

4. WONEN. OP ZOEK NAAR EEN EIGEN ADRES³⁵

4.1. INLEIDING

Een persoon die erkend wordt als vluchteling of subsidiair beschermde, moet binnen de twee maanden de asielopvang verlaten. De overgangperiode (transit) kan verlengd worden tot maximaal vier maanden.

Vluchtelingen die in een LOI (Lokaal Opvanginitiatief, meestal uitgebaat door een OCMW) verblijven op het moment dat ze erkend worden, zullen doorgaans in ditzelfde LOI blijven tijdens hun overgangperiode. Vluchtelingen die in collectieve asielcentra verblijven op het moment van erkenning, worden overgeplaatst naar een LOI.

Indien men binnen de vier maanden vanuit het LOI geen eigen woning vond, kan het OCMW in kwestie beslissen om de opvang toch te verlengen. Het OCMW schrapt dan de opvangplaats uit de federale Fedasil opvangstructuur en verhuurt de woning zelf tijdelijk verder aan de erkende vluchteling. De huur wordt afgehouden van het leefloon.

Een OCMW is echter niet verplicht om via deze weg onderdak te blijven voorzien. Heel wat OCMW's beëindigen de opvang aan het einde van de overgangperiode. Voor wie dan nog geen eigen woning vond, rest daklozenopvang of onderdak bij vrienden, familie of vrijwilligers.

4.2. PROBLEMEN

- **Een eigen domicilie is noodzakelijk om een aantal rechten te openen**, zoals financiële steun van het OCMW en het aanvragen van gezinshereniging.
- **De overgangperiode van vier maanden is voor velen onvoldoende.** 1 op 5 erkende vluchtelingen doet er gemiddeld vijf maanden over om een eigen woning te vinden.³⁶
- **Er zijn onvoldoende sociale woningen.** 120.000 personen in Vlaanderen wachten op een sociale woning en de gemiddelde wachttijd bedraagt meer dan drie jaar.³⁷ Voor erkende vluchtelingen kan de wachttijd nog langer duren omdat sommige SVK's (Sociale Verhuurkantoren) en SHM's (Sociale Huisvestingmaatschappijen) voorrang geven aan personen die reeds enkele jaren in hun gemeente wonen.³⁸
- **Er zijn onvoldoende kwaliteitsvolle en betaalbare woningen op de private huurmarkt.** De gemiddelde huurprijs voor een woning in Vlaanderen is 600 euro.³⁹ De 1/3e verhouding tussen huur en inkomen is voor de meeste erkende vluchtelingen dus niet mogelijk.

35 Dit thema van de Toolkit is gebaseerd op de meer uitgebreide 'Gids – Huisvesting voor Erkende Vluchtelingen' van ORBIT vzw en werd geschreven door Nils Luyten, projectmedewerker 'Woning gezocht Buren Gevonden' (redactie 1-08-2018). Vermeld bij overname van deze tekst steeds de oorspronkelijke bron. De volledige gids vindt je op www.woninggezocht.be/documenten

36 VVSG: [Integratie vluchtelingen: lokale besturen willen een versnelling hoger.](#)

37 De Morgen: [120.000 Vlamingen op wachtlijst voor sociale woning](#)

38 VVH: [Nauwelijks 350 toewijzingen sociale huisvesting voor 8000 erkende vluchtelingen](#)

39 Huurdersplatform: [Huurprijzen blijven meer stijgen dan de inflatie](#)

- **Er heerst discriminatie op basis van inkomen, uiterlijk en afkomst.** Drie op de vier verhuurders geven aan op zoek te gaan naar andere kandidaten wanneer iemand van buitenlandse origine met een leefloon zich aanbiedt.⁴⁰ Huiseigenaars vrezen o.a. dat mensen met een laag inkomen een huurachterstand zullen oplopen, of dat cultuurverschil en/of taalbarrière de communicatie en verstandhouding bemoeilijken.
- **Erkende vluchtelingen hebben soms nog onvoldoende kennis van het Nederlands, hun omgeving en de huurwetgeving.** Dit bemoeilijkt hun gesprekken met huiseigenaars, hun keuze van woonplaats en hun begrip van het huurcontract. De begeleiding die ze hierbij krijgen vanuit de asielopvang is vaak ontoereikend.
- **Gezinshereniging kan leiden tot overbezetting van de woning.** Erkende vluchtelingen die hun familie voorop gingen, kunnen met een leefloon als alleenstaande (892,70 €) hoogstens een studio of één-slaapkamerappartement huren. Pas wanneer hun familie na een gezinshereniging in België is ingeschreven, krijgen zij een budgetverhoging (1.190,27 €). Daardoor heeft het gezin meestal eerst een te kleine woning.
- **Huisvesting helpen zoeken wordt sterk onderschat.** Het is zeer uitdagend en kan lang aanslepen.

4.3. TIPS

4.3.1 WAAR HEEFT EEN ERKEND VLUCHTELING RECHT OP M.B.T. HUISVESTING?

- **Sociale Huisvesting:** erkende vluchtelingen schrijven zich best zo snel mogelijk in bij zowel SVK's als SHM's. Wijs hen er op dat er geen limiet staat op het aantal plaatsen waar zij zich mogen inschrijven (bv. in meerdere kantoren per stad of in meerdere (rand)gemeenten) en dat ze dit zo snel mogelijk doen. Opgelet, sommige SVK's en SHM's zullen je pas op de wachtlijst plaatsen als je al enkele jaren in hun gemeente woont.
- **Huurwaarborg:** deze kan door een OCMW voorzien worden (op een geblokkeerde rekening) en moet daarna in maandelijkse schijven terugbetaald worden. Een aantal OCMW's voorzien enkel huurwaarborg **voor woningen conform de wooncode**. Als de erkende vluchteling na de overgangperiode van twee maanden een kamer in het LOI mocht huren en een leefloon krijgt, is het OCMW van dat LOI verantwoordelijk voor de huurwaarborg. In alle andere situaties is het OCMW van de gemeente waar de woning gelegen is verantwoordelijk. Vaak duurt het vrij lang vooraleer het OCMW een beslissing neemt, zodat verhuurders afknappen. Als je vanuit een vzw werkt, kan de vereniging best een waarborgfonds aanleggen om zelf sneller de huurwaarborg voor te schieten.
- **Installatiepremie:** personen die na dakloosheid of bij het verlaten van een opvangcentrum of instelling voor het eerst een huurwoning betrekken, hebben éénmaal recht op een premie om de woning te bemeubelen. **OCMW's kunnen een installa-**

40 Steunpunt Wonen: [Groot woononderzoek 2013](#)

tiepremie weigeren indien de woning reeds bemeubeld is. Wie als tussenoplossing eerst in een doorgangswoning van een vzw verblijft, vraagt de installatiepremie best pas wanneer hij of zij verhuist naar een eigen woning. Het krijgen van een installatiepremie maakt ook de toegang tot een huursubsidie eenvoudiger.

- **Huursubsidie:** erkende vluchtelingen die een leefloon ontvangen en vanuit de opvang verhuizen naar een woning conform de Vlaamse Wooncode, kunnen een maandelijkse huursubsidie aanvragen bij de Vlaamse Overheid. Opgelet, de maximale huurprijs, één van de voorwaarden voor het krijgen van een huursubsidie, is afhankelijk van de gezinsgrootte op het moment van de aanvraag. **Wie gezinshereniging wenst, vraagt de huursubsidie best pas aan wanneer hij of zij met het gezin naar een grotere woning verhuist.**
- **Huurpremie:** Wie na 4 jaar inschrijving bij een Sociale Huisvestingsmaatschappij nog niet in aanmerking kwam voor een sociale woning, krijgt automatisch een huurpremie.
- **Samenhuizen:** een woning delen kan leiden tot een verminderd leefloon. Wie de huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelt (bv. samen eten aankoopt, samen kookt, vervoer deelt, ...), zal als samenwonende worden beschouwd binnen de OCMW regelgeving met een leefloon van 595,13 €. Wie hoofdzakelijk apart leeft in dezelfde woning (m.a.w. samenhuist in plaats van samenwoont) wordt als alleenstaande beschouwd en krijgt een volledig leefloon. **Het OCMW moet dit normaliter d.m.v. een sociale controle ter plaatse vaststellen.** Heel wat OCMW's reduceren onterecht automatisch het leefloon indien men niet over een apart adres of een aparte deurbel beschikt. Vraag vooraf na bij het OCMW voordat je een erkende vluchteling laat samenhuizen. Indien nodig kan je een foutieve beoordeling van het OCMW aanvechten via de arbeidsrechtbank.

4.3.2. HOE KAN JIJ DE ZOEKTOCHT NAAR HUISVESTING ONDERSTEUNEN?

Het is niet aan te raden dat vrijwilligers elk apart op zoek gaan naar huisvesting. Er is risico op dubbel werk door elk dezelfde verhuurders op te bellen. De druk en verantwoordelijkheid op je schouders is ook te groot om alleen te dragen.

Beter is om met andere vrijwilligers, erkende vluchtelingen en partnerverenigingen of organisaties van je netwerk of gemeente een gecoördineerde 'werkgroep wonen' te vormen. Het project 'Woning Gezocht, Buren Gevonden' van ORBIT vzw, de VPKB (Verenigde Protestantse Kerk in België) en Uitgeverij Halewijn, bieden hulp. Met gratis en vrijblijvende infosessies, vormingen en persoonlijke ondersteuning helpen zij groepen vrijwilligers en verenigingen een lokale werkgroep opstarten om erkende vluchtelingen te doen 'thuiskomen' in hun gemeente. ORBIT vzw drukt ook gratis gepersonaliseerde krantjes voor vrijwilligers die hun initiatief willen bekendmaken in hun gemeente.

ORBIT vzw onderscheidt ruwweg vier soorten werkgroepen die we hieronder kort toelichten: de Woonclub, de Melding Tijdelijk Wonen, Huren & onderverhuren, en de Doorgangswoning. Voor meer uitgebreide informatie kan je hun projectmedewerker uitnodigen in je gemeente: www.woninggezocht.be/contact

A. DE WOONCLUB

In een woonclub komen vrijwilligers en vluchtelingen samen om huuradvertenties te bekijken, verhuurders te bellen en op huisbezoek te gaan. Deze vorm van werkgroep is vrij eenvoudig en flexibel, ideaal voor vrijwilligers die zich wekelijks maar enkele uurtjes kunnen vrijmaken. Al wat je nodig hebt is een vaste locatie, één of meerdere laptops en elk een gsm. Omdat het snel gaat op de huurmarkt komt de woonclub best minstens één of twee keer per week samen.

Enkele belangrijke werkpunten (deze gelden ook voor de andere werkvormen):

- Voer een **intakegesprek** met kandidaat-huurders en **registreer de belangrijkste gegevens** in een gedeeld bestand (via Google Drive, of Dropbox, ...): contactgegevens, afloopdatum huidig verblijf, bij welke SVK's of SHM's ingeschreven, beschikbaar budget, hun verwachtingen. Indien je woonclub samenwerkt met een LOI, deel je deze registratiefiche ook met hen. Zo kunnen zij de gegevens van kandidaten-huurders die in hun opvang verblijven reeds invullen voordat deze naar de woonclub komen.
- Zorg dat kandidaat-huurders **voldoende geïnformeerd zijn over de rechten en plichten** van huurders en verhuurders. Gebruik hiervoor de eenvoudige 'Huisvestingsfolder Arabisch' van het Huurderssyndicaat of de meer uitgewerkte handleiding 'Ik zoek een woning' van Vluchtelingenwerk Vlaanderen⁴¹.
- **Registreer welke advertenties je reeds opbelde en welk resultaat dit had** (niet meer vrij, wil niet verhuren aan erkende vluchtelingen/mensen met een leefloon, bezoek gepland, huurcontract getekend, ...). Deel deze lijst met de andere vrijwilligers. Zo kan iedereen eerst nagaan of een verhuurder reeds werd opgebeld of niet.
- **Zorg voor opvolging indien kandidaten een huurwoning vinden.** Vraag de huurder of een vrijwilliger af en toe op huisbezoek mag komen om eventuele vragen of problemen tijdig te verhelpen. Vraag dat huurders ook tijdig een verhuis aankondigen, zodat je een nieuwe kandidaat voor de woning kan aanbrenge. Onderhoud de relatie met de verhuurder. Wanneer je bij gezinshereniging problemen van overbezetting voorziet, stel je de huiseigenaar best op de hoogte, maar maak dan tegelijk duidelijk dat je het gezin helpt om zo snel mogelijk een meer aangepast verblijf te vinden.

B. MELDING TIJDELIJK WONEN

Sinds eind 2016 kunnen huiseigenaars, mits een melding bij de gemeente, **vrije ruimtes in hun eigen woning** verhuren aan erkende vluchtelingen. Deze regeling is weinig bekend.

Samenhuizen d.m.v. een Melding Tijdelijk Wonen heeft **géén impact op eventuele uitkeringen of inkomens** (leefloon, werkloosheidsuitkering, ...). De erkende vluchteling die bij komt wonen, moet zich als aparte 'gezinseenheid' op het adres domiciliëren.

41 zie <https://www.vluchtelingenwerk.be/huisvesting>

Bij inschrijving in de gemeente vraagt hij daarvoor expliciet naar de code 'TT140-141 LOG05 Tijdelijk Opvang'. Hij/zij wordt dan als alleenstaande gerekend.

ORBIT vzw ontwikkelde de [Handleiding: Melding Tijdelijk Wonen](#) met stap-voor-stap instructies en alle formulieren die nodig zijn om een melding bij de gemeente in te dienen.

C. HUREN & ONDERVERHUREN

Je kan er ook voor kiezen om met je een groep vrijwilligers een vzw op te richten. Dit is eenvoudiger⁴² dan je denkt. Met een vzw kan je een standaard huurcontract aangaan met een verhuurder en garant staan voor de maandelijks huur en de staat van de woning. In afspraak met de verhuurder onderverhuur je daarna de woning aan een vluchteling.

Je vzw legt daarvoor best een financiële buffer aan via fondsen en giften. Daarmee neem je de financiële vrees bij huiseigenaars weg: mocht je onderverhuurder een huurachterstand oplopen, zal je vzw toch tijdig het huurgeld kunnen betalen. Om huurachterstand te voorkomen zorg je best ook voor persoonlijke opvolging van de onderhuurder door een vrijwilliger die geregeld op huisbezoek gaat. Je vzw is ook de vaste tussenpersoon in de communicatie met de huurder en verhuurder. Zo neem je ook de vrees voor culturele verschillen en/of taalbarrières weg.

Je vzw neemt best ook zelf een brandverzekering voor de duur van het contract met de eigenaar. De kosten worden via 'afstand van verhaal' in het onderhuurcontract doorgerekend aan de onderhuurder.

In ruil voor deze garanties en diensten kan de vzw de huiseigenaar vragen om de huur te verlagen. Zo verruimt je vzw het aanbod aan betaalbare woningen op de private huurmarkt voor huurders met lagere inkomens.

D. DOORGANGSWONING

Vlaanderen kampt met veel langdurige leegstand. Denk aan woningen die na een erfenis of verhuis naar een woonzorgcentrum niet regulier verhuurd kunnen worden omdat ze verouderd zijn. Soms staan kwalitatieve woningen enkele jaren leeg in afwachting van een permanente bestemming (b.v. een verkoop of een renovatie). Heel wat leegstandeigenaars zijn daar zelf ook niet blij mee en betalen jaarlijks hoge leegstandsbelastingen.

Als vzw of woningzoekende kan je twee mogelijke overeenkomsten maken met dergelijke leegstandeigenaars: een renovatiehuurcontract of een Bezetting ter Bede. Daarna kan je deze woning gebruiken om erkende vluchtelingen tijdelijk huisvesting te bieden en van daaruit te begeleiden naar een langdurige verblijfsoplossing.

Wegens het tijdelijke karakter van doorgangswoningen blijven inwoners in principe 'dakloos'. Daardoor blijven zij later (mits ze aan de overige voorwaarden voldoen) recht hebben op een installatiepremie en een huursubsidie bij het betrekken van een nieuwe

42 Gebruik deze stap-voor-stap [handleiding](#) of vraag [professioneel advies](#) aan.

huurwoning. Ook krijgen ze daardoor bij Sociale Verhuurkantoren een hoger aantal punten toegekend en maken ze meer kans op een toewijzing.

RENOVATIEHUURCONTRACT⁴³

Een renovatiehuurcontract is een overeenkomst waarbij de huurder aan de woning kleine reparaties uitvoert die normaal ten laste zijn van de verhuurder. Daarmee kan de woning toch verhuurd worden ook als ze niet aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode voldoet (bv. wegens kleine gebreken zoals enkele beglazing of onafgewerkte muren, plafonds of vloeren). Opgelet, zelfs met een renovatiecontract mag een woning niet bewoond worden indien er grote gebreken en risico's voor veiligheid en gezondheid zijn (b.v. risico op CO-vergiftiging, elektrocutie, of brandgevaar).

We raden je aan om het nodige materiaal door de verhuurder te laten aankopen.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe om tijdens een bepaalde periode, die meer dan negen jaar kan duren, de huurprijs te verminderen of volledig kwijt te schelden, én af te zien van het recht om de huurovereenkomst in deze periode te beëindigen.

BEZETTING TER BEDE (BTB)

Door middel van een 'bezetting ter bede-overeenkomst' geeft een huiseigenaar het recht aan iemand om tijdelijk zijn/haar woning te gebruiken. Een BtB valt niet onder de huurwetgeving en is dus niet gebonden aan de regels van minimale opzegtermijnen. Het gebruik van de woning kan ten allen tijde eenzijdig stop gezet worden door zowel de eigenaar als de bewoner, tenzij je dit als vzw of 'bezetter' expliciet in de overeenkomst plaatst (b.v. één of twee maanden).

Een belangrijke voorwaarde voor gebruik van een BtB is dat ze enkel mag gebruikt worden voor woningen die wachten op een eindbestemming waarvan men niet eenvoudig de starttermijn kan bepalen (b.v. verkoop, renovatie, ...). In een aantal gemeenten gebruiken Sociale Huisvestingsmaatschappijen dergelijke overeenkomsten om hun leegstaande woningen die wachten op een opknapbeurt, alsnog te laten gebruiken door vzw's om kwetsbare doelgroepen te huisvesten. Een BtB kan dus niét gebruikt worden louter om de huurwetgeving te ontwijken.

43 <http://www.socialenergie.be/nl/woning/huurcontract-en-verantwoordelijkheden/het-huurcontract-met-renovatie/>

4.4. CONTACTEN MET LEDEN GASTVRIJ NETWERK⁴⁴

- **Vzw Booms Welkom** organiseert een woonclub voor wie huisvesting zoekt in de regio rond Boom.
www.boomswelkom.be, Tel. 0475 81 40 13, Blauwstraat43@gmail.com
 - **Vzw Mondiale Werken Regio Lier** voorziet met het project Woonhulp voor Vluchtelingen een woonclub voor wie huisvesting zoekt in de ruime regio rond Lier. Zij renoveerden ook enkele appartementen en huizen tot doorgangswoningen en startten een huurwaarborgfonds.
www.vluchtelingenregiolier.be, Tel. 0473 99 41 57, woonhulp.regiolier@gmail.com
 - **De Woonterp van het Protestants Sociaal Centrum (PSC)** in Antwerpen beheert enkele doorgangswoningen in voormalig leegstaande woningen van een Sociale Huisvestingsmaatschappij.
p.schipper@telenet.be
 - **Vzw Huizen van Vrede** in Brugge huurt en onderverhuurt een 50-tal woningen in Brugge.
johan.vanhollemeersch@telenet.be
 - **Werkgroep Vluchtelingen Herent**. Leden huisvesten erkende vluchtelingen in hun eigen woning dankzij de Melding Tijdelijk Wonen.
www.grosherent.blogspot.com / grosherent@gmail.com
- www.sociaalnet.be: Nils Luyten (Nieuwsbrief 24-07-2018), [Samenhuizen met een vluchteling. Elkaars zorgen leren kennen.](#)

44 Je vindt nog meer voorbeelden van huisvestingsinitiatieven op de 'Woning Gezocht'-[Burenpagina](#) van ORBIT vzw.