

# 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** Nils Luyten

**Vormgeving** The Crew

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

Met de steun van



## 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.woninggezocht.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.

- Veel huurders 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 huurder 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 zichzelf 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 verhuuring 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, verkiezen 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 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 [nils@orbitvzw.be](mailto:nils@orbitvzw.be). Wij horen graag je suggesties.

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

> [Woning Gezocht, Buren Gevonden](#), 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](http://www.socius.be) het steunpunt voor Sociaal-cultureel werk in Vlaanderen en Brussel.

> [www.vlaanderenwilligt.be](http://www.vlaanderenwilligt.be) van het Vlaams Steunpunt Vrijwilligerswerk.