

# SOCIAAL WONEN arro LEUVEN - SWaL

Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 HERENT  
Erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen onder nr. 2360

## INTERN HUURREGLEMENT

Dit intern huurreglement is een openbaar document waarin de sociale huisvestingsmaatschappij Sociaal Wonen arro Leuven, aanvullend aan het kaderbesluit voor de sociale huur van 12 oktober 2007 (zoals gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 en 06/02/2009), enkele concrete huurregels vastlegt die aangepast zijn aan haar specifieke situatie.

In die zin bevat dit reglement specifieke regels en bepalingen over de schrapping van een kandidatuur, het gebruikte toewijzingssysteem en haar bepalende factoren, het begrip rationale bezetting, de optionele voorrangsregel van lokale binding, de gronden tot opzeg van een huurovereenkomst, de gronden tot weigering van een toezegging, de waarborgregeling en de sanctie voor de huur van een onderbezette woning, dit alles onder meer in uitvoering van de artikels 12, 17, 18, 20, 22, 33, 37 en 50 van het genoemde sociale huurbesluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Het huurreglement werd door de Raad van Bestuur van SWaL aangenomen op 29 mei 2008, na het positief advies van de commissaris - toezichthouder bij SWaL.

### 1. Definitie van begrippen in dit huurreglement

- **Vlaamse Wooncode:** het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (BS 19-8-1997).
- **Sociaal huurbesluit :** het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (BS 7-12-2007).
- **Minister:** de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting.
- **Toezichthouder:** de toezichthouder voor de sociale huisvesting, zoals bedoeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode.
- **VMSW:** de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (extern verzelfstandigd agentschap van het beleidsdomein RWO), zoals vermeld in artikel 30 e.v. van de Vlaamse Wooncode.
- **Verhuurder:** de instantie die woningen verhuurt of onderverhuurt overeenkomstig de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode. In de context van dit reglement gaat het hoofdzakelijk om de maatschappij Sociaal Wonen arro Leuven.
- De **maatschappij:** de sociale huisvestingsmaatschappij Sociaal Wonen arro Leuven, afgekort als SWaL.
- **Raad van Bestuur:** voor de materie van dit reglement, het hoogste beheersorgaan van Sociaal Wonen arro Leuven met beslissingsbevoegdheid;
- **Beheerscomité:** het beheersorgaan van Sociaal Wonen arro Leuven met toewijzingsbevoegdheid.
- **Dakloze:** de persoon die niet over een eigen woongelegenheden beschikt, die niet de middelen heeft om daar zelf voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of tijdelijk in een tehuis verblijft, in afwachting dat hem een eigen woongelegenheden ter beschikking wordt gesteld (art. 1, eerste lid, 8°s ociaal huurbesluit).

# SOCIAAL WONEN arro LEUVEN - SWaL

- **Huurder:** de particuliere ondertekenaar of ondertekenaars van een huurovereenkomst van een sociale huurwoning, zoals verder gedefinieerd en gepreciseerd in artikel 2, §1, eerste lid, 34° van de Vlaamse Wooncode (art. 1, eerste lid, 10° sociaal huurbesluit).
- **Kandidaat-huurder:**
  - de persoon die overeenkomstig de inschrijvingsvoorwaarden is ingeschreven in het chronologisch inschrijvingsregister voor huurwoningen;
  - andere personen die volgens de definities van artikel 2, §1, eerste lid, 34° van de Vlaamse Wooncode, als 'huurder' in aanmerking komen bij de aanvang of tijdens de looptijd van de sociale huurovereenkomst (art. 1, eerste lid, 17° sociaal huurbesluit).
- **Persoon ten laste:**

De persoon die bij de referentiepersoon (huurder of kandidaat-huurder), gedomicilieerd is en:

  - die minderjarig is,
  - waarvoor kinderbijslag of een wezentoelage wordt uitbetaald,
  - die door de minister als ten laste wordt beschouwd na voorlegging van bewijzen.

'Persoon ten laste' is ook de referentiepersoon (huurder of kandidaat-huurder) of de hierboven vermelde persoon, in zover deze erkend is als ernstig gehandicapt of erkend was op het ogenblik van pensionering (art. 1, eerste lid, 22° sociaal huurbesluit).
- **Rationele bezetting:** de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen (art. 1, eerste lid, 23° sociaal huurbesluit).

## 2. Toewijzing van sociale woningen - beslissingsorgaan

De toewijzing van een huurwoning gebeurt in principe door het Beheerscomité. Het Beheerscomité brengt daarover periodiek verslag uit aan de Raad van Bestuur.

In het geval de Raad van Bestuur vergadert vóór het Beheerscomité, kan over een tussentijdse aanvraag voor toewijzing door de Raad van Bestuur beslist worden.

De toewijzing wordt onverwijld meegedeeld aan de toezichthouder.

De toewijzing wordt maar uitgevoerd na het verstrijken van de termijn die de toezichthouder heeft om beroep aan te tekenen zoals voorzien in artikel 47 §1 van de Vlaamse Wooncode.

## 3. Voorrangsregels bij het toewijzen van een woning

Voor de toewijzing van haar sociale huurwoningen, volgt Sociaal Wonen arro Leuven het toewijzingssysteem met de standaard voorrangs- en toezichtregels vermeld in de artikels 18, 19 en 20 van het sociaal huurbesluit.

In die zin wordt een toewijzing achtereenvolgens bepaald door volgende elementen van art. 18 van het sociaal huurbesluit:

# SOCIAAL WONEN arro LEUVEN - SWaL

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de absolute voorrangregels volgens artikel 19 van het sociaal huurbesluit;
- 3° de optionele voorrangregels, vermeld in artikel 20 van het sociaal huurbesluit;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

## 3.1 De rationele bezetting van de woning

3.1.1. De rationele bezetting van alle huurwoningen van SWaL wordt bepaald op grond van de gezinssamenstelling en per type woongelegenheden.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting houdt de maatschappij rekening met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die dus niet permanent in de woning verblijven.

Met meerderjarige kinderen wordt rekening gehouden tot ze 25 jaar oud worden en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren.

De kandidaat-huurder kan schriftelijk afzien van de toepassing van dit recht, maar hij kan deze afstand ook op elk ogenblik herroepen.

3.1.2. SWaL legt per woongelegenheden volgende rationele bezettingsgraad vast aan de hand van het aantal slaapkamers die deze woning bevat:

Voor een alleenstaande, een eenoudergezin of twee partners wordt een woning/appartement toegewezen met één slaapkamer.

Bijkomend wordt

1. voor één inwonend kind of kind waarvoor bezoekrecht kan aangetoond worden, één bijkomende slaapkamer toegekend.
2. voor twee of meer inwonende kinderen of kinderen waarvoor bezoekrecht kan aangetoond worden, één of twee slaapkamers per twee kinderen, ongeacht hun leeftijd, toegekend.
3. voor iedere bijkomende persoon één bijkomende slaapkamer toegekend, tenzij het een inwonend koppel betreft (één i.p.v. twee kamers).

De onderstaande woningen worden toegewezen aan een gezin waarvan minstens één persoon bejaard (55+) is :

- Leuven, Heverlee, E. Ruelenspark ( zie punt 3.2.1.2°)
- De vijf gelijkvloerse appartementen te Hoegaarden, Maagdenblok (zie punt 3.2.1°).

Deze lijst kan door de Raad van Bestuur worden aangevuld.

3.1.3. Bij de **inschrijving** delen de kandidaat-huurders mee welke types van woning aan hun gezinssituatie beantwoorden. Zij kunnen op elk moment hun keuze schriftelijk wijzigen.

3.1.4. In het geval er voor een toe te wijzen woning geen kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, komen vervolgens stapsgewijs de kandidaat-huurders in aanmerking waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt.

3.1.5. Indien huurders via een **mutatie** een andere woning aanvragen, zal SWaL nagaan of betrokken huurders wel degelijk in een onaangepaste woning verblijven.

3.1.6. Bij de inschrijving moet de kandidaat-huurder de maatschappij op de hoogte brengen van een eventueel **geplande gezinshereniging**.

# SOCIAAL WONEN arro LEUVEN - SWaL

In voorkomend geval wordt deze kandidaat-huurder ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm volgens de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

Als op het ogenblik van de mogelijke toewijzing de gezinshereniging nog niet heeft plaats gevonden, zal SWaL rekening houden met de feitelijke bezetting op dat moment. Dit betekent dat de maatschappij een woning zal toewijzen die aan de huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand van de kandidaat is aangepast, met inachtneming van de verplichte voorrangsregels vermeld in punt 3.2.

Na de effectieve gezinshereniging zal de maatschappij, via de voorrangsregels van "interne mutatie", een woning toewijzen die beantwoordt aan de 'volledige' gezinssamenstelling.

3.1.7. Als de huurder een onderbezette woning bewoont, moet hij een maandelijkse onderbezettingvergoeding betalen. De maandelijkse vergoeding voor onderbezetting mag pas worden toegepast nadat de minister het vooropgestelde aantal bewoners en de wijze van opname daarvan in het interne huurreglement heeft vastgesteld.

## 3.2. De verplichte voorrangsregels

3.2.1. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 19 van het sociaal huurbesluit, verleent SWaL bij de toewijzing van een huurwoning een absolute voorrang aan achtereenvolgens:

1.1° de kandidaat-huurder die minstens 55 jaar oud is of de kandidaat-huurder die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie het gezinslid erdoor getroffen is, en dit uitsluitend als de beschikbare woning specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of van het gehandicapte gezinslid of –leden.

1.2° de kandidaat-huurder senior voor een woning in het Ruelenspark te Leuven, die op datum van toewijzing minstens 55 jaar oud is;

1.3 ° de kandidaat-huurder die benadeeld werd geacht t:

- door de toewijzing van een andere woning;
- of door een onterechte weigering;

2° de kandidaat-huurder die opnieuw gehuisvest moet worden, alsook aan de huurder van een sociale woning die door dezelfde verhuurder opnieuw wordt gehuisvest, zoals voorzien in art. 19, eerste lid, 2° van het sociaal huurbesluit;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezettingsnorm;

4° de kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden;

5° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed, waarvoor een proces-verbaal werd opgesteld waaruit blijkt dat het onroerend goed niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen;

6° a) de kandidaat-huurder die in een woning woont die overeenkomstig het gemeentedecreet onbewoonbaar werd verklaard en moest ontruimd worden;  
b) de kandidaat-huurder die in een woning woont die door de wooninspectie ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode;

# SOCIAAL WONEN arro LEUVEN - SWaL

7° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die werd onteigend.

In de **voorrangsgevallen 5 en 6**, moet de woning die aanleiding geeft tot de voorrang in dezelfde gemeente liggen als de woning die wordt toegewezen.

Om in aanmerking te komen voor de in punten **5, 6 en 7 vermelde voorrang**, moet de kandidaat-huurder de woning sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien moet de kandidaat-huurder zich binnen maximaal twee maanden na de beslissing van de wooninspecteur, de datum van onbewoonbaar- of ongeschikt verklaring of de datum van de akte van onteigening, ingeschreven hebben in het kandidatenregister. De woning kan slechts één maal aanleiding geven tot deze voorrang.

3.2.2. Een kandidaat-huurder die beantwoordt aan de voorwaarden van een voorrang van dit punt 3.2., zoals vermeld in 5° en 6° kan geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel nadat hij een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze qua type, ligging en maximale huurprijs, weigerde.

### **3.3. De optionele voorrangsregel van locale binding**

1° Voor de gemeenten Haacht, Bertem, Bierbeek, Boutersem, Oud-Heverlee en Rotselaar wordt voorrang gegeven aan die kandidaat-huurder die bij het moment van toewijzing ofwel 10 jaar onafgebroken gewoond heeft in de gemeente ofwel reeds drie jaar woont in de gemeente. Beide voorwaarden krijgen een gelijk gewicht toebedeeld en geven hierdoor geen bijzondere voorrang aan de kandidaat-huurders die tegelijkertijd aan beide voorwaarden voldoen.

Het lokaal toewijzingsreglement is van toepassing per afzonderlijke gemeente en voor het gehele patrimonium van de maatschappij.

2° Voor de gemeenten die niet onder punt 3.3 1° vallen, verleent SWaL, na de toepassing van de verplichte voorrangsregels van punt 3.2, een voorrang aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

Deze voorrang geldt voor het gehele patrimonium van de maatschappij.

### **3.4 . De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.**

Voor zover nodig, zal SWaL als laatste element rekening houden met de inschrijvingsdatum van de kandidaat-huurder in het register om een uiteindelijke beslissing over de toewijzing te nemen.

## **4. Schrapping van een kandidaat-huurder :**

4.1. Overeenkomstig de bepalingen van art. 12 van het sociaal huurbesluit van 12 oktober 2007, zal SWaL een kandidatuur uit het inschrijvingsregister schrappen in de volgende gevallen:

# SOCIAAL WONEN arro LEUVEN - SWaL

- 1° als de kandidaat-huurder een woning aanvaardt die hem aangeboden wordt;
- 2° als blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 3, 4 en 5 van het sociaal huurbesluit;
- 3° als blijkt dat de kandidaat-huurder, op het ogenblik dat een woning wordt aangeboden, niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 14, 15 en 16 van het sociaal huurbesluit;
- 4° als de kandidaat-huurder werd ingeschreven op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die hij te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
- 5° als de kandidaat-huurder de schrapping zelf, schriftelijk, vraagt;
- 6° als de kandidaat-huurder een tweede keer weigert of een tweede keer niet reageert wanneer hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgend aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. Evenwel moet de kandidaat-huurder telkens minstens vijftien kalenderdagen (vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan), gekregen hebben om te reageren.

Bij het volgend aanbod van een woning na een eerste weigering of niet-reageren, moet de maatschappij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk op de hoogte brengen dat zijn kandidatuur zal geschrapt worden bij een nieuwe weigering of uitblijven van een reactie.

- 7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief voor de actualisering van het register.  
De kandidaat-huurder moet evenwel minstens een maand de tijd hebben gehad om te reageren op de brief en minstens 15 kalenderdagen om te reageren op de herinneringsbrief, telkens gerekend vanaf de postdatum van de brieven.

4.2. Een kandidaat-huurder wordt eveneens uit het inschrijvingsregister geschrapt wanneer de brief voor de actualisering van het register of met het aanbod van een woning, 'onbestelbaar' terugkeert naar de maatschappij.

In dit geval geldt als voorwaarde dat de brief tot actualisering of de brief tot aanbod van een woning, werd verzonden 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 sturen.

4.3. De maatschappij brengt de kandidaat-huurder schriftelijk op de hoogte van zijn schrapping uit het register, behalve als die schrapping gebeurt op basis van het onbestelbaar terugkeren van haar brief.

De schrapping en de reden daarvoor, worden vermeld in het register en bewaard tot de eerstvolgende actualisatie.

## 5. Mogelijkheid van een versnelde toewijzing

5.1. Zoals voorzien in artikel 24 van het sociaal huurbesluit, kan SWaL aan een kandidaat-huurder een woning versneld toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels van punt

# SOCIAAL WONEN arro LEUVEN - SWaL

3 en de bepalingen van artikel 18 tot en met 20 van het sociaal huurbesluit.

De beslissing om een woning versneld toe te wijzen wordt gebaseerd op bijzondere omstandigheden van sociale aard. Deze beslissing wordt schriftelijk vastgelegd, gemotiveerd en bewaard.

Een versnelde toewijzing kan alleen uitgevoerd worden als er een sociale huurwoning vrijkomt die t.a.v. de kandidaat voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

5.2. Een aangesproken OCMW kan ten behoeve van een **dakloze** een versnelde toewijzing van een woning vragen aan een verhuurder, weliswaar in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is (art. 24, § 2 sociaal huurbesluit) .

SWaL kan maar tegemoetkomen aan dergelijke vraag onder de voorwaarde dat het betrokken OCMW begeleidende maatregelen aanbiedt of laat aanbieden door een andere welzijnsactor. Het moet hierbij gaan om andere dan de basis begeleidingstaken van een verhuurder (vermeld in artikel 32, §1, derde lid, van het sociaal huurbesluit).

In die zin zal het betrokken OCMW of andere begeleidende welzijnsactor, de maatschappij moeten aantonen dat maatregelen werden genomen of worden uitgevoerd inzake de huisvesting, onderhoudsplicht, tewerkstelling en budgetbegeleiding. Het OCMW of de andere welzijnsactoren kunnen dit staven met een afschrift van de ter zake genomen beslissing door hun bevoegd beslissingsorgaan (bv. de raad voor maatschappelijk welzijn of één van haar comités).

De maatschappij zal de vraag van het OCMW weigeren in de volgende gevallen:

- 1° indien de dakloze niet bereid is om de begeleidende maatregelen door het OCMW of een andere welzijnsactor te aanvaarden;
- 2° als het betrokken OCMW niet ingaat op de vraag om t.a.v. de dakloze begeleidende maatregelen te voorzien;
- 3° als de maatschappij, in verhouding met het gemiddeld aantal toewijzingen per jaar, in het afgelopen jaar reeds minimaal 4% toewijzingen deed op basis van deze mogelijkheid tot versnelde toewijzing;
- 4° wanneer het OCMW de financiële verantwoordelijkheid niet wil dragen.

De maatschappij deelt haar gemotiveerde beslissing binnen een maand na de aanvraag mee aan het OCMW die de versnelde toewijzing vroeg.

## 6. Gemotiveerde weigeringen van toewijzing

6.1. Volgens art. 22 van het sociaal huurbesluit kan SWaL in bepaalde gevallen de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder is, of geweest is van een verhuurder van sociale woningen.

Meer bepaald zal de maatschappij in de hierna volgende gevallen een toewijzing weigeren:

1° als het gaat om een kandidaat-huurder van wie de huurovereenkomst werd beëindigd wegens ernstige tekortkomingen t.a.v. van zijn verplichtingen als huurder (conform artikel 98, §3, 2°, van de Vlaamse Wooncode);

2° als de kandidaat-huurder een woning van een verhuurder bewoont of verliet en voor zover wordt aangetoond dat hij zijn verplichtingen op een ernstige of blijvende wijze niet is nagekomen.

# SOCIAAL WONEN arro LEUVEN - SWaL

6.2. Als een bestaande huurovereenkomst werd beëindigd wegens **wanbetaling** aan een sociale verhuurder, zal SWaL de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing zijn schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. Hiervan wordt afgeweken als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij die verhuurder zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

6.3. Verder zal SWaL de toewijzing van een woning weigeren wanneer wordt aangetoond dat de kandidaat-huurder klaarblijkelijk **zwaarwichtige feiten** heeft gepleegd die een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormden voor de leefbaarheid.

6.4. De maatschappij betekent de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen de veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder. Daarbij wordt gewezen op het verhaalrecht zoals bedoeld in artikel 30 van het sociaal huurbesluit.

6.5. Wanneer de toewijzing van een woning volgens de hierboven vermelde gevallen wordt geweigerd, kan de maatschappij beslissen om aan de betrokken kandidaat geen woning aan te bieden tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering.

## 7. Toewijzing van afzonderlijke garages en autostaanplaatsen

7.1. Garages van SWaL worden in de eerste plaats - en bij voorrang - verhuurd aan de sociale huurders van een sociale woning van de maatschappij. In principe wordt slechts één garage per sociale huurwoning toegekend en de betrokken sociale huurder moet wonen in de wijk waar de garage zich bevindt.

De toewijzing van een garage gebeurt in volgorde van inschrijving in de specifieke lijst van kandidaat-huurders voor garages.

Bij deze toewijzing verleent SWaL een absolute voorrang aan de huurder van een sociale woning die nog geen garage heeft.

Sociale huurders die op het ogenblik van een mogelijke toewijzing een huurachterstal hebben, komen niet in aanmerking voor het huren van een garage. Wanneer een garage vrij komt, kan een sociale huurder via mutatie een andere garage in de wijk aanvragen. Mutatie krijgt voorrang op een eerste aanvraag.

Wanneer er meerdere kandidaten zijn, krijgt de huurder voorrang waarvan de huurwoning zich het dichtst bij de garage bevindt.

7.2. Wanneer zich geen enkele sociale huurder kandidaat stelt voor een vrije garage, kan de maatschappij deze garage verhuren aan een omwonende niet-sociale huurder of 'privéhuurder'. Bij deze toewijzing wordt voorrang gegeven aan een omwonende die niet beschikt over een eigen of gehuurde garage. Hiervoor wordt een verklaring op eer gevraagd.

## **SOCIAAL WONEN arro LEUVEN - SWaL**

- 7.3. In het geval er geen sociale huurders noch omwonende niet-sociale huurders kandidaat zijn voor een vrije garage, kan de maatschappij deze uitzonderlijk verhuren als tweede garage voor een sociale huurder.
- 7.4. De maatschappij kan te allen tijde beslissen om particuliere huurders van een garage op te zeggen ten voordele van sociale huurders die niet over een garage beschikken.
- 7.5. De verhuurde garages moeten hoofdzakelijk dienen voor het stallen van voertuigen.

### **8. Onderbezetting**

Als een huurder een onderbezette woning bewoont, betaalt hij een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs, vermeld in artikel 38, wordt toegevoegd.

Een woning wordt als onderbezet beschouwd als ze door minder dan het minimale aantal bewoners wordt bewoond. Een alleenstaande ouder wordt voor deze berekening als twee bewoners geteld.

Die vergoeding kan alleen worden aangerekend als de huurder weigert om zich kandidaat te stellen voor een aangepaste woning in dezelfde omgeving voor zover dat er niet toe leidt dat de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46, van die woning meer dan 3% meer bedraagt dan de aangepaste huurprijs van de onderbezette woning of als de huurder tweemaal een aangeboden aangepaste woning in dezelfde omgeving weigert. De maandelijkse vergoeding kan maar worden aangerekend nadat het uitvoeringsbesluit is gepubliceerd.

Het begrip “omgeving” wordt gedefinieerd als zijnde “dezelfde gemeente”.

# SOCIAAL WONEN arro LEUVEN - SWaL

## 9. Waarborgregeling

8.1. Bij het begin van de huurovereenkomst vraagt SWaL van haar huurders een waarborg die dient als garantie voor het naleven van de huurders verplichtingen.

Deze huurwaarborg wordt direct gestort in handen van de maatschappij, zoals voorzien in artikel 37 van het sociaal huurbesluit.

8.2. De waarborg bedraagt maximaal twee maanden basishuurprijs (zoals vermeld in artikel 38 van het sociaal huurbesluit), met een maximum van 800 euro.  
De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

8.3. Bij het beëindiging van de huurovereenkomst zal de maatschappij, van de volgens punt 8.2. beheerde waarborg, alle sommen afhouden die haar door de huurder verschuldigd zijn.  
Het bedrag van de waarborg dat zo na de ontruiming van de woning en na de verrekening van alle nog verschuldigde sommen overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald.

SWaL bezorgt aan de (vroegere) huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, gestaafd met de nodige bewijsstukken.

8.4. Een huurder kan de maatschappij jaarlijks vragen naar een overzicht van zijn gestorte huurwaarborg zoals die door SWaL beheerd wordt (verhoogd met de gekapitaliseerde intresten).  
De huurder vraagt dit overzicht schriftelijk aan.

## 10. Slotbepalingen

Het onderhavige interne huurreglement wordt van kracht op de datum dat het wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

Herent, 26 mei 2011.

M. GIELENS  
Directeur

VAN HOOF  
Voorzitter