

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 Nils Luyten

Vormgeving The Crew

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

Met de steun van



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

Booms Welkom vzw	www.boomswelkom.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 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 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

[Booms Welkom](#), [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 langetermijnovereenkomst. 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.
- Hou contact met de eigenaar nadat de huurder is ingetrokken. Hou je 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 het eerste jaar huurt en onderverhuurt, en het contract vervolgens overgaat in een rechtstreeks contract tussen de eigenaar en de zittende huurder.
 - In Vlaanderen bestaat dit wettelijk kader niet. Je kan een kort huurcontract aangaan tussen de eigenaar en de vzw, en na één jaar kan je een nieuw contract opstellen tussen de eigenaar en de zittende huurder. Sommige projecten onderhandelen een contract waarbij al meteen instaat dat het na één jaar wordt opgezegd en dan meteen overgaat in een nieuw contract tussen eigenaar en nieuwkomer.

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.
- Stel met de eigenaar een hoofdhuurcontract op.
 - Zoek en begeleid een geschikte kandidaat voor onderverhuring. Sommige vzw's stellen hun kandidaat voor aan de eigenaar, die al dan niet zijn 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.

- [Registreer](#) het contract.
- o Stel met de vluchteling een onderhuurcontract op
 - Stel 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 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 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. In [deze publicatie](#) van de Koning Boudewijnstichting kan je meer informatie vinden over hoe verschillende organisaties dit aanpakken.
 - Vermeld duidelijk dat de onderhuurder dient samen te werken met zijn woonbegeleider.
 - 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 'Woning Gezocht, Buren Gevonden' 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 meer meerdere woonbegeleiders nodig. Probeer dan het CAW in te schakelen.

Begeleiding

- Geef 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.
- Gebruik met alle woningzoekers samen een gemeenschappelijk registratiesysteem en noteer 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.
- Kijk 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 helpt, maar kan 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 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 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.vlaanderenvrijwilligt.be van het Vlaams Steunpunt Vrijwilligerswerk.