

HOE HELP JE ERKENDE VLUCHTELINGEN AAN EEN WONING?

Wat burgerinitiatieven ons leren
over het creëren van kansen voor nieuwkomers op de woonmarkt



COLOFON

Colofon Hoe help je erkende vluchtelingen aan een woning?
Wat burgerinitiatieven ons leren over het creëren van kansen
voor nieuwkomers op de woonmarkt

Een uitgave van Orbit VZW
Huidevettersstraat 165
1000 Brussel
www.orbitvzw.be
02 502 11 28

Auteur(s) Stefaan Vermeulen

Coördinatie voor Orbit VZW Julien Aernoudt

Vormgeving The Crew

Wettelijk depot D/2021/15375/01
12/2021

Met de steun van

 Koning
Boudewijnstichting
Samen werken aan een betere samenleving

INHOUD

HET WAAROM VAN DEZE PUBLICATIE, EN HOE ZE TOT STAND KWAM.....	5
Een stijgend aantal erkende vluchtelingen vindt steeds moeilijker een woning.....	5
Burgerinitiatieven zoeken naar oplossingen	6
Pioniers delen hun ervaring.....	6
> Burgerinitiatieven die meewerkten aan deze publicatie.	7
Vijf manieren om huisvesting voor nieuwkomers te realiseren.....	8
WAT VOOR ELK WOONPROJECT GELDT	11
Vluchtelingen begeleiden is maatwerk	11
Vluchtelingen begeleiden is groepswerk	12
Een woning zoeken doe je samen.....	12
> Wil je je extra inzetten om woningen te zoeken?	13
Bekijk samen het huurcontract en mogelijke toelagen	14
> Woonbuddy's bieden begeleiding in de woning en in het dagelijks leven	14
Vrijwilligers vormen het hart van de werking.....	15
Leg contacten met je omgeving.....	16
Investeer in communicatie	16
Financiering zoeken is een permanente opdracht	17
FICHE 'COHOUSING'	21
Wat zijn de voordelen?.....	23
Nadelen en mogelijke risico's	23
Kosten en baten voor de erkende vluchteling.....	24
Kosten en baten voor de eigenaar	24
Hoe gaat het in zijn werk?	25
Juridisch	25
Menskracht	25
Begeleiding.....	26
Financiën.....	27
FICHE 'BIJ IEMAND INWONEN'	27
Wat zijn de voordelen	30
Nadelen en mogelijke risico's	31
Kosten en baten voor de erkende vluchteling.....	31
Kosten en baten voor de eigenaar	32
Hoe gaat het in zijn werk?	32
Juridisch	32
Menskracht	33

Begeleiding.....	33
Financiën.....	34
FICHE 'TIJDELIJKE INVULLING LEEGSTAND'	37
Wat zijn de voordelen?.....	38
Nadelen en mogelijke risico's	38
Kosten en baten voor de erkende vluchteling.....	39
Kosten en baten voor de eigenaar	40
Hoe gaat het in zijn werk?	40
Juridisch	40
Menskracht	40
Begeleiding.....	41
Financiën.....	41
FICHE 'HUREN EN ONDERVERHUREN'	44
Wat zijn de voordelen?.....	45
Nadelen en mogelijke risico's	45
Kosten en baten voor de erkende vluchteling.....	45
Kosten en baten voor de eigenaar	45
Hoe gaat het in zijn werk?	46
Juridisch	46
Menskracht	47
Begeleiding.....	48
Financiën.....	48
FICHE 'EIGENDOM'	48
Wat zijn de voordelen?.....	54
Nadelen en mogelijke risico's	55
Kosten en baten voor de erkende vluchteling.....	55
Kosten en baten voor de eigenaar	56
Hoe gaat het in zijn werk?	56
Juridisch	56
Menskracht	56
Begeleiding.....	57
Financiën.....	57

HET WAAROM VAN DEZE PUBLICATIE, EN HOE ZE TOT STAND KWAM

Een stijgend aantal erkende vluchtelingen vindt steeds moeilijker een woning

De Belgische woonmarkt is weinig toegankelijk voor kwetsbare huurders, ongeacht hun afkomst. Voor erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden komt hier nog extra druk bij. Zolang hun procedure loopt, krijgen asielzoekers onderdak in collectieve asielcentra of in lokale opvanginitiatieven (LOI). Zodra ze hun statuut als erkende vluchteling of subsidiair beschermde verkrijgen, hebben ze als nieuwkomer slechts twee tot vier maanden de tijd om huisvesting te vinden. Dat is erg moeilijk als je nieuw bent in een land en de taal, de cultuur, de huurpraktijken en de wetgeving niet kent. Ook voor erkende vluchtelingen die al langer in het land verblijven en voor gezinshereniging in aanmerking komen, is het moeilijk een nieuwe woning te vinden. De huurmarkt is erg krap voor woningen met drie slaapkamers of meer, ook dat is een moeilijke zoektocht.

Nieuwkomers die een woning zoeken, krijgen vaak het deksel op de neus. Het is niet ongewoon dat ze zich zonder resultaat voor honderd woningen kandidaat stellen. Nochtans is een woning essentieel. Zonder domicilie kunnen ze geen bankrekening openen, geen groeipakket krijgen, ze kunnen zich niet inschrijven bij de mutualiteit of kunnen geen werk vinden, kortom, zonder woning kunnen ze zich niet integreren. Pas wanneer ze een woning hebben, kunnen ze hun energie verder investeren in de taal, opleiding, werk, vrije tijd. Een woning vinden is een eerste noodzakelijke stap om aan een nieuwe thuis te kunnen bouwen.

Gegeven de lange wachtlijsten in de sociale huisvesting en de vereiste om als kandidaat-huurder een lokale binding te hebben, zijn nieuwkomers meestal aangewezen op de private huurmarkt. Daar riskeren ze al snel om in weinig kwalitatieve huisvestingscircuits terecht te komen. Sommigen logeren afwisselend op verschillende adressen of leven noodgedwongen op straat. Dit heeft nefaste gevolgen voor hun veiligheid en gezondheid, zeker voor de meest kwetsbaren onder hen zoals niet-begeleide minderjarigen, alleenstaande ouders, vrouwen en kinderen. Om in de samenleving te kunnen integreren, is stabiele huisvesting cruciaal. Nieuwkomers geven zelf vaak aan 'eerst een huis, en dan komt de rest'.

Er doen jaarlijks 20.000 tot 25.000 mensen een beroep op internationale bescherming in ons land. Daarvan zoeken 10.000 tot 15.000 nieuwkomers een woning. Toen in 2015 meer vluchtelingen dan gewoonlijk in België aankwamen, werd de vraag naar passende woningen voor nieuwkomers nog prangender.

In 2022 vroegen veel vluchtelingen uit Oekraïne bescherming aan in België. Voor hen werd het statuut tijdelijk bescherming voor het eerst geactiveerd door de raad van de Europese Unie. Zij hoeven de asielprocedure dus niet te doorlopen en hebben onmiddellijk recht op maatschappelijke dienstverlening. Er werd heel wat actie ondernomen - door de bevolking en door de verschillende beleidsniveaus - om hen op te vangen en te huisvesten, maar ook voor hen is het moeilijk om betaalbare en kwalitatieve woningen te vinden die voldoende woonzekerheid biedt.

Burgerinitiatieven zoeken naar oplossingen

De wooncrisis onder erkende vluchtelingen leidde in heel Vlaanderen tot lokale burgerinitiatieven die vluchtelingen willen helpen in hun zoektocht naar huisvesting. Sinds 2015 deden heel wat lokale initiatieven ervaring op en ontwikkelden ze boeiende praktijken. Ze startten cohousingprojecten op, zochten mensen die nieuwkomers bij hen thuis willen laten inwonen, boden eigenaars aan om hun woning in orde te maken en de huurders te begeleiden, huurden private woningen om ze te kunnen onderverhuren, bezetten leegstaande woningen die tijdelijk konden gebruikt worden, of bouwden zelf patrimonium op om nieuwkomers te huisvesten.

Tijdens hun zoektocht naar goede modellen en naar oplossingen voor telkens nieuwe problemen, zochten deze pioniers vaak steun bij elkaar en bij middenveldorganisaties die overkoepelend werken. Om dit proces te ondersteunen startte [ORBIT vzw](#) in 2016 het project Woning Gezocht, Buren Gevonden. In 2023 werd dit project omgedoopt tot [De Nieuwe Buren](#). Dit project stimuleert de uitwisseling van kennis en ervaring tussen lokale initiatieven in Vlaanderen en Brussel in hun zoektocht naar huisvesting voor erkende vluchtelingen. Het brengt goede praktijken in kaart, bouwt concrete werkmethodes uit, helpt obstakels uit de weg te ruimen en zoekt naar antwoorden op de vele praktische en juridische vragen waarmee lokale initiatieven geconfronteerd worden. ORBIT vzw bundelt ook de stemmen van deze initiatieven in haar beleidswerk en in haar campagnes voor een rechtvaardig en ambitieus woonbeleid voor erkende vluchtelingen.

Voor ondersteuning rond thema's zoals werk, onderwijs of vrijwilligersbeleid kunnen lokale initiatieven in Vlaanderen en Brussel terecht bij [Gastvrij Netwerk](#). De leden van dit netwerk zetten zich in voor een gastvrije en solidaire samenleving, delen de missie en visie van Vluchtelingenwerk Vlaanderen, en zetten zich in de eigen stad of gemeente in voor vluchtelingen. Gastvrij Netwerk ontwikkelde ook een [Toolkit](#), een overzichtelijke wegwijzer voor lokale vrijwilligersorganisaties om erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden zo goed mogelijk te ondersteunen. ORBIT vzw schreef in deze Toolkit het hoofdstuk 'Wonen'.

In 2019 bracht het [Odisee Kenniscentrum Gezinswetenschappen](#) zestig Vlaamse burgerinitiatieven in kaart die vluchtelingen steunen in hun dagelijks leven en in hun zoektocht naar een woning. Het engagement en de woonbegeleiding van die vrijwilligers en professionals betekende voor veel nieuwkomers een wereld van verschil.

In opvolging van dat rapport, en na gesprekken met ORBIT vzw, lanceerde de Koning Boudewijnstichting (KBS) in 2020 de oproep Auton'home. Deze oproep richtte zich tot vrijwilligersorganisaties die zich actief inzetten om het huisvestingsaanbod voor erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden in België te verhogen, en die trachten om de woonmarkt meer toegankelijk te maken voor nieuwkomers. De meeste van die organisaties bieden ook sociale begeleiding aan.

Pioniers delen hun ervaring

Op basis van de ervaringen van deze pioniers stelde de Koning Boudewijnstichting, samen met ORBIT vzw, vijf fiches samen die als wegwijzer kunnen dienen voor iedereen die in hun gemeente of regio nieuwkomers wil ondersteunen in hun zoektocht naar kwaliteitsvolle, betaalbare woningen. Een twintigtal van de door Auton'home geselecteerd projecten, plus een aantal andere, deelden graag hun

ervaring. Op vraag van KBS schreven ze verslagen, ze werden geïnterviewd, namen deel aan rondetafelgesprekken, gaven mekaar tips en feedback.

- > Nieuwe burgerinitiatieven kunnen in deze fiches inspiratie vinden om aan de slag te gaan.
- > Voor bestaande vrijwilligersorganisaties kan het een stimulans zijn om extra initiatieven te nemen.

Burgerinitiatieven die meewerkten aan deze publicatie

Burgerinitiatief	Regio	Project
<i>in alfabetische volgorde</i>		
A Rolling Stone	Sint-Niklaas	Vzw die twee woningen huurt en zeven kamers verhuurt aan studerende, alleenstaande vluchtelingen - drie jongens en vier meisjes. De volgende stap is eigen patrimonium verwerven.
Welkom en Co	Boom	Vzw die samen met erkende vluchtelingen op zoek gaat naar huurwoningen in de rupestreek.
Communa asbl > Project Maxima	Brussel	Asbl die zich, voornamelijk via tijdelijke bezettingen, inzet voor een meer betaalbare, meer democratische, veerkrachtige en creatievere stad. Zij creëren woongelegheden, onder andere voor (vrouwelijke) vluchtelingen, door samen te werken met publieke en private actoren.
Convivial	Brussel	Asbl die huurwoningen zoekt en studerende en alleenstaande vluchtelingen helpt om die te huren en te bewonen. Hun ambitie is 400 woningen per jaar te vinden.
De Overmolen > Co-Kot Bxl	Brussel	Cohousing met elf studenten, waarvan de helft jonge vluchtelingen.
De Woongenoten	Antwerpse Zuidrand	Feitelijke vereniging die samenwerkt met wooncoop cv om woningen te verwerven, en met MoWe Lier voor de woonbegeleiding van vluchtelingen.
House of Colours > Mozaïek	Beerse	Vzw die drie woningen huurt waar vluchtelingen en andere kwetsbare bewoners als een familie samenwonen.
Huize Hestia	Merksem	Vzw die geld leende bij sympathisanten, daarmee een woning kocht en die in cohousing verhuurt aan vier studerende jonge vrouwen.
Huizen van Vrede	Brugge	Vzw die woningen huurt op de private markt en ze onderverhuurt aan vluchtelingen. Daarnaast bezit de vzw een eigen patrimonium van zes woonplaatsen en beschikt ze over twee woonplaatsen met tijdelijke bezetting.
Karibu	Anzegem	Vzw die woningen huurt en onderverhuurt aan een alleenstaanden en gezinnen.
Living Vlaanderen	Kuurne	Vzw die vier appartementen huurt en onderverhuurt aan erkende vluchtelingen

Mondiale Werken Regio Lier	15 gemeenten tussen Antwerpen en Mechelen	Vzw met woonclubs om woningen te zoeken, acute opvang via netwerk van vrijwilligers en andere organisaties, woonbegeleiding, een huisvestingsfonds, dertien transitwoningen, twee woningen via De Woongenoten. In 2020 deden 211 nieuwe gezinnen en alleenstaanden een beroep op hen.
ORBIT > 'Woning Gezocht, Buren Gevonden'	Brussel	Vzw die lokale burgerinitiatieven ondersteunt, en inzet op Melding Tijdelijk Wonen, waarbij eigenaars een deel van hun woning verhuren aan vluchtelingen.
Singa > Calm	Brussel	Asbl die Brusselaars zoekt om tijdelijke huisvesting te bieden aan nieuwkomers. Werkt samen met Cohabs, een bemiddelingsdienst voor kamergenoten in cohousingprojecten. Realiseerde op een jaar tijd huisvesting voor 45 vluchtelingen.
Sint-Michielsbeweging > Porta Aperta	Brugge, Kortrijk, Gent, Waregem	Vzw die woningen huurt op de private markt en ze onderverhuurt aan erkende vluchtelingen. In Kortrijk, Brugge en Gent hebben ze ook huizen waar jonge vluchtelingen samenwonen met andere jongeren.
Thope	Gentse regio	Vzw die vluchtelingen helpt om een woning huren, na doorverwijzing door organisaties of diensten. Wanneer de nieuwkomer zelf geen contract krijgt als hoofdhuurder, huurt en onderverhuurt Thope de woning, liefst met een glijdend contract.
VLOS	Sint-Niklaas	Vzw die panden huurt en ze verhuurt, voornamelijk aan gezinnen maar ook aan alleenstaanden.
Wooncoop	Vlaanderen	Coöperatieve vennootschap die woonprojecten realiseert en beheert. In drie daarvan wonen elf vluchtelingen.

Vijf manieren om huisvesting voor nieuwkomers te realiseren

Vijf fiches beschrijven vijf verschillende manieren om huisvesting voor nieuwkomers te realiseren: 'cohousing', 'bij iemand inwonen', 'huren en onderverhuren', 'tijdelijke invulling leegstand' en verwerving van 'eigendom'.

Elke fiche

- > beschrijft een woonvorm met de voor- en nadelen ervan, welke de kosten en de baten zijn voor de vluchteling en voor de eigenaar, en hoe zo'n project concreet in zijn werk gaat.
- > geeft extra informatie over het juridische, de menskracht die nodig is om dit te realiseren, de woonbegeleiding, en tips over financiën.
- > bevat een aantal links naar goede praktijkvoorbeelden.

Voorafgaand aan de vijf fiches een eerste overzichtsfiche van wat voor elk woonproject geldt.

FICHE WAT VOOR ELK WOONPROJECT GELDT

DEZE FICHE MAAKT DEEL UIT VAN DE PUBLICATIE

**HOE HELP JE ERKENDE VLUCHTELINGEN AAN
EEN WONING?**

**Wat burgerinitiatieven ons leren
over het creëren van kansen voor nieuwkomers op de woonmarkt**



COLOFON

Colofon Hoe help je erkende vluchtelingen aan een woning?
Wat burgerinitiatieven ons leren over het creëren van kansen
voor nieuwkomers op de woonmarkt

Een uitgave van Orbit VZW
Huidevettersstraat 165
1000 Brussel
www.orbitvzw.be
02 502 11 28

Auteur(s) Stefaan Vermeulen

Coördinatie voor Orbit VZW Julien Aernoudt

Vormgeving The Crew

Wettelijk depot D/2021/15375/01
12/2021

Met de steun van

 Koning
Boudewijnstichting
Samen werken aan een betere samenleving

WAT VOOR ELK WOONPROJECT GELDT

Elke groep vrijwilligers die zich voor erkende vluchtelingen inzet, heeft zijn eigenheid. Elk burgerinitiatief legt eigen accenten, de lokale context is anders, middelen en mogelijkheden verschillen, prioriteiten en acties evolueren ... maar toch is er ook veel gemeenschappelijk. Elke groep vrijwilligers dient een antwoord te vinden op dezelfde vragen. Hoe vind je betaalbare en kwaliteitsvolle woningen? Hoe kan je nieuwkomers helpen om zich thuis te voelen in hun nieuwe omgeving? Wie draagt welke juridische en financiële verantwoordelijkheid wanneer je woningen huurt, verhuurt of koopt? En hoe creëer je een lokaal draagvlak zodat nieuwkomers zich welkom voelen?

> Hieronder vind je een aantal aanbevelingen die zeker van toepassing zijn voor startende werkingen.

> Een aantal aanvullende tips gelden pas na verloop van tijd, voor initiatieven die al een tijdje bezig zijn.

Deze aanbevelingen zijn geen dwingende to-do lijst. Het zijn tips van burgerinitiatieven, gebaseerd op de lessen die zij leerden uit hun praktijk. Daarmee willen zij andere burgerinitiatieven mee op weg helpen om hun eigen praktijk vorm te geven.

Vluchtelingen begeleiden is maatwerk

- Als vrijwilliger sta je mensen bij in hun dagelijks leven en ondersteun je hen om hier in België een nieuw leven op te bouwen. Je gaat een eindje samen op weg met hen, op basis van wederzijds vertrouwen. Dat vertrouwen moet stilaan groeien, dat vraagt tijd en geduld. Luister naar hun noden en laat hen mee hun prioriteiten bepalen.
- Vraag bij de kennismaking wat ze zelf al doen en hoe je hen daar kan in ondersteunen. Vluchtelingen zijn vaak ondernemende mensen, blijven niet bij de pakken zitten, nemen zelf initiatief. Bouw daarop verder.
- Beschouw de vluchteling als een partner met wie je samenwerkt. Het gaat er niet louter om iets 'voor' hen te doen, doe het samen. Daar schuilt een heel grote kracht in.
- Focus op wat jullie gemeen hebben. Nieuwkomers zijn mensen net als jij, met veel gelijkaardige interesses, wensen en zorgen. Staar je niet blind op culturele verschillen.
- Ga respectvol om met die culturele verschillen. Ga niet te snel uit van wat 'normaal' is, veronderstellingen zijn niet altijd correct. Probeer de keuzes die nieuwkomers maken te begrijpen. Respecteer het evenwicht dat zij zoeken tussen het verlangen om hun eigenheid te behouden en hun wil om zich te integreren.
- Sommige vluchtelingen kwamen in hun herkomstland nog nooit in contact met vrijwilligers of zelforganisaties. Sommigen hebben onderweg naar België traumatische ervaringen beleefd en gezinnen hebben het na gezinshereniging soms moeilijk om de familiebanden te herstellen. Geef hen de tijd om te begrijpen dat er van hen geen wederdienst wordt verwacht, en geef hen de ruimte om hun vertrouwen in jou op te bouwen in turbulente tijden.
- Vluchtelingen werden en worden vaak met heel wat moeilijke situaties geconfronteerd. Besef dat je al hun problemen niet in je eentje kan oplossen. Schuldbemiddeling, traumaverwerking, gezondheidsproblemen, verblijfsprocedures ... als vrijwilliger kan je niet al hun vragen en problemen aanpakken. Verwijs waar nodig naar professionele zorg- en hulpverleners zoals CAW,

Kind en Gezin, sociale of juridische diensten, enzovoort. Zorg bij doorverwijzing voor een warme overdracht, en sta stil bij wat ze wel of niet mogen verwachten.

- Erkende vluchtelingen begeleiden naar en in hun woning vraagt veel energie en doorzettingsvermogen. Anderzijds geeft het veel voldoening wanneer iemand zich daadwerkelijk gesteund voelt in zijn gedrevenheid om in ons land een toekomst op te bouwen. Bewaar voor jezelf een goed evenwicht tussen afstand en nabijheid, en tussen elkaars draagkracht en draaglast.

Vluchtelingen begeleiden is groepswerk

- Begin klein. Bijna alle initiatieven zijn ontstaan tijdens de zoektocht naar één, twee of een handjevol woningen. Voor sommige initiatieven blijft het daarbij, en is er geen nood aan verdere groei. Er komt namelijk heel wat bij kijken om huisvesting voor erkende vluchtelingen te zoeken. Daar begin je best niet alleen aan. Ga op zoek naar medestanders - vrienden, familie, leden van je vereniging, collega's - en vorm een groep om er samen je schouders onder te zetten.
- Lokale groepen die beginnen te groeien, nemen na verloop van tijd steeds meer engagementen op zich. Op een bepaald moment vergt dit ook juridische handelingen zoals een huurcontract tekenen, een brandverzekering voor een woning afsluiten, een lening aangaan, subsidies aanvragen, een fondsenwerving opzetten, enzovoort. Het kan dan interessant zijn om een vzw op te richten. Een vzw staat juridisch sterker dan een informele groep vrijwilligers of een feitelijke vereniging en beschermt haar leden ook in hun aansprakelijkheid. De evolutie van een informele groep gemotiveerde vrijwilligers naar een meer gestructureerde vzw vraagt echter tijd. Zorg er voor dat je deze keuze bewust maakt en doe dit op je eigen tempo.

Een woning zoeken doe je samen

- Een woning zoeken doe je samen mét de nieuwkomer. Voer samen een gesprek ter kennismaking, en luister goed naar wat zijn of haar noden en wensen zijn. Omdat zij de Belgische woningmarkt nog niet goed kennen, hebben sommigen onrealistische verwachtingen. Ga hierover in gesprek en toon hen het verschil in prijs en grootte van verschillende woningen. Zo krijgen ze een meer realistisch beeld van wat haalbaar is. Schets voor de nieuwkomer zo goed mogelijk welke perspectieven realistisch en haalbaar zijn. Al te optimistische wensdromen leiden enkel tot frustratie, ontgoocheling en wantrouwen.
- Vermijd om tijdens de zoektocht naar een woning alles in hun plaats te doen. Bezorg hen de nodige informatie en ondersteun hun vaardigheden zodat ze zelfstandig op zoek kunnen gaan. Zo erken je hun competenties, en ervaren ze eigenhandig hoe moeilijk het is om een woning te vinden.
- Overloop samen met de vluchteling het kostenplaatje van een huurwoning. Naast de huurprijs is er de kost voor de nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, internet), de verzekering, de terugbetaling van mogelijke voorschotten (huurwaarborg, eerste maand huur), enzovoort. Zo wordt voor zowel de vrijwilliger als de nieuwkomer duidelijk welke huurprijs mogelijk is in verhouding tot zijn inkomen.
- Ga na of ze al ingeschreven zijn bij de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren (SVK) in je regio – dat is noodzakelijk om [huursubsidies](#) te krijgen. Die inschrijving regelen is een taak van hun maatschappelijk werker, al mag je daar ook zelf het initiatief toe nemen.

- De wachtlijsten voor sociale huisvestingsmaatschappijen zijn erg lang. Op langere termijn biedt het wel de mogelijkheid op een stabiele en betaalbare oplossing.
- Sociale verhuurkantoren werken niet met een chronologische wachtlijst maar met een puntensysteem. Vluchtelingen uit een Lokaal Opvang Initiatief of een Opvang Centrum scoren net hoog omdat ze als dak- en thuisloze beschouwd worden. Voor alleenstaande vluchtelingen biedt dit vaak op korte termijn een oplossing. Voor gezinnen geldt het probleem dat er te weinig grote woningen ter beschikking zijn.
- Geef informatie over die [huursubsidie](#). Zorg dat je de regelgeving en de voorwaarden zelf goed kent. Een huursubsidie wordt bijvoorbeeld niet toegekend indien de huurprijs boven het maximale toegestane bedrag valt, of indien de woning niet conform de [Vlaamse woonnormen](#) is. Ook in de berekening van wat haalbaar is als huurprijs, is de huursubsidie een belangrijke factor.
- Leer nieuwkomers om geschikte advertenties te vinden via immo-websites zoals [Immoweb.be](#), [2eHands.be](#) of lokale websites. In heel wat steden zijn er ook Facebookgroepen waarin huurders en verhuurders advertenties plaatsen die niet via immo-kantoren verhuurd worden. Evalueer samen de zoekertjes-info, kies samen welke woning interessant lijkt en neemt vervolgens contact op met het immo-kantoor of de eigenaar. Indien een afspraak nuttig lijkt, ga dan mee bij een eerste contact of een bezoek ter plaatse om de kandidaat-huurder bij te staan in het gesprek met de verhuurder. Als je aanvoelt dat de nieuwkomer geen kans maakt, heeft het geen zin het pand te bezoeken.
- Vaak nemen vrijwilligers als tussenpersoon contact op met verhuurders en immo-kantoren. Wees steeds eerlijk dat je niet voor jezelf belt. Niet iedereen is er voorstander van om een woning aan vluchtelingen te verhuren. Je moet opboksen tegen vooroordelen en kritiek, je moet veel geduld hebben, en je hebt meestal weinig direct resultaat. Hou vol.

> Wil je je extra inzetten om woningen te zoeken?

- Laat de nieuwkomer een [woon-cv](#) samenstellen waarin hij zichzelf voorstelt als kandidaat-huurder. Deze A4 kunnen ze meenemen wanneer ze woningen gaan bezoeken, en is ook nuttig voor een vrijwilliger die telefonisch contact neemt met een immo-kantoor of verhuurder.
- Sinds corona werken veel immo-kantoren in stappen, met als eerste stap de kandidaatstelling. Vul per persoon een [kandidaatsfiche](#) in met alle nodige info in bijlagen. Tijdens een bezichtiging kan de kandidaat-huurder die fiche en bijlagen dan meteen meegeven aan het immo-kantoor of de verhuurder.
- Breng een persoonlijk bezoek aan de immo-kantoren in je regio om je werking voor te stellen. Dit contact kan een vertrouwensband creëren en geeft blijk van professionaliteit. Pols naar hun bereidheid om jouw werking te contacteren indien er woningen op de markt komen binnen het prijssegment van nieuwkomers.
- Elke woning die verhuurd of onderverhuurd wordt, moet beantwoorden aan de kwaliteitsnormen van de [Vlaamse Codex Wonen](#). Eigenaars kunnen dit bewijzen met een [conformiteitsattest](#), wat in sommige gemeenten ook verplicht is. Je kan eigenaars begeleiden om dit attest aan te vragen.
- Het is de taak van de eigenaar om ervoor te zorgen dat een huurwoning aan de vereiste kwaliteitsnormen voldoet. Sommige vzw's bieden eigenaars aan om die taak en de kost ervan op zich te nemen, in ruil voor een lage huur, een huurperiode van 9 jaar en afstand van het recht om het huurcontract op te zeggen voor eigen intrek. Sommige vzw's hebben daartoe een eigen klusploeg om woningen in orde te maken. Ga eerst zorgvuldig na hoeveel kosten je moet maken. Wees

voorzichtig bij dergelijke onderhandelingen en vermijd dat de eigenaar zijn verantwoordelijkheid afschuift op de vzw.

- In afwachting van een definitieve oplossing kunnen nieuwkomers soms tijdelijk ergens terecht. Het is niet aangeraden om die plek als domicilie te registreren. In voorlopige situaties is het beter een referentieadres bij het OCMW aan te vragen. Zo kan je voorkomen dat eventuele vervangingsinkomens worden verlaagd omwille van samenwonen.

Bekijk samen het huurcontract en mogelijke toelagen

- Zorg ervoor dat de huurder zijn rechten en plichten begrijpt voordat hij een huurcontract ondertekent. Het kan nuttig zijn om daarbij een vertaling van het huurcontract te gebruiken.
- Wie een woning huurt, moet altijd een huurwaarborg betalen.
 - o Wie die waarborg niet kan betalen, kan die aanvragen bij het Vlaams Woningfonds. Dat kan al wanneer men nog aan het zoeken is naar een woning. Je kan ook een tweede huurwaarborg aanvragen wanneer de nieuwkomer van de ene woning naar de andere verhuist en opnieuw een huurwaarborg moet betalen.
 - o Sommige OCMW's bieden schriftelijk een huurwaarborg aan, of bieden hiervoor een lening aan de nieuwkomer, die hij dan in kleine schijfjes kan afbetalen naargelang zijn draagkracht.
 - o Sommige werkingen kiezen ervoor om zelf een voorschot te voorzien voor de huurwaarborg.

> Woonbuddy's bieden begeleiding in de woning en in het dagelijks leven

- Veel werkingen helpen nieuwkomers bij hun verhuis en bij de inrichting van hun woning. Ze doen inzamelacties voor huisraad en meubels bij particulieren, lokale kringwinkels of zelfs hotels. Sommigen helpen de nieuwkomers ook om hun woning op te knappen met een nieuw laagje verf of behang en kleine herstellingen. Richt de woning niet vooraf in, laat de huurder dit doen naar eigen voorkeur. Kleuren, smaken en culturen verschillen. Wie tevreden is over zijn woning, draagt er ook zorg voor.
- Naast vrijwilligers die nieuwkomers helpen met de zoektocht en daarna de inrichting van een woning, spelen woonbuddy's in heel wat werkingen een centrale rol. Deze vrijwilligers ondersteunen nieuwkomers in eerste instantie om hun woning zo goed mogelijk te bewonen en de huurvoorwaarden na te leven. Ze helpen om de meterstanden op te nemen en leren de huurder spaarzaam om te gaan met water, gas en elektriciteit. Zij leren de huurder omgaan met verwarming, verluchting, gescheiden huisvuil, de dampkap, met poetsen en onderhoud, en geven allerlei praktische tips. Ze volgen mee de administratie en de betalingen op, maken huurders attent op het vermijden van overlast of nachtlawaai, ze staan steeds stand-by voor praktische vragen en problemen.
- Woonbuddy's helpen nieuwkomers ook om hun omgeving te leren kennen. Ze wijzen de weg naar belangrijke adressen zoals de dokter of het wijkgezondheidscentrum, de apotheker, de burgerlijke stand, scholen voor hun kinderen, sportclubs, enzovoort. Als de nieuwkomer dit wenst, helpen ze contact te maken met de bureaus.
- Ze helpen hen ook bij hun integratie in de samenleving. Ze ondersteunen hen om de taal te leren, inburgeringscursussen te volgen, een rijbewijs te halen, het openbaar vervoer te gebruiken, een beroepsopleiding te volgen, een attest of getuigschrift te halen, te solliciteren, werk te zoeken,

enzovoort. Ze helpen de kinderen bij hun schoolwerk, vertalen documenten en spelen in op dagelijkse vragen en noden van de nieuwkomers.

- Nieuwkomers die een leefloon krijgen van het OCMW worden begeleid door een maatschappelijk werker. Neem contact op met die begeleider en werk zoveel mogelijk samen. Nieuwkomers die geen leefloon krijgen – als ze werkzoekende zijn, werk vinden, of bijvoorbeeld op invaliditeit staan – worden niet verder begeleid door een maatschappelijk werker van het OCMW. Als woonbegeleider maakt dat een groot verschil en moet je veel meer taken opnemen. Doe indien nodig een beroep op diensten zoals het CAW of andere hulpverleners.
- De meeste nieuwkomers die een woning huren, hebben recht op een [installatiepremie](#) en op een [huursubsidie](#). Waak erover dat de maatschappelijk werker van de nieuwkomer deze toelagen aanvraagt. Veel OCMW's betalen ook een voorschot op de eerste maand huur. Vraag ernaar.
- Huurders die een [ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woning](#) moeten verlaten, kunnen via een vrederechter een deel of de volledige huurkosten, de verhuiskosten en de meerprijs van de nieuwe huur recupereren van de eigenaar. Bij een gedwongen verhuis is dit een welkome steun.
- Gezinnen met twee of meer kinderen of met één persoon met een handicap hebben recht op een [vermindering van de onroerende voorheffing](#). Een eigenaar-bewoner krijgt die vermindering automatisch, maar een huurder moet die aanvragen bij de Vlaamse Belastingdienst Onroerende voorheffing. Dit dient slechts één maal aangevraagd te worden.

Vrijwilligers vormen het hart van de werking

- Kleine, startende groepen gaan aanvankelijk eerder informeel tewerk. Men kent elkaar, ziet elkaar vaak, het geheel van taken en afspraken is overzichtelijk. Eens een werking begint te groeien, is meer overleg en structuur nodig.
- Zorg voor afgebakende taken om vrijwilligers aan te trekken en te begeleiden. Bekijk met elke vrijwilliger welke mate van engagement haalbaar is en help hen ook om hun grenzen te bewaken. Wie teveel hooi op zijn vork neemt, haakt sneller af. Als woonzoeker of woonbegeleider moet je goed kunnen omgaan met mislukking en frustratie. Zorg ervoor dat vrijwilligers altijd bij elkaar of bij een vertrouwenspersoon terecht kunnen om bij te praten.
- Om alles praktisch te organiseren is er veel overleg, kennis en afstemming nodig. Kom regelmatig samen met de vrijwilligers, verdeel het werk, organiseer de communicatie, hou telefonisch of e-mailcontact. Organiseer teambesprekingen en zoom-sessies, voorzie intervisie om ervaringen uit te wisselen en te ventileren, steun elkaar. Bied vormingen op maat zodat woonzoekers en woonbegeleiders een basiskennis hebben van de huurwetgeving, de asielpprocedure, de wet op discriminatie en racisme, regelgeving rond subsidies, enzovoort.
- Zorg voor een goed contact tussen de woonbegeleiders en de maatschappelijk werkers van het OCMW. Ga met de nieuwkomer mee om kennis te maken met zijn of haar maatschappelijk werker. Zo weet die dat je als vrijwilliger optreedt en als vertrouwenspersoon van de nieuwkomer alle informatie mag krijgen die nodig is.
- Zoek vrijwilligers met verschillende talenten, ook wanneer die niet meteen iets te maken hebben met woningen zoeken of nieuwkomers begeleiden. Denk maar aan technici, administratief medewerkers, computerkenners, bouwingenieurs, verhuizers, mensen die kasten kunnen demonteren en monteren, mensen die vertrouwd zijn met vzw wetgeving, organisatoren, mensen die een website kunnen maken en opvolgen, mensen die de pen beheersen ...

- Neem een vrijwilligersverzekering.
- Organiseer jaarlijks een vrijwilligersfeest.

Leg contacten met je omgeving

- Zorg ervoor dat je initiatief niet op zichzelf blijft staan, maar deel wordt van het dagelijks sociaal leven in je omgeving. Een breed draagvlak creëren bevordert de integratie. Leg contacten met andere lokale organisaties die werken rond gelijkaardige thema's, zoals zelforganisaties van minderheden of Welzijnsschakels. Werk samen en wissel ideeën uit met andere lokale hulporganisaties, verenigingen, parochies, sport- en jeugdclubs, scholen, enzovoort. Nodig buurtbewoners uit en werk samen met socio-culturele verenigingen. Roep op tot solidariteit en ondersteuning, en stimuleer samenwerking.
- Een aantal werkingen betrekken hun gemeentelijke overheid en lokale overheidsactoren zoals het OCMW, lokale opvanginitiatieven (LOI), Rode Kruis of Fedasil asielcentra in hun regio. Een positieve relatie met lokale overheidsinstanties kan een groot verschil maken in de zoektocht naar huisvesting. Besef evenwel dat niet iedereen altijd even positief staat tegenover nieuwkomers in je gemeente. Heel wat initiatieven ervaren in hun beginfasen eerder desinteresse of zelfs tegenwerking van lokale overheden. Laat je hierdoor niet ontmoedigen. Ook zonder samenwerking met de lokale overheidsdiensten kan je initiatief een stevige werking uitbouwen.

Investeer in communicatie

- Elk nieuw initiatief begint bij enkele mensen die 'iets willen doen'. Vertel wat je wil doen en waarom je het wil doen aan vrienden en kennissen, en bouw zo stilaan een achterban op. Hoe ruimer je groep sympathisanten, hoe breder je draagvlak. Een positief verhaal genereert betrokkenheid en biedt burgers de kans om zich maatschappelijk te engageren.
- Verspreid je verhaal zo breed en zo gevarieerd mogelijk. Maak flyers, een website, een Facebookpagina. Contacteer organisaties, geef spreekbeurten, plaats een oproep in het gemeenteblad of op de website van de gemeente, contacteer de pers, verspreid een nieuwsbrief, organiseer een opendeur, enzovoort.
- Niet alle inwoners in je gemeente zullen meteen enthousiast zijn over je initiatief. Negatieve reacties kunnen je heel wat stress bezorgen. Samen sta je sterker.
- Richt je tot eigenaars om panden te verwerven en om goodwill te creëren zodat zij aan nieuwkomers verhuren. Roep hen op om zich te melden. Zet lokaal een campagne op om leegstaande panden te zoeken, om betaalbare huurwoningen te vinden, om cohousingprojecten te contacteren, om tijdelijk wonen en zorgwonen bekend te maken, enzovoort.
- Om de werking te doen draaien, is er veel interne communicatie nodig. Zorg voor een systeem om vrijwilligers te rekruteren, hen te betrekken en op de hoogte te houden, om praktische afspraken te maken en de neuzen in dezelfde richting te houden.
- Organiseer ook de communicatie met de nieuwkomers, om hun dossiers mee op te volgen en afspraken te maken. In veel projecten worden WhatsApp-groepen gevormd met de vrijwilligers en de kandidaat-huurders.

- Zoek brugfiguren die kunnen tolken. Veel vluchtelingen spreken immers geen Nederlands, Frans of Engels. Anderstalige vrijwilligers die tolken, spelen een heel belangrijke rol in de ondersteuning van woonbegeleiders en nieuwkomers.

Financiering zoeken is een permanente opdracht

- De kost om een woning aan nieuwkomers te verhuren, varieert enorm naargelang de optie die men kiest. Een leegstaand pand dat tijdelijk ter beschikking gesteld wordt, kan meestal voor een lage prijs gebruikt worden. Enkel de kost om het bewoonbaar te maken, speelt dan een rol. Wie daarentegen patrimonium opbouwt, zit met de hoge kosten van eigendomsverwerving en renovatie. De kost van cohousing, bij iemand intrekken, of huren en onderverhuren zitten daar ergens tussenin.
- Op korte termijn is huren vaak de snelste oplossing, op lange termijn is huren echter duurder dan kopen. Wie eigendom verwerft, bouwt immers kapitaal op. Wie huurt, geeft zijn geld weg. In een coöperatie krijgen de huurders de kans om dat kapitaal mee op te bouwen, wat hen een spaarpot voor later oplevert.
- De huurprijs moet sowieso betaalbaar zijn voor iemand met een laag inkomen. Veel projecten helpen om de huurwaarborg te betalen en de eerste maand huur. Sommige projecten geven bij de start van de huurperiode ook een renteloze lening aan de nieuwkomers als hun leefloon nog niet rond is. Volg de financiële situatie van de huurder mee op en help hen hun budget te beheren. Zorg als vzw voor een financiële buffer in het geval bewoners hun huur niet kunnen betalen, of wanneer huurders onaangekondigd vertrekken.
- Naast de huur- en inrichtingskost van de woning, is er ook de werkingskost van de vzw en de woonbegeleiding. Die gebeurt meestal door vrijwilligers, maar zij kunnen niet alles doen. Om een huis bewoonbaar te maken, moeten soms professionele werkrachten of aannemers worden ingeschakeld. Naast woonbegeleiding door vrijwilligers is er soms ook professionele hulp nodig. Eens een project groter wordt, is er vaak een coördinator nodig. De huuropbrengst van de woningen is nooit voldoende om al die kosten te dekken.
- Ter aanvulling van de huuropbrengsten gaat bijna elk woonproject ook op zoek naar aanvullende financiering. Die extra middelen verwerven ze uit heel diverse bronnen: leningen bij de bank, leningen bij particulieren, projectsubsidies, toelagen van de overheid, fondsenwerving en crowdfunding, benefietacties, giften van particulieren, verenigingen of serviceclubs, legaten, giften in natura, vruchtgebruik, enzovoort. Naar middelen zoeken is een permanente opdracht.

Heb je nog meer tips? Of wil je een nuance aanbrengen in deze fiche?

> Neem dan contact op met ORBIT vzw via julien@orbitvzw.be. Wij horen graag je suggesties.

Zoek je ondersteuning voor je werking? Dan kan je altijd terecht bij

> [De Nieuwe Buren](#), een project van ORBIT vzw dat burgers ondersteunt die woningen zoeken voor erkende vluchtelingen.

> [Gastvrij Netwerk](#) dat vrijwilligers ondersteunt die zich inzetten voor mensen op de vlucht, in samenwerking met Vluchtelingenwerk Vlaanderen.

Zoek je extra vormingen en informatie om je vrijwilligerswerking te versterken? Dan kan je altijd terecht bij

> www.socius.be het steunpunt voor Sociaal-cultureel werk in Vlaanderen en Brussel.

> www.vlaanderenvrijwilligt.be van het Vlaams Steunpunt Vrijwilligerswerk.

Hierna volgen de vijf fiches die de verschillende manieren beschrijven om huisvesting voor nieuwkomers te realiseren:

- cohousing
- bij iemand inwonen
- huren en onderverhuren
- tijdelijke invulling leegstand
- verwerving van eigendom.

FICHE COHOUSING

DEZE FICHE MAAKT DEEL UIT VAN DE PUBLICATIE

**HOE HELP JE ERKENDE VLUCHTELINGEN AAN
EEN WONING?**

**Wat burgerinitiatieven ons leren
over het creëren van kansen voor nieuwkomers op de woonmarkt**



COLOFON

Colofon Hoe help je erkende vluchtelingen aan een woning?
Wat burgerinitiatieven ons leren over het creëren van kansen
voor nieuwkomers op de woonmarkt

Een uitgave van Orbit VZW
Huidevettersstraat 165
1000 Brussel
www.orbitvzw.be
02 502 11 28

Auteur(s) Stefaan Vermeulen

Coördinatie voor Orbit VZW Julien Aernoudt

Vormgeving The Crew

Wettelijk depot D/2021/15375/01
12/2021

Met de steun van

 Koning
Boudewijnstichting
Samen werken aan een betere samenleving

FICHE 'COHOUSING'

'Cohousing' betekent dat meerdere bewoners of gezinnen samenwonen in een gemeenschappelijk complex. Er zijn cohousingprojecten waar de bewoners elk een kamer hebben en gemeenschappelijke ruimtes delen zoals de keuken, de badkamer, een leefruimte, enzovoort. In andere projecten heeft elke bewoner of elk gezin een eigen badkamer, woonkamer, keuken en slaapkamers, en worden collectieve ruimtes gedeeld zoals een garage, tuin, wasplaats, speelkamer, enzovoort.

Deze fiche is gebaseerd op de input van volgende organisaties

BioTope vzw	www.biotopecohousing.be
Convivial asbl	www.convivial.be
De Overmolen vzw	www.deovermolen.be
House of Colours vzw	www.houseofcolours.be
Huize Hestia vzw	www.huizehestia.be
Singa asbl	www.singa-belgium.org
Sint-Michiël Agape vzw	www.sint-michielsbeweging.be/agape
VLOS vzw	www.vlos.be

Cohousing is voor de meeste bewoners een bewuste keuze om samen te leven met anderen. De manier waarop kan heel verschillende vormen aannemen: gezinnen die elk een woning hebben als deel van een groter geheel, vrienden die een huis delen, studenten die samen op kot zitten, individuele huurders die een co-living-woonformule kiezen, enzovoort. Een gemeenschappelijk kenmerk is dat alle bewoners een eigen plek hebben met voldoende privacy, en dat daarnaast een aantal ruimten met z'n allen gedeeld worden. Mits een goede balans tussen alleen wonen en samenleven ervaren de meeste bewoners dit als aangenaam en verrijkend.

Voor veel erkende vluchtelingen is dit een aantrekkelijke woonformule. Cohousing bevordert het sociaal contact, het is een betaalbare woonformule en ze is aangepast aan hun noden.

Een goed voorbeeld

VLOS verhuurt in Sint-Niklaas vijf panden aan erkende vluchtelingen en mensen zonder wettig verblijf. De vzw heeft deze woningen in vruchtgebruik of huurt ze aan een lage huurprijs. In drie panden wonen telkens vier of vijf alleenstaande vluchtelingen, met elk een eigen slaapkamer en een gemeenschappelijke keuken, badkamer en woonkamer. Daarnaast worden ook twee groepswoningen verhuurd aan gezinnen – in de ene woning wonen twee gezinnen, in de andere drie, samen goed voor dertig bewoners. De bewoners die daar de middelen toe hebben betalen huur. Elke woning wordt bijgestaan door een vrijwilliger die er als woonbegeleider mee voor zorgt dat het samenleven in diversiteit goed verloopt.

- Verschillende samenwoonprojecten voor erkende vluchtelingen richten zich vooral tot studerende jongeren. Zij volgen opleidingen zoals een inburgeringscursus, lessen Nederlands, een OKAN-klas, middelbaar onderwijs of een beroepsopleiding. Met een certificaat of diploma op zak worden ze verder begeleid om een job te vinden en een eigen woonst. Zo wordt cohousing een springplank naar hun volgende levensfase.

Een goed voorbeeld

Huize Hestia in Merksem kocht met van sympathisanten geleende middelen een woning en verhuurt die aan vier studentes. Die huren elk een kamer in de woning en delen de woonkamer, de keuken, de badkamer en de tuin. Door samen te wonen kunnen de jonge vrouwen hun ervaringen delen met elkaar en met de vrijwilligers die hen begeleiden. Ze leren beter Nederlands spreken, geraken vertrouwd met het dagelijks leven in België, bouwen een netwerk aan vriendschappen en contacten uit en krijgen extra begeleiding tijdens hun opleiding. Als ze na enkele jaren hun certificaat of diploma op zak hebben, zijn ze klaar om op eigen benen te staan.

- Er zijn ook projecten waar jonge vluchtelingen samenwonen met jongeren die in België geboren zijn. Die mix bevordert de integratie en de kans om de taal te leren. Nieuwkomers hebben immers vaak enkel contact met andere land- en lotgenoten, of met Belgen die beroepshalve instaan voor opvang, inburgering en begeleiding. Cohousing is een ideale formule om dagelijks contact te hebben met mensen die in België geboren en getogen zijn. Andersom zijn weinig Belgen vertrouwd met de leefwereld van nieuwkomers. Ook voor hen is de dagelijkse omgang met nieuwkomers een meerwaarde om hun weg te vinden in onze superdiverse samenleving.

Een goed voorbeeld

De Overmolen in Brussel verbouwde de bovenverdieping van een oud schoolgebouw tot het cohousingproject Co-Kot Bxl. Daar zitten elf jongeren op kot, waarvan de helft studenten en de andere helft jonge vluchtelingen die aan hun integratie werken. De leefruimte en de keuken zijn gemeenschappelijk en elke jongere heeft een eigen studio met sanitair en keuken. Alle bewoners engageren zich om tijd vrij te maken voor het samenleven. Elke maand is er ook een bewonersvergadering en een ontspannende activiteit en er is een beurtrol voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Wanneer ze er klaar voor zijn krijgen de jonge nieuwkomers ondersteuning om een job en een woning te zoeken en op eigen benen te staan.

Een goed voorbeeld

Sint-Michiël Agape heeft in Brugge een groepswoning waar drie jonge oorlogsvluchtelingen uit Eritrea samenwonen met enkele Vlaamse jongeren. Het gaat om jongeren van 18 tot 30 jaar waarvan een aantal erg kwetsbaar zijn. Mits voldoende basisbegeleiding kunnen deze jongeren zelfstandig wonen. Elke bewoner heeft een bemeubelde kamer met lavabo, terwijl de keuken, badkamer en ontspanningsruimte gemeenschappelijk zijn. Alle jongeren werken of studeren - dat kan ook Nederlands of een inburgeringscursus zijn. Ondanks hun vaak traumatische ervaringen vertonen de jonge vluchtelingen veel veerkracht. Die mix aan achtergronden is een grote meerwaarde.

- Er ontstaan in Vlaanderen steeds meer cohousingprojecten waar gezinnen en/of alleenstaanden samenwonen in een groter geheel. Sommige van deze woongroepen nemen zelf het initiatief om een wooneenheid te voorzien voor een vluchtelingengezin, anderen doen dit op vraag van een burgerinitiatief. In al deze projecten zorgen vrijwilligers voor de introductie van de nieuwkomers in de groep en voor voldoende begeleiding.

Een goed voorbeeld

BioTope in Gent is een cohousingproject met negentien wooneenheden voor een diverse groep mensen. Iedereen heeft een aparte woning met een eigen slaapkamer, badkamer, woonkamer en keuken. Ze delen daarnaast een grote keuken, een speelruimte, een hobbyruimte, een vergader- en werkplek, een wasruimte en een tuin. Zij bouwen samen aan een sociaal project met aandacht voor ieders noden en privacy, en kiezen vanuit een ecologische visie ook voor hernieuwbare energie. Het project werkte ook

de condities uit voor een inclusiewoning voor vluchtelingen. Sinds juli 2022 is deze woning bewoond door een Soedanees gezin.

Een goed voorbeeld

Singa nam contact met het Brusselse bedrijf Cohabs, een bemiddelingsdienst voor kamergenoten in cohousingprojecten. Zo konden zij vier vluchtelingen huisvesten in een gedeeld appartement van 21 personen in Sint-Joost. Singa staat in voor de administratieve opvolging van het contract en de ondersteuning van de nieuwkomer om al zijn administratie in orde te krijgen. Vooraf was er een kennismaking tussen de bewoners en de nieuwkomer om na te gaan of iedereen het zag zitten. De eerste zes maanden begeleidt Singa de integratie van de nieuwe bewoners in de bestaande groep. Wegens positieve resultaten hebben zowel Singa als Cohabs zich inmiddels geëngageerd voor dertig wooneenheden.

- Sommige cohousingprojecten kiezen voor een vorm van begeleid wonen. Niet iedereen in de groep kan zelfstandig wonen, sommige bewoners hebben bijvoorbeeld een beperking. Deze vorm van samenwonen vergt voldoende evenwicht tussen sterkere en zwakkere bewoners. Hoe kwetsbaarder iemand is, hoe meer nood aan aanvullende professionele begeleiding.

Een goed voorbeeld

House of Colours in Beerse helpt niet-begeleide minderjarige vluchtelingen om hun weg te vinden in onze maatschappij. Zij beheren drie huizen waar mensen van verschillende origine en met verschillende noden samen als het ware een nieuwe familie vormen. De bewoners worden omringd met een netwerk van vrijwilligers, vrienden en sympathisanten die hen ook met raad en daad bijstaan. Elk huis wordt gecoacht vanuit de vzw. Zo is er elke drie weken een familiediner om de dagelijkse gang van zaken te bespreken en om stil te staan bij de noden van de bewoners en hoe ze als groep samenleven. Voor sommige bewoners is deze woonvorm een opstap naar zelfstandig wonen, voor andere is het een permanent verblijf.

Wat zijn de voordelen?

- Cohousing creëert een veilige leefomgeving voor nieuwkomers. Ze kunnen er tot rust komen, een sociaal netwerk opbouwen, studeren of een job zoeken, wennen aan de Belgische samenleving en er hun weg in vinden. Wanneer ze er klaar voor zijn om op eigen benen te staan worden ze begeleid om een nieuwe woning te zoeken. Na hun vertrek kunnen andere nieuwkomers hun plaats innemen in het cohousingproject.
- Een woonvorm waar Nederlandstaligen met een lokale verankering en nieuwkomers samenwonen biedt voor alle betrokkenen een meerwaarde. Wie onder eenzelfde dak woont leert elkaar heel persoonlijk kennen. Je naaste burens worden een deel van je dagelijks leven, wat erg verrijkend kan zijn.
- Een cohousingproject waar kwetsbare bewoners wonen heeft ook altijd gemeenschappelijke ruimten die toegankelijk zijn voor vrijwilligers en professionele begeleiders. Dat bevordert de woonbegeleiding en de individuele hulpverlening waar nodig.

Nadelen en mogelijke risico's

- Er bestaat in België geen eenduidige regelgeving voor cohousing en bestaande regels worden niet overal op dezelfde manier toegepast. Enkele voorbeelden.

- Of een woning verhuurd mag worden als eengezinswoning, meergezinswoning of als kamerwonen wordt bepaald door de stedenbouwkundige vergunning. Het is de gemeente die deze vergunning uitreikt.
- Of een eengezinswoning mag omgevormd worden tot een meergezinswoning is sterk afhankelijk van de gemeentelijke regelgeving.
- Niet alle OCMW's oordelen op dezelfde manier of iemand alleenstaande of samenwonende is, wat een groot verschil maakt in het leefloon van de huurder.

Elk cohousingproject is anders en vraagt veel overleg met lokale overheden en administratieve diensten.

- Het is niet omdat cohousing voor veel huurders een aantrekkelijke woonformule is dat het altijd even vlot verloopt. Samenleven is niet altijd vanzelfsprekend. Ook al woont men samen, niet iedereen heeft dezelfde behoefte aan privacy of aan gemeenschappelijkheid, en niet iedereen engageert zich op dezelfde wijze om ook daadwerkelijk samen te leven. Verwachtingen verschillen, hoe men samenwoont is ook cultureel bepaald, elk individu is anders. Het is zeker zinvol om hier voorafgaand grondig over de praten met kandidaat-huurders en om na te gaan hoe realistisch hun verwachtingen zijn.
- De woonbegeleiding in een cohousingproject is een intensief proces, zowel individueel als op het niveau van de groep. Dat kan enkel mits de inzet van gedreven vrijwilligers.

Kosten en baten voor de erkende vluchteling

- Voor veel nieuwkomers is cohousing een aantrekkelijke woonvorm. Ze kunnen er hun eigen leven leiden, zonder alleen te zijn. Iedereen heeft er een eigen plek en een grote autonomie, maar er is ook veel gemeenschappelijk. Bovendien kunnen nieuwkomers er altijd een beroep doen de nodige omkadering, mensen bij wie ze terecht kunnen.
- Zeker voor vluchtelingen die alleen zijn en in België geen familie hebben is het belangrijk een eigen netwerk op te bouwen. Samen koken, eten, ontspannen of activiteiten doen leidt tot sociaal contact, groepsvorming en vertrouwdeheid. Bewoners leren van elkaar, vinden onderling steun en staan er minder alleen voor.

Kosten en baten voor de eigenaar

- In elk cohousingproject waar ook nieuwkomers wonen is begeleiding voorzien. Voor veel private eigenaars maakt dat een wereld van verschil, en is dat hét argument om hun woning te willen verhuren aan deze huurders. Zij zien de betrokkenheid van vrijwilligers en begeleidingsdiensten immers als een garantie op tijdige betaling van de huur en op het goede onderhoud van de woning.
- Voor een vzw die als eigenaar of een feitelijke vereniging die als aandeelhouder van wooncoop cv een cohousingproject wil opzetten is dit een grote investering en een engagement op langere termijn. Het vergt een grondige voorbereiding, een grote inzet, en voldoende mankracht en expertise. Alvorens een woning kan worden verhuurd, moet ze eerst worden aangekocht en vaak ook gerenoveerd. Die investering in tijd en middelen heeft echter wel een groot rendement: de woning blijft permanent beschikbaar voor vluchtelingen.

Goed om weten

De voorbereidingstijd om een project te starten, kan erg verschillend zijn. Zo nam de aankoop en inrichting van de woning door Huize Hestia ongeveer vijf maanden in beslag. Een groter project zoals de renovatie van het oude schoolgebouw door De Overmolen, duurde vijf jaar.

- Elk cohousingproject vervult een dubbele rol ten aanzien van de huurders. Als huisbaas sta je in voor de kwaliteit van de woning, het innen van de huur, het onderhoud, enzovoort. Anderzijds bied je individuele woonbegeleiding aan en ondersteuning van de groepsvorming. Die dubbele rol biedt heel wat mogelijkheden om nieuwkomers vertrouwd te maken met onze wooncultuur – van tijdig je huur betalen, huisvuil sorteren en energiezuinig leven, tot omgang met medebewoners en integratie in de buurt. Wie alle facetten van onze wooncultuur leert kennen, staat steviger in zijn of haar schoenen om op termijn een nieuwe woning te zoeken en zelfstandig te wonen.

Hoe gaat het in zijn werk?

Juridisch

- Cohousing kan volgens verschillende formules.
 - Wie kamers als studentenkot verhuurt, dient daarvoor een stedenbouwkundige vergunning kamerwonen te hebben. Elke huurder krijgt dan een apart huurcontract.
 - Wie samenwoont in een ééngezinswoning wordt als gezin beschouwd. In dat geval is er één gezamenlijk huurcontract dat door alle huurders samen wordt ondertekend. Bij wisseling van huurders moet er dan een nieuwe versie van het gezamenlijk huurcontract worden opgesteld, met dezelfde voorwaarden.
 - In Brussel bestaat met het [medehuurpact](#) een instrument die toestaat om de modaliteiten van het [medehuren](#) op een voordelige manier te regelen. Zo hoeft er bij wisseling van de huurders niet telkens een nieuw huurcontract worden afgesloten.
 - Sommige OCMW's beschouwen mensen die onder hetzelfde dak wonen als samenwonenden, waardoor hun [leefloon](#) lager is dan dat van een alleenstaande. Andere OCMW's beschouwen hen wel als alleenstaande omdat ze geen gezin vormen, hun inkopen apart doen, hun medische kosten niet delen, enzovoort. Hun leefloon ligt beduidend hoger. Wie een cohousingproject start, maakt daar best vooraf een akkoord over met het OCMW.
 - Maak per huurcontract een plaatsbeschrijving van de gemeenschappelijke ruimtes en de eigen kamer. Maak bij elke wisseling van huurder een nieuwe plaatsbeschrijving.
 -
- De huurder dient een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid te nemen.
- Zowel de huurder als de verhuurder zijn verplicht een brandverzekering te nemen. Een brandverzekering van de verhuurder met 'afstand van verhaal' is volgens het nieuwe [Vlaamse Woninghuurdecreet](#) onvoldoende.

Menskracht

- Een cohousingproject vraagt voldoende aandacht voor
 - het financieel en administratief beheer en de opvolging van de huurdersrelaties.
 - het technisch beheer op vlak van huisvesting, woningaanpassingen, klusjes, onderhoud.

- de woonbegeleiding, zowel voor de diverse individuele bewoners als voor de groep als geheel. Zoek voldoende vrijwilligers die op deze verschillende domeinen de nodige kennis en vaardigheden hebben. Het aantal vrijwilligers dat daarvoor nodig is, is afhankelijk van de grootte van de groep.

- Vrijwilligers kunnen veel, maar niet alles. Grotere projecten kiezen er soms voor om beroepskrachten in te schakelen. Voorbeelden zijn een coördinator voor de vrijwilligerswerking, een maatschappelijk werker voor de begeleiding, of aannemers voor een renovatie.

Begeleiding

- Bied nieuwe huurders vooraf de kans om kennis te maken met het cohousingproject, de bewoners, en met het dagelijkse reilen en zeilen in de groep. Leg duidelijk uit wat de leefregels en afspraken zijn, wat je van hen verwacht en welke grenzen gerespecteerd dienen te worden (betrokkenheid, gedrag, middelengebruik ...). Bespreek het huishoudelijk reglement met de nieuwe huurders en laat het tekenen.
- Huurders moeten in principe zelfstandig kunnen wonen. Tegelijkertijd is het nodig hen woonbegeleiding aan te bieden. Nieuwe huurders hebben sowieso de nodige tijd en begeleiding nodig om hun plek te vinden in de groep. Veel huurders hebben baat bij administratieve, studie- of psychologische begeleiding. Zorg ervoor dat elke huurder een buddy heeft bij wie hij terecht kan.
- Met twee kan je meer dan alleen. Soms klikt het met de ene buddy beter dan met de andere. Als je meer woonbegeleiders kan inschakelen, kunnen die met elkaar overleggen. Ook deontologisch is het gezonder dat dit geen solowerk is.
- Spreek met je huurders af dat je regelmatig op bezoek komt. Zo ontstaat er een band. Wees attent voor de balans tussen een 'open huis' waar activiteiten doorgaan en waar vrijwilligers langskomen, en een plek met voldoende privacy waar de huurders zich veilig thuis voelen. Het is aangenaam wanneer er bezoek over de vloer komt, maar te veel is ook niet goed. Hou hier ook rekening met eventuele trauma's en gender gerelateerde gevoeligheden. Zo worden de inwonsters van Huize Hestia vooraf verwittigd wanneer er een man over de vloer komt.
- Ondersteun de bewoners in hun onderlinge contacten. Tijdens bewonersvergaderingen kan je het reilen en zeilen in de groep bespreken, samen afspraken maken, frustraties uitspreken, verbinding stimuleren. Ook samen een activiteit doen of bijvoorbeeld een keer per week samen koken bevordert het onderlinge contact. Voorzie eventueel groepsgesprekken of vormingen over sociale vaardigheden, omgaan met elkaar en opkomen voor jezelf.
- Vluchtelingen die samenwonen hebben veel gemeenschappelijk, maar er zijn ook grote verschillen. Ze komen uit diverse culturen, spreken verschillende talen, hebben andere eet- en leefgewoonten, sommigen hebben ook traumatische ervaringen meegemaakt. Die grote diversiteit in goede banen leiden, vraagt aandacht en zorgvuldigheid.
- Zorg samen voor het onderhoud. Organiseer bijvoorbeeld een beurtrol om te poetsen of om de tuin te onderhouden.
- Maak kennis met andere sociale organisaties die lokaal actief zijn en bekijk samen wat je voor elkaar kan betekenen. Misschien kunnen nieuwkomers er aansluiten voor hun vrije- tijdsbesteding, voor de huiswerkbegeleiding van hun kinderen, om zelf vrijwilligerswerk te doen, enzovoort.
- De taak van de vrijwilligers bestaat erin om een goed contact op te bouwen met de nieuwkomers, naar hun noden te luisteren, hen ontmoetingskansen te geven, hen te begeleiden en te stimuleren

om te studeren of te werken, enzovoort. Wanneer er specifieke vragen en problematische situaties opduiken, verwijst dan door naar gespecialiseerde diensten.

Financiën

- Een vzw die een woning aankoopt en/of renoveert, moet daarvoor de nodige middelen vinden. De huuropbrengst volstaat immers niet om alle kosten te dekken, gegeven de doelstelling om de huurder een stabiele woonsituatie te bieden die betaalbaar en zorgenvrij is. Initiatiefnemers moeten telkens weer op zoek gaan naar fondsen om de eigen werking te financieren en extra kosten te dragen.
- Verschillende initiatiefnemers combineren een lage huurprijs met een spaarformule. Met dat spaargeld kunnen de huurders in hun volgende woonst de huurwaarborg, de eerste maand huur en hun eerste meubels betalen. De optelsom van de huur en het spaargeld komt overeen met de normale marktprijs van een huurwoning. Zo geraken ze alvast gewend aan die bedragen.
- Veel projecten vragen geen huurwaarborg aan de nieuwkomers-huurders. Er is wel altijd een regeling om de kosten voor de nutsvoorzieningen (water-gas-elektriciteit) te delen.

Heb je nog meer tips? Of wil je een nuance aanbrengen in deze fiche?

> Neem dan contact op met ORBIT vzw via julien@orbitvzw.be. Wij horen graag je suggesties.

Zoek je ondersteuning voor je werking? Dan kan je altijd terecht bij

> [De Nieuwe Buren](#), een project van ORBIT vzw dat burgers ondersteunt die woningen zoeken voor erkende vluchtelingen.

> [Gastvrij Netwerk](#) dat vrijwilligers ondersteunt die zich inzetten voor mensen op de vlucht, in samenwerking met Vluchtelingenwerk Vlaanderen.

Zoek je extra vormingen en informatie om je vrijwilligerswerking te versterken? Dan kan je altijd terecht bij

> www.socius.be het steunpunt voor Sociaal-cultureel werk in Vlaanderen en Brussel.

> www.vlaanderenvrijwilligt.be van het Vlaams Steunpunt Vrijwilligerswerk.

FICHE

BIJ IEMAND INWONEN

DEZE FICHE MAAKT DEEL UIT VAN DE PUBLICATIE

**HOE HELP JE ERKENDE VLUCHTELINGEN AAN
EEN WONING?**

**Wat burgerinitiatieven ons leren
over het creëren van kansen voor nieuwkomers op de woonmarkt**



COLOFON

Colofon Hoe help je erkende vluchtelingen aan een woning?
Wat burgerinitiatieven ons leren over het creëren van kansen
voor nieuwkomers op de woonmarkt

Een uitgave van Orbit VZW
Huidevettersstraat 165
1000 Brussel
www.orbitvzw.be
02 502 11 28

Auteur(s) Stefaan Vermeulen

Coördinatie voor Orbit VZW Julien Aernoudt

Vormgeving The Crew

Wettelijk depot D/2021/15375/01
12/2021

Met de steun van

 Koning
Boudewijnstichting
Samen werken aan een betere samenleving

FICHE ‘BIJ IEMAND INWONEN’

‘Bij iemand inwonen’ betekent dat burgers één of meerdere kamers in hun eigen woning verhuren aan een alleenstaande erkende vluchteling of aan een vluchtelingengezin. De eigenaar-bewoner van de woning deelt een aantal ruimten met de huurder, zoals de keuken, de eetruimte en de tuin.

Deze fiche is gebaseerd op de input van volgende organisaties

House of Colours vzw	www.houseofcolours.be
ORBIT vzw	www.denieuweburen.be
Singa asbl	www.singa-belgium.org
Thope vzw	www.thopevzw.be

Nogal wat burgers zijn bereid om onderdak te bieden aan nieuwkomers en om een alleenstaande of een gezin in huis te nemen. Sommige doen dat als gastgezin voor een kortere periode van pakweg zes maanden, zodat de nieuwkomer de tijd heeft om een vast verblijf en een meer permanente oplossing te zoeken. Anderen zien het eerder als een kangoeroewoning, waarbij ze als eigenaar een deel van hun woning voor langere tijd verhuren aan mensen in nood. Zij bieden deze nieuwkomers een oplossing voor een lange termijn.

In Vlaanderen is het wettelijk mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, een ondergeschikte wooneenheid te creëren om hierin erkende vluchtelingen te huisvesten. Dit kan door een [Melding Tijdelijk Wonen](#) of een melding [Zorgwonen](#) in te dienen bij de gemeente. In sommige gemeenten zijn er nog andere formules mogelijk, zoals [Hospitawonen](#) in Gent of de [Kotmadam](#)-formule in Leuven.

Een goed voorbeeld

[Thope](#) bemiddelt tussen eigenaars en mensen die moeilijk geschikte huisvesting vinden. Dit leidde in Gent tot drie matches waarbij een vluchteling inwoont bij een alleenstaande gepensioneerde dame in het kader van Zorgwonen of Tijdelijk Wonen. In twee gevallen tekende de nieuwkomer het huurcontract, in het derde geval deed Thope dat. Thope opteert dan voor een ‘glijdende’ formule, waarbij het contract na één of twee jaar wordt overgedragen aan de nieuwkomer.

Een goed voorbeeld

[House of Colours](#) in Beerse begeleidt al jarenlang gezinnen die een al dan niet minderjarige vluchteling in hun huis en in hun hart willen opnemen. Zij werken met een duidelijk stappenplan voor integratie en inburgering, en werken daarvoor samen met het OCMW. Er zijn afspraken over de berekening van het leefloon, mogelijke schulden van de nieuwkomers, samenwerking met de wijkagent, enzovoort. Als vzw staan zij in voor zowel de begeleiding van de gastgezinnen als van de huurders.

Wat zijn de voordelen

- Als er een goede match is tussen verhuurder en huurders, is dit de meest vruchtbare, efficiëntste en goedkoopste vorm van huisvesting voor nieuwkomers. De praktijk leert dat beide partijen meestal erg tevreden zijn.

- Dat ze onder hetzelfde dak wonen, is voor de nieuwkomers een grote stap in hun proces van integratie en inburgering.

Nadelen en mogelijke risico's

- Het moet klikken tussen verhuurder en huurder en er moeten goede afspraken gemaakt worden. Wie samenwoont, moet een goed evenwicht vinden tussen geven en nemen - niet iedereen wil immers evenveel sociaal contact, en verschillende gewoonten kunnen wel eens tot misverstanden leiden.
- De basis van deze vorm van huisvesting is gastvrijheid, openheid, vertrouwen en wederzijds respect. Dat is de sterkte van deze formule, maar ook de zwakte.
 - De meeste mensen die de asielopvang verlaten zijn al jaren onderweg, en kijken uit naar een stabiele oplossing. Wie voor een transitwoning bij een gastgezin kiest, doet dit aanvankelijk soms louter wegens gebrek aan alternatief.
 - Verhuurder en huurder moeten het zien zitten om samen te wonen. Organiseer kennismaking, en laat beiden de vrije keuze. Ga regelmatig langs om te zien of alles goed verloopt, zeker bij meer kwetsbare huurders of verhuurders.

Wie mensen gastvrij ontvangt, moet er zich bewust van zijn dat die gastvrijheid niet altijd van harte in ontvangst wordt genomen. Als het niet klikt, is het beter er niet aan te beginnen. Een huurcontract kan je immers niet zomaar opzeggen.

- Sommige huurders en eigenaars hebben recht op een vervangingsinkomen zoals een leefloon of een werkloosheidsuitkering. Toch gebeurt het dat het OCMW of de RVA dat inkomen willen verminderen omdat ze de inwonende foutief als samenwonende beschouwen. Dit is bij Melding Tijdelijk Wonen immers nooit het geval. Ook bij Zorgwonen en Hospitawonen wonen de huurders op een apart, ondergeschikt adres. Daarom is een voorafgaande verduidelijking bij het OCMW zeker nuttig, en bezorg je de RVA bij de aanvraag van een uitkering best meteen de nodige bewijzen. Indien er zich problemen stellen, kan je terecht bij ORBIT vzw voor bemiddeling.
- Burgers die erkende vluchtelingen bij zich laten inwonen via de Melding Tijdelijk Wonen kunnen dit voor een periode van maximum drie jaar. Als vzw moet je telkens nieuwe burgers zoeken die deze formule willen toepassen. Als nieuwkomer betekent dit dat deze woonvorm sowieso slechts tijdelijk is.

Kosten en baten voor de erkende vluchteling

- Voor heel wat vluchtelingen biedt het 'bij iemand inwonen' mooie kansen. Voor nieuwkomers zijn er weinig manieren om goedkoper te huren en toch kwaliteitsvol te wonen.
- Vluchtelingen die bij iemand inwonen, hebben bijna dagelijks contact met hun 'buren' en kunnen daar ook vaak terecht met hun vragen. Door samen een woning te delen, leren de nieuwkomers onze samenleving van dichtbij kennen, ze kunnen dagelijks hun Nederlands oefenen en er dienen zich voortdurend nieuwe aanknopingspunten aan voor sociale integratie.

- Voor wie tijdelijk bij een gastgezin woont, is het een ideale opstap om naar een oplossing op lange termijn te zoeken. Wie voor een langere periode bij iemand kan inwonen, heeft een stabiele basis om zijn verdere leven vorm te geven.

Kosten en baten voor de eigenaar

- Burgers die nieuwkomers in huis halen, doen dat om verschillende redenen: uit medemenselijkheid of sociaal engagement, om niet langer alleen te wonen, om iets bij te verdienen, omdat ze interesse hebben in andere culturen. Dat ze ondersteuning en praktische hulp van vrijwilligers krijgen, helpt hen vaak om de stap te zetten.
- De eigenaar bepaalt de huurprijs. Voor een kamer in een woning met gedeelde was- en kookplaats vraagt men doorgaans 250 tot 350 euro. Voor een studio ligt de prijs rond 350 tot 450 euro.
- Om aan de normen van de [Vlaamse Codex Wonen](#) te voldoen, dienen soms kleine herstellingen en aanpassingen te gebeuren in de woning. In principe is deze kost voor de eigenaar. Sommige burgerinitiatieven nemen deze kost op zich.

Hoe gaat het in zijn werk?

Juridisch

- Er bestaan verschillende formules.
 - De [Melding Tijdelijk Wonen](#) geldt in heel Vlaanderen en richt zich tot eigenaars die één of meer vrije woonruimtes in hun woning willen verhuren aan vluchtelingen. Daarbij kunnen was- en kookgelegenheid gedeeld worden. De nieuwkomers komen als huurder in aanmerking op het moment dat ze de asielopvang dienen te verlaten en op voorwaarde dat ze, als alleenstaande of als familie, één gezinseenheid vormen. Deze formule mag per woning maximum drie jaar worden toegepast en is enkel bedoeld voor erkende vluchtelingen. Bij een Melding Tijdelijk Wonen vormen de samenwonenden stedenbouwkundig geen gezin. Nieuwkomers die bij iemand inwonen vormen dus een aparte gezinseenheid en staan ook ingeschreven op het 'ondergeschikte adres' dat de gemeente aan het bestaande adres toevoegt. Daardoor kunnen zowel de eigenaar als de inwoner hun eventuele vervangingsinkomen volledig behouden.
 - [Zorgwonen](#) is een formule waarbij de eigenaar van een woning enkele vrije woonruimtes in zijn woning verhuurt aan één gezinseenheid - een alleenstaande of een familie - waarbij zijzelf of de nieuwe inwoners 65+ of hulpbehoevend zijn. Daarbij kunnen was- en kookgelegenheid gedeeld worden.
 - [Hospitawonen](#) is een lokale woonformule in Gent, waarbij de eigenaar van de woning een kamer verhuurt en ook minstens één andere ruimte deelt met een alleenstaande. In Leuven bestaat de [Kotmadam](#)-formule.

In elk van deze formules gelden volgende voorwaarden.

- De eigenaar moet zich melden bij de gemeente via het [digitale omgevingsloket](#). De prijs verschilt per gemeente, maar was tot op heden nooit meer dan 50 euro.

- De private en de gemeenschappelijke ruimten moeten voldoen aan de normen van de [Vlaamse Codex Wonen](#).
 - De verhuurde ruimte moet fysiek deel uitmaken van de woning. Een vrijstaande garage komt bijvoorbeeld niet in aanmerking. Er gelden ook beperkingen voor de grootte van de ondergeschikte wooneenheid.
 - Bij verhuring dient de reglementering van het [Vlaamse Huurdecreet](#) te worden nageleefd.
- Wanneer nieuwkomers slechts voor een korte periode bij een gastgezin terecht kunnen, is het aangeraden dat zij zich niet domiciliëren in de transitwoning, maar hun referentieadres bij het OCMW te behouden. Dit vraagt meestal de nodige tijd en veel overleg met de lokale instanties.
 - In principe kan de ondergeschikte wooneenheid kosteloos worden aangeboden, maar in de praktijk sluiten de meeste eigenaars en de huurder onderling een [huurcontract](#) af. Een andere optie is dat de vzw het huurcontract afsluit en dan onderverhuurt aan de nieuwkomer. Op die manier treedt de vzw op als buffer tussen huurder en verhuurder. Sommige huiseigenaars voelen zich daar geruster bij. Als vzw kan je opteren voor een huurcontract dat na één of twee jaar - als alles goed verloopt - wordt overgedragen van de vzw aan de zittende huurder.
 - Zorg vooraf altijd voor een [plaatsbeschrijving](#).
 - Betaal de [huurwaarborg](#).
 - Zowel de huurder als de verhuurder zijn verplicht een brandverzekering te nemen. Een brandverzekering van de verhuurder met 'afstand van verhaal' is volgens het nieuwe [Vlaamse Woninghuurdecreet](#) onvoldoende.

Menskracht

- Voor een vzw is deze woonformule een financieel gunstige manier van werken, waarbij de kosten voor woningaanpassing meestal beperkt zijn en bijna alle aandacht naar de woonbegeleiding kan gaan. De moeilijkste horde is het zoeken van gastgezinnen, waar veel tijd en energie moet worden ingestoken.

Een goed voorbeeld

[Singa](#) zoekt gastgezinnen die nieuwkomers gedurende zes tot negen maanden gratis willen huisvesten. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan dit dankzij het wettelijke kader van de 'Charte de cohabitation et convention d'occupation précaire'. Deze heeft ook als voordeel dat eenieder zijn rechten behoudt. Tijdens die periode staat de asbl in voor intensieve begeleiding in de zoektocht naar degelijke langdurige huisvesting. Een deeltijds communicatie-medewerker vond met steun van een communicatiebureau op enkele maanden tijd heel veel nieuwe gastgezinnen. Op een jaar tijd werd voor 45 nieuwkomers een oplossing gevonden.

Begeleiding

- Naargelang het type woning en de verwachtingen van de verhuurder is deze woonvorm geschikt voor zowel alleenstaanden, als voor koppels of gezinnen met kinderen. Kandidaat-huurders moeten in staat zijn zelfstandig te wonen. Vrouwelijke huiseigenaars die alleen wonen, kiezen soms een vrouw als huurder.
- Zoek vluchtelingen die aan het gezochte profiel beantwoorden en voer vooraf een grondig gesprek met de kandidaat-huurder. Schets een zo goed mogelijk beeld van deze samenwoonvorm en van

wat ze wel of niet mogen verwachten. Een realistische beeld helpt om geen voortvarende keuzes te maken.

- Neem contact met 'Woning Gezocht, Buren Gevonden' van ORBIT vzw, met lokale opvanginitiatieven (LOI), het CAW, OCMW, Kind en Gezin, een Fedasil asielcentrum, sociale organisaties, enzovoort om je woonformule toe te lichten en om kennis te maken met mogelijk geïnteresseerden. Laat de organisaties kiezen wie zij voordragen, en in welke volgorde. Op basis van hun dossiers zijn zij goed geplaatst om prioriteiten te bepalen.
- Bied ondersteuning aan eigenaars om een digitale melding of een aanvraag in te dienen. Minstens één vrijwilliger moet goed op de hoogte zijn van de [Vlaamse Codex Wonen](#), het [Vlaamse Huurdecreet](#) en het digitale [Vlaamse omgevingsloket](#). Zo kan je eigenaars informeren, begeleiden en hen ondersteunen in de administratieve procedures. Help hen bij de opmaak van het huurcontract, de verzekering, de kosten voor water-gas-elektriciteit, enzovoort. Hou contact nadat de huurder is ingetrokken. Hou je beschikbaar om te helpen waar nodig.
- Het is niet de bedoeling dat de verhuurder de huurder gaat controleren, noch dat hij of zij de rol van sociaal werker op zich neemt. Samen wonen is geen hulpverlening.

Financiën

- Gastgezinnen die een deel van hun woning verhuren, doen dit aan lage huurprijzen. Die prijs moet wel reëel zijn en mag niet té laag zijn. Anders kan het OCMW oordelen dat dit een materiële gift is, en wordt een deel van het leefloon afgehouden.

Heb je nog meer tips? Of wil je een nuance aanbrengen in deze fiche?

> Neem dan contact op met ORBIT vzw via julien@orbitvzw.be. Wij horen graag je suggesties.

Zoek je ondersteuning voor je werking? Dan kan je altijd terecht bij

> [De Nieuwe Buren](#), een project van ORBIT vzw dat burgers ondersteunt die woningen zoeken voor erkende vluchtelingen.

> [Gastvrij Netwerk](#) dat vrijwilligers ondersteunt die zich inzetten voor mensen op de vlucht, in samenwerking met Vluchtelingenwerk Vlaanderen.

Zoek je extra vormingen en informatie om je vrijwilligerswerking te versterken? Dan kan je altijd terecht bij

> www.socius.be het steunpunt voor Sociaal-cultureel werk in Vlaanderen en Brussel.

> www.vlaanderenvrijwilligt.be van het Vlaams Steunpunt Vrijwilligerswerk.

FICHE TIJDELIJKE INVULLING LEEGSTAND

DEZE FICHE MAAKT DEEL UIT VAN DE PUBLICATIE

HOE **HELP** JE **ERKENDE VLUCHTELINGEN AAN**
EEN WONING?

Wat burgerinitiatieven ons leren
over het creëren van kansen voor nieuwkomers op de woonmarkt



COLOFON

Colofon Hoe help je erkende vluchtelingen aan een woning?
Wat burgerinitiatieven ons leren over het creëren van kansen
voor nieuwkomers op de woonmarkt

Een uitgave van Orbit VZW
Huidevettersstraat 165
1000 Brussel
www.orbitvzw.be
02 502 11 28

Auteur(s) Stefaan Vermeulen

Coördinatie voor Orbit VZW Julien Aernoudt

Vormgeving The Crew

Wettelijk depot D/2021/15375/01
12/2021

Met de steun van



FICHE ‘TIJDELIJKE INVULLING LEEGSTAND’

‘Tijdelijke invulling leegstand’ betekent dat een burgerinitiatief een leegstaand pand tijdelijk gebruikt om nieuwkomers te huisvesten. Zij doen dit met het akkoord van de private of publieke eigenaar, en na opknappen om het pand bewoonbaar te maken.

Deze fiche is gebaseerd op de input van volgende organisaties

Welkom en co	www.welkomenco.be
Communa asbl	www.communa.be
House of Colours vzw	www.houseofcolours.be
Huizen van Vrede vzw	www.huizenvanvredevzw.be
Mondiale Werken Regio Lier vzw	www.mondialewerkenregiolier.be

Soms staat een woning een lange tijd leeg, om verschillende redenen: de eigenaar denkt na over een nieuwe bestemming, de woning moet grondig gerenoveerd worden maar voorlopig ontbreken de middelen, misschien wordt ze afgebroken, enzovoort. Indien zo’n woning in voldoende goede staat is, kan ze tijdelijk onderdak bieden aan erkende vluchtelingen of mensen voor wie dakloosheid dreigt.

Een goed voorbeeld

Communa specialiseert zich in Brussel in tijdelijke bezettingen. Eén ervan is het oude bedrijfsgebouw Maxima in Vorst dat werd opgekocht door de gemeente. Het gebouw is 7.000 m² groot en biedt na herbestemming onderdak aan tal van projecten op vlak van beeldende kunst, ambachten, sport en beweging, er is een fietsatelier, er zijn gedeelde kantoren, foto- en muziekstudio’s, enzovoort. Twee verdiepingen zijn voorbehouden voor de huisvesting van vrouwen met en zonder kinderen, waaronder ook vluchtelingen. Het project biedt hen niet alleen een dak boven het hoofd en begeleiding, maar ook de ruimte om zich te ontwikkelen, deel uit te maken van een gemeenschap, opleidingen te volgen, enzovoort.

Een goed voorbeeld

House of Colours kon al meerdere erkende vluchtelingen tijdelijk huisvesten in een leegstaand pand. Die mensen zouden anders op straat belanden. Meestal waren die woningen in slechte staat en vergde het de nodige creativiteit en handigheid om de woning bewoonbaar te maken. Daarvoor kregen ze regelmatig de hulp van studenten bouwtechnieken. Ze vroegen ook altijd informatie en steun bij de dienst huisvesting van de gemeente.

Een goed voorbeeld

Huizen van Vrede kreeg twee appartementen ter beschikking van Beweging.net, in afwachting van een verkoop, verbouwing of nieuwbouw van het leegstaand pand. Er was weinig werk nodig om de woonplaatsen bewoonbaar te maken. Verschillende gezinnen die dringend onderdak nodig hadden, konden er tijdelijk terecht: eerst een gezin met zes en een gezin met drie personen, daarna een gezin met twee en een gezin met acht personen. Aanvankelijk zou het pand voor een half jaar kunnen gebruikt worden, maar dat liep op tot bijna twee jaar.

- Sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's of lokale overheden beschikken vaak over woningen die geschikt zijn voor een tijdelijke bezetting. Wanneer dergelijke overheden een eigendom willen renoveren, moeten ze immers eerst een oplossing zoeken voor de gebruikers van dat pand. Dat kan lang duren, en ondertussen komt er heel wat ruimte in aanmerking voor tijdelijke invulling leegstand. Soms gaat het over grote volumes, wat deze aanpak aantrekkelijk maakt.

Een goed voorbeeld

Mondiale Werken Regio Lier werkt samen met sociale huisvestingsmaatschappijen in de regio die leegstaande woningen verhuren in afwachting van een grondige renovatie. MoWe knapt de woningen op, huurt ze van de sociale huisvestingsmaatschappij, verhuurt ze aan vluchtelingengezinnen, en zoekt nadien mee naar een meer definitieve oplossing.

Een goed voorbeeld

De Woonterp, een project van het Protestants Sociaal Centrum (PSC) in Antwerpen, zoekt huisvesting voor grote gezinnen van pas erkende vluchtelingen of na gezinshereniging. Zij kregen tijdelijk een gebouw met acht appartementen ter beschikking van een sociale huisvestingsmaatschappij, in afwachting van een renovatie. Drie gezinnen met acht tot elf leden kregen elk twee appartementen om zo genoeg leefruimte te hebben. In het kader van de procedure gezinshereniging moeten deze gezinnen de eerste vijf jaar bij elkaar blijven wonen – ook voor oudere kinderen die zelfstandig kunnen wonen, is apart gaan wonen dus geen optie. Het zevende appartement werd ingericht voor vier personen, en één appartement dient als gemeenschappelijke ruimte en ontmoetingsruimte voor gesprekken met vrijwilligers en stagiaires.

Heel wat vrijwilligers hielpen bij de renovatie, bij de woonbegeleiding, en bij de zoektocht naar een meer definitieve oplossing. Na drie jaar zoeken op de private huurmarkt werden echter geen geschikte woningen gevonden. Daarom ging het PSC op zoek naar investeringskapitaal om zelf een grote woning aan te kopen. Voor twee gezinnen betekende dat een definitieve oplossing voor hun huisvestingsprobleem.

Wat zijn de voordelen?

- Leegstaande panden worden meestal aan gunstige voorwaarden verhuurd om er nieuwkomers te huisvesten. Naast de meestal lage huur beperken de kosten zich tot het in orde maken, inrichten en in orde houden van de woning, en het verbruik van water, gas en elektriciteit en de verzekering. In sommige gevallen vervalt de huurprijs.
- In grotere projecten kan een vorm van cohousing ontstaan, waarbij de nieuwkomer deel uitmaakt van een sociaal netwerk.

Nadelen en mogelijke risico's

- Vermits elke woning slechts tijdelijk gehuurd kan worden, moeten er telkens nieuwe transitwoningen gezocht worden.
- Het is vaak niet eenvoudig om contact te leggen met privé-eigenaars van leegstaande panden. Dergelijke panden zoeken om ze als transitwoning te kunnen verhuren, is een intensief proces.

- Wie contact neemt met publieke partners om leegstaande gebouwen te kunnen invullen, moet rekenen op de goodwill van lokale overheden en sociale huisvestingsmaatschappijen. Als die er is, ontstaan er mooie samenwerkingen. Hou er rekening mee dat zowel het tot stand brengen van partnerschappen als de concrete uitwerking ervan tijdrovend kunnen zijn.

Goed om weten

Omdat de functie van het bedrijfsgebouw Maxima wijzigde, moest [Communa](#) in Vorst een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aanvragen. Het duurde een vijftal maanden om dat in orde te krijgen. Dit naast de tijd die nodig was om het gebouw bewoonbaar te maken.

- Woningen die gebruikt worden als huisvesting, moeten beantwoorden aan de normen van de [Vlaamse Codex Wonen](#).^{*} Kosten voor elektriciteit, vocht of isolatie kunnen een renovatiebudget snel doen oplopen, wat vaak de reden is waarom eigenaars die kosten niet meer willen maken. Vermits een tijdelijke bezetting per definitie tijdelijk is, moet je goed nagaan of het nog loont om alles in orde maken. Je kan eventueel de dienst huisvesting van de gemeente vragen om vooraf een controle uit te voeren op de bewoonbaarheid, om zeker te zijn dat je in regel bent. Soms moet je immers lapmiddelen zoeken om het huis toch nog bewoonbaar te maken. Het is aangeraden om steun van de gemeente te hebben wanneer je dergelijke woningen verhuurt.
- * In geval van tijdelijke huisvesting kan de voorwaarde om aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen te voldoen vervallen. Die geldt bijvoorbeeld voor een gemeentelijke dienst die daklozen opvangt of voor een lokaal opvanginitiatief. Zulke uitzonderingen zijn echter enkel mogelijk mits speciale toestemming, en ook dan blijft de voorwaarde gelden dat de woning gezond en veilig moet zijn.
- Het is niet eenvoudig om gezinswoningen te vinden met drie of meer slaapkamers. Dat geldt zowel voor transitwoningen als voor de meer permanente woningen die nadien moeten gezocht worden. Dit bemoeilijkt de doorstroom van grote gezinnen.

Kosten en baten voor de erkende vluchteling

- Dat het gebruik van een leegstaand pand sowieso tijdelijk is, is uiteraard een nadeel. De echte zoektocht naar een gepaste woning is slechts voor een korte tijd uitgesteld en moet eigenlijk nog beginnen. Voor mensen die op straat belanden of in een precaire situatie zitten biedt het wel een pauze om verder op zoek te gaan naar een meer definitieve oplossing en ondertussen op verhaal te komen en de regie over hun leven terug in handen te nemen.
- Voor een tijdelijke bezetting gelden doorgaans lagere prijzen, tot de helft minder van wat gangbaar is.
- Een transitwoning biedt vluchtelingen het voordeel om een tijdelijk onderdak te hebben. Dit heeft echter ook nadelen. Sommigen beseffen niet dat ze geen woonzekerheid hebben maar stoppen toch met zoeken. Anderen beseffen des te meer dat het slechts om een tijdelijke oplossing gaat, en leven met constante onzekerheid en stress. Naarmate de einddatum van de bezetting nadert, verhoogt de druk. De nieuwkomers bevinden zich in een zeer zwakke positie.

- Erkende Vluchtelingen die in de individuele asielopvang (Lokaal Opvang Initiatief) of in de collectieve asielopvang verblijven, worden als dak- of thuisloos beschouwd.
 - Wie dak- en thuisloos is, kan bij het betrekken van een nieuwe woning een eenmalige installatiepremie aanvragen. Wie die premie krijgt, kan vervolgens een huursubsidie aanvragen. Dat wordt toegekend bij de verhuis van een niet-kwalitatieve woning naar een kwalitatieve woning en moet binnen de zes maanden gebeuren.
 - Opgelet! Ook wie in een transitwoning verblijft, wordt als thuisloos beschouwd. Het is echter beter om de installatiepremie en de huursubsidie pas aan te vragen bij de verhuis naar een definitieve woning. Dit betekent dat wie een transitwoning beheert, zelf de inrichtingskost daarvan op zich moet nemen.

Kosten en baten voor de eigenaar

- Indien een woning bewoond is, heeft de eigenaar het voordeel van de opbrengst en moet hij geen leegstandtaks betalen. Hij heeft ook geen kosten aan renovatie of onderhoud.
- De woning blijft in goede staat en wordt bovendien behoed voor inbraak, vandalisme of verval.
- Na een vaak korte opzegtermijn kan de eigenaar altijd terug over zijn woning beschikken.
- Sommige eigenaars kiezen er expliciet voor om een sociaal doel te ondersteunen.

Hoe gaat het in zijn werk?

Juridisch

- Leegstaande woningen kunnen 'ter bede' gebruikt worden als tijdelijke opvangplaats voor vluchtelingen. Dit kan enkel in afwachting van een verkoop, afbraak of verbouwing en moet duidelijk vermeld staan in het contract. Dergelijk contract kent geen vaste opzegtermijn, die kan in overleg bepaald worden. Vaak spreken eigenaar en gebruiker een korte opzegperiode af en dient er geen waarborg betaald te worden. Indien de termijn van verkoop, afbraak of verbouwing afgebakend is, kan men beter opteren voor huurovereenkomst van bepaalde duur. Dit biedt de huurder meer zekerheden en een betere bescherming.
- De woning moet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen voldoen. Een onwillige buur of zelfs iemand die je probeert te helpen, kan procedures in gang zetten waar je als goedbedoelende vrijwilliger niet op zit te wachten. Een wooninspectie is een gerechtelijke procedure.
- De eigenaar neemt best een verzekering met afstand van verhaal ten opzichte van de gebruikers.

Menskracht

- Je hebt vrijwilligers nodig met verschillende competenties.
 - Transitwoningen zoeken is een tijdsintensieve taak. Niet alle eigenaars zijn immers even welwillend om een woning ter beschikking te stellen van vluchtelingen.
 - De leegstaande woningen moeten bewoonbaar gemaakt worden en gezond en veilig zijn. Dat vergt de nodige kennis van bouwtechnieken en reglementering.

- Tijdens de verhuring dien je woonbegeleiding aan te bieden. Al van in het begin, moet je de nieuwkomers ook begeleiden in hun zoektocht naar een nieuwe woning.

Begeleiding

- Meestal komen kandidaten vanuit het OCMW, CAW, Rode Kruis, Fedasil, enzovoort. Zij gaan een periode van grote onzekerheid tegemoet. Koppel elke nieuwkomer en zijn gezin aan een of twee woonbuddy's. Help hen om hun gemoedsrust te vinden, en kijk samen vooruit.
- Ondersteun de nieuwkomers die in een transitwoning wonen in het besef dat dit slechts een tijdelijke oplossing is. Zoek vooral mee naar een meer permanente oplossing. Ondersteun hen in die zoektocht en help hen om een [woon-cv](#) op te stellen en/of een [kandidaatsfiche](#) met alle bijlagen in te vullen.
- Volg alles goed op. Als beheerder heb je heel wat administratieve verplichtingen: contracten 'ter bede' opstellen, plaatsbeschrijvingen, overdrachtsformulieren, betalingen opvolgen, aanmaningen, begeleiding bij het einde van een contract ...

Financiën

- Er is voldoende budget nodig om elke woning op te knappen en aan de [conformiteitseisen](#) te voldoen.
- Je moet enige reserve hebben om eventueel ook een waarborg te betalen, tijdens de bewoning kleine herstellingen uit te voeren, en het risico op te vangen dat gebruikers niet tijdig betalen.
- Bij een bezetting 'ter bede' komt de gebruiker niet in aanmerking voor een [huursubsidie](#).

Heb je nog meer tips? Of wil je een nuance aanbrengen in deze fiche?

> Neem dan contact op met ORBIT vzw via julien@orbitvzw.be. Wij horen graag je suggesties.

Zoek je ondersteuning voor je werking? Dan kan je altijd terecht bij

> [De Nieuwe Buren](#), een project van ORBIT vzw dat burgers ondersteunt die woningen zoeken voor erkende vluchtelingen.

> [Gastvrij Netwerk](#) dat vrijwilligers ondersteunt die zich inzetten voor mensen op de vlucht, in samenwerking met Vluchtelingenwerk Vlaanderen.

Zoek je extra vormingen en informatie om je vrijwilligerswerking te versterken? Dan kan je altijd terecht bij

> www.socius.be het steunpunt voor Sociaal-cultureel werk in Vlaanderen en Brussel.

> www.vlaanderenvrijwilligt.be van het Vlaams Steunpunt Vrijwilligerswerk.

FICHE HUREN EN ONDERVERHUREN

DEZE FICHE MAAKT DEEL UIT VAN DE PUBLICATIE

**HOE HELP JE ERKENDE VLUCHTELINGEN AAN
EEN WONING?**

**Wat burgerinitiatieven ons leren
over het creëren van kansen voor nieuwkomers op de woonmarkt**



COLOFON

Colofon Hoe help je erkende vluchtelingen aan een woning?
Wat burgerinitiatieven ons leren over het creëren van kansen
voor nieuwkomers op de woonmarkt

Een uitgave van Orbit VZW
Huidevettersstraat 165
1000 Brussel
www.orbitvzw.be
02 502 11 28

Auteur(s) Stefaan Vermeulen

Coördinatie voor Orbit VZW Julien Aernoudt

Vormgeving The Crew

Wettelijk depot D/2021/15375/01
12/2021

Met de steun van

 Koning
Boudewijnstichting
Samen werken aan een betere samenleving

FICHE 'HUREN EN ONDERVERHUREN'

'Onderverhuren' betekent dat een organisatie een pand huurt, indien nodig kleine opknapwerken uitvoert, en de woning met toestemming van de eigenaar tegen een betaalbare prijs onderverhuurt aan erkende vluchtelingen, zowel personen als gezinnen.

Deze fiche is gebaseerd op de input van volgende organisaties

Welkom en Co.	www.welkomenco.be
Convivial asbl	www.convivial.be
Huizen van Vrede vzw	www.huizenvanvredevzw.be
Karibu vzw	www.facebook.com/groups/2198683846905029
Living Vlaanderen vzw	www.livingvlaanderen.wordpress.com
Mondiale Werken Regio Lier vzw	www.mondialewerkenregiolier.be
Sint-Michiël Agape vzw	www.sint-michielsbeweging.be/agape
Thope vzw	www.thopevzw.be
VLOS vzw	www.vlos.be

Veel private huiseigenaars zijn terughoudend om hun woning aan vluchtelingen te verhuren. Zij willen er zeker van zijn dat ze hun maandelijkse huurinkomsten tijdig ontvangen en vrezen ook vaak dat ze de nieuwkomer niet zullen begrijpen. Een belangrijke taak voor vrijwilligers die erkende vluchtelingen aan een woning willen helpen is dan ook het vertrouwen te winnen van huiseigenaars.

Vrijwilligers die vluchtelingen in hun contact met verhuurders helpen krijgen vaak het deksel op de neus. Zij kunnen namelijk niet garanderen dat de nieuwkomer tijdig zijn of haar huur zal betalen en dat er, indien nodig, altijd iemand klaar staat als brugfiguur. Een vzw die een pand huurt en vervolgens onderverhuurt aan nieuwkomers, kan die geruststelling wel bieden. De vzw staat in voor de naleving van de huurvoorwaarden en de goede staat van de woning, en de eigenaar is zeker van zijn of haar maandelijkse opbrengst. Om eigenaars over de brug te helpen bieden de meeste vzw's aan om ook in te staan voor kleine aanpassingen en renovaties aan de woning. In ruil daarvoor onderhandelen zij een overeenkomst op langere termijn.

Goede voorbeelden

Welkom en Co in Boom, VLOS in Sint-Niklaas, Living Vlaanderen in Kuurne, Huizen van Vrede en Sint-Michielsbeweging in Brugge, Thope in Gent, Karibu in Anzegem, Mondiale Werken Regio Lier en nog veel andere burgerinitiatieven zoeken woningen op de private markt om ze vervolgens te verhuren aan vluchtelingen. Ze bieden de eigenaar aan om de woning in orde te maken en de huur te waarborgen, in ruil voor een huurcontract van lange duur. De vzw huurt de woning en onderverhuurt ze aan vluchtelingen.

Al deze vzw's bieden ook woonbegeleiding en praktische steun aan de nieuwkomers. Sommige bieden renteloze leningen aan om de eerste kosten te overbruggen, ze nemen de huurwaarborg op zich, helpen bij de inrichting, nemen het onderhoud van de centrale verwarming op zich, betalen de brandverzekering en de familiale verzekering, enzovoort.

Wat zijn de voordelen?

- Door als tussenschakel op te treden, neemt de vzw heel wat twijfels en ongerustheden weg bij de verhuurder. Mensen die anders niet aan nieuwkomers zouden verhuren, worden nu over de streep getrokken.
- De vzw betaalt de huur aan de eigenaar en int de huur bij de bewoner. Als tussenpersoon is de investering beperkt. Zolang de huurder zijn huur betaalt, loopt de vzw weinig financiële risico's – dat moet je wel goed opvolgen. De vrijwilligers kunnen hun aandacht en tijd vooral besteden aan woningen zoeken en huurders begeleiden.
- Indien een huurder-vluchteling verhuist, kan de vzw het pand aan een nieuwe gegadigde verhuren. Als vzw moet je niet telkens op zoek gaan naar een nieuwe woning.
- Voor heel wat eigenaars die hun woning via een vzw aan vluchtelingen verhuren, is dit een positieve ervaring. Daardoor groeit bij hen een positieve beeldvorming en na verloop van tijd verhuren sommige van die eigenaars ook rechtstreeks aan nieuwkomers. Daardoor vermindert de discriminatie op de woningmarkt.

Nadelen en mogelijke risico's

- Omdat de huurders een laag inkomen hebben, komen zij automatisch terecht in het onderste segment van de huurmarkt. Maar ook in dat marktsegment stijgen de prijzen en vermindert de kwaliteit. Gerenoveerde woningen zijn meestal onbetaalbaar, de beschikbare woningen zijn vaak ondermaats en hebben eerst een opknapbeurt nodig. Maak vooraf een zorgvuldige schatting van de kosten voor de herstellingswerken die nodig zijn om een huurwoning bewoonbaar te maken.
- Als hoofdhuurder neemt de vzw het risico op zich dat de onderhuurder schade toebrengt aan de woning, of dat hij zijn huur niet of te laat betaalt. Indien de nieuwkomer een leefloon krijgt van het OCMW, en beiden daartoe bereid zijn, kan het OCMW het bedrag van de huur rechtstreeks storten aan de vzw. Bij nieuwkomers die op invaliditeit staan, werken of werkloos zijn kan die zekerheid niet worden ingebouwd.

Kosten en baten voor de erkende vluchteling

- Zolang eigenaars hun wantrouwen niet overwinnen krijgen vluchtelingen weinig kansen op de woonmarkt. Omdat de vzw als tussenschakel optreedt krijgen de nieuwkomers wél de kans om een kwaliteitsvolle, betaalbare woning te huren.
- De nieuwkomer kan meestal van een langere huurperiode genieten, wat voor de nodige stabiliteit in zijn of haar leven zorgt.

Kosten en baten voor de eigenaar

- Elke woning die verhuurd wordt moet aan de normen van de [Vlaamse Codex Wonen](#) voldoen. Informeer en ondersteun de eigenaar bij de aanvraag van een [conformiteitsattest](#). Indien er aanpassingen en herstellingen nodig zijn, zijn die in principe ten laste van de eigenaar. Wanneer de eigenaar die kost niet wil dragen, en de kosten zijn niet te groot, nemen vzw's deze kost vaak

op, al dan niet mits een voordeligere huur. Sommige eigenaars nemen de materiaalkosten op zich, als de vzw de opknapwerken uitvoert.

- Een particulier die een woning verhuurt aan iemand die tot de sociale doelgroep behoort, kan toegang krijgen tot verhoogde premies van overheden en nutsbedrijven voor renovaties.
- De vzw houdt best contact met de eigenaar nadat de huurder is ingetrokken. Hij houdt zich beschikbaar waar nodig.

Hoe gaat het in zijn werk?

Juridisch

- In Vlaanderen mag je als vzw een woning huren en verder onderverhuren aan vluchtelingen mits toestemming van de eigenaar.
 - In Brussel en Wallonië bestaat een wettelijke kader om een glijdend huurcontract aan te gaan, waarbij de vzw voor een periode van maximaal drie jaar huurt en onderverhuurt aan een persoon de sociale begeleiding nodig heeft. Wanneer de persoon voldoende autonoom is gaat het contract over in rechtstreekse huur.
 - In Vlaanderen is er eveneens een wettelijk kader om huurcontracten over te dragen, zij het minder flexibel. De eigenaar kan bij de registratie van het huurcontract in een aparte akte aangeven dat het huurcontract na een bepaalde periode over wordt gedragen aan een andere huurder. Zo vermijdt de vzw dat een verbrekingsvergoeding moet worden betaald bij de ontbinding van het contract. Bij online registratie kan de akte worden toegevoegd via een apart vakje.

Het voordeel van deze werkwijze is

- dat de huurder meteen een permanent verblijf heeft en op eigen benen staat. Het is wel aangewezen om, ook wanneer de nieuwkomer rechtstreeks huurt bij de eigenaar, de contacten te onderhouden en bij te springen wanneer nodig.
- dat de vzw na het korte contract de huurwaarborg kan recupereren en die opnieuw kan gebruiken in een andere huurwoning voor nieuwe vluchtelingen.
- De vzw stel met de eigenaar een hoofdhuurcontract op. Ga daarbij alvast als volgt te werk:
 - Zoek en begeleid een geschikte kandidaat voor onderverhuring. Sommige vzw's stellen hun kandidaat voor aan de eigenaar, die al dan niet zijn of haar akkoord geeft. Andere vzw's staan erop om zelf te kiezen aan wie ze onderverhuren, waarna ze de eigenaar daarover inlichten.
 - In ruil voor de zekerheden die de vzw biedt en de eventuele kleine aanpassingen, wordt een contract op lange termijn afgesloten, met een huurprijs die haalbaar is voor mensen met een laag inkomen.
 - Vermeld duidelijk dat je de woning volledig mag onderverhuren. Indien niet, is de huurovereenkomst niet geldig.
 - Vermeld duidelijk dat de woning moet voldoen aan de Vlaamse Codex Wonen.
 - Vraag een conformiteitsattest aan bij het Agentschap Wonen.
 - Maak een nauwkeurige plaatsbeschrijving op.
 - Betaal de huurwaarborg.
 - Zowel de hoofdhuurder als de verhuurder zijn verplicht een brandverzekering te nemen.
 - De onderhuurder neemt best ook een eigen brandverzekering. Een andere optie, waar veel projecten voor kiezen, is een brandverzekering met 'afstand van

verhaal' ten opzichte van de onderhuurder. De meerkost van de brandverzekering wordt door de hoofdhuurder dan doorgerekend in huurprijs van de onderhuurder. Een brandverzekering met 'afstand van verhaal' houdt echter een aantal risico's in voor de onderhuurder. Die is dan immers enkel verzekerd tegen schade aan de woning, maar niet tegen schade veroorzaakt door derden (bv. bezoekers of medebewoners), tegen schade aan de eigendom van andere personen (bv. burens) en tegen schade aan de eigen inboedel. Een brandverzekering van de verhuurder met 'afstand van verhaal' is volgens het nieuwe [Vlaamse Woninghuurdecreet](#) overigens ook onvoldoende. In principe moeten de huurder én de verhuurder een brandverzekering hebben voor elke woning waarvoor ze een contract tekenen.

- De vzw [registreert](#) het contract.
- o De vzw stelt samen met de vluchteling een onderhuurcontract op
 - De vzw stelt best een huurcontract op voor 1 jaar dat éénmalig kan verlengd worden tot in totaal maximaal 3 jaar. Een kortdurend huurcontract stimuleert de nieuwkomers om te blijven zoeken naar een meer permanente oplossing, zodat de vzw de huurwoning ter beschikking krijgt voor nieuwe gegadigden. Dit lukt echter niet altijd. Wanneer een contract van 3 jaar overgaat in een 9-jarig contract is de opzegvergoeding voor de vzw veel zwaarder, en kan die woning niet worden aangeboden aan nieuwe nieuwkomers.
 - Als onderhuurder moet de nieuwkomer ook een huurwaarborg betalen.
 - o Wie die huurwaarborg niet kan betalen, kan een lening aanvragen bij het [Vlaams Woningfonds](#). Dat kan al wanneer men nog aan het zoeken is naar een woning. Je kan ook een tweede huurwaarborglening aanvragen wanneer de nieuwkomer van de ene woning naar de andere verhuist en opnieuw een huurwaarborg moet betalen.
 - o Sommige OCMW's bieden schriftelijk een huurwaarborg aan, of bieden hiervoor een lening aan de nieuwkomer. Die kan hij dan in kleine schijfjes afbetalen naargelang zijn draagkracht.
 - o Sommige projecten bieden zelf een renteloze lening aan zodat de nieuwkomer zijn huurwaarborg en eerste huur kan betalen. Daarvoor wordt een contract opgemaakt met een afspraak over de terugbetaling. Dat verloopt over het algemeen vlot. Wanneer er toch problemen zijn, wordt snel op de bal gespeeld om een oplossing te zoeken. Vermeld duidelijk dat de onderhuurder dient samen te werken met zijn woonbegeleider. Er zijn ook projecten die de huurwaarborg zelf betalen zonder dat er een renteloze terugbetaling wordt verwacht.
 - Maak een duidelijke [plaatsbeschrijving](#).
 - Indien de onderhuurder een familiale verzekering afsluit is het risico bij brand volledig gedekt.
 - [Registreer](#) ook de onderhuurcontracten.

Menskracht

- o Neem contact met het '[De Nieuwe Buren](#)' netwerk van Orbit vzw, met lokale opvanginitiatieven (LOI), het CAW, OCMW, een Fedasil asielcentrum, sociale organisaties, enzovoort om kennis te maken met mogelijk geïnteresseerde nieuwkomers. Samenwerking en afstemming met deze organisaties is aangewezen.
- o Grote gezinnen met kinderen vragen veel meer aandacht en ondersteuning. Laat verschillende vrijwilligers samenwerken om grote gezinnen te begeleiden.
- o Gezinnen die geen leefloon krijgen van het OCMW en dus geen maatschappelijk werker hebben, hebben meerdere woonbegeleiders nodig. Probeer dan het CAW in te schakelen.

Begeleiding

- Woningzoeker geven prioriteit aan nieuwkomers met de grootste nood: zij die geen dak boven het hoofd hebben, en zij die veel te klein behuist zijn na een gezinshereniging. Houd contact met het asielcentrum en het OCMW.
- Alle woningzoekers gebruiken samen een gemeenschappelijk registratiesysteem en noteren welke nieuwkomer welke woning bezoekt. Zo vermijd je dat verschillende woningzoekers zich op hetzelfde adres aanmelden. Als verschillende kandidaten een woning willen bezoeken, bepaal dan vooraf de volgorde.
- De woonbuddy's zien er op toe dat bewoners de woning goed onderhouden. Bij grote gezinnen in eerder krappe behuizing ben je hier best extra waakzaam voor. Beschadigingen aan een woning werken zeer ontmoedigend, ook voor de eigenaar. Intense begeleiding en ondersteuning door woonbuddy's helpt, maar je kunt niet altijd vermijden dat het gebeurt.

Financiën

- Zorg per gehuurde woning voor een werkingsbudget. Gebruik het voor de betaling van de huurwaarborg, verhuiskosten, de eerste maand huur, de plaatsbeschrijving, de brandverzekering en de familiale verzekering, voor herstellingen, renovaties en inrichting van de woning, voor het onderhoud van de cv en andere installaties, voor het overbruggen van leegstandperiodes, betaling van achterstallige huur en mogelijk verlies van huur en huurwaarborg, voor werkingskosten, enzovoort. Het bedrag per woning wordt geraamd op 4 à 8.000 euro.
- De kostprijs voor de renovatie van de elektriciteit, het oplossen van vochtproblemen of goede isolatie aanbrengen, kan snel oplopen. Normaal gezien zijn deze kosten ten laste van de eigenaar. Vermijd alleszins dat eigenaars misbruik maken van je inzet en positieve ingesteldheid om de kost van grote karweien af te schuiven op de vzw. Ga zorgvuldig na hoeveel kosten je moet maken.
- Dat de vzw de huur betaalt aan de eigenaar heeft als voordeel dat er voor de nieuwkomer-onderhuurder uitstel van betaling mogelijk is. Help hem of haar bij de betaling van de huurwaarborg, de brandverzekering en de eerste maand huur, en stel indien nodig een afbetalingsplan op.
- Zorg ervoor dat water, gas, elektriciteit en internet meteen op naam van de onderhuurder staan, en niet op de vzw. Help de huurder ook om die kosten te budgetteren.

Heb je nog meer tips? Of wil je een nuance aanbrengen in deze fiche?

> Neem dan contact op met ORBIT vzw via julien@orbitvzw.be. Wij horen graag je suggesties.

Zoek je ondersteuning voor je werking? Dan kan je altijd terecht bij

> [De Nieuwe Buren](#), een project van ORBIT vzw dat burgers ondersteunt die woningen zoeken voor erkende vluchtelingen.

> [Gastvrij Netwerk](#) dat vrijwilligers ondersteunt die zich inzetten voor mensen op de vlucht, in samenwerking met Vluchtelingenwerk Vlaanderen.

Zoek je extra vormingen en informatie om je vrijwilligerswerking te versterken? Dan kan je altijd terecht bij

- > www.socius.be het steunpunt voor Sociaal-cultureel werk in Vlaanderen en Brussel.
- > www.vlaanderenvrijwilligt.be van het Vlaams Steunpunt Vrijwilligerswerk.

FICHE EIGENDOM

DEZE FICHE MAAKT DEEL UIT VAN DE PUBLICATIE

**HOE HELP JE ERKENDE VLUCHTELINGEN AAN
EEN WONING?**

**Wat burgerinitiatieven ons leren
over het creëren van kansen voor nieuwkomers op de woonmarkt**



COLOFON

Colofon Hoe help je erkende vluchtelingen aan een woning?
Wat burgerinitiatieven ons leren over het creëren van kansen
voor nieuwkomers op de woonmarkt

Een uitgave van Orbit VZW
Huidevettersstraat 165
1000 Brussel
www.orbitvzw.be
02 502 11 28

Auteur(s) Stefaan Vermeulen

Coördinatie voor Orbit VZW Julien Aernoudt

Vormgeving The Crew

Wettelijk depot D/2021/15375/01
12/2021

Met de steun van

 Koning
Boudewijnstichting
Samen werken aan een betere samenleving

FICHE ‘EIGENDOM’

‘Eigendom’ betekent dat een vzw of coöperatie een woning aankoopt, voor lange termijn in erfpacht krijgt of op andere wijze verwerft, en dat patrimonium als ‘betrokken en geëngageerde huisbaas’ beheert en verhuurt.

Deze fiche is gebaseerd op de input van volgende organisaties

A Rolling Stone vzw	www.facebook.com/watch/arollingstonevzwsintniklaas
BioTope vzw	www.biotopecohousing.be
De Volle Aflaat	www.facebook.com/DeVolleAflaat
De Woongenoten	www.woongenoten.be
Huize Hestia vzw	www.huizehestia.be
Huizen van Vrede vzw	www.huizenvanvredevzw.be
wooncoop cv	www.wooncoop.be

Sommige burgerinitiatieven kiezen ervoor om een woning te huren op de private markt en ze vervolgens te verhuren aan vluchtelingen. Anderen willen die marktafhankelijkheid vermijden, en kiezen ervoor om zelf vastgoed te verwerven. Dat kan via aankoop, schenking of erfpacht. Eens een woning in bezit kan men ze permanent ter beschikking stellen van nieuwkomers. Er zijn dan twee opties. Ofwel krijgen de huurders een contract van onbepaalde duur en biedt deze woning een definitieve oplossing voor hun huisvestingsprobleem. Ofwel krijgen de huurders een contract van beperkte duur en worden ze ondersteund om na enkele jaren een andere woning te zoeken. Het eigendom komt dan als transitwoning ter beschikking van nieuwe huurders.

Er zijn verschillende manieren om een pand te verwerven.

- **Schenking**, waarbij de eigenaar zijn eigendom aan een organisatie met een sociaal doel schenkt. Het burgerinitiatief wordt volledig eigenaar en staat in voor het beheer, de renovatie, het onderhoud en de verhuring van het pand, en de begeleiding van de bewoners.

Een goed voorbeeld

A toi Mon toit in Mons kreeg een grote pastoriewoning als schenking en verbouwde die tot twee gezinswoningen. Als Association de Promotion du Logement (APL) kan deze asbl een lening aangaan van 0 procent om de renovatie te financieren. Deze lening wordt terugbetaald via de huurinkomsten en aanvullende fondsenwerving. De woning wordt opgevat als een kangoeroewoning, zodat beide gezinnen elkaar kunnen steunen. Er komt ook een moestuin die open staat voor de buurt.

- **Erfpacht**, waarbij de eigenaar een pand voor een periode van minimum 27 jaar tot maximum 99 jaar ter beschikking stelt van een organisatie met sociale doelen. Het burgerinitiatief betaalt een erfpachtvergoeding en zorgt zelf voor de renovatie. Gedurende de erfpachtperiode van bijvoorbeeld 30 of 60 jaar staat het in voor het beheer, het onderhoud en de verhuring van het pand, en de begeleiding van de bewoners.

Een goed voorbeeld

Huizen van Vrede in Brugge kreeg tegen een kleine pachtvergoeding een grote woning voor 30 jaar in erfpacht. De zustergemeenschap die eigenaar van het pand is wilde zo een sociaal project steunen en tegelijkertijd de instandhouding van het pand waarborgen. De woning met acht slaapkamers is erg geschikt voor een groot gezin met veel kinderen.

De renovatiewerken waren ten laste van de vzw. Huizen van Vrede verzamelde 50.000 euro met giften, projectsubsidies en een lening. Het erfpacht en de lening worden betaald met de huurinkomsten.

- **Aankoop in eigen beheer**, waarbij de vzw de woning aankoopt en volledig instaat voor de financiering, de renovatie, het onderhoud en de verhuring.

Een goed voorbeeld

Huize Hestia financierde in Merksem de aankoop van een woning met renteloze leningen op 10 jaar. De initiatiefnemers vonden dertig financiers onder vrienden en familie. De geleende bedragen varieerden. De volledige inrichting (huisraad en meubels) zijn gekregen spullen. Er zijn geen werkingskosten want niemand van de vrijwilligers krijgt een vergoeding. Voor de verbouwing van het huis werden subsidies gevonden. Een groep vrijwilligers staat in voor de begeleiding van de vier studentes die elk een kamer huren in de woning en samen de kosten delen.

Een goed voorbeeld

A Rolling Stone in Sint-Niklaas beheert verschillende transitwoningen waar enkele jongeren tijdelijk wonen en zich kunnen voorbereiden op zelfstandig wonen. Het is echter niet voor alle jongeren evident om nadien een nieuwe huurwoning te vinden op de reguliere woonmarkt. Daarom besliste de vzw om ook eigen patrimonium te verwerven. Eerst verzamelden ze via fondsenwerving een startbedrag van 40.000 euro, op basis waarvan ze een banklening konden aangaan voor de aankoop van een onroerend goed met vier wooneenheden. Zo krijgen jongeren die nog studeren en afhankelijk zijn van een leefloon, toch de kans om alleen te wonen.

- **Aankoop via wooncoop cv**, waarbij een burgerinitiatief geld inzamelt om een pand te kopen en wooncoop cv het eigendom verwerft. Daarbij staat wooncoop in voor de aankoop, financiering, renovatie, beheer, verhuring en onderhoud van het pand. Zij innen ook de huuropbrengsten. Het burgerinitiatief en de huurders worden aandeelhouder van de coöperatieve vennootschap. Een nieuw woonproject kan pas starten als zowel wooncoop als het burgerinitiatief overtuigd zijn van de slaagkans. Om de huurders-vluchtelingen te begeleiden, wordt samengewerkt met externe partners.

Een goed voorbeeld

De Woongenoten is een feitelijke vereniging van burgers in de Antwerpse Zuidrand. Zij vonden op drie jaar tijd vijf panden, waarvan eerst de kwaliteit, de kostprijs en de vermoedelijke huurprijs grondig onderzocht werden. De woningen werden aangekocht door wooncoop cv. De financiering van de aankoop en de opknap gebeurde met solidaire aandelen van coöperanten die De Woongenoten aanbracht, een banklening en projectmiddelen van De Woongenoten. Vier Vier van de vijf woningen zijn verhuurd aan Mondiale Werken Regio Lier. Deze vzw staat in voor

de onderverhuur aan vluchtelingen en voor de begeleiding van deze huurders. De zesde woning wordt verhuurd via het Sociaal Verhuurkantoor. Daarnaast hebben De Woongenoten 6 appartementen in schenking ontvangen bij de stichting wooncoop. Deze woningen worden verhuurd via het sociaal verhuurkantoor van Antwerpen.

Een goed voorbeeld

Cohousing BioTope in Gent voorziet een inclusiewoning voor vluchtelingen als deel van het cohousingproject BioTope dat op zijn beurt deel uitmaakt van het Bijgaardenhof, een nieuwbouwproject met drie cohousingprojecten en een wijkgezondheidscentrum. De woning voor vluchtelingen is eigendom van wooncoop cv en wordt voorzien voor een vluchtelingengezin met drie kinderen. De financiering gebeurde door aandelenuitgifte voor 100.000 euro via wooncoop, 40.000 euro persoonlijke bijdragen van leden van BioTope, en een banklening.

Een goed voorbeeld

De Volle Aflaat in Gent kocht in Sint-Amandsberg een woning die inmiddels verhuurd wordt aan een Somalische moeder en haar twee dochters. Als start werden investeringsbeloftes verzameld bij een 35-tal burgers voor ongeveer 50.000 euro. Uiteindelijk werd 200.000 euro verzameld bij 135 aandeelhouders om de aankoop van de woning mogelijk te maken. De aankoop gebeurde via wooncoop cv, en voor de inrichting werd samengewerkt met Woongift.Gent vzw en veel buurtbewoners. De werkgroep Vluchtelingen Gent ondersteunde de initiatiefnemers in de uitbouw van goed nabuurschap, en de woonbegeleiding gebeurt door Hand-in-Hand Vluchtelingenwerk Gent.

Wat zijn de voordelen?

- Wie eigen patrimonium verwerft, bouwt mee aan een structurele oplossing op langere termijn. Een burgerinitiatief dat eigenaar wordt van een pand, is niet langer afhankelijk van private eigenaars of van de huurmarkt om passende huisvesting te vinden. Als eigenaar kunnen zij hun patrimonium zelf verhuren of via een Sociaal Verhuurkantoor.
- Initiatiefnemers, vrijwilligers en partners helpen bij de financiering, de renovatie, de sociale begeleiding en veel meer. Die grote betrokkenheid van velen vergroot het maatschappelijk en lokaal draagvlak van zo'n project en versterkt de sociale inbedding van de bewoners.
- Zelf eigenaar zijn geeft rust. Als organisatie moet je niet langer op huizenjacht en kan je je aandacht focussen op het beheer van het gebouw en op het creëren van een veilige en stabiele woonomgeving voor de erkende vluchtelingen. Er is ook geen stress over de maandelijkse betaling van de huur in het geval er tijdelijk een lagere bezetting is.
- Eigendom verwerven via een coöperatie heeft een aantal extra voordelen.
 - Veel mensen zullen makkelijker investeren in een coöperatieve dan in een burgerinitiatief. Daardoor verlaagt de drempel om fondsen te werven.

- Wie als achterban van een burgerinitiatief investeert in een coöperatie slaat twee vliegen in één klap: het burgerinitiatief krijgt toegang tot één of meer woningen aan een voordelige prijs, en de wooncoöperatie verwerft meer eigen vermogen en dus meer slagkracht.
- Eigendomsverwerving in eigen beheer riskeert een eilandje te creëren. Coöperatieve woningen in een cohousingproject doorbreken automatisch het isolement van de bewoners.
- Door de investering van haar achterban verwerft een burgerinitiatief een 'volume' aan woonrecht. Dat kan variabel worden ingezet: ofwel een beperkt aantal woningen met maximale korting, ofwel meerdere woningen met minder korting.
- Erkende vluchtelingen die een eigen inkomen verwerven, kunnen volwaardig coöperant-huurder worden en naar een andere woning van de coöperatie verhuizen.
- Patrimoniumbeheer is een metier op zich. Wanneer een coöperatie dat beheer op zich neemt, kan het burgerinitiatief zich vooral toeleggen op de begeleiding.

Nadelen en mogelijke risico's

- De verwerving van eigendom vraagt de nodige tijd en inzet om voldoende middelen te verzamelen. Na de aankoop en de renovatie volgt het beheer, het dagelijks onderhoud, de verhuring, de afbetalingen, enzovoort. Trek tijdig vrijwilligers en beheerders aan die dit engagement ook voor een langere periode willen aangaan.
- Banken zijn vaak niet happig om een lening te geven aan dergelijke projecten, en de huuropbrengsten volstaan meestal niet om alles af te betalen. Om patrimonium op te bouwen, moet er altijd extra financiering gezocht worden via projectsubsidies, crowdfunding, giften, enzovoort.
- Er moet een goed en haalbaar evenwicht zijn tussen de kost om kwalitatieve woningen te realiseren, en een huurprijs die haalbaar is voor mensen met een beperkt inkomen. Die berekeningen moeten vooraf gemaakt worden. De kostprijs bevat de aankoop, de renovatie, een jaarlijks budget voor onderhoud, grote kosten zoals de vernieuwing van een dak of energie-investeringen, en een reserve voor periodes van betalingsachterstand of leegstand. De huurprijs mag niet te laag worden ingesteld, maar moet wel betaalbaar zijn voor iemand met een leefloon.

Kosten en baten voor de erkende vluchteling

- Wie een woning huurt van een burgerinitiatief is niet meer gedwongen om op zoek te gaan naar betaalbare huisvesting. Dit biedt de huurders de nodige gemoedsrust en een gevoel van veiligheid.
- Voor vluchtelingengezinnen met meerdere kinderen is het quasi onmogelijk om op de private markt een geschikte en betaalbare woning te vinden. Een grote, degelijke woning aan een betaalbare prijs maakt voor hen een wereld van verschil.
- Een groepswoning-met-begeleiding biedt jongeren een stabiele en veilige uitvalsbasis om de wereld te verkennen, hun leven vorm te geven en hun toekomst voor te bereiden. Ze leren er ook heel wat vaardigheden zoals een huishouden beredderen, samenleven met anderen, doelmatig studeren, enzovoort.

Kosten en baten voor de eigenaar

- Vastgoed is een investering op lange termijn en stijgt meestal in waarde. Bij erfpacht is dat vooral een voordeel voor de oorspronkelijke eigenaar, die na het erfpacht zijn eigendom in goede staat terugkrijgt. Bij een schenking of een aankoop komt die waardestijging ten goede van de vzw. Wie samenwerkt met wooncoop cv geniet ook van die meerwaarde, vermits de coöperanten-aandelen ook in waarde kunnen stijgen. Bij de realisatie van woningen voor vluchtelingen, doen aandeelhouders de eerste vijf jaar afstand van rendement. Ook nadien kunnen zij hun eventuele opbrengst afstaan aan een bewoner-nieuwkomer die daarvoor huurvermindering krijgt.
- Wie nieuwe panden aankoopt, gaat daarvoor leningen aan. Dat kan via een bank, maar ook via private investeerders, vaak vrienden, kennissen en sympathisanten. Voor deze investeerders is dit een heldere en betrokken manier om hun spaargeld ethisch te beleggen. Zij kijken niet alleen naar het rendement, maar willen vooral sociaal investeren. Velen onder hen geven ook een renteloze lening om zo het project te ondersteunen. Ook voor wie wel op zoek is naar rendement, is dit een interessante belegging die sowieso meer opbrengt dan een spaarboekje.

Hoe gaat het in zijn werk?

Juridisch

- De juridische verantwoordelijkheid voor een woning-in-eigendom ligt bij de vzw of de vennootschap die eigenaar is. Wanneer wooncoop cv-eigenaar is maken zij gedetailleerde afspraken met het burgerinitiatief over de samenwerking en de aankoop, waarbij de coöperatieve vennootschap de juridische eindverantwoordelijkheid op zich neemt.
- Eigenaars die leningen ophalen bij hun achterban, dienen daartoe per financier een contract op te stellen. Sommige vzw's nodigen de financiers uit om lid te worden van de Algemene Vergadering, al dan niet met stemrecht.
- Wie verbouwt moet een bouwvergunning aanvragen en soms ook een functiewijziging van het gebouw.
- De woning moet conform zijn met de eisen van de Vlaamse Codex Wonen, zodat de huurder recht heeft op een huursubsidie. Als eigenaar vraag je best een conformiteitsattest aan.
- De eigenaar moet als huisbaas voldoen aan alle bijbehorende verplichtingen: kwaliteit van de woning, huurcontracten, plaatsbeschrijving, huisreglement, belastingen, verzekeringen, onderhoud, nutsvoorzieningen, veiligheid, enzovoort. Dat vergt een zorgvuldige opvolging.
- Wat gebeurt er als een project niet lukt en als het initiatief wordt stopgezet? Voorzie in je statuten dat de eventuele meerwaarde bij verkoop van het patrimonium aan een vzw met een gelijkaardig doel wordt geschonken.

Menskracht

- Eigendom verwerven en patrimonium opbouwen is een werk van lange adem. Het begint bij gedrevenheid en inzet maar vergt ook een engagement op lange termijn. Ervaring leert dat de meeste projecten gestart worden door een groep van zes tot acht initiatiefnemers, met twee à drie trekkers.

- Eigendom verwerven vergt deskundigheid: kennis van de immobiliënmarkt, goed kunnen onderhandelen, financiële planning en fondsenwerving, bouwkundige knowhow, administratieve en juridische nauwgezetheid, enzovoort.
- De meeste projecten kunnen terugvallen op een breed netwerk van vrijwilligers die elk hun steentje bijdragen en ook de nodige deskundigheid hebben: er zijn mensen die helpen bij de prospectie van de immobiliënmarkt, de contacten met overheden en vluchtelingenorganisaties, de fondsenwerving, de administratie, de renovaties en verbouwingen, de begeleiding van bewoners, enzovoort. Dit vrijwilligersnetwerk is ook belangrijk om voldoende maatschappelijk draagvlak en de nodige financiële steun te vinden.
- Regelmatig is het nodig om externe deskundigen aan te spreken: een jurist, een architect of aannemer, een psycholoog, gespecialiseerde hulpverleners, een informaticus, een financieel expert, een boekhouder, enzovoort.

Begeleiding

- Een vzw die een woning in eigendom verwerft en nadien verhuurt vervult drie potentiële rollen. Je bent projectontwikkelaar, nadien sta je in voor de verhuring en het beheer, en als betrokken huisbaas zorg je ervoor dat de huurders voldoende begeleiding krijgen. Die rollen worden best uit elkaar gehaald. Ze vergen verschillende deskundigheden, hebben een ander tijdsverloop, en de relatie met de vluchtelingen is anders. Voor elk van die rollen kan je ondersteuning zoeken, waarbij externe partners heel wat werk uit handen kunnen nemen.
 - Om een woning te renoveren, kan je bijvoorbeeld in zee gaan met een technische school – voor hen kan het interessant zijn voor hun praktijklessen. Een andere mogelijkheid is een samenwerking met Het Pandschap, een vzw die leegstaande panden renoveert, op voorwaarde dat ze nadien sociaal verhuurd worden. De betaling gebeurt via tijdelijke inning van de huurgelden. Deze vzw is momenteel enkel actief in Gent en Antwerpen.
 - Soms nemen vrijwilligers uit de eigen organisatie de rol van woonbuddy op zich. Dat is een andere rol dan die van huisbaas en moet voor de huurder ook duidelijk zijn. Een andere optie is de rol van woonbuddy uit te besteden aan een ander burgerinitiatief, dat zich focust op sociale begeleiding en niet op patrimoniumbeheer.
- De huurders hebben een laag inkomen en weinig of geen reserves. Help hen bij de aanvraag van hun [huursubsidie](#), bij de betaling van hun eerste huur en bij de inrichting van hun woning. De meeste organisaties vragen geen [huurwaarborg](#) aan hun huurders.
- De eerste stap bij de woonbegeleiding is de woning samen inrichten. Bied kwaliteit, laat mensen indien mogelijk hun eigen meubels kiezen, zorg ervoor dat ze zich thuis voelen. Dit is aangenaam voor de bewoners en bevordert ook hun zorg voor de woonst.
- Voor grote gezinnen en groepen bewoners dienen meerdere woonbegeleiders te worden ingeschakeld.
- Investeer in goede contacten met burens en omwonenden. Als zij het project kennen, zijn er minder klachten, en soms willen zij ook een handje toesteken.

Financiën

- Of een project haalbaar is of niet hangt af van twee cruciale elementen: de globale kost van de aanschaf en de renovatie van de woning, en de huurprijs die betaalbaar moet zijn voor mensen met een laag inkomen. Reken dit zorgvuldig na voor je tot de eventuele aankoop van een pand overgaat.

- Zowel de aankoop als de renovatie van een pand vormen een eerste grote kost. Vergeet ook niet de registratierechten en notariskosten mee op te nemen in je berekening.
 - Bij een erfpacht vervalt die kost. Voor de eigenaars van die panden is dat meestal een bewuste keuze ter ondersteuning van de sociale doelstellingen van de vzw. Het lijkt aanbevolen om naar dergelijke eigenaars op zoek te gaan.
 - Ook bij schenkingen gaat het om eigenaars die daar bewust voor kiezen. In een aantal gevallen kan dat gratis. Voor schenkingen aan een private stichting daarentegen moeten 5,5 procent schenkingsrechten betaald worden.
 - Om te vermijden dat de renovatiekost wordt doorgerekend in de huurprijs, zijn giften en subsidies onontbeerlijk. De financiering van elk project is sowieso een mix van leningen bij de bank, leningen of eventueel aandelen bij de achterban, giften, subsidies en huuropbrengsten.
- Een alleenstaande die in een groep gaat wonen, wordt door sommige OCMW's als samenwonende beschouwd, ook al vormt hij of zij geen gezin met de andere bewoners. Dat maakt een groot verschil. Ga daarover in gesprek met het bevoegde OCMW.

Heb je nog meer tips? Of wil je een nuance aanbrengen in deze fiche?

> Neem dan contact op met ORBIT vzw via julien@orbitvzw.be. Wij horen graag je suggesties.

Zoek je ondersteuning voor je werking? Dan kan je altijd terecht bij

> [De Nieuwe Buren](#), een project van ORBIT vzw dat burgers ondersteunt die woningen zoeken voor erkende vluchtelingen.

> [Gastvrij Netwerk](#) dat vrijwilligers ondersteunt die zich inzetten voor mensen op de vlucht, in samenwerking met Vluchtelingenwerk Vlaanderen.

Zoek je extra vormingen en informatie om je vrijwilligerswerking te versterken? Dan kan je altijd terecht bij

> www.socius.be het steunpunt voor Sociaal-cultureel werk in Vlaanderen en Brussel.

> www.vlaanderenvrijwilligt.be van het Vlaams Steunpunt Vrijwilligerswerk.

