**Toewijzingsreglement sociale woningen “De Krekel”**

Raadsbeslissing dd.

Inhoudstafel

Hoofdstuk 1: Inschrijvingsvoorwaarden

* 1. meerderjarigheid
  2. inkomensvoorwaarden
  3. eigendomsvoorwaarden
  4. taalvoorwaarden
  5. inburgeringsvoorwaarden
  6. inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister

Hoofdstuk 2: Inschrijvingsprocedure

* 1. inschrijvingsregister
  2. actualisering
  3. schrappen uit het inschrijvingsregister
  4. inschrijvingsbewijs

Hoofdstuk 3: Toelatingsvoorwaarden

* 1. eigendomsvoorwaarden
  2. inkomensvoorwaarden
  3. taal- en inburgeringsvoorwaarden
  4. schrapping

Hoofdstuk 4: Toewijzingsregels

* 1. rationele bezetting
  2. absolute voorrangsregels
  3. optionele voorrangsregels
  4. chronologische volgorde van inschrijving

Hoofdstuk 5: Toewijzingsprocedures

Hoofdstuk 6: De nodige documenten

Hoofdstuk 7: Verhaalrecht

Bijlage 1: De inkomensgrenzen

Bijlage 2: Klachtenprocedure

**Hoofdstuk 1: Inschrijvingsvoorwaarden**

Om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale woning van het OCMW Dilbeek moet de kandidaat-huurder zich eerst inschrijven op de wachtlijst (inschrijvingsregister). Hiervoor dient hij te voldoen aan een aantal voorwaarden, namelijk:

* meerderjarigheid
* inkomensvoorwaarden
* eigendomsvoorwaarden
* taal
* inburgering
* inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister
  1. *Meerderjarigheid*

De kandidaat-huurder dient meerderjarig (18 jaar of ouder) te zijn op het moment van inschrijving in het inschrijvingsregister.

* 1. *Inkomensvoorwaarden*

Het netto-belastbaar inkomen van de kandidaat-huurder van drie jaar voor de inschrijving (= referentiejaar) mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dit bedrag varieert naargelang zijn gezinstoestand. Vigerende inkomensgrenzen: zie Bijlage 1.

Hierop zijn een aantal uitzonderingen mogelijk:

* als de kandidaat-huurder geen inkomen had tijdens het referentiejaar zal het eerstvolgende jaar, waarin de persoon wel een inkomen genoot, in aanmerking genomen worden.
* als het inkomen van de kandidaat-huurder tijdens het referentiejaar te hoog is, maar in het jaar van de inschrijving onder deze grens gedaald is.
* Kandidaat-huurders waarbij de echtscheiding werd ingeleid, worden bij de inschrijving beschouwd als alleenstaanden.
  1. *Eigendomsvoorwaarden*

Bij de inschrijving mag de kandidaat-huurder of zijn gezinsleden geen woning of bouwgrond in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik bezitten in binnen- of buitenland.

Deze voorwaarde geldt niet:

* voor een campingverblijf
* als de woning waarin de kandidaat-huurder woont wordt onteigend
* als bij de kandidaat-huurder de echtscheiding werd ingeleid, en deze samen met de partner een woning bezit (ook wanneer hij kan aantonen dat zijn huwelijk “onherstelbaar ontwricht” is, kan hij als alleenstaande beschouwd worden)
* als de woning, waarin de kandidaat-huurder woont maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard en ontruiming noodzakelijk is
* als de kandidaat-huurder minstens 55 jaar oud is en deze woning niet aangepast is aan zijn noden/behoeften
* als de kandidaat-huurder een erkende handicap heeft en ingeschreven is voor een ADL-woning
* in deze drie laatste gevallen, moet de woning binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning

- ofwel vervreemd worden  
- ofwel voor een periode van minstens 9 jaar verhuurd worden aan of, al dan niet kosteloos, ter beschikking gesteld worden van de verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of terbeschikkingstelling, zal aan de verhuurder contractueel een recht van voorkoop gegeven worden.

* 1. *Taalvoorwaarden*

De kandidaat-huurder moet aantonen dat hij Nederlands heeft geleerd of bereid is het te leren. Wie minimum lager onderwijs heeft gevolgd aan een Nederlandstalige onderwijsinstelling in Vlaanderen of Nederland voldoet aan de voorwaarden.

* 1. *Inburgeringsvoorwaarden*

Van de verplichte inburgeraar wordt verwacht dat hij of zij bereid is in te burgeren.

* 1. *Inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister*

De kandidaat-huurder en zijn gezinsleden dienen ingeschreven te zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

**Hoofdstuk 2: Inschrijvingsprocedure**

Als de kandidaat-huurder aan de hierboven vermelde voorwaarden voldoet, kan hij zich inschrijven in het inschrijvingsregister van OCMW Dilbeek. Hij kan hiervoor langskomen op de sociale permanentie van team ouderenwelzijn van OCMW Dilbeek, Itterbeeksebaan 208 te 1701 Itterbeek, na telefonische afspraak.

Deze inschrijving wordt voorgelegd aan het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst. Als het Bijzonder Comité de inschrijving goedkeurt, krijgt de kandidaat-huurder een inschrijvingsnummer en wordt hij ingeschreven in het inschrijvingsregister (wachtlijst).

De kandidaat-huurder dient elke adreswijziging en wijziging in de gezinstoestand te melden aan OCMW Dilbeek. OCMW Dilbeek zal ook een actualisatie van de wachtlijst houden, dit om na te gaan of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de voorwaarden.

*2.1. Inschrijvingsregister*

OCMW Dilbeek houdt een inschrijvingsregister bij waarin, volgens de volgorde van hun indiening, de geldige aanvragen worden ingeschreven van de kandidaat-huurders met vermelding van hun eventuele prioriteiten.

Gelijktijdig wordt ten behoeve van alle in voornoemd register ingeschreven kandidaat-huurder een tweede register bijgehouden, waarin hen een maximaal inzagerecht wordt gewaarborgd. Dit tweede inschrijvingsregister bevat geen namen, wel inschrijvingsnummers. Hierdoor kan de kandidaat-huurder zien op welke plaats hij op de wachtlijst staat. Dit register kan ingekeken worden op de sociale permanentie van team ouderenwelzijn van OCMW Dilbeek (hogervermeld adres) van maandag tot vrijdag van 9u tot 12u.

*2.2. Actualisering*

De inschrijvingsregisters worden jaarlijks geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde. OCMW Dilbeek verzendt de brief bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning, naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

*2.3. Schrappen uit het inschrijvingsregister*

De kandidaat-huurder kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister als:

* hij niet langer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden
* hij, bij het aanbod van een woning, niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarde
* hij bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens heeft opgegeven
* hij hier schriftelijk om verzoekt
* hij niet reageert op de actualisatie van de wachtlijst of de brief keert onbestelbaar terug d. i. wanneer de brief is verstuurd naar het laatst bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat uitdrukkelijk werd opgegeven om post naar te verzenden.

Als de kandidaat-huurder geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister en nog steeds voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, heeft hij steeds het recht om zich opnieuw in te schrijven.

Als de kandidaat-huurder geschrapt wordt en hij kan zich niet in deze beslissing vinden kan hij steeds terecht op de sociale permanentie van team ouderenwelzijn van OCMW Dilbeek. Als hieruit geen oplossing komt, kan de kandidaat-huurder terecht bij de toezichthouder (cfr. verhaalrecht).

*2.4. Inschrijvingsbewijs*

De kandidaat-huurder krijgt, na het voorleggen van de inschrijving aan het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst van OCMW Dilbeek, een aangetekend schrijven met de bevestiging van zijn inschrijving. In dit inschrijvingsbewijs staat de inschrijvingsdatum en het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurder.

**Hoofdstuk 3: Toelatingsvoorwaarden**

Als er een sociale woning vrijkomt en de kandidaat-huurder is aan de beurt, dient deze opnieuw aan een aantal voorwaarden te voldoen, o.a. de eigendomsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde, taal- en inburgeringbereidheid.

*3.1. Eigendomsvoorwaarden*

Als de kandidaat-huurder bij een mogelijke toewijzing nog een ongeschikte, onbewoonbare of onaangepaste woning in eigendom heeft, dient deze zich te engageren om binnen 1 jaar na de toewijzing de woning te verkopen of te vervreemden of deze woning voor minstens 9 jaar te verhuren aan of ter beschikking te stellen aan het Sociale Verhuurkantoor (SVK) van de gemeente. Het SVK is echter niet verplicht om op dit aanbod in te gaan.

Als de kandidaat-huurder die aan het scheiden is of de wettelijke samenwoning gaat beëindigen, nog een eigendom bezit, wordt hij geschrapt van het inschrijvingsregister, omdat hij niet aan de toelatingsvoorwaarden voldoet.

Uitzonderlijk kan OCMW Dilbeek beslissen dat kandidaten die kunnen aantonen dat het huwelijk “onherstelbaar ontwricht” is, deze toch als alleenstaande te beschouwen.

*3.2. Inkomensvoorwaarden*

De kandidaat-huurder dient bij de toelating te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

Voor de kandidaat-huurder die bij de inschrijving aan het scheiden is of de wettelijke samenwoning gaat beëindigen en dit bij de toelating nog steeds is, zal worden rekening gehouden met het gezamenlijke inkomen.

*3.3. Taal – en inburgeringbereidheid*

Als er een woning vrijkomt dient de kandidaat-huurder nog steeds aan de voorwaarde van taal- en inburgeringbereidheid te voldoen.

*3.4. Schrapping*

Ook op het moment van een mogelijke toewijzing van een sociale woning kan OCMW Dilbeek de kandidaat-huurder van het inschrijvingsregister schrappen, namelijk indien:

* de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de toelatingsvoorwaarden
* de kandidaat-huurder een sociale woning betrekt
* de kandidaat-huurder twee maal een aangeboden woning weigert of niet reageert op een aanbod. In dit geval krijgt de kandidaat-huurder 15 kalenderdagen de tijd om te reageren
* hij niet reageert op het aanbod van de woning: de brief keert onbestelbaar terug en deze werd verstuurd naar het laatst bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat uitdrukkelijk werd opgegeven om post naar te verzenden.

**Hoofdstuk 4: Toewijzingsregels**

Als de kandidaat-huurder aan de toewijzingsvoorwaarden voldoet, volgen er een aantal toewijzingsregels die de volgorde van de kandidaat-huurders bepaalt.

Deze toewijzingsregels bestaan uit de rationele bezetting, een aantal absolute voorrangsregels, een aantal optionele voorrangsregels en de chronologische volgorde van de inschrijving.

*4.1. Rationele bezetting*

De rationele bezetting van de sociale woningen “De Krekel” bedraagt minimum 1 en maximum 2 personen per woning. Op basis van de gezinsgrootte en de fysieke toestand van de kandidaat-huurders wordt er een sociale woning toegewezen.

*4.2. Absolute voorrangsregels*

Een aantal kandidaat-huurders krijgen voorrang op het toewijzen van een sociale woning, het betreft achtereenvolgens de kandidaat-huurders die:

1. benadeeld wordt geacht door de verhuurder door de toewijzing van een andere woning of die onterecht geweigerd is
2. geherhuisvest moet worden
3. een woning bewoont die niet voldoet aan de rationele bezetting
4. van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden
5. woont in een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen
6. woont in een onbewoonbaar verklaarbare woning en die ontruimd moet worden
7. die woont in een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning (art. 15 VWC), of onderzocht door de woninginspecteur, voor zover minstens 3 gebreken van categorie III i.v.m. stabiliteit en vocht of minstens 2 gebreken van categorie III i.v.m. stabiliteit en vocht en 1 gebrek van categorie IV volgens het technische verslag
8. die woont in een woning op de datum waarop die onteigend wordt

In de gevallen vermeld in 5, 6 en 7 moet de woning bovendien gelegen zijn in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

In de gevallen, vermeld in 5, 6, 7 en 8 moet de kandidaat- huurder de woning sedert ten minste 6 maanden bewoond hebben.

*4.3. Optionele voorrangsregels*

OCMW Dilbeek heeft ook een aantal optionele voorrangsregels. Het betreft kandidaat-huurders die:

1. gedurende de laatste 6 jaar vóór de toewijzing minstens 3 jaar ingeschreven waren in het bevolkings- of vreemdelingenregister van de gemeente Dilbeek.
2. een gezin vormt waarin beiden minimum 55 jaar oud zijn of een alleenstaande die minimum 55 jaar oud is, gezien de woningen specifiek aangepast zijn aan senioren.

*4.4. De chronologische volgorde van de inschrijving*

Wanneer bij een toewijzing verschillende kandidaat-huurders in aanmerking komen, wordt de woning toegewezen op basis van de chronologische volgorde van de inschrijvingsdatum.

**Hoofdstuk 5: Toewijzingsprocedure**

Wanneer er een sociale woning “De Krekel” van OCMW Dilbeek vrijkomt, wordt op basis van de rationele bezetting van de woning, de absolute voorrangsregels en de optionele voorrangsregels de lijst opgemaakt met een aantal kandidaat-huurders.

De eerste kandidaat op de toewijzingslijst wordt uitgenodigd om de woning te gaan bekijken. Indien die kandidaat niet geïnteresseerd is, wordt de woning aangeboden aan de volgende op de lijst, tot er een geïnteresseerde kandidaat wordt gevonden.

De toewijzing van een sociale woning aan een kandidaat-huurder gebeurt door het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst van OCMW Dilbeek.

Als de kandidaat-huurder laat weten niet geïnteresseerd te zijn, en deze woning voldoet aan zijn vraag moeten we dit interpreteren als een weigering. Hetzelfde geldt als de kandidaat-huurder niet reageert. Als de kandidaat-huurder voor de tweede maal weigert, wordt deze geschrapt uit het inschrijvingsregister. Ook als de uitnodiging onbestelbaar terugkeert, wordt de kandidaat-huurder geschrapt uit het inschrijvingsregister.

Als de kandidaat-huurder overtuigd is dat hij de woning had moeten toegewezen krijgen, kan hij dit bespreken met de deskundige van team ouderenwelzijn van OCMW Dilbeek. Als dit gesprek hem niet verder helpt en hij heeft genoeg bewijzen die aantonen dat hij effectief benadeeld werd, kan de kandidaat-huurder de zaak voorleggen aan de Toezichthouder (zie verhaalrecht).

**Hoofdstuk 6: De nodige documenten**

OCMW Dilbeek dient een aantal documenten op te vragen aan verschillende overheidsinstanties, dit om de inschrijving en toewijzing van een sociale woning correct te laten verlopen.

OCMW Dilbeek is verplicht bepaalde gegevens rechtstreeks op te vragen bij de bevoegde overheden, instellingen en lokale besturen. Dit om kandidaat-huurders niet nodeloos te belasten zelf de gegevens aan te brengen (vb. gezinssamenstelling,…).

De inschrijving in het inschrijvingsregister van OCMW Dilbeek betekent aldus automatisch dat de kandidaat-huurder toestemming geeft aan OCMW Dilbeek om de nodige verklaringen, attesten of gegevens op te vragen.

Gegevens die OCMW Dilbeek niet kan opvragen, moeten door de kandidaat-huurder aan team ouderenwelzijn van OCMW Dilbeek bezorgd worden (vb. huidige actuele inkomen,…).

Gelet op “de *wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens*” van 8 december 1992 heeft iedere kandidaat-huurder inzage in het persoonlijk dossier met mogelijkheid tot kosteloze wijziging van onjuiste gegevens of verwijdering. Of het verbod van aanwending te vragen van alle hem betreffende persoonsgegevens die gelet op het doel van de verwerking, onvolledig of ter zake niet dienend zijn, of waarvan de registratie, mededeling of bewaring verboden zijn, of die na verloop van de toegestane duur zijn bewaard.

**Hoofdstuk 7: Verhaalrecht**

OCMW Dilbeek is steeds verplicht om via een aangetekend schrijven hun beslissingen aan de kandidaat-huurders bekend te maken. In dit schrijven vindt de kandidaat-huurder meer uitleg over de reden waarom OCMW Dilbeek deze beslissing heeft genomen.

Indien de kandidaat-huurder niet akkoord gaat met deze beslissing van OCMW Dilbeek kan hij steeds een klacht indienen. In Bijlage 2 is de klachtenprocedure van gemeente Dilbeek te vinden. In sommige situaties dient de kandidaat-huurder via een aangetekend schrijven het probleem voor te leggen aan de Toezichthouder. Dit is het verhaalrecht.

De kandidaat-huurder kan bij de Toezichthouder terecht voor beoordelingen over:

* de beslissingen van OCMW Dilbeek over de toewijzing van een woning.
* de beslissing om de naam van kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister te schrappen.
* de beslissing om aan de kandidaat-huurder een woning te weigeren.

De Toezichthouder beoordeelt of de beslissing van OCMW Dilbeek gegrond is; hij zal binnen de 30 dagen na het aangetekend schrijven van de kandidaat-huurder aan de kandidaat-huurder en OCMW Dilbeek een antwoord laten geworden. Op basis van het antwoord van de toezichthouder kan OCMW Dilbeek zijn beslissing herzien. OCMW Dilbeek zal dan binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de Toezichthouder aan de kandidaat-huurder een antwoord laten geworden.

De kandidaat- huurder kan ook aan de Toezichthouder een beoordeling vragen over de beslissing om een huurovereenkomst te ontbinden. In deze situatie zal de Toezichthouder binnen de 14 dagen een antwoord laten geworden.

Indien uit de verhaalprocedure blijkt dat de toewijzing niet correct is verlopen of de kandidaat-huurder onterecht de toewijzing is geweigerd, krijgt deze voorrang op de eerst vrijkomende woning. Ook indien OCMW Dilbeek aan de kandidaat-huurder geen antwoord geeft na de beoordeling van de Toezichthouder, krijgt de kandidaat-huurder voorrang.

Voor het gebruikmaken van het verhaalrecht, dient een gemotiveerd en aangetekend schrijven gericht te worden aan de Toezichthouder:

**Agentschap Inspectie RWO**

**aan de Toezichthouders**

**Phoenixgebouw**

**Koning Albert II laan 19 / bus 21**

**1210 BRUSSEL**

**Email:** [**toezichtouders@rwovlaanderen.be**](mailto:toezichtouders@rwovlaanderen.be)

**Fax: 02 553 22 35**

**Bijlage 1: Inkomensgrenzen**

De inkomensgrenzen voor 2019 zijn:

• 24.852 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste

• 26.934 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap

• 37.276 euro voor andere gezinstypes, verhoogd met 2.084 euro per persoon ten laste

De inkomensgrenzen worden elk jaar op 1 januari aangepast.

Onder persoon ten laste wordt verstaan:

* een kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat-huurder dat ofwel
  + jonger is dan 18 jaar
  + ofwel 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of een wezentoelage wordt uitbetaald
  + ofwel door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd
* een kandidaat-huurder of gezinslid dat erkend is als ernstig gehandicapt.

**Bijlage 2: Klachtenprocedure**

Zie klachtenprocedure op <https://www.dilbeek.be/nl/bestuur/inspraak-en-inzage/klacht>

Reglement ‘Klachtenbehandeling Groep Dilbeek’ toevoegen bij overhandiging van het toewijzingsreglement.