



Samenwerken aan de woonnood van vluchtelingen: een gereedschapskist.

1 Organiseer een vluchtelingenoverleg

Nodig alle verenigingen, parochies en vrijwilligerswerkingen en vluchtelingenorganisaties in je gemeente uit op een vluchtelingenoverleg samen met de welzijnsorganisaties. En vergeet hierbij niet de eigen gemeentelijke diensten huisvesting, welzijn en het OCMW. Doel van dit overleg is af te spreken hoe en wie vluchtelingen kan begeleiden, wie mee kan zoeken naar een woning, wie vrijwilligers kan inzetten, wie een klusjesdienst kan organiseren, ...

Daarnaast kan het vluchtelingenoverleg werken aan hoe de gemeente en haar bewoners de vluchtelingen kunnen ontvangen en integreren.

Het vluchtelingenoverleg moet een actieve bijeenkomst zijn die leidt tot concrete afspraken.

In eerste instantie zal de opvang van vluchtelingen de hoofdtaak zijn. Een geschikte woning is hiertoe noodzakelijk. In de meeste gevallen zullen de vluchtelingen op de private huurmarkt terecht komen.

In verschillende gemeenten is er reeds een overleg geweest. Hieruit zijn heel wat initiatieven gegroeid om mensen in nood te helpen: Roeselare, Turnhout, Lier, ...

2 Informeer de bevolking van je gemeente

Je kan de bevolking over de initiatieven informeren/op de hoogte houden, bijvoorbeeld via het gemeentelijk infoblad. Het is belangrijk dat elke stap die gezet wordt duidelijk en helder wordt toegelicht. Een draagvlak creëren begint met informatie.

Heel wat van de onderstaande voorstellen hebben de bevolking nodig om gerealiseerd te worden. Via het infoblad kunnen vrijwilligers, verhuurders en eigenaars van leegstaande panden gevraagd worden.

3 Huren op private huurmarkt

3.1 Maak een brochure

Heel wat gemeenten hebben of willen een brochure voor verhuurders maken met uitleg over wat het betekent om te verhuren aan een vluchteling. Een brochure voor de vluchteling met zijn rechten en plichten is eveneens zinvol. Dit houdt wel in dat je deze brochure aanbiedt in verschillende talen. Hiervoor kun je een beroep doen op de erkende tolken, maar ook vluchtelingen zijn goede vertalers. Er zijn bovendien al heel wat brochures in meerdere talen te vinden bij andere gemeenten.

- OCMW Maldegem: zij maakten zelf een map voor erkende vluchtelingen met alle uitleg in.
- Vluchtelingenwerk is in Turnhout bezig met een pilootproject, 'Turnhout Gastvrij'. De bedoeling is onder andere om een wegwijspakket te maken. Enerzijds een brochure voor erkende vluchtelingen. De erkende vluchtelingen zullen ook gekoppeld worden aan een buddy. Anderzijds zal ook een brochure voor verhuurders worden gemaakt met uitleg over wat het betekent om te verhuren aan een vluchteling.
- Stad Genk/OCMW Genk hebben ook een brochure gemaakt 'Vluchtelingen en asielzoekers helpen? Dit kan jij doen!'. Dit is vooral een bundeling van welke diensten voor welke aangelegenheden aanspreekbaar zijn.
- Caritas organiseert voor vluchtelingen een 'housing café', een workshop waar vluchtelingen gedurende twee uur wegwijs worden gemaakt in het huurlandschap¹.

3.2 Werk met je leegstandsregister

In Vlaanderen stonden eind 2014 meer dan 20.000 woningen leeg. Dit aantal is gebaseerd op de gemeentelijke leegstandsregisters. In deze cijfers is de leegstand in gemeenten die geen leegstandsheffing hebben niet meegerekend.

Het leegstandsregister is het instrument om te kijken welke woning eventueel verhuurd zou kunnen worden en dat beschikbaar is.

Opgelet. Deze woning moet echter voldoen aan de minimale vereisten om te verhuren. Deze zijn bepaald in de Vlaamse Wooncode en het kwaliteitsbesluit².

Het is belangrijk dat men alvorens in te huren, best eerst nagaat of ook deze woningen voldoende kwaliteitsvol zijn. Een screening op de woningkwaliteit door de gemeentelijke dienst huisvesting is hiervoor aangewezen. Dit geldt ook voor het aanbod dat via 2.4 wordt aangeboden.

3.3 Wat als je gemeente geen leegstandsregister heeft?

Je kunt een oproep lanceren aan je burgers om ofwel hun leegstaande woning ter beschikking te stellen, ofwel om woningen die leeg staan en die niet te huur staan te melden.

- De Stad Roeselare en de provincie Limburg hebben beiden een oproep gelanceerd via hun website en via hun netwerk van verenigingen.

Je kunt een oproep lanceren naar de verenigingen en parochies van je gemeente.

- De parochie Zwijnaarde (nabij Gent) gaat zelf op zoek naar een huis om aan erkende vluchtelingen te verhuren.
- Sint-Niklaas – VLOS: een vrijwilligster begeleidt erkende vluchtelingen bij het zoeken naar een woning. Hiervoor gaat ze actief op zoek naar de verhuurder, door bv. de burens te contacteren, of de huidige huurder en te vragen om hen in contact te brengen.

¹ <http://www.caritas-int.be/en/news/coaching-housing-cafe-housing-right>

² Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen <http://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1023137.html>

3.4 Je kunt je eigenaars stimuleren om huurwoningen ter beschikking te stellen

Je kunt de eigenaars van private huurwoningen opzoeken en hen vragen om de woning te verhuren aan vluchtelingen. Een individuele aanpak werkt het best.

- LOI Lier koppelt steeds een vrijwilliger aan een erkende vluchteling. De vrijwilliger gaat samen met de erkende vluchteling op zoek naar een woning. De LOI-begeleider van de vluchteling ondersteunt hen in de zoektocht.
- Gent: een verhuurder heeft een woning vrij die hij graag wil verhuren aan een vluchtelingengezin. Een groep vrijwilligers heeft zich hierrond verzameld en zal het gezin ondersteunen.

Je kunt de eigenaar aanmoedigen hun woning ter beschikking te stellen door begeleiding van de huurder te voorzien. Woonbegeleiding neemt de zorgen van de verhuurder weg. Zo is er steeds zekerheid dat de huur betaald wordt, dat de woning goed onderhouden blijft, ... Woonbegeleiding werkt daarom steeds samen met het OCMW.

- De parochie Zwijnaarde (nabij Gent) wil optreden als bemiddelaar in geval van problemen.
- Turnhout heeft een systeem van buddy's voor vluchtelingen ontwikkeld. Verenigingen worden gevraagd om buddy's te zoeken.
- Het CAW kan de bemiddelaarsrol opnemen³.
- Het Sociaal Verhuur Kantoor kan mee de begeleiding opnemen (als de SVK de woning verhuurt).
- Caritas heeft een oproep gelanceerd om huizen te verhuren aan vluchtelingen waarbij Caritas voor de woonbegeleiding zorgt⁴.

Je kunt tevens de eigenaar stimuleren door de woning verhuur-klaar te maken. Een klusjesdienst van OCMW/Gemeente of van een vrijwilligersorganisatie kan de kleine gebreken wegwerken en de woning (zeker als die een tijd heeft leeg gestaan) in orde maken.

- Het team vluchtelingen van het CAW Limburg helpt vluchtelingen bij het zoeken naar een woning, maakt de woning verhuur-klaar en doet aan woonbegeleiding.

3.5 Het OCMW

Het OCMW van je gemeente heeft een belangrijke taak in het opvangen van vluchtelingen. Het OCMW is immers de eerste toegangspoort tot inburgering.

- OCMW kan mensen helpen bij het inschrijven op de lijst voor een sociale woning of een woning van een sociaal verhuurkantoor.
- OCMW kan zelf woningen huren op de private huurmarkt en op die manier instaan voor het verhuur-klaar maken en de woonbegeleiding.
- OCMW regelt de huurwaarborg. De huurwaarborg is een drempel voor de meeste vluchtelingen en voor alle daklozen. Hoe sneller de huurwaarborg geregeld is, hoe vlugger iemand onderdak heeft. Het OCMW dient dan ook een soepele regeling uit te werken.
- Samen met anderen kan het OCMW woonbegeleiding opnemen. Belangrijk te weten is dat daklozen kunnen geleid worden naar een federale installatiepremie en de Vlaamse huursubsidie.

³ <http://www.limburggastvrij.be/team-vluchtelingen-van-het-caw-limburg/>

⁴ <http://www.caritas-int.be/nl/news/caritas-zoekt-solidaire-huiseigenaars-om-het-hoofd-te-bieden-aan-de-opvangcrisis>

Hiertoe moet de woning geschikt zijn⁵. Het OCMW kan de huurder bijstaan in het invullen van deze rechten.

- Het OCMW kan doorverwijzen naar vrijwilligers(organisaties) om te helpen in de zoektocht naar een huurwoning.

3.6 Tijdelijke bezetting of bezetting ter bede

We gaan steeds uit van een langdurig huurcontract (3-9 jaar) of van een kortlopend contract (minder dan 3 jaar). Toch zijn er ook nog andere mogelijkheden. De tijdelijke bezetting is er een van.

Tijdelijke bezetting houdt in dat voor enkele maanden, dus steeds korter dan een jaar, een pand kan verhuurd worden tegen een symbolische vergoeding of zelfs gratis⁶. Zeker leegstaande panden die wachten op renovatie kunnen via een tijdelijke bezetting kortstondig gebruikt worden. Dit is steeds een tijdelijke oplossing, maar voor gezinnen die uit de opvang komen en dreigen dakloos te worden, is dit een oplossing.

Tijdelijke bezetting kan ook in de sociale huursector. De initiatieven inzake winteropvang om leegstaande sociale panden tijdelijk ter beschikking te stellen aan daklozen is een voorbeeld.

Let wel, het pand moet beantwoorden aan de minimale kwaliteitsvoorwaarden.⁷

4 Huren op de sociale huurmarkt

Heel vlug kijkt men naar de sociale huisvestingssector om de woonnood van vluchtelingen op te vangen. **Het is belangrijk dat er geen apart uitzonderingsregime komt voor de vluchtelingen.** Dit zou een ongelijke behandeling creëren ten aanzien van gezinnen die nu al worden geconfronteerd met woonnood. Bovendien zou dit het draagvlak voor sociale huisvesting kunnen ondermijnen.

Vluchtelingen met woonnood kunnen zich inschrijven bij de sociale huisvestingsactoren. Het leiden naar de huisvestingsactoren is een taak van het OCMW, welzijnsactoren en af te spreken op het vluchtelingoverleg.

⁵ Vluchtelingen komen in principe in aanmerking voor een huursubsidie. Voorwaarde is dan de conformiteit van de woning. Dus, hier is het ook belangrijk op voorhand na te gaan of de woning voldoende kwaliteitsvol is, zodat huurders via de huursubsidie een tussenkomst in de huurlasten kunnen bekomen.

⁶ Bij deze overeenkomst wordt door een eigenaar aan een bepaalde persoon bij wijze van gunst het recht verleend om tot wederopzegging toe een bepaald onroerend goed te gebruiken in afwachting dat aan dit onroerend goed zijn definitieve bestemming kan worden gegeven of tot wederopzegging. Dit tijdelijk recht van gebruik kan gratis zijn of tegen een eerder symbolische vergoeding.

⁷ Zie ook voor meer informatie over 'tijdelijke bezetting' het advies van de Vlaamse Woonraad over winteropvang. De hierin vermelde voorwaarden zijn ook bruikbaar voor tijdelijke bezetting in private verhuur. <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/advies-vlaamse-woonraad-over-de-organisatie-van-de-winteropvang-van-dak-en-thuislozen-de>

4.1 De sociale huisvesting

Een inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij creëert de normale rechten op een huurwoning. De gewone toewijzingsvoorwaarden zijn hierbij van toepassing.

De sociale huisvestingsactor kan evenwel opteren om op grond van “bijzondere omstandigheden van sociale aard” prioriteit toe te kennen aan de vluchteling.⁸ De vluchteling moet dan de bijzondere omstandigheden aantonen. Begeleiding door het OCMW is hierbij aangewezen.

Daarnaast is er de mogelijkheid van de “versnelde toewijzing” voor preciaire doelgroepen als daklozen en instellingsverlaters. Dit is minimaal 5 % van de toewijzingen die hiervoor voorzien zijn.

Bovendien kan de sociale huisvestingsmaatschappij in samenspraak met de lokale actoren beslissen om de 5 % versnelde toewijzing te verhogen. Afhankelijk van de nood in de gemeente en indien de antwoorden op de private markt beperkt zijn, is dit een te overwegen antwoord. Lokale actoren die zetelen in de sociale huisvestingsmaatschappij moeten deze mogelijkheid overwegen.

4.2 De sociale verhuurkantoren

Door de specifieke toewijzingsmethodiek zal de druk op het sociaal verhuurkantoor sterk toenemen. Gezinnen met een hoge urgentie van woonnood krijgen de hoogste prioriteit bij toewijzing. Veel vluchtelingen hebben een urgente woonnood en krijgen daarom de hoogste prioriteit binnen de toewijzingsvoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

De Vlaamse regering heeft reeds het engagement genomen om het aantal woningen verhuurd door sociale verhuurkantoren sterk te verhogen. De uitvoering hiervan ligt echter lokaal. Lokaal moeten eigenaars overtuigd worden van de nood aan het verhuren via SVK. Zie hierboven.

⁸ Artikel 24§1 van het kaderbesluit sociale huur