

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 Nils Luyten

Vormgeving The Crew

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

Met de steun van



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.biotopcohousing.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 een grote woning voor 30 jaar in erfpacht, tegen een kleine pachtvergoeding. 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. Voor de dagelijkse werking, de aanpassingen en de inrichting 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 twee 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 aandelen van coöperanten die De Woongenoten aanbracht, een banklening en projectmiddelen van De Woongenoten. Beide woningen zijn verhuurd aan Mondiale Werken Regio Lier. Deze vzw staat in voor de onderverhuur aan vluchtelingen en voor de begeleiding van deze huurders.

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 voldoende kapitaal verzameld bij meer dan 130 aandeelhouders voor de financiering van de woning. 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 in vaak kwetsbare of minder veilige buurten. Dit biedt de huurders de nodige gemoedsrust en een gevoel van veiligheid.
- Voor vluchtelingengezinnen met meerdere kinderen is het quasi onmogelijk om op de 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 ook in waarde. Bij erfpacht is dat vooral een voordeel voor de oorspronkelijke eigenaar, die na het erfpacht zijn eigendom in goede staat terug krijgt. Bij een schenking of een aankoop komt die waardeverhoging 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.
- o 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 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 het steunpunt voor Sociaal-cultureel werk in Vlaanderen en Brussel.

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