

FICHE

TIJDELIJKE INVULLING

LEEGSTAND

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

 Koning
Boudewijnstichting
Samen werken aan een betere samenleving

FICHE 'TIJDELIJKE INVULLING LEEGSTAND'

'Tijdelijke invulling leegstand' betekent dat een burgerinitiatief een leegstaand pand tijdelijk gebruikt om nieuwkomers te huisvesten. Zij doen dit met het akkoord van de private of publieke eigenaar, en na opknappen om het pand bewoonbaar te maken.

Deze fiche is gebaseerd op de input van volgende organisaties

Booms Welkom vzw	www.boomswelkom.be
Communa asbl	www.communa.be
House of Colours vzw	www.houseofcolours.be
Huizen van Vrede vzw	www.huizenvanvredevzw.be
Mondiale Werken Regio Lier vzw	www.mondialewerkenregiolier.be

Soms staat een woning een lange tijd leeg, om verschillende redenen: de eigenaar denkt na over een nieuwe bestemming, de woning moet grondig gerenoveerd worden maar voorlopig ontbreken de middelen, misschien wordt ze afgebroken, enzovoort. Indien zo'n woning in voldoende goede staat is, kan ze tijdelijk onderdak bieden aan erkende vluchtelingen of mensen voor wie dakloosheid dreigt.

Een goed voorbeeld

Communa specialiseert zich in Brussel in tijdelijke bezettingen. Eén ervan is het oude bedrijfsgebouw Maxima in Vorst dat werd opgekocht door de gemeente. Het gebouw is 7.000 m² groot en biedt na herbestemming onderdak aan tal van projecten op vlak van beeldende kunst, ambachten, sport en beweging, er is een fietsatelier, er zijn gedeelde kantoren, foto- en muziekstudio's, enzovoort. Twee verdiepingen zijn voorbehouden voor de huisvesting van vrouwen met en zonder kinderen, waaronder ook vluchtelingen. Het project biedt hen niet alleen een dak boven het hoofd en begeleiding, maar ook de ruimte om zich te ontwikkelen, deel uit te maken van een gemeenschap, opleidingen te volgen, enzovoort.

Een goed voorbeeld

House of Colours kon al meerdere erkende vluchtelingen tijdelijk huisvesten in een leegstaand pand. Die mensen zouden anders op straat belanden. Meestal waren die woningen in slechte staat en vergde het de nodige creativiteit en handigheid om de woning bewoonbaar te maken. Daarvoor kregen ze regelmatig de hulp van studenten bouwtechnieken. Ze vroegen ook altijd informatie en steun bij de dienst huisvesting van de gemeente.

Een goed voorbeeld

Huizen van Vrede kreeg twee appartementen ter beschikking van Beweging.net, in afwachting van een verkoop, verbouwing of nieuwbouw van het leegstaand pand. Er was weinig werk nodig om de woonplaatsen bewoonbaar te maken. Verschillende gezinnen die dringend onderdak nodig hadden, konden er tijdelijk terecht: eerst een gezin met zes en een gezin met drie personen, daarna een gezin met twee en een gezin met acht personen. Aanvankelijk zou het pand voor een half jaar kunnen gebruikt worden, maar dat liep op tot bijna twee jaar.

- Sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's of lokale overheden beschikken vaak over woningen die geschikt zijn voor een tijdelijke bezetting. Wanneer dergelijke overheden een eigendom willen renoveren, moeten ze immers eerst een oplossing zoeken voor de gebruikers van dat pand. Dat kan lang duren, en ondertussen komt er heel wat ruimte in aanmerking voor tijdelijke invulling leegstand. Soms gaat het over grote volumes, wat deze aanpak aantrekkelijk maakt.

Een goed voorbeeld

[Mondiale Werken Regio Lier](#) werkt samen met sociale huisvestingsmaatschappijen in de regio die leegstaande woningen verhuren in afwachting van een grondige renovatie. MoWe knapt de woningen op, huurt ze van de sociale huisvestingsmaatschappij, verhuurt ze aan vluchtelinggezinnen, en zoekt nadien mee naar een meer definitieve oplossing.

Een goed voorbeeld

[De Woonterp](#), een project van het Protestants Sociaal Centrum (PSC) in Antwerpen, zoekt huisvesting voor grote gezinnen van pas erkende vluchtelingen of na gezinshereniging. Zij kregen tijdelijk een gebouw met acht appartementen ter beschikking van een sociale huisvestingsmaatschappij, in afwachting van een renovatie. Drie gezinnen met acht tot elf leden kregen elk twee appartementen om zo genoeg leefruimte te hebben. In het kader van de procedure gezinshereniging moeten deze gezinnen de eerste vijf jaar bij elkaar blijven wonen – ook voor oudere kinderen die zelfstandig kunnen wonen, is apart gaan wonen dus geen optie. Het zevende appartement werd ingericht voor vier personen, en één appartement dient als gemeenschappelijke ruimte en ontmoetingsruimte voor gesprekken met vrijwilligers en stagiaires.

Heel wat vrijwilligers hielpen bij de renovatie, bij de woonbegeleiding, en bij de zoektocht naar een meer definitieve oplossing. Na drie jaar zoeken op de private huurmarkt werden echter geen geschikte woningen gevonden. Daarom ging het PSC op zoek naar investeringskapitaal om zelf een grote woning aan te kopen. Voor twee gezinnen betekende dat een definitieve oplossing voor hun huisvestingsprobleem.

Wat zijn de voordelen?

- Leegstaande panden worden meestal aan gunstige voorwaarden verhuurd om er nieuwkomers te huisvesten. Naast de meestal lage huur beperken de kosten zich tot het in orde maken, inrichten en in orde houden van de woning, en het verbruik van water, gas en elektriciteit en de verzekering. In sommige gevallen vervalt de huurprijs.
- In grotere projecten kan een vorm van cohousing ontstaan, waarbij de nieuwkomer deel uitmaakt van een sociaal netwerk.

Nadelen en mogelijke risico's

- Vermits elke woning slechts tijdelijk gehuurd kan worden, moeten er telkens nieuwe transitwoningen gezocht worden.
- Het is vaak niet eenvoudig om contact te leggen met privé-eigenaars van leegstaande panden. Dergelijke panden zoeken om ze als transitwoning te kunnen verhuren, is een intensief proces.

- Wie contact neemt met publieke partners om leegstaande gebouwen te kunnen invullen, moet rekenen op de goodwill van lokale overheden en sociale huisvestingsmaatschappijen. Als die er is, ontstaan er mooie samenwerkingen. Hou er rekening mee dat zowel het tot stand brengen van partnerschappen als de concrete uitwerking ervan tijdrovend kunnen zijn.

Goed om weten

Omdat de functie van het bedrijfsgebouw Maxima wijzigde, moest [Communa](#) in Vorst een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aanvragen. Het duurde een vijftal maanden om dat in orde te krijgen. Dit naast de tijd die nodig was om het gebouw bewoonbaar te maken.

- Woningen die gebruikt worden als huisvesting, moeten beantwoorden aan de normen van de [Vlaamse Codex Wonen](#).^{*} Kosten voor elektriciteit, vocht of isolatie kunnen een renovatiebudget snel doen oplopen, wat vaak de reden is waarom eigenaars die kosten niet meer willen maken. Vermits een tijdelijke bezetting per definitie tijdelijk is, moet je goed nagaan of het nog loont om alles in orde maken. Je kan eventueel de dienst huisvesting van de gemeente vragen om vooraf een controle uit te voeren op de bewoonbaarheid, om zeker te zijn dat je in regel bent. Soms moet je immers lapmiddelen zoeken om het huis toch nog bewoonbaar te maken. Het is aangeraden om steun van de gemeente te hebben wanneer je dergelijke woningen verhuurt.

* In geval van tijdelijke huisvesting kan de voorwaarde om aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen te voldoen vervallen. Die geldt bijvoorbeeld voor een gemeentelijke dienst die daklozen opvangt of voor een lokaal opvanginitiatief. Zulke uitzonderingen zijn echter enkel mogelijk mits speciale toestemming, en ook dan blijft de voorwaarde gelden dat de woning gezond en veilig moet zijn.
- Het is niet eenvoudig om gezinswoningen te vinden met drie of meer slaapkamers. Dat geldt zowel voor transitwoningen als voor de meer permanente woningen die nadien moeten gezocht worden. Dit bemoeilijkt de doorstroom van grote gezinnen.

Kosten en baten voor de erkende vluchteling

- Dat het gebruik van een leegstaand pand sowieso tijdelijk is, is uiteraard een nadeel. De echte zoektocht naar een gepaste woning is slechts voor een korte tijd uitgesteld en moet eigenlijk nog beginnen. Voor mensen die op straat belanden of in een precare situatie zitten, biedt het wel een pauze om verder op zoek te gaan naar een meer definitieve oplossing en ondertussen op verhaal te komen en de regie over hun leven terug in handen te nemen.
- Voor een tijdelijke bezetting gelden doorgaans lagere prijzen, tot de helft minder van wat gangbaar is.
- Een transitwoning biedt vluchtelingen het voordeel om een tijdelijk onderdak te hebben. Dit heeft echter ook nadelen. Sommigen beseffen niet dat ze geen woonzekerheid hebben maar stoppen toch met zoeken. Anderen beseffen des te meer dat het slechts om een tijdelijke oplossing gaat, en leven met constante onzekerheid en stress. Naarmate de einddatum van de bezetting nadert, verhoogt de druk. De nieuwkomers bevinden zich in een zeer zwakke positie.

- Erkende Vluchtelingen die in de individuele asielopvang (Lokaal Opvang Initiatief) of in de collectieve asielopvang verblijven, worden als [dak- of thuisloos](#) beschouwd.
 - Wie dak- en thuisloos is, kan bij het betrekken van een nieuwe woning een eenmalige [installatiepremie](#) aanvragen. Wie die premie krijgt, kan vervolgens een [huursubsidie](#) aanvragen. Dat wordt toegekend bij de verhuis van een niet-kwalitatieve woning naar een kwalitatieve woning en moet binnen de zes maanden gebeuren.
 - Opgelet! Ook wie in een transitwoning verblijft, wordt als thuisloos beschouwd. Het is echter beter om de installatiepremie en de [huursubsidie](#) pas aan te vragen bij de verhuis naar een definitieve woning. Dit betekent dat wie een transitwoning beheert, zelf de inrichtingskost daarvan op zich moet nemen.

Kosten en baten voor de eigenaar

- Indien een woning bewoond is, heeft de eigenaar het voordeel van de opbrengst en moet hij geen leegstandtaks betalen. Hij heeft ook geen kosten aan renovatie of onderhoud.
- De woning blijft in goede staat en wordt bovendien behoed voor inbraak, vandalisme of verval.
- Na een vaak korte opzegtermijn kan de eigenaar altijd terug over zijn woning beschikken.
- Sommige eigenaars kiezen er expliciet voor om een sociaal doel te ondersteunen.

Hoe gaat het in zijn werk?

Juridisch

- Leegstaande woningen kunnen [‘ter bede’](#) gebruikt worden als tijdelijke opvangplaats voor vluchtelingen. Dit kan enkel in afwachting van een verkoop, afbraak of verbouwing en moet duidelijk vermeld staan in het contract. Dergelijk contract kent geen vaste opzegtermijn, die kan in overleg bepaald worden. Vaak spreken eigenaar en gebruiker een korte opzegperiode af en dient er geen waarborg betaald te worden. Indien de termijn van verkoop, afbraak of verbouwing afgebakend is, kan men beter opteren voor huurovereenkomst van bepaalde duur. Dit biedt de huurder meer zekerheden en een betere bescherming.
- De woning moet aan de normen van de [Vlaamse Codex Wonen](#) voldoen. Een onwillige buur of zelfs iemand die je probeert te helpen, kan procedures in gang zetten waar je als goedbedoelende vrijwilliger niet op zit te wachten. Een [wooninspectie](#) is een gerechtelijke procedure.
- De eigenaar neemt best een verzekering met afstand van verhaal ten opzichte van de gebruikers.

Menskracht

- Je hebt vrijwilligers nodig met verschillende competenties.
 - Transitwoningen zoeken is een tijdsintensieve taak. Niet alle eigenaars zijn immers even welwillend om een woning ter beschikking te stellen van vluchtelingen.
 - De leegstaande woningen moeten bewoonbaar gemaakt worden en gezond en veilig zijn. Dat vergt de nodige kennis van bouwtechnieken en reglementering.

- Tijdens de verhuring dien je woonbegeleiding aan te bieden. Al van in het begin, moet je de nieuwkomers ook begeleiden in hun zoektocht naar een nieuwe woning.

Begeleiding

- o Meestal komen kandidaten vanuit het OCMW, CAW, Rode Kruis, Fedasil, enzovoort. Zij gaan een periode van grote onzekerheid tegemoet. Koppel elke nieuwkomer en zijn gezin aan een of twee woonbuddy's. Help hen om hun gemoedsrust te vinden, en kijk samen vooruit.
- o Ondersteun de nieuwkomers die in een transitwoning wonen in het besef dat dit slechts een tijdelijke oplossing is. Zoek vooral mee naar een meer permanente oplossing. Ondersteun hen in die zoektocht en help hen om een [woon-cv](#) op te stellen en/of een [kandidaatsfiche](#) met alle bijlagen in te vullen.
- o Volg alles goed op. Als beheerder heb je heel wat administratieve verplichtingen: contracten 'ter bede' opstellen, plaatsbeschrijvingen, overdrachtsformulieren, betalingen opvolgen, aanmaningen, begeleiding bij het einde van een contract ...

Financiën

- o Er is voldoende budget nodig om elke woning op te knappen en aan de [conformiteitseisen](#) te voldoen.
- o Je moet enige reserve hebben om eventueel ook een waarborg te betalen, tijdens de bewoning kleine herstellingen uit te voeren, en het risico op te vangen dat gebruikers niet tijdig betalen.
- o Bij een bezetting 'ter bede' komt de gebruiker niet in aanmerking voor een [huursubsidie](#).

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.