringen zijn gedaan.

Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42/1°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

Als de huurder en de verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben ze het recht om aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van energiebesparende investeringen met minstens 10% gestegen is.

**Artikel 8. HUURWAARBORG**

De partijen komen overeen dat de hoofdhuurder geen waarborg verstrekt aan de verhuurder.

**Artikel 9. KOSTEN EN LASTEN**

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de hoofdhuurder worden gelegd.

Het verbruik van water, elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, internet en dergelijke, alsook de huur van de meters en toestellen zijn ten laste van de hoofdhuurder.

Bij de aanvang van de huur en bij de beëindiging ervan zullen de meterstanden worden opgenomen.

De hoofdhuurder betaalt aan de verhuurder een bijdrage voor de kosten en de lasten die de verhuurder voor rekening van de huurder maakt. Die kosten omvatten: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

De kosten worden als volgt aangerekend.

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

**A. Vast bedrag**

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald van \_\_\_\_\_ euro, betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen en betaalbaar met de huurbetaling.

Iedere partij kan op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

Als de vrederechter de omzetting in werkelijke kosten en lasten uitspreekt, verbindt de verhuurder zich ertoe de kosten en lasten te beperken tot een redelijke hoogte. De huurder kan tegen een verhoging van de kosten en lasten bezwaar aantekenen bij de 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 om de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen.

**B. Maandelijks provisie**

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt samen met de huurbetaling een maandelijks voorschot van \_\_\_\_\_ euro betaald.

Ieder jaar bezorgt de verhuurder aan de hoofdhuurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningposten en de gehanteerde verdeelsleutel. Naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening bepaalt de verhuurder het saldo in het voordeel of het nadeel van de hoofdhuurder, alsook het nieuwe bedrag van het maandelijks voorschot op basis van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven.

De verhuurder verbindt zich ertoe de kosten en lasten te beperken tot redelijke hoogte. De huurder kan tegen een verhoging van de kosten en lasten bezwaar aantekenen bij de









Noch de hoofdhuurder, noch de onderhuurder mag niet-wegneembare veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder of de toelating van de rechter.

Als de hoofdhuurder of de onderhuurder het goed toch wijzigt zonder dat hij die toelating heeft verkregen, mag de verhuurder op het einde van de huur het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder dat hij een vergoeding verschuldigd is aan de hoofdhuurder of onderhuurder. De verhuurder kan ook onmiddellijk van de hoofdhuurder eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

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

- A. Als er veranderingen zijn uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, komen ze op het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij hoeft daarvoor geenvergoeding te betalen. Als de partijen dat noodzakelijk achten, moet de hoofdhuurder een verzekering afsluiten voor de geplande werkzaamheden. Als de werken worden uitgevoerd door de onderhuurder, kan die verplicht worden daarvoor een verzekering af te sluiten. De verhuurder kan in dat geval altijd een bewijs vragen van de verzekering die de aansprakelijkheid van de huurder en de verhuurder dekt.
- B. Als er veranderingen zijn uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, worden ze door de verhuurder op het einde van de huur overgenomen tegen vergoeding van de materialen en het werk, rekening houdend met de ouderdom en de staat waarin het goed zich bevindt.

Als er voor de werken een postinterventiedossier vereist is, verbindt de hoofdhuurder zich ertoe om alle verplichtingen en kosten op zich te nemen en de verhuurder een exemplaar ervan te overhandigen nadat de werken voltooid zijn.

Als er voor het gehuurde goed al een postinterventiedossier is opgemaakt, zal de verhuurder de hoofdhuurder een exemplaar ervan overhandigen op zijn eerste verzoek.

**Artikel 15. AANPLAKKING – BEZOEK**

Op het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop van het verhuurde goed laten de hoofd- en onderhuurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop staan de voormelde huurders toe dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, twee keer per week gedurende drie opeenvolgende uren, die in overleg te bepalen zijn.

Gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst mag de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed na afspraak met de hoofd- en onderhuurder bezichtigen.

**Artikel 16. ONTEIGENING**

In geval van onteigening om reden van openbaar nut verzaakt de hoofdhuurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder en laat hij zijn rechten alleen gelden tegenover de onteigenende overheid, zonder dat de schadevergoeding voor de verhuurder vermindert.

**Artikel 17. GESCHILLEN**

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het gehuurde goed ligt. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst het Belgische recht van toepassing is.

**Artikel 18. PRIVACY**



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. 38/9 “Onvoorzienbare omstandigheden in hoofde van de opdrachtnemer”, §§ 1-3
- Art. 38/10, §§ 1-3
- Art. 39 “Draagwijdte van de controle en het toezicht”
- Art. 41 “Soorten keuringen
- Art. 42 “Voorafgaande keuring”
- Art. 43 “A posteriori uitgevoerde keuring”
- Art. 44 “In gebreke blijven en sancties”
- Art. 45 “Straffen”
- Art. 46 “Vertragingsboetes”
- Art. 47 “Ambtshalve maatregelen”
- Art. 48 “Overige sancties”
- Art. 50 “Teruggave vertragingsboetes en straffen”
- Art. 51
- Art. 61 “Verbreking”
- Art. 62, eerste lid, 2°-4°, derde lid en vierde lid
- Art. 63
- Art. 64 “Opleveringen en waarborgen”
- Art. 65
- Art. 66 “Algemene betalingsvoorwaarden”
- Art. 67 “Voorschotten”
- Art. 68 “Betaling in geval van verzet of van derdenbeslag
- Art. 70 “Onderbreking of vertraging van de uitvoering door de opdrachtnemer”
- Art. 71 “Korting wegens minderwaarde
- Art. 72 “Compensatie”
- Art. 73
- Art. 74 “Toelatingen”
- Art. 75 “Leiding en controle”
- Art. 76 “Uitvoeringstermijn”
- Art. 77 “Ter beschikking stellen van gronden en lokalen”
- Art. 78 “Voorwaarden betreffende het personeel”
- Art. 79 “Organisatie van de bouwplaats”
- Art. 80 “Wijzigingen aan de opdracht”
- Art. 81 “Spel van de vermoedelijke hoeveelheden”
- Art. 82 “Controlemiddelen”
- Art. 83 “Dagboek van de werken”
- Art. 84 “Aansprakelijkheid van de aannemer”
- Art. 85 “Vermoeden van bedrog of slecht werk”
- Art. 86 “Vertragingsboetes”
- Art. 87 “Ambtshalve maatregelen
- Art. 88 “Inhoudingen voor niet betaalde lonen, sociale lasten en belastingen die zijn verschuldigd
- Art. 90 “Vondsten tijdens de werken”
- Art. 91 “Opleveringen en waarborg”

//

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



1 Definities

**Geboden Huurprijs**

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;

**Goed**

betekent de wooneenheid, wooneenheden die worden aangeboden door de Deelnemer aan de SVK Pro procedure;

**Huurovereenkomst**

betekent de overeenkomst die werd gevoegd als bijlage 3 bij de SVK Pro oproep;

**Overeenkomst**

betekent deze overeenkomst;

**SVK Pro oproep**

betekent de documenten die werden overgemaakt in het kader van de mededingingsprocedure met onderhandeling georganiseerd door VSMW en genoemd SVK Pro oproep;

**Voorstel**

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 bekomen 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 vertragingsvergoeding verschuldigd zijn per dag *pro rata* van de maandelijkse huurprijs per dag.
- 5.3 De vertragingsvergoeding 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.

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

- 5.5 Op het ogenblik van de levering zoals vermeld in het eerste lid, zal het Goed moeten voldoen aan de vereisten inzake conformiteit. De conformiteit kan worden aangetoond via een conformiteitsattest in de zin van de Vlaamse Wooncode/Vlaamse Codex Wonen.
- 5.6 Is niet voldaan aan de vereisten inzake conformiteit, dan vindt er geen levering plaats en loopt gedurende twee (2) maanden voormelde vertragsvergoeding totdat een conformiteitsattest wordt afgeleverd of op een andere wijze wordt aangetoond dat aan de vereisten inzake conformiteit is voldaan. Indien binnen die twee (2) maanden niet wordt aangetoond dat aan de vereisten inzake conformiteit is voldaan, dan wordt dit door de Partijen uitdrukkelijk beschouwd als een voldoende ernstige wanprestatie, welke de ontbinding van de Overeenkomst lastens de Deelnemer aan de SVK Pro procedure verantwoordt.
- 5.7 Indien het SVK van oordeel is dat het Goed niet overeenstemt met de kwaliteiten en eigenschappen zoals omschreven in het Voorstel, dan zal het SVK dit uiterlijk twee weken na de levering van het goed per aangetekend schrijven melden aan de Deelnemer aan de SVK Pro procedure en zal er een vermindering van de Geboden Huurprijs worden voorgesteld.
- 5.8 Indien er omtrent de vermindering van de Geboden Huurprijs geen akkoord kan worden gevonden binnen een termijn van twee (2) weken na het aangetekend schrijven vermeld in het vorige lid, dan stellen Partijen in gezamenlijk overleg een expert aan die daaromtrent een bindende derdenbeslissing zal nemen en deze aanstelling geschiedt binnen een termijn van twee (2) weken te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twee (2) weken na het aangetekend schrijven vermeld in het vorige lid.
- 5.9 Indien Partijen niet tot een gezamenlijke expert komen, dan zal elke Partij binnen een daarop volgende termijn van één (1) week een expert aanstellen. Die twee experten stellen dan eendere expert aan. De experten beslissen in college.
- 5.10 De expertisekosten worden door de Partijen ieder voor de helft ten laste genomen.
- 5.11 Wanneer blijkt dat de experten de huurwaarde van het Goed meer dan tien (10) procent lager schatten dan de Geboden Huurprijs, dan wordt dit beschouwd als een voldoende ernstige wanprestatie die 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 oppervlakenormen 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 oppervlakenormen te volgen, zijn hier uitzonderingen mogelijk. Wanneer bijvoorbeeld een woning volledig in orde is volgens de Vlaamse Codex Wonen (VCW), voorzien.



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

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 Codex Wonen 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  $18m^2 + 2m^2$  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:
  - o Zitelement van 0,8m x 0,8m per persoon (minstens 4)
  - o Salontafel
  - o Kast van 1,5m x 0,5m
  - o Vrije doorgang van 0,8m

Keuken:

Oppervlakte:  $4m^2 + 0,5m$  per persoon

Een open keuken heeft de voorkeur.

Slaapkamer:

Een slaapkamer mag nooit rechtstreeks uitgeven op de keuken

*Ouders:*

- min  $10m^2$
- Met ruimte voor:
  - o Een bed van 2,05m x 1,6m



- 2 nachtkastjes
- Een kast van 2,4m x 0,6m x 2m (dit mag wel opgesplitst worden)
- Vrije doorgang van 0,8m

*Kinderen:*

- 1 kind: 6,5m<sup>2</sup>
- 2 kinderen: 10m<sup>2</sup>
- 3 kinderen: 15m<sup>2</sup>
- Per kind moeten volgende meubels geplaatst kunnen worden:
  - Een bed van 2,05m x 0,9m
  - Een nachtkastje
  - Een kast van minimaal 1m x 0,6m x 2m
  - Een bureau van minimaal: 1,2m x 0,7m
  - Vrije doorgang: 0,8m

*Toilet:*

- Tot 3 personen mag het enige toilet in de badkamer zijn, zolang dit ook toegankelijk is vanuit inkomhal/nachthal of sas
- Vanaf 5 personen of meerdere woonniveaus moet er een extra toilet zijn. Dit mag in de badkamer.
- Een toilet geeft bij voorkeur niet rechtstreeks uit op de leefruimte of de keuken.

*Badkamer:*

- Zonder toilet: 3m<sup>2</sup> + 0,5m<sup>2</sup> pp
- Met toilet: 4m<sup>2</sup> + 0,5m<sup>2</sup> pp
- Vanaf 7 personen moet er een extra sanitaire cel zijn die minstens bestaat uit een douche en wastafel

*Inrichting:*

- Een bad met mogelijkheid tot douchen of douche (standaardafmetingen), met gordijnrail (of deur) en stang voor sproeier
- Bij inloopdouches trekt de helling verder door dan het douchegordijn
- 1 wastafel (standaardafmeting, met koud en warm water), vanaf 5 personen 2 wastafels
- Ruimte voor een hoge kast van 0,4m x 0,4m of wastafelmeubel met kast onder wastafel van 0,6m x 0,5m
- Vrije ruimte aan wastafel van 0,8m
- Snelle en rechtstreekse verluchting

*Berging:*

In nieuwbouwwoningen moet een aparte berging voorzien worden:

- In een appartement: 3m<sup>2</sup> + 0,5m<sup>2</sup> per persoon
- In een huis: 5m<sup>2</sup> + 0,5m per persoon
- Minstens 1 berging moet aansluiten bij keuken/eethoek of inkomhal
- Er moet plaats zijn voor hoge kasten/rekken van 0,6m x 0,6m en 1,2m x 0,6m



- 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 douchedor en 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.







- ▶ 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





Elke woning/appartement is afzonderlijk regelbaar.

- Centrale regeling via een kamerthermostraat in de leefruimte.
- Bij radiatoren: thermostatische radiatorcransen 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, verdeelcransen, foutdetectie en -melding, monitoring van de installatie en het verbruik.

### 3.2.2 Ventilatie

Stelsysteem

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.

