



## Waar moeten we als lokale solidariteitsgroep op letten als we een huis, appartement of studio willen huren voor of onderhuren aan erkende vluchtelingen en andere woonzoekers?

1. Je lokale groep wil zorgen dat één woning/appartement/ studio van een privé-eigenaar, **beschikbaar wordt voor kwetsbare huurders die hun eerste stappen zetten op de woningmarkt**, in dit geval erkende vluchtelingen.
2. Een eerste voorwaarde is dat de privé-eigenaar die eventueel wil overgaan tot verhuring, weet wat de bedoeling is. Een voorgesprek is handig en leidt later tot minder misverstanden. Bijv. over de werking van de initiatiefgroep, de werkwijze om aan voldoende huur en waarborg te komen, wat de meerwaarde is voor de eigenaar als die met een Sociaal Verhuurkantoor of met je lokale groep samenwerkt, enz. Ook de eigenaar kan verwachtingen uitdrukken.
3. **Als er een sociaal verhuurkantoor (SVK) in je omgeving bestaat, dan kan je lokale groep in eerste instantie bemiddelen tussen een potentiële eigenaar en dat SVK.** Een SVK heeft kennis van zaken en is goed op de hoogte van alles wat er bij deze aanpak komt kijken. Lees hier meer over Sociale verhuurkantoren: <http://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Verhuren-aan-een-sociaal-verhuurkantoor/Uw-voordelen-als-verhuurder> ) en over de ligging ervan: <http://www.vmsw.be/Home/Contact/Contact-woonorganisaties>
4. **Bepaalde eigenaars willen mogelijks niet met een SVK, maar wel met je lokale werkgroep samenwerken.** De meerwaarde voor de eigenaar/ eigenares is dat de lokale groep die het initiatief draagt, zorgt voor de 'zachte instap' in de huurwoning en ook – zoals een SVK – garant kan staan. Iedereen beseft dat zo'n eerste woonsituatie in een onbekende omgeving voor nieuwkomers een hele klus is. Ondersteuning en raad zijn altijd welkom.

Let wel: als je **lokale groep** een huurovereenkomst met een eigenaar aangaat dan is het **nodig een vzw**. (vereniging zonder winstoogmerk) te zijn. Dat is nodig omdat je een huurcontract aangaat. Maar ook als hoofdhuurder ook een (brand)verzekering zal afsluiten, omdat je tijdelijk of duurzaam de onderverhuurder wordt van de huurwoning aan een vluchteling of het vluchtelingengezin (zie verder),...

5. De lokale groep maakt – op het moment dat zich een concrete woning aandient langs het SVK of in eigen huur – het **initiatief kenbaar aan het lokale OCMW van het grondgebied waar de woning gelegen is en/of aan een opvangcentrum in de buurt van de woning**. Zodoende weten OCMW en opvangcentrum dat er een woning klaar



Nationaal Secretariaat

Huidevettersstraat 165, 1000 Brussel

t. 02 502 11 28 e. info@orbitvzw.be f. 02 502 81 01

www.orbitvzw.be



staat voor de erkende vluchteling of een gezin. De lokale groep of SVK hebben de waarborg betaald en huren ondertussen. Misschien is de woning al instapklaar of kan die ingericht worden met basismeubilair.

6. **Als er dan effectief een erkend vluchteling of vluchtelingengezin aankomt**, dan kan de lokale groep de eerste opvang doen. Rond dat concrete woningaanbod kunnen heel wat initiatieven ontstaan. Er kan ook met het gezin of de vluchteling afgeproken of de eerste huur moet betaald worden van het leefloon dat ze van het OCMW ontvangen. Sommige OCMW's komen daar niet meteen mee over de brug. Er is altijd een inlooptijd, hoewel de wet voorziet dat er vanaf dag 1 recht op leefloon, huurwaarborg en installatiepremie gelden. De uitbetaling kan op het einde van de maand liggen.
7. Het OCMW zal in elk geval **huurwaarborg betalen voor de woning van de vluchteling of het gezin**. Het is dan aan de lokale groep of het SVK daarover met het gezin verder te spreken.
8. **Na verloop van tijd zijn er twee mogelijkheden:**
  - a. De nieuwe bewoner(s) blijft/blijven in de woning als onderhuurder. Zie daarvoor deze regelgeving waarin bepaald wordt dat je dat als vzw met een sociaal doel mag doen:  
[http://www.belgium.be/nl/huisvesting/huren\\_en\\_verhuren/huurovereenkomst/onderverhuring/](http://www.belgium.be/nl/huisvesting/huren_en_verhuren/huurovereenkomst/onderverhuring/)
  - b. De nieuwe bewoner(s) komen overeen om de woning zelf verder te huren. Er kan dan een overdacht van huur gebeuren: [http://www.belgium.be/nl/huisvesting/huren\\_en\\_verhuren/huurovereenkomst/overdracht\\_van\\_huur/](http://www.belgium.be/nl/huisvesting/huren_en_verhuren/huurovereenkomst/overdracht_van_huur/)
9. **Als het één keer goed lukt**, kan de lokale groep mogelijks stappen zetten voor een tweede of derde pand. Want met het rollend fonds dat je creëert door een actie van 100 schenkers die 5 of meer euro per maand geven, kan je wellicht een aantal extra woonplaatsen creëren. Ze zijn echt nodig!

Succes! Als je gestart bent of weet je van initiatieven die al ervaring hebben, stuur dan een verslag naar [amos@orbitvzw.be](mailto:amos@orbitvzw.be) . Bedankt.



**Nationaal Secretariaat**

Huidevettersstraat 165 , 1000 Brussel

t. 02 502 11 28 e. [info@orbitvzw.be](mailto:info@orbitvzw.be) f. 02 502 81 01

[www.orbitvzw.be](http://www.orbitvzw.be)