INTERN HUURREGLEMENT VAN WOONMAATSCHAPPIJ ZETUS

Het bestuursorgaan van Zetus heeft op 21 januari 2025 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend aangepast intern huurreglement.

Het intern huurreglement is openbaar en kan bijgevolg door iedereen worden opgevraagd. Het intern huurreglement ligt met zijn bijlagen ter inzage in de maatschappelijke zetel van Zetus, Hanneusestraat 32/2 te 8370 Blankenberge alsook in het kantoor gelegen Kraaiennestplein 1 bus 4 te Knokke-Heist. Daarnaast is het ook digitaal beschikbaar via de website www.zetus.be.

Het intern huurreglement geldt voor onbepaalde duur. Het is de bedoeling dat een evaluatie van het heersende intern huurreglement eventueel kan leiden tot bijsturing. Ook wijzigingen in de wetgeving zorgen ervoor dat wij op regelmatige basis ons intern huurreglement moeten aanpassen. Een afschrift van het intern huurreglement, en latere wijzigingen, worden door Zetus onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

De in dit reglement vermelde bedragen gelden voor 2025 en worden jaarlijks geïndexeerd.

Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. De regelgeving waarop dit intern huurreglement is gebaseerd, blijft de enige juridische referentie bij eventuele conflicten. Als bepalingen van dit intern huurreglement tegenstrijdig zouden zijn met de regelgeving, primeert de regelgeving. We verwijzen (onder meer) naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna VCW genoemd), het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna BVCW genoemd) en de Vlaamse Wooncode.

Het volledige BVCW wordt als bijlage bij dit intern huurreglement gevoegd.

De bepalingen van het intern huurreglement treden in werking op 1 februari 2025.

Eventuele bijkomende specifieke procedures omtrent toewijzingen, schrappingen, versnelde toewijzingen, gemotiveerde weigeringen, ontbindingen van huurovereenkomsten kunnen in de toekomst in een addendum aan het intern huurreglement worden toegevoegd.

Inhoud

1. Kandidaat-huurders en inschrijvingen 4
1.1. Algemeen 4
1.2. Inschrijvingsvoorwaarden 4
1.3. Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst 8
1.3. Gezinsbegrip 10
1.4. Wijzigingen aan de gezinssituatie 10
1.5. Woonwensen / voorkeuren van de kandidaat-huurder 10
1.6. Wijzigingen van de aanvraag 11
1.7. Validering door de kandidaat-huurder 11
1.8. Actualisatie 12
1.9. Schrapping uit het inschrijvingsregister 12
2. Toewijzingen 13
2.1. Algemeen 13
2.2. Instroommogelijkheden 17
2.3. Bezichtiging van de woning 21
2.4. Herhuisvesting i.h.k.v. renovatie van de sociale huurwoning 21
2.5. Onderbezetting 22
2.6. Tijdelijk geen aanbod 24
2.7. De eigenlijke toewijzing 25
2.8. Weigering van een toewijzing 25
2.9. Specifieke toewijzingsregels: garages 27
3. De huurovereenkomst 28
3.1. Huurders en bijwoners 28
3.2. Huurdersverplichtingen 29
3.3. Reglement van inwendige orde 31
3.4. Huurwaarborg 31
3.5. Plaatsbeschrijving en technische controle 33
3.6. Brandverzekering 33
3.7. Kosten en lasten 34
3.8. Ontbinding huurovereenkomst 34
3.9. Bezichtiging van de woning door nieuwe kandidaat-huurders 37
4. Verhaal en beroep bij de toezichthouder 38
5. Klachtenprocedure 40
6. Privacyclausule 41
7. Bijlagen 41
7.1. Puntensysteem ‘versnelde toewijzingen’ 41
7.2. Adressenlijst Knokke-Heist, doelgroep ‘kandidaat-huurders vanaf 65 jaar die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden’ 43
7.3. Adressenlijst Blankenberge, doelgroep ‘kandidaat-huurders vanaf 65 jaar 43
7.4. Privacycommunicatie naar kandidaat-huurder en huurder 44
1. Wie zijn wij? 44
2. Waarom hebben wij een privacyverklaring? 44
3. Hoe kan u ons bereiken? 44
4. Welke gegevens verzamelen we? 45
5. Van waar verzamelen we uw gegevens? 45
6. De geldige rechtsgrond voor de verwerking van uw persoonlijke gegevens 46
7. Waarvoor gebruiken we uw gegevens? 46
8. Hoe lang houden we uw gegevens bij? 47
9. Wie heeft toegang tot uw gegevens? 47
10. Wat zijn uw rechten 47
10.1 Recht van inzage 47
10.2 Recht op verbetering 48

10.3 Recht om te worden vergeten 48
10.4 Recht op beperking van verwerking 48
10.5 Recht op kennisgeving 49
10.6 Recht op data-portabiliteit 49
10.7 Recht op bezwaar 49
11. Kunt u uw toestemming intrekken? 49
12. Hoe kunt u een klacht indienen? 49
13. Wijzigingen in ons beleid 49

1. Kandidaat-huurders en inschrijvingen

1.1. Algemeen

Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, moet de potentiële kandidaat-huurder voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder.
Als er meer personen samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen en ze zijn geen echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, kan er maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder.

Als er hulp nodig is bij de inschrijving, kunnen kandidaat-huurders hiervoor langskomen bij Zetus. De inschrijving gebeurt in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurders kunnen zich ook zelf inschrijven via het centraal inschrijvingsregister.

1.2. Inschrijvingsvoorwaarden

De inschrijvingsvoorwaarden zijn:

- de leeftijd;
- de opname in het bevolkings- dan wel vreemdelingenregister;
- de hoogte van het inkomen;
- de hoogte van de beschikbare saldi op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen;
- het al dan niet hebben van onroerend bezit.

<u>De leeftijdsvoorwaarde</u>

De persoon die zich komt inschrijven als kandidaat-huurder of die als huurder wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning moet de volle leeftijd van achttien jaar hebben.

Uitzondering: Een persoon die de leeftijd van achttien jaar nog niet heeft bereikt, komt toch in aanmerking als hij ontvoogd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

Opgelet: Als personen zich willen inschrijven voor een sociale assistentiewoning moet één van de kandidaat-huurders minstens 65 jaar oud zijn.

<u>De verblijfsvoorwaarde</u>

De toegang tot sociale woningen is gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden kunnen zich reeds inschrijven voor een sociale woning met het vluchtelingenattest of een brief met een positieve beslissing van het CGVS. Die documenten bewijzen immers hun recht op duurzaam verblijf. De effectieve inschrijving in het vreemdelingenregister in de gemeente is de administratieve verwerking van dat rechtsfeit. Voor een toewijzing van een sociale huurwoning wordt wel verwacht dat de erkende vluchteling of subsidiair beschermde effectief is ingeschreven in het vreemdelingenregister.

Uitzondering: Personen die bij gebrek aan bestaansmiddelen niet langer in het bevolkings- of vreemdelingenregister staan, hebben het recht om ingeschreven te worden op een referentieadres in de gemeente waar ze gewoonlijk vertoeven. Dat kan op het adres van het OCMW, maar ook bij een

natuurlijk persoon. Het referentieadres is dan ook afdoende om te voldoen aan de voorwaarde van het recht op duurzaam verblijf.

De inkomensvoorwaarde

De kandidaat-huurder moet voldoen aan een inkomensvoorwaarde. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen. Uitzonderlijk kan het huidige inkomen of het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking worden genomen.

Uitzondering: Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet van het referentiejaar, of is de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het huidig inkomen genomen. Het huidig inkomen wordt door Zetus vastgesteld op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment. De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de kandidaat-huurder. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige inkomenswijzigingen. Het huidig inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen.
Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan Zetus autonoom beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen.
Zetus kan een afwijking van de inkomensgrenzen toestaan als de persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning, daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden.

De middelentoets

De kandidaat-huurder mag geen saldi hebben op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de vastgestelde grenzen overschrijden. Het betreft rekeningen waarvan de kandidaat-huurder rekeninghouder is of mederekeninghouder.

De grenzen zijn volledig identiek aan de inkomensgrenzen.

Bij de inschrijving bewijst de potentiële kandidaat-huurder dat hij voldoet aan de voorwaarde met een verklaring op erewoord. Concreet zal de potentiële kandidaat-huurder bij de inschrijving moeten verklaren in zijn digitaal dossier of het bedrag dat op de rekeningen staat onder of boven de gestelde grens ligt van de toepasselijke categorie waartoe hij behoort. Als hij twijfelt of hij voldoet, kan hij contact opnemen met de primaire verhuurder om een correcte inschatting te maken.

Voor de toelating tot een sociale huurwoning bewijst de kandidaat-huurder dat hij voldoet aan de voorwaarde, door voorlegging van stavingstukken.

De berekening van de beschikbare middelen is een momentopname. Er wordt geen rekening gehouden met schulden of toekomstige betalingen, net zoals er ook geen rekening wordt gehouden met toekomstige inkomsten.

Uitzondering: Er zijn een aantal tegoeden van de (potentiële) kandidaat-huurder waarmee geen rekening wordt gehouden:

- tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd;
- tegoeden die door de bank of financiële instelling geblokkeerd zijn wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden;
- negatieve saldi.

De eigendomsvoorwaarde

De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland zijn van toepassing:

- de kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben;
- de kandidaat-huurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
- de kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
- de kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven, hebben;
- de kandidaat-huurder mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht.

Zetus kan het eigen bezit van een eigendom nagaan middels een bevraging bij de FOD Financiën via de KSZ toepassing.

De inbreng van een eigendom in een vennootschap kan worden nagegaan door eerst op basis van het rijksregisternummer bij de ondernemingsdatabank (KBO) na te gaan of de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden een functie (zaakvoerder, bestuurder, aandeelhouder) heeft in een vennootschap. Via het KBO-nummer kan vervolgens informatie gevonden worden wat betreft de inbreng van eigendommen in de vennootschap.

Zetus kan eveneens een privaat bureau inschakelen om de eigendomsvoorwaarde in het buitenland na te gaan.

Uitzondering: Er zijn een aantal uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde opgenomen. In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen.
Een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Zetus kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn. Die uitzonderingen kunnen ook toegepast worden op de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst huurder worden.
Deze uitzonderingen zijn:

1. De woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in onverdeeldheid
   Wanneer de kandidaat-huurder samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een van de volgende zakelijke rechten heeft, dan kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning, op voorwaarde dat de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen.
   - Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
   - Ze hebben samen een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw;
   - Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven.

   De kandidaat-huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. Zetus kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

2. Op basis van het kosteloos karakter
   Als een kandidaat-huurder een zakelijk recht ten kosteloze titel heeft verworven (bv. schenking, erfenis), kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning in de volgende situaties:
   - De kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel bestemd voor woningbouw ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom verworven;

- De kandidaat-huurder heeft een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven;
- De kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven.

De kandidaat-huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. Zetus kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

3. Op basis van de woningkwaliteit

Als de kandidaat-huurder woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die tijdens de bewoning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard, wordt met die woning geen rekening gehouden. Dit op voorwaarde dat:

- men zich binnen de twee maanden na de verklaring komt inschrijven;
- de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op de datum van het onderzoek ter plaatse op basis waarvan de woning nadien onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de slechte woning te verlaten als hij zelf niet over de middelen beschikt om zijn woning in orde te stellen.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan Zetus instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

4. Het betreft een woning, niet aangepast aan de fysieke handicap of beperking

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid een fysieke handicap heeft en woont in een woning, die niet aangepast is aan zijn of haar handicap, dan wordt met die woning geen rekening gehouden.

Ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering.

De sociale huurwoning die door gerichte investeringen aangepast is aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking worden voorbehouden voor de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden die een fysieke handicap of beperking heeft.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan Zetus instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

5. Het betreft een ADL woning

Als de kandidaat-huurder of zijn gezinslid een handicap heeft, en hij is ingeschreven voor een ADL-woning, wordt met de woning die hij bewoont geen rekening gehouden.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan Zetus instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

6. Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone

Met de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone ligt waar wonen niet is toegelaten, wordt geen rekening gehouden.

De woning moet niet vervreemd worden na de toewijzing van een sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden. Een sociale huurder mag dus een vakantieverblijf hebben, gelegen in een zone waar permanent wonen niet is toegelaten.

7. Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de VCW (Vlaamse Codex Wonen)

Met de woning wordt geen rekening gehouden als die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van:

- de woningkwaliteitsbewaking;
- een verrichting door een sociale woonorganisatie;
- in het kader van het sociaal beheersrecht.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de woning te verlaten.
De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan Zetus instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

8. Op basis van een faillissement
Met de woning waarover de kandidaat-huurder het beheer heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek., wordt geen rekening gehouden.
De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan Zetus instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

Bijkomende voorwaarde ADL woning: De kandidaat-huurder van een ADL-woning kan genieten van een uitzondering op de inkomens- en de eigendomsvoorwaarde (zie hierboven), maar hij is wel verplicht bij inschrijving voor een ADL-woning bereid te zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten. Die overeenkomst wordt gesloten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent. In de overeenkomst wordt bepaald dat zorg en ondersteuning wordt ingekocht voor een minimaal budget van 12,2345 zorggebonden punten of voor een bedrag dat omgerekend naar punten aan de hand van een omslagsleutel overeenstemt met 12,2345 zorggebonden punten.

1.3. Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst

Op het moment dat een persoon zich wil inschrijven voor een sociale woning, op het moment dat een sociale woning kan toegewezen worden aan een kandidaat-huurder of op het moment dat een persoon na aanvang van de huurovereenkomst huurder wil/kan worden, controleert Zetus of de persoon respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. Zetus houdt geen rekening met een toekomstige situatie, bijvoorbeeld een te verwachten inkomensdaling, om te concluderen dat de persoon op termijn zal voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

<u>Op moment van inschrijving</u>

De potentiële kandidaat-huurder initieert zelf zijn aanvraag om ingeschreven te worden in het centraal inschrijvingsregister. Aanvragen worden geregistreerd in het centraal inschrijvingsregister, maar het moment van indiening dat in aanmerking wordt genomen om de chronologie te bepalen, is het moment waarop Wonen in Vlaanderen over alle stavingstukken beschikt, waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-huurder aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet.

Tijdens het verwerken van de aanvraag worden de inschrijvingsvoorwaarden automatisch afgetoetst. Als blijkt dat aan de inschrijvingsvoorwaarden voldaan is, wordt een inschrijvingsnummer toegekend.

Als Wonen in Vlaanderen op grond van de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister niet kan beoordelen of de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, verwijst ze de potentiële kandidaat-huurder door naar zijn primaire verhuurder. De potentiële kandidaat-huurder moet zich vervolgens binnen een maand aanmelden bij de primaire verhuurder om zijn

inschrijvingsdossier te laten beoordelen. Als de potentiële kandidaat-huurder zich niet binnen die termijn meldt, wordt zijn aanvraagdossier uit het centraal inschrijvingsregister verwijderd. Als de primaire verhuurder oordeelt dat de potentiële kandidaat-huurder niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt er geen inschrijvingsnummer toegekend en wordt de aanvrager gewezen op zijn verhaalrecht.

Op moment van toewijzing

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst door de verhuurder die het aanbod doet. Concreet zullen tussen het moment dat de kandidaat-huurder reageerde op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst de voorwaarden worden nagegaan. Voor de middelentoets moet de kandidaat-huurder voldoen op de dag waarop de aanbodbrief werd bezorgd aan de kandidaat-huurder. Voor de andere voorwaarden is er geen specifieke datum vastgelegd. Die aftoetsing zal gebeuren in de fase tussen het reageren op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst, en bijvoorbeeld niet op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst.

Als op basis van de gegevens met betrekking tot het inkomen blijkt dat hij niet aan de inkomensvoorwaarde voldoet, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de door de verhuurder bepaalde termijn bewijskrachtige documenten voorlegt, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Als vijftien werkdagen na deze mededeling de nodige gegevens nog niet worden doorgegeven, wordt zijn kandidatuur geschrapt.

Na aanvang van de huurovereenkomst

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de huurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet aantonen dat hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

De feitelijke partner van de huurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet pas na een jaar duurzame bijwoonst aantonen dat hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

Andere personen die duurzaam of tijdelijk komen bijwonen, moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Een bijwoonst die leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen uit de VCW zal worden geweigerd. Een woning is onaangepast als de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap.

Iemand behoort tot hetzelfde gezin als hij/zij duurzaam samenwoont. Om voldoende duurzaam tot een gezin te behoren, is weliswaar geen permanent verblijf, maar wel een voldoende vaak verblijf noodzakelijk. Verblijft een persoon acht dagen of meer per maand in de sociale huurwoning, dan wordt de persoon als een gezinslid beschouwd en meegeteld voor de toetsing van de bezettingsnormen uit de VCW. Concreet betekent dit dat de persoon effectief acht volledige dagen per maand in de woning moet verblijven, om van een duurzaam verblijf te kunnen spreken. Acht dagen is niet hetzelfde als acht nachten.
Verblijft een persoon minder dan acht dagen per maand in de sociale huurwoning, dan wordt de persoon niet als een gezinslid beschouwd en wordt de persoon niet meegeteld voor de toetsing van de bezettingsnormen uit de VCW.

De huurder is verplicht om iedere bijwoonst (zowel duurzame als tijdelijke) te melden aan Zetus zodat Zetus kan nagaan of alle voorwaarden vervuld zijn.

De term ‘duurzaam’ staat tegenover ‘tijdelijk’. Een persoon die tijdelijk bijwoont, wordt niet beschouwd als een huurder.

1.3. Gezinsbegrip

Als echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners samen een sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn ze ook verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder en moeten ze dus samen voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

Als meer personen, andere dan echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, kan maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder en moet die persoon voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

1.4. Wijzigingen aan de gezinssituatie

De situatie van de kandidaat-huurder kan veranderen. Sommige gegevens kan Zetus zelf opzoeken, andere niet. Daarom verwacht Zetus dat de kandidaat-huurder elke adreswijziging en elke wijziging aan de gezinssituatie binnen de maand meedeelt.

Indien de kandidaat-huurder aangeeft zwanger te zijn, dan kan op vraag van de kandidaat-huurder rekening gehouden worden met het ongeboren kind. Om effectief in aanmerking te komen voor een grotere woning, moet het kind geboren zijn. Het is belangrijk dat de kandidaat-huurder ons iedere wijziging tijdig meldt.

Bij een aanpassing van de gezinssituatie zal Zetus nagaan of het aantal slaapkamers moet aangepast worden. De kandidaat wordt hiervan op de hoogte gebracht.

1.5. Woonwensen / voorkeuren van de kandidaat-huurder

Het centraal inschrijvingsregister bevat basisinformatie per verhuurder over de ligging van de woningen, welke type woningen en hoe de huurprijs wordt berekend. Voor meer gedetailleerde informatie kan de (potentiële) kandidaat-huurder zich tot Zetus wenden. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken.

Zetus informeert de kandidaat-huurder voldoende over de ligging van zijn woningen, welke type woningen hij heeft en hoe de huurprijs wordt berekend, met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke kosten. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken. De kandidaat-huurder heeft met andere woorden een decretaal gewaarborgde keuzevrijheid. Hij moet zijn keuze niet motiveren. Als de kandidaat-huurder geen keuze maakt, geldt de inschrijving voor alle sociale huurwoningen van Zetus.

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur bepalen op basis van de ligging en het type van de woning die hij wenst te huren. Hij kan tevens de maximale huurprijs en (vaste) huurlasten opgeven die hij wenst te betalen.

De kandidaat-huurder wordt geacht een uitgebreide keuze te maken binnen het patrimonium.

Zetus kan de voorkeur van een kandidaat-huurder weigeren als ze van oordeel is dat die voorkeur leidt tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid.

1.6. Wijzigingen van de aanvraag

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur op ieder moment wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn opgebouwde wachttijd. Behalve wanneer de status van zijn dossier ‘in onderzoek’ of ‘in aanbod’ is.

Wanneer kandidaat-huurders onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, gelden volgende regels:

- Er blijft één kandidaat-huurder over die wenst te blijven kandideren: Als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden op zijn of haar naam.
- Beide kandidaat-huurders wensen te blijven kandideren: Als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden de kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer, met behoud van hun individuele wachttijd.

1.7. Validering door de kandidaat-huurder

De primaire verhuurder verstuurt een afschrift van het inschrijvingsdossier, in voorkomend geval samen met de brief over de actualisering aan de kandidaat-huurders die het agentschap op elektronische wijze van de verhuurders heeft verkregen, met uitzondering van de kandidaat-huurders met wie de primaire verhuurder in het kader van het vervolledigen van hun inschrijvingsdossier in het centraal inschrijvingsregister al contact heeft gehad.

Het afschrift vermeldt de contactgegevens van de primaire verhuurder aan wie de kandidaat-huurder vragen kan stellen over het inschrijvingsdossier. De kandidaat-huurder kan zijn inschrijvingsdossier aanpassen via de digitale toepassing.

De kandidaat-huurder bevestigt binnen dertig dagen vanaf de postdatum van de brief over de actualisering, vermeld in het eerste lid, dat hij ingeschreven wil blijven in het centraal inschrijvingsregister, en dat zijn gegevens correct en volledig zijn. De voormelde bevestiging gebeurt via de digitale toepassing, of schriftelijk aan de primaire verhuurder.

Als de kandidaat-huurder niet binnen de termijn reageert, verzendt de primaire verhuurder een herinneringsbrief, waarin hij meedeelt dat de kandidaat-huurder wordt geschrapt als hij niet reageert binnen vijftien dagen vanaf de postdatum van die herinneringsbrief. Als de kandidaat-huurder niet reageert, geldt de voormelde herinneringsbrief als schriftelijke melding van de schrapping. De voormelde primaire verhuurder hoeft de herinneringsbrief niet te versturen als het afschrift van het inschrijvingsdossier onbestelbaar terugkeert, op voorwaarde dat dat afschrift naar het laatst bekende adres van de kandidaat-huurder in het rijksregister is verzonden, tenzij uit het inschrijvingsdossier van de verhuurder waar de kandidaat-huurder was ingeschreven en waarop het inschrijvingsdossier is gebaseerd, blijkt dat de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De primaire verhuurder schrapt de kandidaat-huurders die niet of niet tijdig hebben gereageerd, uit het centraal inschrijvingsregister.

1.8. Actualisatie

Jaarlijkse actualisatie

Het agentschap (Wonen in Vlaanderen) actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden minstens jaarlijks op de verjaardag van de inschrijvingsdatum behalve voor de kandidaat-huurders van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd door het agentschap of een verhuurder.

Als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen de vijf werkdagen op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap een brief over de actualisering aan de kandidaat-huurder. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in het centraal inschrijvingsregister.

Actualisatie wegens inactiviteit

Als een kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap (Wonen in Vlaanderen) de primaire verhuurder binnen vijf werkdagen na de vaststelling daarvan op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap een brief aan de kandidaat-huurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft vermeld in het centraal inschrijvingsregister.

1.9. Schrapping uit het inschrijvingsregister

De schrapping gebeurt op niveau van het dossier. Een schrapping door één verhuurder heeft tot gevolg dat het volledig dossier wordt geschrapt en de kandidatuur dus ook vervalt ten aanzien van woningen bij een andere verhuurder. Indien de persoon wil kandideren voor woningen bij een andere verhuurder, zal hij zich terug moeten inschrijven en opnieuw wachttijd opbouwen.

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping:

- Bij toewijzing
  - De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod;
  - De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden;
  - De kandidaat-huurder weigert voor een tweede maal een valabel aanbod;
  - De kandidaat-huurder reageert een tweede maal niet bij een valabel aanbod;
- Bij actualisering
  - Als een kandidaat-huurder bij de actualisering niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden inzake inschrijving in het bevolkingsregister, inkomen of onroerend bezit, en hij nalaat te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;
  - Als de kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief geweest in zijn inschrijvingsdossier en niet reageert op de brief van de primaire verhuurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden;
- De kandidaat-huurder heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven;
- Op schriftelijk verzoek van de kandidaat-huurder;
- Bij overlijden van de (laatst overgebleven) kandidaat-huurder.

2. Toewijzingen

2.1. Algemeen

De toewijzing van een woongelegenheid gebeurt door het bestuursorgaan of bij uitdrukkelijke delegatie door het gemachtigd orgaan van Zetus en dit voor de kandidaten die voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (zie hoger).

Enkel de kandidaat-huurder die aan de gestelde voorwaarden voldoet én het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woning, kan een toewijzing krijgen. Alle kandidaat-huurders die een aanbieding krijgen in eenzelfde toewijsronde worden afgetoetst aan de toelatingsvoorwaarden. Als de kandidaat-huurder niet voldoet wordt hij geschrapt uit het register.
Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van een sociale woning, hoeft hij niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.
Om te bepalen wie er het meest aanspraak maakt op de woning, wordt er eerst gekeken bij wie van de kandidaten uit het centraal inschrijvingsregister, de woning overeenkomt qua rationele bezetting en de opgegeven voorkeur. Bij die kandidaten die weerhouden zijn, wordt vervolgens nagegaan wie er eventueel een recht op voorrang kan inroepen. Uiteindelijk wordt de woning toegewezen aan de persoon die – met inachtneming van de voorrangsregels – chronologisch het eerst aan de beurt komt.
<u>De voorkeur(en) van de kandidaat-huurder</u>

De kandidaat-huurder kan een voorkeur opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs, maximale vaste huurlasten of andere specifieke woningvoorkeuren. In dat geval komt de kandidaat-huurder alleen in aanmerking voor de woningen die voldoen aan zijn voorkeur en die hij rationeel kan bezetten.

De voorkeur van de kandidaat-huurder mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid.

Bij een aanpassing van de gezinssituatie zal Zetus nagaan of het aantal slaapkamers moet aangepast worden. De kandidaat wordt hiervan op de hoogte gebracht.

De kandidaat-huurder is niet verplicht een voorkeur op te geven. In dat geval geldt zijn inschrijving voor alle woningen van het patrimonium van Zetus die hij rationeel kan bezetten.
<u>De rationele bezetting</u>

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van deze personen. Het is de verantwoordelijkheid van Zetus om via de rationele bezetting maximaal in te zetten op een efficiënte en effectieve inzet van middelen.

Zetus heeft de hiernavolgende invulling gegeven aan de rationele bezetting van het patrimonium.

1) *Rationele bezetting inzake fysieke toestand van de kandidaat-huurder*

Kandidaat-huurders kunnen omwille van hun fysieke toestand vragen enkel kandidaat te zijn voor woningen die aan hun fysieke toestand zijn aangepast:

- Kandidaat-huurders kunnen, omwille van hun fysieke toestand, Zetus expliciet vragen enkel verwittigd te worden voor woongelegenheden waarvan de elementaire ruimtes (woonkamer,

keuken, WC, badkamer en slaapkamer van de betrokken kandidaat-huurder) kunnen bewoond worden zonder daarbij trappen te hoeven doen. Dit is te staven d.m.v. een attest 66% invaliditeit erkend door het RIZIV + recent doktersattest (= maximaal 3 maanden oud) of 2 recente onafhankelijke doktersattesten (= maximaal 3 maanden oud) met de vermelding dat geen trappen kunnen worden gedaan.

- Kandidaat-huurders kunnen, omwille van hun fysieke toestand, een extra kamer aanvragen boven op de *minimale* rationele bezetting wanneer wordt aangetoond dat de persoon die gehuwd is, wettelijk of feitelijk samenwoont met de huurder in een afzonderlijke kamer dient te slapen. Dit is te staven d.m.v. een voldoende gemotiveerd medisch attest waaruit blijkt dat een afzonderlijke kamer noodzakelijk is en dat deze fysieke toestand blijvend is. Dit attest moet worden opgemaakt door een medisch specialist en mag max. 6 maanden oud zijn. Een attest van een huisdokter volstaat niet.
  Het toekennen van een extra kamer kan er nooit toe leiden dat er een kamer in overschot is. Wanneer blijkt dat een extra kamer niet wordt gebruikt omwille van de fysieke toestand en er dus een valse verklaring werd afgelegd, kan het bestuursorgaan van Zetus beslissen om huuropzeg te betekenen.
- Zetus beschikt over woongelegenheden (zie hieronder) waarin specifieke investeringen werden gedaan om ze aan te passen aan rolstoelgebruikers.
  De sociale huurwoning die door gerichte investeringen aangepast is aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking worden voorbehouden voor de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden die een fysieke handicap of beperking heeft.
  De toewijzing gebeurt op basis van een cascaderegeling:

  1. Beschikken over een attest 66% invaliditeit opgemaakt door het FOD sociale voorzorg waarbij wordt gemeld dat de persoon getroffen is door een blijvende invaliditeit die rechtstreeks toe te schrijven is aan de onderste ledematen
  2. Wanneer geen kandidaten meer op de lijst staan die beschikken over het gevraagde attest van het FOD sociale voorzorg kan het betreffende pand worden toegekend aan kandidaat-huurders met een beperkte stapfunctie. Dit kan worden aangetoond met een recent attest van een dokter-specialist.
  3. Indien ook hiervan geen kandidaten meer op de wacht lijst staan zal bij collega-maatschappijen worden nagevraagd of bij hen nog kandidaten op de wachtlijst staan die voldoen om een aangepaste woonst te huren.

  Deze regel geldt eveneens voor gezinsleden van een kandidaat-huurder.

Type	**STRAAT**	**HUISNR**	**POSTNR**	**GEMEENTE**
1 slpk W	F. Masereellaan	15/1	8370	Blankenberge
1 slpk W	K. Boudewijnlaan	39/1	8370	Blankenberge
Studio	Limburg Stirumstraat	23/001	8370	Blankenberge
3 slpk W	Pervijzepad	17	8370	Blankenberge
3 slpk W	Pervijzepad	27	8370	Blankenberge
1 slpk A	Lenebrugstraat	3/0102	8370	Blankenberge
1 slpk A	Lenebrugstraat	3/0202	8370	Blankenberge
2 slpk A	Bakboord	8/2	8301	Knokke-Heist
2 slpk A	Bakboord	8/12	8301	Knokke-Heist
2 slpk A	Bakboord	8/22	8301	Knokke-Heist
2 slpk A	Middenschip	12/01	8301	Knokke-Heist
1 slpk A	Middenschip	19/01	8301	Knokke-Heist
2 slpk A	Middenschip	19/02	8301	Knokke-Heist
2 Slpk A	Vissersknoop	4/04	8301	Knokke-Heist
2 Slpk A	Vissersknoop	18/01	8301	Knokke-Heist

2) Rationele bezetting inzake aantal personen dat de woning zal betrekken

De rationele bezetting wordt door Zetus als volgt bepaald:

Studio :	enkel de huurder (max. 1 persoon)
Bejaardenwoning met 1 slaapkamer :	de hoofdhuurder en eventuele partner (max. 2 personen)
appartement met 1 slaapkamer :	de hoofdhuurder en eventuele partner (max. 2 personen)
appartement met 2 slaapkamers :	de hoofdhuurder en eventuele partner + max. 1 persoon (min. 1 en max. 3 personen)
appartement met 3 slaapkamers :	de hoofdhuurder en eventuele partner + min. 2 en max. 3 personen (min. 3 en max. 5 personen)
appartement met 4 slaapkamers :	de hoofdhuurder en eventuele partner + min. 3 en max. 4 personen (min. 4 en max. 6 personen)
woning met 1 slaapkamer :	de hoofdhuurder en eventuele partner (max. 2 personen)
woning met 2 slaapkamers :	de hoofdhuurder en eventuele partner + 1 persoon (min. 2 en max. 3 personen)
woning met 3 slaapkamers :	de hoofdhuurder en eventuele partner + min. 2 en max. 3 personen (min. 3 en max. 5 personen)
woning met 4 slaapkamers :	de hoofdhuurder en eventuele partner + min. 3 en max. 4 personen (min. 4 en max. 6 personen)
woning met 5 slaapkamers	hoofdhuurder en eventuele partner + min. 4 en max. 5 personen (min. 5 en max. 7 personen)
woning met 6 slaapkamers	hoofdhuurder en eventuele partner + min. 5 en max. 6 personen (min. 6 en max. 8 personen)

De woning is onaangepast door overbevolking als het aantal bewoners het vooropgestelde aantal overschrijdt. De woning is onaangepast door onderbezetting als het aantal bewoners het vooropgestelde aantal niet bereikt.

Enkel bij uitputting van kandidaat-huurders die voldoen aan de rationele bezetting voor de vrijgekomen woning, kunnen andere kandidaat-huurders in aanmerking worden genomen die niet aan deze rationele bezetting voldoen. Hierbij zullen achtereenvolgens rationele bezetting -1, +1, -2 +2, -3 en +3 worden aangesproken.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting moet rekening worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen

in co-ouderschap die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijfentwintig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid zwanger is, kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder ambieert, mits de kandidaat goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal worden toegewezen nadat het kind is geboren. Immers, de woning moet toegewezen worden aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert.

Als een kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. De kandidaat-huurder zal immers worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging, die dus geschikt zijn om met het voltallige gezin te bewonen. De potentiële kandidaat-huurder vult op het ogenblik van de inschrijving de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.
Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, past de kandidaat-huurder zijn inschrijving aan en vult op dat ogenblik de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.
Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke gezinssamenstelling. De kandidaat-huurder heeft dan voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand.
Na de gezinshereniging wordt een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel ‘interne mutatie’ toegewezen. Ieder onredelijk voordeel in wachttijd valt hierbij automatisch weg.

Een persoon moet voldoende duurzaam in de sociale huurwoning verblijven om deel uit te maken van het gezin. Voor het bepalen van de woonbezettingsnorm uit de VCW wordt enkel rekening gehouden met de personen die op “voldoende duurzame wijze” in dezelfde woning samenwonen. Enkel zij behoren tot het “gezin” volgens de definitie van de term “gezin” volgens de VCW. Een persoon moet minstens acht dagen per maand in de sociale woning verblijven om te kunnen spreken van een duurzaam verblijf. Enkel dan behoort de persoon tot het gezin. Als de persoon minder dan acht dagen in de sociale huurwoning verblijft, kan de bijwoonst niet geweigerd worden.
Om de rationele bezetting te beoordelen, wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Onafhankelijk van het aantal nachten/dagen dat een kind deeltijds verblijft in de woning, wordt voor de rationele bezetting rekening gehouden met die kinderen, tenzij de huurder van dat recht afziet. Er moet wel sprake zijn van (minstens) één overnachting per maand van de kinderen vooraleer de kinderen in aanmerking kunnen worden genomen voor de rationele bezetting.

De mogelijkheid tot afwijken van de rationele bezettingsnorm bij toewijzing
Zetus kan afwijken van de rationele bezettingsnormen in zijn intern huurreglement om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen gelden voor de toe te wijzen woning;
- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbewoning van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen gelden voor de toe te wijzen woning.

2.2. Instroommogelijkheden

Er zijn 4 instroommogelijkheden (pijlers):

1) Standaardtoewijzing van kandidaat-huurders op basis van lokale binding, eventuele mantelzorg en chronologie
2) Versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precaire omstandigheden
3) Toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep
4) Toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels

Pijler 1 : Standaardtoewijzing en lokale binding

Zetus houdt bij de standaardtoewijzingen (naast de bepalingen omtrent de aangepastheid van de woning en de rationele bezetting: zie hoger) achtereenvolgens rekening met de langdurige woonbinding, het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, en de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

Zetus houdt rekening met de volgende langdurige woonbinding (cascade):
Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.

Deze langdurige woonbinding is van toepassing op alle pijlers, behalve op de 'versnelde toewijzingen' (pijler 4).

Pijler 2 : Versnelde toewijzingen

A. Algemeen

Er wordt een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar binnen het werkingsgebied voorbehouden voor de versnelde toewijzingen.

Gelet op de flexibiliteit van het versneld toewijzen wordt er vooraf geen verdeling van percentage vast gelegd per doelgroep. De versnelde toewijzingen worden gespreid doorheen het jaar over de verschillende woontypologieën.

In de toewijzingsraad van het werkingsgebied van Zetus werden de hiernavolgende afspraken gemaakt omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van kandidaat-huurders.

B. Wie komt in aanmerking?

De doelgroepen voor versnelde toewijzing zijn voorzien in art. 6.24 §2 en art. 6.25 van het BVCW.
De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing:

- de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
- de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- de kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
- de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;

De 5de categorie uit de regelgeving ‘Bijzondere omstandigheden van sociale aard’ wordt niet opgenomen als aparte puntencategorie. Jaarlijks kan de woonmaatschappij maximaal 5 gemotiveerde toewijzingen doen o.b.v. bijzondere omstandigheden van sociale aard op voordracht van het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst indien de woning gelegen ligt in de gemeente waarvoor men bevoegd is.

C. Door wie gebeurt de aanmelding?

De aanmelding en voorbereiding van het dossier én de begeleiding (mits sociaal verslag / attestering / motivering, en via een begeleidingsovereenkomst / plan van aanpak i.f.v. een succesvolle duurzame bewoning…) gebeurt per categorie door de aanmelders voorzien in art. 6.24 §2 mits ze actief zijn in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt:

1 - dakloosheid: Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen kan aanmelden

2 - Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding: Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk, een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen, of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen kan aanmelden

3 - Geestelijke gezondheidsproblematiek: Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen kan aanmelden,

4 - Wonen in slechte huisvesting: Kandidaat-huurders uit deze categorie kunnen zichzelf via de verhuurder of via de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, aanmelden,

Voor de bijzondere omstandigheden van sociale aard: op voordracht van het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst indien de woning gelegen ligt in de gemeente waarvoor men bevoegd is.

Er werden afspraken gemaakt met deze diensten over het aanbieden van begeleiding en ondersteuning. De toewijzingsraad heeft beslist om de coördinatie van de aanvragen in handen te geven van woonmaatschappij Zetus. De woonmaatschappij neemt een gemotiveerde beslissing en wijst de woning toe. Uitgangspunten bij de versnelde toewijzingen: woonnood primeert en het belang van een ondersteunend professioneel netwerk (om “woonklaar” te zijn).

D. Hoe gebeurt de aanmelding?

Een kandidaat-huurder kan aangebracht en aangemeld worden voor een versnelde toewijzing. Belangrijk hierbij is dat de aanmelding pas gebeurt wanneer de kandidaat-huurder effectief klaar is om door te stromen naar het zelfstandig wonen in een sociale huurwoning.

Via één uniform sjabloon meldt de welzijnsactor een kandidaat-huurder aan om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijs. De aanmelding kan gebeuren via mail of via post. De aanmeldende dienst ontvangt telkens een bewijs van aanvraag. De aanmelding is 6 maanden geldig.

Bij aanmelding wordt de woonnood gestaafd door de vereiste documenten. De attesten zijn 6 maanden geldig.
De begeleiding en/of de kandidaat-huurder worden erop gewezen dat iedere wijziging in hun situatie meteen gemeld moeten worden. Dit kan namelijk invloed hebben op de ‘objectieve criteria woonnood’ en/of ‘bijzondere omstandigheden van sociale aard’. Wanneer er een aanbod versneld

wordt gegeven, en het blijkt dat de 'objectieve criteria woonnood' en/of 'bijzondere omstandigheden van sociale aard' gewijzigd werden, dan gaat het aanbod niet door.

Als er geen gepast aanbod vrij komt in 6 maanden na de aanmelding krijgt de begeleidende dienst en/of de kandidaat-huurder een melding om hun dossier te actualiseren binnen de 15 dagen na postdatum van brief. Dit houdt in dat de 'objectieve criteria woonnood' en/of 'bijzondere omstandigheden van sociale aard' opnieuw bepaald zullen worden. De actualisatie van de (door hen aangemelde) kandidaten en alle nodige documenten moeten door de aanmelder bezorgd worden. Indien het dossier onvolledig is, of indien er geen reactie kwam op het schrijven, zal de kandidaat-huurder geschrapt worden van de lijst voor versnelde toewijzingen.

E. Toewijzing

De toewijzingen gebeuren door het dagelijks bestuur van de woonmaatschappij Zetus. Volgende parameters worden gehanteerd om na te gaan of een kandidaat in aanmerking komt voor een versnelde toewijzing. Deze parameters bepalen ook de rangschikking:

1. Rationele bezetting
2. Punten categorieën : woonnood + ondersteunend professioneel netwerk
3. Chronologie volgens CIR

Binnen ieder deelaspect van de categorie woonnood is cumul van punten niet mogelijk en geldt enkel de hoogste puntenscore die op de kandidaat huurder van toepassing is. Cumul van punten is wel mogelijk over de verschillende categorieën (woonnood en actieve begeleiding).

Indien er meerdere kandidaat huurders in aanmerking komen voor eenzelfde type woning mét evenveel punten, dan wordt de voorrang bepaald aan de hand van de chronologie volgens het inschrijvingsnummer CIR. Er worden geen extra punten gegeven volgens anciënniteit.

F. Begeleidingsovereenkomst

Er wordt bij versnelde toewijzingen steeds een individuele begeleidingsovereenkomst opgesteld tussen (opgelegd aan) de huurder, (afgesloten met) de begeleidende instantie (erkende welzijnspartner actief in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt) en (opgesteld door) de verhuurder (de woonmaatschappij) voor een looptijd van minstens twee jaar. Dit wordt door woonmaatschappij Zetus tussentijds geëvalueerd. Het begeleidingsplan kan worden aangepast naargelang de noden

De begeleidingsovereenkomst zal onlosmakelijk deel uitmaken van de huurovereenkomst. Het naleven van de afspraken in de begeleidingsovereenkomst is een huurdersverplichting. Bij éénzijdige verbreking van de opgelegde begeleiding door de huurder, kunnen stappen worden ondernomen om ook zijn huurovereenkomst te ontbinden.

Woonmaatschappij Zetus kan (afhankelijk van de individuele situatie van de kandidaat-huurder en in overleg met de aanmelder en/of begeleidende instantie) hiervan gemotiveerd afwijken en diversifiëren op vlak van intensiteit en looptijd van de individuele begeleidingsovereenkomst.

Indien de begeleiding (geheel of deels) niet mogelijk is door de aanmeldende dienst, is deze verantwoordelijk om te voorzien in een begeleiding via (of in samenwerking met) een andere specifieke dienst actief in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt (en vertaald/gespecifieerd in een begeleidingsovereenkomst).

<u>Pijler 3 : Specifieke doelgroepen</u>

Voor het werkingsgebied van Zetus werden specifieke doelgroepen afgebakend waaraan Zetus bij (absolute) voorrang woningen kan toewijzen of waarvoor ze woningen voorbehoudt.

- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar
    - Hiertoe worden 18 woongelegenheden in Blankenberge (op adres) voorbehouden
        - Adressenlijst in bijlage

- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden
    - Hiertoe worden 20 OCMW-woningen Blauwvoetlaan / bejaardenwoningen in Knokke-Heist (op adres) voorbehouden
        - Adressenlijst in bijlage
    - De verhuurder stelt voor deze doelgroep als voorwaarde dat het OCMW andere begeleidende maatregelen (dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35 van het BVCW) aanbiedt. In deze gevallen sluit het OCMW een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

Pijler 4 : Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

Voor het werkingsgebied van Zetus werd beslist om huurders die muteren in de volgende situaties absolute voorrang te geven op het moment van toewijzing. Als er een geschikte woning vrij is, krijgen zij als eerste het aanbod:

- de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt;
- de kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 6.43, § 1, tweede lid, van het BVCW geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, van het BVCW.

Vervolgens wordt er achtereenvolgens voorrang gegeven aan kandidaat-huurders in de onderstaande zes situaties.

- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de VCW van 2021;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
- de kandidaat-huurder die onder de toepassing van artikel 6.30, zesde lid, van het BVCW valt;
- de kandidaat-huurder die conform artikel 3.30, § 2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de voormelde codex, moet worden gehuisvest;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, vierde lid, van het BVCW, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
- de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, derde lid, van het BVCW.

Zetus kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren aanbrengt die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of, in voorkomend geval, aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin. Zetus kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning.

2.3. Bezichtiging van de woning

De kandidaat-huurder neemt contact op met Zetus over hoe de woning te bezichtigen. Dit wordt ook zo vermeld op de aanbodbrief. De manier waarop de woning kan worden bezichtigd wordt bepaald door Zetus.

Het bezichtigen van de woning gebeurt al dan niet onder begeleiding van Zetus.

Een woning bezichtigen hoeft niet louter fysiek te verlopen, dit kan bijvoorbeeld ook door middel van een fotoreeks, op plan of andere evenwaardige digitale middelen die de woning voldoende weergeven en gelijkwaardig zijn aan een bezichtiging ter plaatse.

2.4. Herhuisvesting i.h.k.v. renovatie van de sociale huurwoning

Als Zetus dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of sloopwerkzaamheden noodzakelijk acht, moet de huurder instemmen met een herhuisvesting.

De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn.

<u>De tijdelijke herhuisvesting</u>

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van Zetus of in een mobiele woonunit of in een private huurwoning of bij derden.

Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning of de locatie van de mobiele woonunit wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning of van de mobiele woonunit en de waarborgregeling. Bij de tijdelijke herhuisvesting moet de rationele bezettingsnorm van Zetus niet gevolgd worden.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden en eventueel vervangingsbouw keert de huurder terug naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als de huurder weigert terug te keren, kan Zetus de huurovereenkomst opzeggen. Zetus en de huurder kunnen ook overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten. Er wordt dan een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning.

Als de huurder de sociale huurwoning niet rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van Zetus. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. Er wordt dan een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurder overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg

<u>De definitieve herhuisvesting</u>

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen.

Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning.

De definitieve toewijzing kan enkel als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet inzake rationele bezetting.

2.5. Onderbezetting

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één.

Vanaf 1 januari 2024 wordt voor de berekening het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. Bloed- of aanverwanten hoeven dat niet te bewijzen, maar de wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben.

Zetus engageert zich om maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium. Dit dient afgestemd te worden op de lokale context. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, de druk op bepaalde woningmarktsegmenten, het toewijzingsreglement, … Zetus pakt pakt onderbezetting aan en kan op basis van de bovenstaande kenmerken zelf beslissen of er een noodzaak tot verhuis is, en of er een aanbod zal gedaan worden.

Zetus dient huurders die onderbezet wonen te herhuisvesten en hen een valabel aanbod te doen. Een aanbod is valabel als het voldoet aan de volgende twee voorwaarden:

- de woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn. Het mag dus eventueel een woning zijn die niet voldoet aan de rationele bezetting zoals ingevuld door Zetus;
- de aangeboden woning moet liggen in een straal van 15 km van de huidige woning of in dezelfde gemeente als de huidige woning.

Als Zetus geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan Zetus een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder weigeren zonder dat dat gevolgen heeft.

Als de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, en hij weigert een valabel aanbod, zal hem een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 15% van de reële huurprijs (met een minimum van 28 euro in 2025 per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt). Dit geldt niet als het eerste passend aanbod buiten een straal van meer dan 5 km van de onderbezette woning ligt. Dan moet er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen van ten minste drie maanden en kan er pas na het tweede aanbod een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend.

Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, en hij weigert voor de tweede maal een valabel aanbod, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.
Zetus kan om billijkheidsredenen rekening houden met sociale of medische gronden die worden aangevoerd bij weigeringen van een ‘valabel’ aanbod.

STRATEGIE van Zetus

FASE 1

- Zetus brengt elk jaar op 1 maart alle huurders in kaart die onderbezet wonen en waarbij er binnen een straal van 15 km binnen dezelfde deelgemeente woningen/appartementen zijn die voldoen aan de rationele bezetting.
- De lijst wordt door de directeur en de voorzitter geparafeerd.
- De lijst wordt jaarlijks op 1 maart geactualiseerd
- Er wordt steeds voorrang gegeven aan die huurders die vrijwillig willen verhuizen naar een woning/appartement die voldoet aan de bezetting conform art. 6.1 punt B, 2° van de Vlaamse Codex Wonen.

FASE 2

- Er wordt eerst werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en bewoners groter is dan 3
- De betrokken huurders worden individueel bezocht
- De wijziging in de wetgeving wordt toegelicht en de huurders worden minstens ingeschreven op de wachtlijst voor alle woningen/appartementen binnen een straal van 15 km in de gemeente waar de onderbezette woning is gesitueerd

FASE 3

- Er wordt in de derde fase werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en bewoners gelijk is aan 3.
- De betrokken huurders worden individueel bezocht
- De wijziging in de wetgeving wordt toegelicht en de huurders worden minstens ingeschreven op de wachtlijst voor alle woningen/appartementen binnen een straal van 5 km in de gemeente waar de onderbezette woning is gesitueerd

FASE 4

- Er wordt in de vierde fase werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en bewoners gelijk is aan 2.
- De betrokken huurders worden individueel bezocht
- De wijziging in de wetgeving wordt toegelicht en de huurders worden minstens ingeschreven op de wachtlijst voor alle woningen/appartementen binnen een straal van 5km in de gemeente waar de onderbezette woning is gesitueerd.

FASE 5

Na 2x een valabel aanbod met een tussenperiode van minstens 3 maanden en 2 weigeringen zal:

- Bij contracten van onbepaalde duur: vanaf de maand volgend op de weigering van een valabel aanbod zal de onderbezettingsvergoeding worden aangerekend voor zolang de woning onderbezet is op voorwaarde dat het eerste passend bod niet buiten een straal van 5km van de onderbezette woning ligt. Dan moet er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen van ten minste 3 maanden en kan er pas na het tweede aanbod een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend.
- Bij contracten van bepaalde duur: Na 2 maal een valabel aanbod zal de opzeg wordt betekend 6 maanden voor het einde van de huurovereenkomst.

Het aanbod zal steeds prioritair worden gedaan en gaat alle andere voorrangsregels vooraf.

Voor de bepaling van de onderbezetting van een woning wordt in principe geen rekening gehouden met personen die minder dan acht dagen per maand in de woning verblijven aangezien ze op basis van de ‘achtdagenregel’ niet beschouwd worden als gezinsleden. Daartegenover staat echter de specifieke regeling voor kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Voor het bepalen van de rationele bezetting bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt met die

kinderen rekening gehouden. Met andere woorden voor kinderen die minder dan acht dagen per maand in de woning verblijven, wordt in die situaties een slaapkamer voorzien, tenzij de kandidaat-huurder van dat recht afziet. Dit zou dus als gevolg kunnen hebben dat een huurder onderbezet woont vanaf de start van de huurovereenkomst, wat niet logisch is. Om deze twee bepalingen coherent te kunnen toepassen, wordt bij het bepalen van de onderbezetting rekening gehouden met de kinderen die op regelmatige basis in de sociale huurwoning verblijven (co-ouderschap, omgangsrecht of kinderen met bezoekrecht), ook al zijn ze volgens de 'achtdagenregel' geen gezinsleden. In alle andere situaties wordt een persoon die minder dan acht dagen in de sociale woning verblijft niet meegenomen voor de berekening van de onderbezetting.

Aan zittende huurders die vóór 1 januari 2024 reeds een onderbezettingsvergoeding betaalden, wordt slechts de nieuwe onderbezettingsvergoeding aangerekend als de huurder een nieuw valabel aanbod zou weigeren.
Ook zal voor de zittende huurders, die reeds een aangeboden woning voor de eerste maal geweigerd hebben in het kader van een onderbezetting vóór 1 januari 2024, die weigering niet mee in aanmerking mogen nemen voor de nieuwe onderbezettingsregeling.

2.6. Tijdelijk geen aanbod

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid, kan hij Zetus verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod.

Dat verzoek kan op ieder moment gedaan worden, ofwel naar aanleiding van een aanbod van een sociale huurwoning. De kandidaat-huurder kan op ieder moment vragen om terug in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Zetus aanziet volgende situaties als gegronde redenen:

- Langdurige hospitalisatie of revalidatie: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de opname;
- Detentie: het dossier wordt op wacht geplaatst gedurende de periode van effectieve detentie;
- Aangaan private overeenkomst in de voorbije zes maanden: het dossier wordt voor maximum één jaar op wacht geplaatst.

Er wordt verwacht dat er steeds een bewijs voorgelegd wordt. De kandidaat-huurder die omwille van een andere reden tijdelijk geen aanbod wenst, kan steeds een verzoek indienen. Zetus onderzoekt de gegrondheid van de aanvraag.

2.7. De eigenlijke toewijzing

Zetus gaat na welke kandidaat-huurders in aanmerking komen voor de vrijgekomen woning. Hij selecteert in de eerste plaats op basis van de opgegeven voorkeur en de rationele bezetting van de woning.

Enkel de kandidaat-huurders van wie de gezinssamenstelling overeenstemt met de rationele bezetting van de woning of die dat het best benadert, komen in aanmerking voor een aanbod.

Zetus kan het aanbod van een woning ook aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk doen. Als er meerdere kandidaat-huurders het aanbod aanvaarden, krijgt de eerst gerangschikte kandidaat-huurder de woning toegewezen.

Zetus vermeldt in de brief met het aanbod de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moet reageren en de sanctie van schrapping van de kandidatuur als de kandidaat-huurder tweemaal een valabel aanbod ongegrond weigert of tweemaal niet reageert.

De huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. Zetus heeft de wijze waarop de bezichtiging wordt georganiseerd (hierboven) in het intern huurreglement opgenomen.

De kandidaat-huurders die ingaan op het aanbod van Zetus, worden op dat moment afgetoetst aan de toelatingsvoorwaarden. De meest batig gerangschikte kandidaat-huurder die aan de toelatingsvoorwaarden voldoet, krijgt de toewijzing van de woning.

De kandidaat-huurder moet bijgevolg voldoen aan de toelatingsvoorwaarden op het moment dat de woning werd aangeboden en de kandidaat-huurder op het aanbod inging. Als bij het aanbod blijkt dat de kandidaat-huurder niet aan een of meer toelatingsvoorwaarden voldoet, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de door Zetus opgegeven termijn stavingsstukken voorlegt, waaruit blijkt dat hij wel voldoet. Als die stavingsstukken niet binnen de vastgestelde termijn zijn voorgelegd, wordt de woning toegewezen aan de volgende meest batig gerangschikte kandidaat-huurder. Als de kandidaat-huurder niet binnen vijftien werkdagen na het verzoek om de stavingsstukken in te dienen, deze documenten voorlegt, wordt zijn kandidatuur geschrapt.

2.8. Weigering van een toewijzing

Zetus kan in bepaalde gevallen weigeren om een woning toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat, namelijk aan de kandidaat-huurder die huurder van Zetus is of geweest is en:

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 2° van de VCW;
- die de woning van Zetus bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als een toewijzing geweigerd wordt, kan Zetus eveneens beslissen om de toewijzing van een volgende woning met maximaal een jaar op te schorten.

<u>Weigering op basis van een tekortkoming met betrekking tot de huurdersverplichtingen</u>

Als de kandidaat-huurder eerder bij Zetus huurder was, kan de toewijzing geweigerd worden als Zetus de huurovereenkomst heeft moeten beëindigen op basis van ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen. Wat wanbetaling betreft, is er een specifieke regeling.

De toewijzing kan ook geweigerd worden als de kandidaat-huurder de woning bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is, zonder dat Zetus het initiatief heeft genomen om de huurovereenkomst te beëindigen. Alle vormen van domiciliefraude vallen hieronder.

Een versnelde toewijzing van een woning wordt door Zetus geweigerd wanneer de kandidaat-huurder eerder een huurovereenkomst had met Zetus die is beëindigd door een gerechtelijke uitspraak wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. Niettemin heeft Zetus de discretionaire bevoegdheid om, na overleg in de toewijzingsraad, om billijkheidsredenen toch de versnelde toewijzingsprocedure toe te passen.

Weigering op basis van openstaande schulden bij Zetus

Als een huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan Zetus, kan Zetus de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost.

Als de kandidaat-huurder echter in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan Zetus de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij Zetus zijn afgelost.

De toewijzing kan hoe dan ook niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling, overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld.

Weigering op basis van de leefbaarheid

In uitzonderlijke gevallen kan Zetus de toewijzing van een woning ook weigeren aan een kandidaat-huurder als wordt aangetoond dat de toewijzing een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

2.9. Specifieke toewijzingsregels: garages

De toewijzing van afzonderlijke garages of ondergrondse parkeerplaatsen gebeurt volgens de chronologische volgorde van de kandidaturen en daarbij wordt voorrang gegeven aan:

1. de zittende huurder van een sociale woongelegenheid waarvan de garages fysisch verbonden zijn aan het gebouw waar hij huurder is;
2. de zittende huurder van een sociale woongelegenheid binnen het werkingsgebied van Zetus;
3. niet-zittende huurders;
4. garageboxen en staanplaatsen worden enkel verhuurd voor het plaatsen van een voertuig.

3. De huurovereenkomst

3.1. Huurders en bijwoners

De huurovereenkomst wordt ondertekend door Zetus en de huurder(s) bij aanvang van de huurovereenkomst.

De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoner(s). De identiteit van de duurzame bijwoners bij de aanvang van de huurovereenkomst worden opgenomen in de huurovereenkomst, in de aanhef van de typehuurovereenkomst en type-onderhuurovereenkomst.

Door de vermelding van hun identiteit hebben de huurders hun meldingsplicht bij het sluiten van de huurovereenkomst al vervuld.

Als er na aanvang van de huurovereenkomst nieuwe bijwoners in de woning komen wonen, dan moeten de huurders dit uiteraard ook nog melden. Het is niet nodig om in dat geval een addendum aan de huurovereenkomst op te maken. Ook voor huurovereenkomsten van voor 1 januari 2023 is het niet nodig om een addendum aan de bestaande huurovereenkomst te voegen. De nieuwe bepaling dat de duurzame bijwoners moeten opgenomen worden in de huurovereenkomsten, geldt enkel voor huurovereenkomsten die worden gesloten vanaf 1 januari 2023.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehuurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de referentiehuurder voldoet aan de voorwaarden én de bijwoonst niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen), en hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen.

De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij samen met de referentiehuurder aan de voorwaarden voldoet en de bijwoonst niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen, en hoeft de huurovereenkomst bijgevolg niet te ondertekenen.

Enkel de huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. ‘Hoofdelijk en ondeelbaar’ betekent dat iedere huurder voor het geheel kan worden aangesproken. De bijwoners kunnen dus niet aansprakelijk gesteld worden.

Alleen als de huurovereenkomst wordt gesloten met een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, moet de minderjarige de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen.

Art. 6.20 punt 2 van de Vlaamse Codex Wonen laat tijdelijke bijwoonst toe als de bijwoonst niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen. Tijdelijke bijwoonst dient aan Zetus gemeld te worden. Deze persoon wordt niet getoetst aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en het inkomen wordt ook niet meegeteld voor de huurprijs. De termijn voor de tijdelijke bijwoonst wordt beperkt tot 2 maanden. Mits motivatie kan deze termijn met nog eens 2 maanden verlengd worden.

3.2. Huurdersverplichtingen

Naast de verplichtingen van de huurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, moet de huurder van een sociale huurwoning een aantal zeer specifieke huurdersverplichtingen naleven.

Als de huurder moeilijkheden ondervindt in het nakomen van één van zijn verplichtingen, kan Zetus hem begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen.

<u>De verplichtingen vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet</u>

Betalingsverplichting
De huurder betaalt de huurprijs en de kosten en lasten op de overeengekomen termijn. De huurders zijn tegenover Zetus hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. Zetus kan de duurzame en tijdelijke bijwoners die geen huurder zijn, niet aanspreken voor het betalen van de huurprijs.

Gebruik van het goed als goed huisvader
De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt. Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming of het een bestemming geeft die nadelig is voor Zetus, kan Zetus, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden. De huurder is ertoe gehouden Zetus op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van Zetus vallen.

Onderhouds- en herstellingsplicht
De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, § 2, van het Vlaams Woninghuurdecreet tenzij hij aantoont dat Zetus zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van Zetus.

Teruggaveverplichting door de huurder
De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan. De huurder moet het goed teruggeven zoals hij het, volgens de plaatsbeschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van Zetus.

<u>De verplichtingen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen</u>

In de woning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren
De huurders van een sociale huurwoning moeten in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren. Tekortkomingen aan die huurdersverplichtingen worden gelijkgesteld aan een ernstige inbreuk die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben.

Alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als de bijwoonst niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid, VCW) en die bijwoonst melden aan Zetus
De huurder mag alleen toestaan dat een persoon zijn hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigt (duurzame en tijdelijke bijwoonst) als de bijwoonst niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen. Hij dient die bijwoonst te melden aan

Zetus. Tekortkomingen aan die huurdersverplichtingen worden gelijkgesteld aan een ernstige inbreuk die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben.

Alleen toestaan dat zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner komt inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
Zowel de echtgenoot als de persoon die wettelijk wenst samen te wonen met de huurder na de aanvang van de huurovereenkomst, kunnen slechts komen bijwonen in de sociale huurwoning als ze samen aan de toelatingsvoorwaarden voldoen. Als dat het geval is, zullen ze van rechtswege huurder worden (persoon met eigen woonrecht). Is dat niet het geval zullen ze de woning moeten verlaten, zo niet zal de huurovereenkomst van de huurder moeten worden opgezegd. De huurder mag immers niet toelaten dat de persoon die niet voldoet aan de voorwaarden, blijft bijwonen.

Alleen toestaan dat zijn feitelijke partner blijft inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
Een feitelijke partner die na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, zal na 1 jaar feitelijk samenwonen, samen met de huurder moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om te kunnen blijven wonen. Als dat het geval is, zal hij ook van rechtswege huurder worden (persoon met eigen woonrecht). Is dat niet het geval zal hij de woning moeten verlaten, zo niet zal de huurovereenkomst van de huurder moeten worden opgezegd. De huurder mag immers niet toelaten dat de persoon die niet voldoet aan de voorwaarden, blijft bijwonen.

De elementen meedelen die nodig zijn voor de huurprijsberekening als Zetus hierom verzoekt
Om een correcte huurprijs te berekenen, is de huurder verplicht de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening mee te delen als Zetus hierom verzoekt Doet de huurder dit niet, dan wordt aan hem maximaal de basishuurprijs aangerekend tot op het moment dat Zetus een correcte huurprijs kan berekenen. Zetus dient wel eerst zelf de noodzakelijke gegevens op te vragen bij de bevoegde diensten. Zo kan Zetus zicht krijgen op het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder.

Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands
Vanaf 1 januari 2023 werd het niveau van de taalkennis opgetrokken naar niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Alleen huurders met wie een huurovereenkomst wordt gesloten vanaf die datum moeten hieraan voldoen. Huurders met een oudere huurovereenkomst volstaan nog steeds met een niveau A1. De nieuwe huurders moeten aan de voorwaarde voldoen 2 jaar na aanvang van de huurovereenkomst. Deze termijn wordt gelijkgeschakeld met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen. Een huurder kan vrijgesteld zijn of kan uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting. Die vrijstelling of het uitstel kan Zetus afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering.

De leefbaarheid niet in het gedrang brengen
Iedere huurder moet ervoor zorgen dat de sociale huurwoning op zodanige wijze bewoond wordt dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat er geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de buren en de naaste omgeving.

De begeleidingsovereenkomst respecteren
Voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst heeft ondertekend in het kader van zijn toewijzing, moet hij de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst.

Instemmen met een verhuizing
De huurder moet instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:

- als Zetus dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning wordt verkocht;

- als de huurder een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid, VCW) bewoont;
- als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij Zetus een gemotiveerde afwijking toestaat;
- als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij Zetus een gemotiveerde afwijking toestaat;
- als de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, instemmen met een verhuizing naar een meer passende zorgvoorziening als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder van die aard is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, op voorwaarde dat de beheersinstantie als bepaald door de Vlaamse Regering, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorziet.

De huurder van een sociale assistentiewoning of ADL-woning moet de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst
De huurder van een sociale assistentiewoning, of een ADL-woning moet de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst.

Niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij de VDAB
Alle niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij de VDAB. Het gaat om alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot de leeftijd van 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk te zoeken.
De personen die niet aan de voorwaarde moeten voldoen, beschikken (tijdelijk) niet over arbeidspotentieel. Het gaat om:

- uitkeringsgerechtigde personen voor wie een uitzondering geldt door billijkheidsredenen, nl. personen die een leefloon ontvangen en over wie het OCMW beslist dat zij door billijkheidsredenen niet kunnen werken;
- personen die niet kunnen werken door arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap.

Deze verplichting geldt voor alle huurders vanaf 1 januari 2023, dus ook voor zittende huurders. Elke nieuwe huurder moet op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten aan de huurdersverplichting voldoen. Zetus gaat, voor het sluiten van de huurovereenkomst, na of de toekomstige huurder binnen de doelgroep valt en informeert de kandidaat-huurder hierover. Zo kan deze laatste ervoor zorgen dat hij zijn verplichting is nagekomen voordat de huurovereenkomst start.
Nadat de huurovereenkomst is gesloten, voert Zetus een driejaarlijkse controle uit. Als de huurder niet voldoet, verwittigt Zetus de toezichthouder, die een administratieve geldboete kan opleggen.

3.3. Reglement van inwendige orde

Zetus voegt een reglement van inwendige orde toe aan de huurovereenkomsten. In dat geval maakt het reglement integraal deel uit van de overeenkomst en moet de huurder de bepalingen hiervan naleven. Wijzigingen die aangebracht worden aan het reglement van inwendige orde zullen ter kennis worden gesteld van de huurders, die ook de nieuwe bepalingen moeten naleven.

3.4. Huurwaarborg

De waarborgregeling geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van het BVCW.

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen stellen. De basis voor de berekening van de waarborgsom is steeds de basishuurprijs voor de eigen sociale huurwoningen en de contractuele huurprijs voor de ingehuurde woningen. Het bedrag van de huurwaarborg wordt volgens de wetgeving vastgelegd en opgenomen in het huurcontract.

Zetus beslist dat de waarborg bij de aanvang van de huurovereenkomst in zijn handen moet worden gestort. De waarborg bedraagt maximaal tweemaal de basishuurprijs van de eigen woningen van Zetus of tweemaal de contractuele huurprijs van de door Zetus ingehuurde woningen, met een begrenzing op 1.211 euro in 2025. De waarborg dient minstens één week voor ondertekening huurovereenkomst op de rekening van Zetus gestort worden. Bij ondertekening van het contract dient het betalingsbewijs kunnen voorgelegd worden. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn, vermeld in artikel 4.36, vierde lid BVCW.

Indien de kandidaat-huurder de borg niet kan volstorten kan de waarborg worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst of door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW.

Zetus kan instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen volgens de voorwaarden die Zetus bepaalt. Het betalingsplan moet worden toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, dat de huurder voor kennisname ondertekent. In dit geval komt er een administratieve vergoeding van 16 euro in 2025 bovenop het bedrag van de waarborg. De afbetalingstermijn bedraagt maximaal 18 maanden. De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan Zetus voordat de maximale termijn van 18 maanden is afgelopen. als het bedrag dat de huurder heeft betaald aan Zetus ontoereikend is om de som van de huurprijs, huurlasten en betaling voor de samenstelling van de waarborg te betalen, wordt het betaalde bedrag eerst ingezet voor de maandelijkse betaling voor de samenstelling van de huurwaarborg (het eventueel saldo wordt vervolgens voor de huurprijs en de huurlasten ingezet). Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dat bedrag op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder geplaatst.

Zetus zal in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan de verhuurder, overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald, in principe binnen de drie maanden na de beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is.
Zetus bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

Wanneer de huurwaarborg niet voldoende is voor de huurschade en huurachterstal zal Zetus de huurschade proberen recupereren. In eerste instantie wordt een gewone brief verstuurd. Daarna wordt een aangetekende brief gestuurd. Vervolgens kan de betrokkene opgeroepen worden in verzoening. In allerlaatste instantie kan een raadsman aangesteld worden.

Papieren borgen worden teruggestuurd naar de bevoegde OCMW's. Bij eventuele huurschade of huurachterstal wordt de papieren borg geïnd.

Als de laatste huurder overlijdt, moet aan de personen die zich aandienen als erfgenamen een akte van bekendheid gevraagd worden, opgemaakt door een notaris of een vrederechter.

3.5. Plaatsbeschrijving en technische controle

Plaatsbeschrijving

Er wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door Zetus of een door Zetus aangestelde onafhankelijke deskundige bij aanvang én bij beëindiging van de huurovereenkomst.

De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving niet meer dan de maximaal toegelaten wettelijke kost (van 41 euro in 2025), tenzij de plaatsbeschrijving gebeurt door een deskundige die de vrederechter heeft aangewezen in het geval er geen overeenstemming is over de plaatsbeschrijving tussen huurder en Zetus. In dat geval draagt elke partij de helft van de kosten.

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De huurders worden van de plaatsbeschrijving op de hoogte gebracht. Enkel bij overmacht, of wanneer de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, wordt er geen administratiekost aangerekend.

De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt binnen een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst. De huurders worden van de plaatsbeschrijving op de hoogte gebracht. Enkel bij overmacht, of wanneer de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, wordt er geen administratiekost aangerekend. Indien de plaatsbeschrijving niet kan doorgaan in dezelfde maand of de eerste 5 dagen volgend op de laatste dag van deze maand en de sleutel niet wordt afgegeven, wordt een voorstel gedaan voor een afspraak de volgende maand na de eerste 5 dagen en wordt een bezettingsvergoeding betaald. Indien de tweede poging eveneens niet kan doorgaan, worden stappen gezet betreft het leeghalen van de woning.

Technische controle voorafgaand aan de plaatsbeschrijving bij uittrede

Wanneer Zetus doorkrijgt dat de huurovereenkomst beëindigd zal worden, wordt een technische controle uitgevoerd door Zetus. Op het einde van de maand waarin de opzeg een einde neemt, zal er een plaatsbeschrijving bij uittrede opgemaakt worden. Bij garages is er enkel sprake van een plaatsbeschrijving bij uittrede.

Het doel van de technische controle is om de staat van de woning vast te stellen zodat we zicht krijgen op welke herstellingen en renovaties er moeten gebeuren alvorens er een nieuwe huurder in kan. Herstellingswerken die ten laste zijn van de huurder worden ook doorgegeven zodat de vertrekkende huurder de kans krijgt om dit in orde te brengen voor het einde van de opzeggingstermijn. Op die manier kunnen de eventuele kosten voor herstellingswerken na de uittrede zo beperkt mogelijk gehouden worden.

Indien een huidige huurder aangeeft dat hij wenst te verhuizen, wordt er ook een technische controle uitgevoerd. Zetus meldt aan de zittende huurder dat de huidige woning in orde moet zijn vooraleer hij een nieuwe woning kan huren. Dit houdt in dat eventuele huurschade hersteld moet zijn omdat herstellingskosten ook kunnen leiden tot achterstal.

De technische controle verloopt kosteloos.

3.6. Brandverzekering

Zetus sluit een brandverzekering af die een clausule van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder. Zetus rekent de kosten daarvan door bij de maandelijkse huur.

Zetus dient voor een ingehuurde woning geen brandverzekering af te sluiten die een clausule van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder, indien de onderhuurovereenkomst werd gesloten vóór 1 januari 2020.

Ook elke huurder moet verzekerd zijn tegen brand in zijn huurwoning. Dat staat in de toelichting bij de huurovereenkomst die aan de huurder wordt bezorgd.

3.7. Kosten en lasten

Opsomming en verdeling van kosten en lasten

De opsomming en specifieke verdeling tussen huurder en verhuurder van de kosten en lasten wordt, met uitzondering van de ingehuurde woningen van Zetus, weergegeven in bijlage 27 bij het BVCW.

Grosso modo kan gesteld worden dat alle kosten en lasten die betrekking hebben op het bezit en de uitoefening van zakelijke rechten op het onroerend goed, ten laste komen van Zetus.

De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, met inbegrip van de zonnepanelen. De afrekening van de zonnepanelen gebeurt conform de richtlijnen opgelegd door de Vlaamse Overheid. Ook alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder zijn ten laste zijn van de huurder, en dit ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn dan ook niet forfaitair begrepen in de huurprijs.

Afrekening van kosten en lasten

De hiernavolgende kosten en lasten zullen maandelijks worden aangerekend aan de huurders door middel van een voorafbetaling, dewelke jaarlijks dan ook afgerekend worden:
Onderhoud en herstelling gemene delen

- Onderhoud en heraanleg van groenruimten
- Onderhoud en herstel liften
- Onderhoud branddetectie en noodverlichting gemene delen
- Waterverbruik gemene delen
- Elektriciteitsverbruik gemene delen
- Eigen gasverbruik
- Eigen waterverbruik
- Eigen warmtekosten

De huurder betaalt de vergoeding met maandelijkse voorafbetalingen, gebaseerd op de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Op het einde van het jaar volgt er een eindafrekening met een overzicht van de kosten en lasten die aan de huurder worden doorgerekend. Zetus kan de voorafbetalingen gemotiveerd bijsturen als er een evolutie in de kosten en lasten verwacht wordt.

Onroerende voorheffing

De korting op de onroerende voorheffing wordt pas in rekening gebracht voor die huurders die er recht op hebben en wanneer Zetus deze zelf ontvangt.

3.8. Ontbinding huurovereenkomst

Opzeg door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief of door tegen ontvangst een schriftelijk en ondertekend document te bezorgen aan Zetus. Zetus stelt hiertoe een formulier ter beschikking.

De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet.

Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn.

De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurder.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning. Dan kan de huurder kiezen voor een opzeggingstermijn van één maand of drie maanden.

De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de laatste huurder de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betrekt, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog een andere huurder in de woning verblijft, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege beëindigd en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingstukken door de overblijvende huurder ter kennis van Zetus werden gebracht. Als het adres bekend is, brengt Zetus de huurder die de woning heeft verlaten, op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen, binnen de termijn die Zetus vastlegt, maar in ieder geval voor dat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

<u>Opzeg door Zetus</u>

De opzegging van de huurovereenkomst door Zetus geldt voor alle huurders van de woning. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin Zetus met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.

Zetus zegt de huurovereenkomst op in de hierna vermelde gevallen:

a) Ingevolge het woonrecht van negen jaar

Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar of op het einde van een verlengde periode niet voldoet aan de voorwaarden van woonbehoeftigheid of van passendheid van de woning, zegt Zetus de lopende huurovereenkomst op.

- Opzeg wegens het niet langer voldoen aan de inkomensvoorwaarde (woonbehoeftigheid):
  De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

- Opzeg wegens het bewonen van een onderbezette woning (passendheid van de woning):
  De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee

aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft.

Zetus betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden en het woonrecht eindigt op de vervaldag van de huurovereenkomst of van de verlengde periode.

b) Het niet langer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde

De huurder voldoet niet langer aan de onroerende bezitsvoorwaarde in de volgende situatie:

- hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal;
- hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die volledig of gedeeltelijk door hem zelf in vruchtgebruik is gegeven;
- hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die door hemzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- hij is zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond heeft ingebracht.

Er zijn een aantal uitzonderingen die er voor zorgen dat de huurder toch de tijd krijgt om zich in orde te stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat over de volgende situaties:

- hij verwerft via erfenis of schenking:
  - een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
  - een woning, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- hij verwerft via erfenis of schenking een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- hij verwerft via erfenis of schenking een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- hij verwerft via erfenis, schenking of aankoop:
  - een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
  - een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

In de eerste drie gevallen moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Hij kan Zetus vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet hij gegronde redenen hebben. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.
In het vierde geval moet hij na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

De opzegtermijn bedraagt 6 maanden.

Opgelet:

- Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is, wordt wel toegelaten.
- Voor de persoon die op 1 januari 2020 een sociale huurwoning huurt, gelden de nieuwe voorwaarden wat betreft het onroerende bezit, die zijn toegevoegd door het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid slechts voor rechtsfeiten die zich voordoen of rechtshandelingen die hij stelt na 1 januari 2020.

c) Ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen

Als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot zijn verplichtingen kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzegtermijn bedraagt 3 maanden.

Het niet naleven van de volgende huurdersverplichtingen worden beschouwd als ernstige tekortkomingen:

- de sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats hebben of er gedomicilieerd zijn;
- toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen of die bijwoonst niet heeft gemeld aan Zetus;
- toestaan dat een persoon die alleen maar mag bijwonen als hij samen met de referentiehuurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de sociale huurwoning bijwoont terwijl ze samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden of als de bijwoonst leidt tot een woning die onaangepast is of een woning die niet voldoet aan de normen;
- de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid in het gedrang komt of dat er overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de buren en de naaste omgeving.

Om de uithuiszetting te vermijden, kan Zetus de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding. De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

d) Fraude

Als de huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd en daardoor onrechtmatige voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten, kan de huurovereenkomst worden opgezegd. De opzegtermijn bedraagt 3 maanden.

Zetus moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het O.C.M.W. als hij de opzeg betekent aan een huurder.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin Zetus met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.
De huurovereenkomst wordt opgezegd ten aanzien van alle huurders.

Als de huurovereenkomst ontbonden wordt wegens wanprestatie van de huurder, betaalt de huurder een vergoeding die overeenstemt met de basishuurprijs of contractuele huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, rekening houdend met de toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen voor een nieuwe verhuring, onverminderd de vergoeding van de schade die door wangebruik werd veroorzaakt.

<u>Van rechtswege ontbonden</u>

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd:

- als de laatste huurder overlijdt;
- ten aanzien van de huurder die de sociale woning niet langer als hoofdverblijfplaats betrekt, zonder opzeg te hebben gegeven, als er nog een andere huurder overblijft;
- als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van Zetus en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluiten.

3.9. Bezichtiging van de woning door nieuwe kandidaat-huurders

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst, of in geval van verkoop, staat de huurder toe dat de gehuurde woning wordt bezichtigd door kandidaat-huurders of respectievelijk kandidaat-kopers. Er wordt verwacht dat er bezichtigingen tweemaal in de week kunnen doorgaan gedurende drie opeenvolgende uren, in gezamenlijk overleg te bepalen. Tijdens de opzegtermijn laat de huurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

4. Verhaal en beroep bij de toezichthouder

Verhaal bij de toezichthouder

Elke potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van Zetus, kan met een aangetekende en gemotiveerde brief of via een digitale toepassing (het centrale inschrijvingsregister) verhaal instellen bij de toezichthouder Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst.

Zetus zal in de brief met zijn beslissing aan de kandidaat-huurder de verhaalsmogelijkheid vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend. De beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, wordt uiteraard niet gericht aan andere kandidaat-huurders en zal bijgevolg die vermelding niet moeten bevatten.

Wanneer een benadeelde een beslissing van Zetus wil betwisten, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift of vanaf de indiening via de digitale toepassing geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan Zetus en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene of vanaf de indiening via de digitale toepassing. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent Zetus de nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat Zetus de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt Zetus op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als Zetus vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute voorrang. Als er binnen dertig dagen nadat Zetus de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van Zetus wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van Zetus.

Beroepschrift bij de toezichthouder

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als Zetus niet ingaat op het verzoek om de opzegging van zijn huurovereenkomst in te trekken. Dit beroep is alleen mogelijk in het geval het gaat om een huurovereenkomst van bepaalde duur (negen jaar) die niet wordt verlengd omwille van het niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarden of de bezettingsgraad van de woning.

Zetus zal in de brief waarin hij beslist niet in te gaan op het verzoek om de opzegging in te trekken, de beroepsmogelijkheid bij de toezichthouder vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het beroep moet worden ingediend.

De huurder moet een aangetekende brief sturen aan de toezichthouder. In die brief moet hij uitleggen waarom hij het niet eens is met Zetus. De brief moet verstuurd worden binnen een termijn van 30 dagen. Die termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van Zetus. De datum van afgifte op de post van de aangetekende brief geldt als datum van indiening.
De huurder kan ook vragen om gehoord te worden en kan zich laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersbond of een vertrouwenspersoon. Als hij vertegenwoordigd wil worden door een huurdersbond of vertrouwenspersoon, dan is een schriftelijk mandaat nodig. Als er hoorzitting is, wordt de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd tot 60 dagen.

De opzeggingstermijn wordt opgeschort bij een beroepsprocedure. De opschorting begint vanaf de datum van indiening van het beroepschrift. De opschorting eindigt wanneer de toezichthouder het beroep onontvankelijk of ongegrond heeft verklaard. Het einde van de opschorting vindt plaats op de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder.

De toezichthouder moet zijn beslissing met een aangetekende brief tegelijk aan de huurder en Zetus verzenden. Dat moet gebeuren binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt). Deze termijn wordt berekend vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending. De toezichthouder kan één keer de termijn met 30 dagen verlengen. Dat is mogelijk wanneer er tijdelijk een grote toestroom van beroepschriften is of wanneer de toezichthouder te maken krijgt met onvoorziene omstandigheden. Door het verlengen van de termijn wordt het mogelijk om een rechtsgeldige beslissing te maken. De toezichthouder moet de beslissing om de termijn te verlengen tegelijk aan de huurder en Zetus verzenden. Hij moet dat doen binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt). De opzegging moet worden ingetrokken als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn.

De contactgegevens van de Afdeling Toezicht zijn:

Wonen-Vlaanderen
Afdeling Toezicht
Koning Albert II-laan 15 bus 253
1210 Brussel

5. Klachtenprocedure

Zetus behandelt in eerste lijn zelf de klachten overeenkomstig het Klachtendecreet. Indien de klager niet tevreden is, kan hij terecht bij de Vlaamse Ombudsdienst. Zetus brengt jaarlijks vóór 10 februari aan de Vlaamse Ombudsdienst verslag uit over de interne klachtenbehandeling.
De klachtenprocedure wordt vermeld in het reglement van inwendige orde en wordt als bijlage meegegeven met de huurovereenkomst.

6. Privacyclausule

De Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming is de regelgeving voor de bescherming van persoonsgegevens. Doordat Zetus met persoonsgevoelige informatie werkt is de impact op onze organisatie en communicatie groot.

Zetus heeft een privacyverklaring opgesteld. Iedere huurder krijgt de privacyverklaring op het moment van de ondertekening van de huurovereenkomst. Ook de kandidaat-huurders die zich inschrijven, krijgen een exemplaar. In de privacyverklaring worden de rechten van de algemene verordening gegevensbescherming toegelicht.

7. Bijlagen

7.1. Puntensysteem 'versnelde toewijzingen'

Stap 1: basis

(dreigend) dak- of thuisloos • KH zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang • Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders • Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel • Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden • Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn < 3 maanden.	20 punten 17 punten
Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding.	17 punten
Geestelijke gezondheidsproblematiek.	10 punten
Wonen in slechte huisvesting • Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren mét stakingsbevel • Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) woning met Besluit Burgemeester • Wonen in een overbewoonde woning met Besluit Burgemeester • Wonen in een ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning met Besluit Burgemeester • Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren zónder stakingsbevel	20 punten 17 punten

De 5de categorie uit de regelgeving '*Bijzondere omstandigheden van sociale aard*' werd niet opgenomen als aparte puntencategorie omdat deze in sé ook binnen bovenstaand puntensysteem moeten vallen. Jaarlijks kan de woonmaatschappij maximaal 5 gemotiveerde toewijzingen doen o.b.v. bijzondere omstandigheden van sociale aard op voordracht van het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst indien de woning gelegen ligt in de gemeente waarvoor het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst bevoegd is.

Stap 2: ondersteunend professioneel netwerk

Kandidaat-huurders (KH) kunnen extra punten verkrijgen op basis van hun ondersteunend professioneel netwerk en begeleiding. Dit in functie van de continuïteit en beschikbaarheid van de hulpverlening, omkadering en steunfiguren.

- 3 maanden aaneensluitende begeleiding: 1 punt
- 3 maanden aaneensluitende begeleiding + succesvolle begeleiding: 4 punten
- 6 maanden aaneensluitende begeleiding: 3 punten
- 6 maanden aaneensluitende begeleiding + succesvolle begeleiding: 6 punten
- 1 jaar aaneensluitende begeleiding: 6 punten
- 1 jaar aaneensluitende begeleiding + succesvolle begeleiding: 9 punten

Voorwaarden:

- KH's kunnen deze punten krijgen vanaf 3 maanden aansluitende opvolging door een welzijnsorganisatie actief in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zodat de begeleiding verdergezet wordt.
- Enkel de welzijnsorganisatie (actief in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt) kan deze extra punten aanvragen, niet de kandidaat-huurder. Dit vanuit de visie dat de welzijnsorganisatie inschat dat de kandidaat-huurder 'doorstroom klaar' is -> belang van kans op slagen, zeker i.h.k.v. de preventie van uithuiszettingen.
- De welzijnsorganisatie schrijft hiervoor een verklaring op eer uit, deze geeft aan hoelang de kandidaat-huurder reeds opgevolgd wordt, of deze succesvol is en welke maatschappelijk werker de contactpersoon is.
- Indien nodig kan er een evaluatie van de samenwerking tussen de woonmaatschappij en de welzijnsdienst gebeuren.
- Er wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de welzijnsorganisatie en de woonmaatschappij. De welzijnsorganisatie moet actief zijn in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zodat die de nodige begeleiding kan aanbieden of zorgen voor een goede opvolging via een collega-organisatie werkzaam in het werkgebied.

Stappen 1 en 2 = cumulatief optellen van de toegekende punten per categorie.
Stap 3: chronologie - Indien er toch nog meerdere kandidaat-huurders in aanmerking komen voor een woning, dan wordt de voorrang bepaald a.d.h.v. chronologie. We kennen hier wel geen punten aan toe.

7.2. Adressenlijst Knokke-Heist, doelgroep ‘kandidaat-huurders vanaf 65 jaar die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden’

7.3. Adressenlijst Blankenberge, doelgroep ‘kandidaat-huurders vanaf 65 jaar

Straat	Huisnr	Busnr	Nr App	Postnr	Gemeente
FRANS MASEREELLAAN	15	1		8370	Blankenberge
FRANS MASEREELLAAN	15	2		8370	Blankenberge
FRANS MASEREELLAAN	15	3		8370	Blankenberge
FRANS MASEREELLAAN	15	4		8370	Blankenberge
FRANS MASEREELLAAN	15	5		8370	Blankenberge
FRANS MASEREELLAAN	15	6		8370	Blankenberge
KONING BOUDEWIJNLAAN	39	1		8370	Blankenberge
KONING BOUDEWIJNLAAN	39	2		8370	Blankenberge
KONING BOUDEWIJNLAAN	39	3		8370	Blankenberge
KONING BOUDEWIJNLAAN	39	4		8370	Blankenberge
KONING BOUDEWIJNLAAN	39	5		8370	Blankenberge
KONING BOUDEWIJNLAAN	41	1		8370	Blankenberge
KONING BOUDEWIJNLAAN	41	2		8370	Blankenberge
KONING BOUDEWIJNLAAN	41	3		8370	Blankenberge
KONING BOUDEWIJNLAAN	41	4		8370	Blankenberge
KONING BOUDEWIJNLAAN	41	5		8370	Blankenberge
KONING BOUDEWIJNLAAN	41	6		8370	Blankenberge
K. DESWERTLAAN	111	0101		8370	Blankenberge

7.4. Privacycommunicatie naar kandidaat-huurder en huurder

Privacy: welke informatie heeft Zetus?

Via Zetus kunt u een sociale woning huren. Wij houden daarom via het CIR en in lijsten en dossiers informatie over u bij. We gebruiken deze informatie om na te kijken of u ergens recht op hebt. Of om u beter te kunnen helpen.
Het BVCW verplicht ons om uw gegevens elektronisch te verzamelen.
Het is niet de bedoeling dat organisaties informatie over u opvragen of verspreiden aan personen en bedrijven die geen goede reden hebben om uw informatie te krijgen. Daarom is er de privacywet die u beschermt.

Zetus

1. Wie zijn wij?

BV Zetus, Hanneusestraat 32 bus 2, 8370 Blankenberge

Deze privacyverklaring geldt voor de volgende partijen:

Iedere (kandidaat-)huurder van **Zetus** met maatschappelijke zetel in **Hanneusestraat 32 bus 2 te 8370 Blankenberge** en ondernemingsnummer **BE 0405.196.516**

2. Waarom hebben wij een privacyverklaring?

Door de aard van onze organisatie moeten we veel persoonsgegevens verwerken. Onder persoonsgegevens verstaan we alle gegevens over uzelf. Dit betekent dat de gegevens ofwel direct over u gaan, ofwel naar u te herleiden zijn.
We willen ervoor zorgen dat uw gegevens beschermd zijn en we ze alleen gebruiken waar nodig. Daarom respecteren wij de hoogste privacynormen, inclusief de geldende nationale wet- en regelgeving en de General Data Protection Regulation (GDPR) of in het Nederlands de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), die sinds 25 mei 2018 geldt.
Deze privacyverklaring geldt voor alle gegevens over u waarover wij beschikken. Deze gegevens verzamelen wij bij andere overheidsinstellingen, bij u, via invulformulieren (eventueel via onze website) of tijdens een gesprek met onze medewerkers.

3. Hoe kan u ons bereiken?

Met vragen, opmerkingen of voor andere acties over onze privacyverklaring kan u de hoofdzetel van **Zetus** contacteren via:

- **Telefoon: 050/15.30.00**
- **E-mail: privacy@zetus.be**
- **Adres: Hanneusestraat 32 bus 2, 8370 Blankenberge**
- **Website: www.Zetus.be**

U kan ook onze functionaris voor gegevensbescherming contacteren via:

- **Mr Franklin**
- **www.misterfranklin.be**
- **Adres: Lieven Bauwensstraat 20 te 8200 Brugge**

4. Welke gegevens verzamelen we?

Voor een correcte samenstelling van uw inschrijvings- en/of huurdersdossier verzamelen we volgende gegevens over u:

- Identificatiegegevens (naam, voornaam)
- Rijksregisternummer
- Rijksregistergegevens
- Adres- en contactgegevens
- Adreshistoriek
- Gezinssamenstelling, waaronder gezondheidsgegevens om na te gaan of u in aanmerking komt voor een verhoogde inkomensgrens

Om na te gaan of u aan alle inschrijving- en huurdersverplichtingen voldoet verzamelen we ook volgende gegevens:

- Taalkennis
- Financiële gegevens
- Eigendomsgegevens

Daarnaast komt u mogelijks in aanmerking voor een aangepaste woning of een voorrang, hiervoor verzamelen we ook gegevens rond:

- Woningkenmerken indien uw huidige woning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard
- Gezondheidsgegevens wanneer u een aangepaste woning nodig heeft
- Eventueel: begeleidende diensten

Bij inschrijving voor een sociale woning ontvangt u meer informatie over deze voorwaarden en hoe wij deze controleren. Als huurder kan u deze informatie ook raadplegen in de schriftelijke toelichting bij de huurovereenkomst.

5. Van waar verzamelen we uw gegevens?

U geeft ons heel wat informatie als u zich inschrijft, als u huurt, … U bent altijd verplicht correcte informatie te geven. Doet u dit niet? Dan kunt u mogelijk geen sociale woning meer huren, geen huurpremie meer krijgen of moet u uw ontvangen huurpremie terugbetalen. Een strafrechtelijke vervolging kan ook.

Wij bevragen ook:

- Federale Overheidsdienst Financiën: gegevens rond belastbare inkomsten en eigendomsgegevens (Beraadslaging FO nr. 14/2009 van 1 oktober 2009 + Beraadslaging FO nr. 16/2012 van 28 juni 2012), gegevens over eigendommen en vennootschappen (Beraadslaging FO nr. 36/2016 van 27 oktober 2016 en Beraadslaging FO nr. 02/2018 van 11 januari 2018);

- Het rijksregister: rijksregisternummer, naam en voornamen, geboortedatum, geslacht, hoofdverblijfplaats en historiek, de plaats en datum van overlijden, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, de nationaliteit en historiek, wettelijke samenwoning, het register waarin ingeschreven en de handelingsbekwaamheid (KB 22 mei 2001 + RR nr. 41/2007 van 12 december 2007 + RR nr. 60/2012 van 18 juli 2012 + Beraadslaging nr. 13/099 van 5 november 2013 + RR nr. 79/2013 van 11 december 2013 + RR nr. 02/2018 van 21 februari 2018);

- Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid: gegevens rond leefloon (Beraadslaging nr. 15/053 van 1 september 2015), handicap (Beraadslaging nr. 14/088 van 7 oktober 2014) en pensioenen (Beraadslaging nr. 16/090 van 4 oktober 2016);

- Vlaamse Agentschap voor Integratie & Inburgering: gegevens rond inburgering, taalbereidheid (Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012) en taalkennis (Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017);

- VREG: woninggegevens over de energetische waarde van sociale woningen (Beraadslaging VTC nr. 02/2010 van 6 oktober 2010);

- Kind en Gezin**:** gegevens rond handicap kinderen (Beraadslaging nr. 19/018 van 5 februari 2019);

6. De geldige rechtsgrond voor de verwerking van uw persoonlijke gegevens

Wij verwerken uw gegevens voor de hieronder beschreven doeleinden en verzamelen en verwerken niet meer en geen andere soorten gegevens dan deze die nodig zijn voor deze doeleinden.

Wij verwerken uw gegevens enkel voor zover gebaseerd op één van de verwerkingsgronden die worden opgesomd in de GDPR, en zoals hierna weergegeven.

Wettelijke verplichting en algemeen belang

Bepaalde gegevens worden door ons verwerkt om te voldoen aan wettelijke of reglementaire verplichtingen die op ons rusten of in het kader van ons algemeen belang.

Noodzakelijk voor de uitvoering van de overeenkomst

Bepaalde gegevens worden door ons verwerkt omdat het noodzakelijk is voor het aangaan, uitvoeren of beëindigen van een overeenkomst met u als betrokkene.

Gerechtvaardigd belang

Bepaalde gegevens worden door ons verwerkt op basis van ons gerechtvaardigd belang die in specifieke gevallen zwaarder weegt dan enig mogelijk nadeel voor uw rechten.

Toestemming

Bepaalde gegevens worden door ons verwerkt op basis van uw toestemming, onder meer voor niet noodzakelijke cookies.

7. Waarvoor gebruiken we uw gegevens?

We gebruiken deze gegevens om u:

- te informeren over sociale huur;
- na te gaan of u voldoet aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden voor een woning;
- om u een woning toe te wijzen indien u in aanmerking komt;
- om na te gaan of u ook tijdens de huurovereenkomst aan alle voorwaarden en verplichtingen blijft voldoen en
- om het inschrijvingsdossier of de huurovereenkomst verder op te volgen.

We geven gegevens alleen door als het doel verenigbaar is, om de overeenkomst uit te voeren, bij een wettelijke verplichting of met uw toestemming.

8. Hoe lang houden we uw gegevens bij?

Wij houden uw gegevens bij tot 10 jaar na afloop van uw huurcontract. We doen dit op grond van het Burgerlijk Wetboek.

9. Wie heeft toegang tot uw gegevens?

Wij bezorgen informatie aan:

- Het agentschap Wonen-Vlaanderen: gegevens over de huurpremie en huursubsidie van kandidaat-huurders (Beraadslaging VTC nr. 37/2011 van 14 december 2011 en Beraadslaging RR nr. 19/2012 van 14 maart 2012), persoonsgegevens van de aanvragers van premies, sociale ontleners en sociale (kandidaat-)huurders en leden van hun huishouden (Beraadslaging VTC nr. 9/2014 van 9 april 2014), persoonsgegevens van sociale huurders voor de controle op de naleving van de Sociale Wooncode en andere wetgeving van sociale verhuur (Beraadslaging VTC nr. 13/2013 van 8 mei 2013), adresgegevens van sociale woningen en gronden (Beraadslaging VTC nr. 26/2015 van 29 juli 2015). Deze gegevens worden eveneens opgeslagen in het Centraal Inschrijvingsregister (CIR). Voor meer informatie hierover, verwijzen wij naar de privacy policy van Wonen Vlaanderen (CIR).

- De sociale verhuurkantoren (SVK's): persoonsgegevens van kandidaat-huurders en hun partner om een huursubsidie te krijgen (Beraadslaging VTC nr. 8/2015 van 25 maart 2015);

- De OCMW's: persoonsgegevens van kandidaat-huurders om een huurpremie (Beraadslaging VTC nr. 19/2015 van 20 mei 2015) en huursubsidie (Beraadslaging VTC nr. 29/2016 van 14 september 2016) te krijgen;

- Het agentschap Inburgering & Integratie: gegevens rond inburgering, taalbereidheid en taalkennis (Beraadslaging VTC nr. 21/2012 van 26 september 2012 + Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012 + Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017);

- VREG: woninggegevens over de energetische waarde van sociale woningen (Beraadslaging VTC nr. 02/2010 van 6 oktober 2010).

U kan deze beraadslagingen en protocollen raadplegen via www.lindenhof-wonen.be

10. Wat zijn uw rechten

De GDPR voorziet een aantal rechten die u kunt inroepen, binnen bepaalde voorwaarden. Hieronder vindt u een opsomming met een korte toelichting. U kunt deze rechten inroepen via:

- **Telefoon: 050/41.60.19**
- **E-mail: privacy@zetus.be**
- **Adres: Hanneusestraat 32 bus 2, 8370 Blankenberge**
- **Website: www.zetus.be**

10.1 Recht van inzage

Wij moeten u informeren over wat er met uw gegevens gebeurt en dat we uw rechten moeten beschrijven. Ook moeten we u een kopie van uw persoonlijke gegevens bezorgen als u ons dit vraagt. Een kopie kunt u vragen via telefoon, e-mail of per brief. Opgelet: alleen een eerste kopie is gratis. Bij uw aanvraag moeten wij uw identiteit verifiëren. Daarom vragen wij u dan een bewijs van uw identiteit. Twijfelen wij over uw identiteit, dan zullen wij u pas de documenten sturen nadat wij uw

identiteit hebben kunnen bevestigen. We zullen u de documenten via e-mail sturen als u hiermee akkoord bent; zo niet, sturen wij u de documenten per post toe.
Bepaalde documenten kunnen persoonlijke gegevens van andere personen bevatten die dezelfde bescherming genieten als u. We moeten daarom bepaalde documenten anonimiseren, wat enige tijd kan duren. We zullen u altijd informeren als we niet binnen een maand uw aanvraag kunnen beantwoorden.

10.2 Recht op verbetering

Als we onjuiste of onvolledige gegevens hebben, zullen we dit op uw vraag aanpassen. Denken we zelf dat uw gegevens niet langer up-to-date zijn, dan kunnen we u contacteren om dit te verifiëren. Mogelijk moet u hiervoor naar ons kantoor komen om uw identiteitskaart te laten lezen.

10.3 Recht om te worden vergeten

U heeft het recht om uw gegevens te laten wissen. Wij verwijderen uw gegevens als u aan een van de onderstaande criteria voldoet. Uw e-mailadres en/of telefoonnummer en/of adres en/of naam bewaren we dan op een blacklist zodat ons systeem weet dat u niet langer gecontacteerd wil worden.

Wanneer kunnen wij uw gegevens verwijderen?

- We verwerken uw gegevens niet meer voor het oorspronkelijke doel of hebben deze niet langer nodig.
- U trekt uw toestemming voor verwerking in; deze verwerking was uitsluitend op uw toestemming gebaseerd.
- U hebt uw recht op bezwaar ingeroepen (zie 10.7).
- Uw gegevens zijn onrechtmatig verwerkt.
- Er is een wettelijke verplichting om de gegevens te verwijderen.
- Uw gegevens zijn verzameld voor het aanbieden van diensten van de informatiemaatschappij.

Mogelijk kunnen we uw gegevens om een specifieke reden niet verwijderen. We informeren u hierover. Deze redenen zijn:

- een wettelijke verplichting of voor het algemeen belang
- voor archivering, onderzoek of statistieken volgens artikel 89 van de AVG
- voor juridische claims
- de volksgezondheid
- het recht op vrijheid van meningsuiting en informatie primeert

10.4 Recht op beperking van verwerking

U kunt altijd de verwerking van uw gegevens beperken. We zullen de verwerking stopzetten in de volgende situaties:

- We hebben onjuiste gegevens. We verwerken uw gegevens opnieuw nadat we uw gegevens controleerden en eventueel corrigeerden.
- Onze verwerking wordt als onwettig beschouwd en u wilt deze verwerking beperken.
- We hebben uw gegevens niet langer nodig, maar houden ze bij voor uw juridische claims. Heeft u ze niet meer nodig voor de juridische claims, dan verwijderen we uw gegevens.
- U maakt bezwaar tegen verwerking (zie 10.7). We stoppen hiermee totdat de vraag opgelost is.

Is de beperking van verwerking niet langer relevant, dan informeren wij u waarom we de beperking stoppen. Om opnieuw uw persoonlijke gegevens te verwerken, controleren we de juistheid ervan of de juridische gronden voor de verwerking ervan.

10.5 Recht op kennisgeving

Als u zich beroept op de bovengenoemde rechten (met uitzondering van het recht op inzage), dan informeren wij ook elke ontvanger van deze persoonlijke gegevens (bijvoorbeeld andere organisaties) hierover. We doen dit niet als dit onmogelijk blijkt of onevenredige inspanningen vraagt. Wij informeren u ook over deze ontvangers als u dit vraagt.

10.6 Recht op data-portabiliteit

Wij verzenden u of een andere controller (als dit technisch mogelijk is) alle gegevens in een leesbaar formaat als u dit vraagt.
Dit gaat over gegevens:

- die u ons bezorgde
- die we verwerken op basis van uw toestemming of op basis van contractuele voorwaarden
- die we verwerken via geautomatiseerde middelen

10.7 Recht op bezwaar

U kunt bezwaar aantekenen als we gegevens verwerken voor een gerechtvaardigd belang of voor een taak van algemeen belang. We zullen uw bezwaar onderzoeken en u informeren over de resultaten. We kunnen uw persoonlijke gegevens alleen blijven verwerken als er juridische redenen zijn voor de verwerking.

Heeft u bezwaar tegen direct marketing, dan sturen wij u geen direct marketing meer zodra wij uw vraag ontvangen.

11. Kunt u uw toestemming intrekken?

Ja, u kunt op elk moment uw toestemming voor het verwerken van uw gegevens intrekken.

Maar, wij blijven uw gegevens wel verwerken als er hiervoor een wettelijke of contractuele reden is. Ook mag u uw toestemming niet intrekken om contractuele verplichtingen te omzeilen. Als u uw toestemming intrekt, werkt deze alleen voor de toekomst. Eerdere verwerking wordt als legaal beschouwd.

U kan uw toestemming intrekken door ons te contacteren via:

- **Telefoon: 050/41.60.19**
- **E-mail: privacy@lindenhof-wonen.be**
- **Adres: Hanneusestraat 32 bus 2, 8370 Blankenberge**
- **Website: www.lindenhof-wonen.be**

12. Hoe kunt u een klacht indienen?

Wij proberen uw vraag optimaal te behandelen. Lukt dit niet, dan kunt u altijd een klacht indienen bij de Vlaamse Toezichtcommissie. Dit kan via https://overheid.vlaanderen.be/digitale-overheid/vlaamse-toezichtcommissie/klachtenprocedure.

13. Wijzigingen in ons beleid

Deze privacyverklaring vervangt alle voorgaande versies en geldt vanaf 01.03.2021**.** We hebben het recht om deze verklaring op elk moment te wijzigen en/of bij te werken. Wij informeren u over elke wijziging die een impact heeft op uw situatie (niet over kleine wijzigingen).