

## 2. OP ZOEK NAAR EEN EIGEN ADRES

### 2.1. INLEIDING

Op de privémarkt is het moeilijk om een betaalbare woning te vinden, zeker met enkel een inkomen uit uitkering. Toch kunnen de vluchtelingen meestal niet anders dan hun eerste woning op de privé markt huren. Want tegelijk er is een structureel tekort aan sociale huisvesting<sup>37</sup>, met lange wachtlijsten tot gevolg. Er zijn ook heel wat voorwaarden om in aanmerking te komen voor het aanbod van de sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren. Dat ook gemeenten een eigen lokaal beleid met aanbod van sociale woningen kunnen hebben, is (te) weinig bekend.

Er zijn meerdere wetsvoorstellen in omloop die moeten bijdragen aan de oplossing van het huisvestingstekort voor mensen met een laag inkomen of huiseigenaren er toe aan te zetten niet te discrimineren bij het verhuren aan mensen van vreemde origine.

### 2.2. PROBLEMEN

- **Vluchtelingen krijgen weinig tijd om een woning te vinden.** Slechts 2 maanden na hun erkenning moeten ze de asielopvang verlaten. Een eigen adres is verplicht om hun verblijfsrecht en andere rechten te openen, zoals financiële steun van het OCMW, ziekteverzekering en inschrijving voor sociale huisvesting.
- **Ze spreken de taal nog niet goed, weten niet hoe de woningmarkt functioneert en hoe ze moeten zoeken.** De hulp die ze krijgen vanuit de centra voor opvang van asielzoekers is beperkt en verschilt per gemeente en opvangcentrum.
- **Ze hebben nog geen of niet voldoende financiële middelen.** Pas erkende nieuwkomers hebben in de periode dat ze op zoek moeten gaan naar een woning meestal nog geen financiële bijstand van OCMW ontvangen. Hun recht op steun wordt pas feitelijk geopend wanneer ze aan het lokale OCMW kunnen bewijzen dat ze een woning gevonden hebben in de gemeente. Hoe moeten ze geld vinden voor de huurwaarborg en de huur? Ze hebben meestal geen of amper (spaar)geld of dat is opgegaan tijdens hun vlucht. Om geld te vinden voor de huurwaarborg en de huur zien ze zich genoodzaakt hier en daar te lenen, maar starten daardoor met schulden.
- **Op de private huurmarkt is het aanbod van betaalbare woningen zeer schaars en zijn sommige eigenaars zeer ‘selectief’.** Ze laten zich leiden door vooroordelen, eigen voorkeuren en (negatieve) ervaringen. Ze zijn vaak zeer wantrouwend tegenover mensen die steun van het OCMW ontvangen.
- **Op de sociale huurmarkt vormen bepaalde voorrangsregels voor lokale inwoners een structurele hindernis voor vluchtelingen.** Het beleid steunt op het Sociaal Huurbesluit, dat onder andere de voorwaarden voor toewijzing van een sociale huurwoning en de voorrangsregels voor bepaalde categorieën van kandidaat-huurders bepaalt. Door te behoren tot de categorie ‘daklozen’ kan een vluchteling soms opgenomen worden in de versnelde toewijzing voor daklozen. De voorrang

37 Zie [vvs.be/sociaal\\_beleid\\_en\\_werk/Wonen/sociaalhuurbesluit/Pages/default\(standaard\).aspx](http://vvs.be/sociaal_beleid_en_werk/Wonen/sociaalhuurbesluit/Pages/default(standaard).aspx)

die huisvestingsmaatschappijen en het lokaal sociaal beleid mogen geven op basis van 'lokale binding' is nadelig voor vluchtelingen. Sociale verhuurkantoren (SVK) passen deze laatste voorrang niet toe.

- De **OCMW's** gaan verschillend om met de aanvraag van leefgeld en huurwaarborg. Bij het ene OCMW volgt een snelle behandeling, bij het andere duurt het een maand vooraleer de aanvraag behandeld is. Het OCMW eist vaak dat de waarborg op een geblokkeerde rekening wordt gestort, wat niet door iedere huisbaas wordt aanvaard, ook al is dat wettelijk.

### 2.3. TIPS

- Samen op huizenjacht gaan met vluchtelingen vraagt **veel geduld en doorzettingsvermogen** van zowel de vrijwilliger als de vluchteling.
- **Humor en begrip** kan belangrijk zijn om de frustratie een plaats te geven. Je wilt het een en ander graag goed uitleggen voordat je samen op pad gaat of een reeks eigenaars contacteert. Interessant hiervoor is bijvoorbeeld een **folder**<sup>38</sup> met basisinfo in drie talen (Nederland, Engels en Arabisch) met cartoons voor kandidaathuurders, ontwikkeld door het Huurderssyndicaat. De folder werd verspreid over alle OCMW's en opvangcentra.
- Ga ook zeker **informatie vragen** in een Woonwinkel/OCMW/CAW of bij een Sociaal Verhuurkantoor (SVK). Sommige projecten van Samenlevingsopbouw of Verenigingen waar Armen het Woord Nemen hebben ook veel ervaringen op dit vlak. Zoek hun adressen in je omgeving op de sociale kaart.
- Interessant om weten is dat een SVK een woning toewijst aan de kandidaat-huurder als deze zelf een eigenaar overtuigd heeft om de woning voor SVK beschikbaar te stellen. De **kwaliteitseisen voor de (sociale) woning en de inkomensbarema's** die in een Sociaal Verhuurkantoor worden gehanteerd, zijn te raadplegen op de website van Wonen Vlaanderen<sup>39</sup>, maar het OCMW, Woonwinkel of Sociaal verhuurkantoor kan je hier ook persoonlijk wegwijs in maken.
- Informeer de nieuwkomer dat mensen die op straat zijn terecht gekomen of dreigen te belanden (zoals vluchtelingen die zich voor de eerste keer inschrijven) **zelf** aan het OCMW kunnen en mogen vragen welke **financiële ondersteuning** ze kunnen krijgen. Die kan het volgende inhouden:
  - een **Installatiepremie** voor de inrichting van hun huis;
  - een **huursubsidie**, op voorwaarde dat hun huis aan een aantal (kwaliteits)eisen voldoet;
  - een **Huurpremie** als je na 4 jaar inschrijving nog steeds niet in aanmerking bent gekomen voor een sociale woning. De betrokkene krijgt hiervoor automatisch een bericht toegestuurd.

38 Zie [vluchtelingenwerk.be/system/tdf/huisvestingsfolder\\_in\\_het\\_arabisch\\_huurderssynikaat\\_-\\_caw\\_1.pdf?file=1&type=file&id=3811&force](http://vluchtelingenwerk.be/system/tdf/huisvestingsfolder_in_het_arabisch_huurderssynikaat_-_caw_1.pdf?file=1&type=file&id=3811&force)

39 Zie [wonenvlaanderen.be/premies/voor-wie-de-vlaamse-huursubsidie](http://wonenvlaanderen.be/premies/voor-wie-de-vlaamse-huursubsidie)

## 2.4. SOCIALE KAART EN EXTRA INFORMATIE

### Caritas International

**Caritas International** is actief betrokken bij het zoeken van huisvesting voor asielzoekers en vluchtelingen. Caritas stelde ook een nuttig **document op met veelgestelde vragen**<sup>40</sup> door huiseigenaars over het verhuren van hun woning aan vluchtelingen. De antwoorden kunnen zeker bruikbaar zijn voor vrijwilligersgroepen die mee zoeken naar een woning.

### Orbit vzw

**ORBIT vzw** wil met zijn project ‘Woning gezocht, burens gevonden’<sup>41</sup> vrijwilligersorganisaties die voor vluchtelingen op zoek zijn naar een dak boven hun hoofd ondersteunen en bemoedigen via een inspiratiekrant voor en in samenwerking met vrijwilligers en bestaande werkgroepen in eenzelfde regio; een lokale krant in kleine oplage; terreinverkenning en expertiseopbouw

### Vluchtelingenwerk Vlaanderen

**Vluchtelingenwerk Vlaanderen** bundelt nuttige informatie over huisvesting, zorgt voor ervaringsuitwisseling en een plek om klachten te registreren die ze zo nodig aan de overheid doorgeven. Zo werkten ze in samenwerking met Pleegzorg Vlaanderen aan het project ‘**Geef de wereld een thuis**’ waarin ze zoeken naar pleeggezinnen voor niet-begeleide minderjarigen. Recent, in juni 2016 organiseerde Vluchtelingenwerk een **netwerkdag** over ‘huisvesting voor erkende vluchtelingen’. Momenteel zijn ze bezig met het ontwikkelen van een **woningplatform** waar verhuurders die ervoor openstaan om hun woning te verhuren aan vluchtelingen (met verblijfsstatuut) hun panden registreren. Al deze informatie, met talloze ondersteunende **brochures** voor wie mee een woning zoekt voor vluchtelingen, zijn te vinden op hun website<sup>42</sup>.

Straathoekwerkers klagen het schrijnend gebrek aan kwaliteitsvolle, betaalbare woningen in Vlaanderen aan in hun actie ‘**Leeg huis zoekt thuis**’<sup>43</sup>.

Het steunpunt ter bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting houdt een **warm pleidooi voor een huurwaarborgfonds**<sup>44</sup>.

## 2.5. INSPIRATIE VAN VRIJWILLIGERSGROEPEN

### Vzw SOCK in Brugge

*“Toen de schoonouders van mijn petekind overleden, werd haar man eigenaar van zijn ouderlijk huis”, vertelt Jozef van vzw SOCK in Brugge. “Hij kon het niet over zijn hart krijgen het huis waarin hij opgroeide te verkopen, maar keek op tegen de verantwoordelijkheid die*

40 Zie [caritas-int.be/files/faq\\_woning\\_verhuren\\_aan\\_vluchteling.pdf](https://caritas-int.be/files/faq_woning_verhuren_aan_vluchteling.pdf)

41 Zie [woninggezocht.be](https://woninggezocht.be)

42 Zie [vluchtelingenwerk.be/huisvesting](https://vluchtelingenwerk.be/huisvesting)

43 Zie [leeghuiszoekthuis.be](https://leeghuiszoekthuis.be)

44 Zie [armoedebestrijding.be/publications/nota\\_huurwaarborgfonds.pdf](https://armoedebestrijding.be/publications/nota_huurwaarborgfonds.pdf)

*verhuren met zich meebrengt. Verhuren aan een Sociaal Verhuurkantoor was één mogelijkheid, maar uiteindelijk koos hij er voor om de woning te verhuren aan onze vzw SOCK. Wij nemen de rol van verhuurder volledig voor onze rekening en onderverhuren de woning aan een Syrisch gezin dat bij ons kwam aankloppen op zoek naar een onderkomen. Onze vzw staat garant voor de maandelijkse huur en de oplevering van het huis in oorspronkelijke staat als het huurcontract afloopt. Omdat ik familie ben van de huiseigenaar, heeft hij het volste vertrouwen in onze goede werking.”*

*Eén van de vrijwilligers bij vzw SOCK vertelt over de Syrische familie: “Ze zijn elkaar tijdens hun vlucht uit Syrië kwijtgeraakt. De twee oudste kinderen, 17 en 18, kwamen tijdens hun asielpcedure terecht in een Lokaal Opvanginitiatief. Omdat zij als niet-begeleide minderjarigen het land binnenkwamen, kregen zij een Vlaamse voogd toegewezen. Hun ouders en de twee jongste kinderen van 6 en 14, werden later teruggevonden in een collectief centrum van het Rode Kruis. Toen de familie erkend werd, kregen ze maar twee maanden de tijd om een woning in Vlaanderen te vinden en de opvang te verlaten. De voormalige voogd van de oudste kinderen was gelukkig een bekende bij vzw SOCK, en zo werden wij als werkgroep bij de zoektocht betrokken.”*

*“Onze medewerkers bij vzw SOCK helpen het gezin naast hun huisvesting ook met hun integratie in Vlaanderen. Zo zijn we bijvoorbeeld samen de kinderen gaan inschrijven in een schoolje hier in de buurt. De vrijwilligers die deel uitmaken van onze werkgroep, hebben een zeer gevarieerde achtergrond, en ieder draagt op zijn eigen manier bij.”*

### **Mondiale werken regio Lier (MoWe)**

**vrijwilligers en vluchtelingen renoveren woningen.** Uit een breed ‘vluchtelingen-overleg’ met OCMW’s, CAW, lokale partners en vrijwilligers groeide de vzw ‘Woonhulp voor vluchtelingen’. Tom Van de Vel vertelt: *“We wilden een meerwaarde zijn naast de organisaties die al bestonden. Omdat het vinden van huisvesting voor veel vluchtelingen een groot probleem vormt, besloten we op twee manieren te helpen: enerzijds door te informeren en mee te helpen zoeken, anderzijds door zelf woonaanbod te creëren. Omdat we al snel merkten dat het aanbod van betaalbare, kwaliteitsvolle woningen in onze regio beperkt is, hebben we besloten op zoek te gaan naar eigenaars die hun woning aan ons willen verhuren als transit- of doorgangswoning. Van ORBIT vzw leerden we dat we best een vzw zouden oprichten om een huis te huren. Met enkele vluchtelingen als vrijwilligers knappen we het huis dan op.”<sup>45</sup>*

### **Mensen in Nood (MIN) Geel**

Mensen in Nood (MIN) Geel helpt gezinnen die door de vrijwilligers opgevolgd worden niet alleen met regelmatig bezoek en ondersteuning, maar ook materieel door gratis hulp aan vluchtelingen die moeten verhuizen, aanbod van huisraad zoals een tafel, bed, kasten, frigo, diepvries, en dergelijke. *“Het is nooit onze bedoeling om de schulden van deze mensen af te betalen. Maar soms is de situatie zo schrijnend dat er in uitzonderlijke gevallen al eens financieel bijgesprongen wordt. Wanneer onze gezinnen verhuizen, dan betalen wij de huurwaarborg.”*

---

45 Inspiratiekrant Woning gezocht. Buren gevonden, ed. ORBIT vzw