

Huren, verhuren en samenhuizen

met alleenstaanden of gezinnen met
het statuut van erkend vluchteling
of tijdelijke bescherming



Een project van:



Inleiding

Kunnen thuishkomen, daar heeft iedereen nood aan. Zeker zij die na een vaak lange en barre tocht en moeizame procedures eindelijk hun leven kunnen starten in Vlaanderen. Voor erkende vluchtelingen en tijdelijk beschermden is het vinden van een betaalbare en kwalitatieve woning een essentiële voorwaarde om die start te kunnen nemen. Maar net voor hen verloopt die zoektocht bijzonder moeizaam.

Door het tekort aan sociale woningen moeten vluchtelingen zich na erkenning beredderen op de private huurmarkt. Met een beperkte kennis van de taal en een klein netwerk is dat niet evident. Bovendien moeten ze vaak afrekenen met uitsluitingsmechanismes op basis van huidskleur, etniciteit en inkomensbron.

Als gevolg belanden veel alleenstaanden en vluchtelingengezinnen met kinderen op straat, op de zetel bij vrienden of familie of ze vallen ten prooi aan huisjesmelkers. Dat is naast een schending van het grondrecht op wonen, ook nadelig voor hun participatie en integratie in de samenleving.

Maar het is niet enkel kommer en kwel. Er zijn reeds eigenaars, verhuurders van een woning of mensen met beschikbare woonruimte in hun eigen huis, die vluchtelingen of tijdelijk beschermden een stabiele woonplek bieden.

Maar hoe doe je dat en waar moet je op letten? Deze handleiding biedt antwoord op de meest gestelde vragen. Wij hopen dat het een ondersteuning mag zijn voor wie al verhuurder is of beslist om het te worden. In elk geval: uw keuze is toekomstgericht en verdient onze steun.

Inhoudstafel

1
Enkele termen verklaard p.4

2
De woonnood in België p.8

3
Huisvesting: de uitdaging voor erkende vluchtelingen en tijdelijk beschermden p.10

4
Verhuren aan een vluchteling in het Vlaamse Gewest p.12

5
Een woning of appartement verhuren: waar moet je op letten? p.18

6
Andere mogelijkheden verhuren p.28

1



Enkele termen verklaard



Inhoudstafel



4

Wat is een *verzoeker om internationale bescherming (vib)*?

Mensen op de vlucht voor oorlog, geweld en vervolging kunnen bescherming aanvragen in België. Ze moeten dan een aanvraag indienen bij de Dienst Vreemdelingenzaken. Het Commissariaat-generaal voor de Vluchtelingen en de Staatlozen onderzoekt daarop onafhankelijk hun aanvraag. Mensen die zo'n aanvragen doen noemen we tijdens hun procedure 'verzoekers om internationale bescherming'. Maar ze worden ook wel 'asielzoekers' of 'asielaanvragers' genoemd. Zij hebben op basis van de Belgische opvangwet recht op materiële hulp (bed, bad, brood wordt ook wel gezegd) en begeleiding. Zij verblijven in collectieve opvangcentra of individuele woningen. Het voorzien van opvang is de verantwoordelijkheid van Fedasil, de administratie voor de opvang van verzoekers om internationale bescherming, én de Belgische staat.

Wat is een *erkend vluchteling*?

Aanvragers die voldoen aan de voorwaarden van de Conventie van Genève, het zogenaamde Vluchtelingenverdrag, worden erkend als vluchteling. Erkende vluchtelingen ontvluchtten hun land uit vrees voor vervolging op basis van ras, religie, nationaliteit, het behoren tot een bepaalde sociale groep, of politieke overtuiging. Ze krijgen een speciale verblijfskaart als vluchteling en kunnen niet teruggestuurd worden naar hun thuisland. Tot voor kort kregen vluchtelingen een verblijfsvergunning van onbepaalde duur. Het Federale Parlement heeft echter een wetswijziging goedgekeurd om de verblijfsvergunning te beperken tot vijf jaar. Als de redenen waarom de vluchteling erkend werd na vijf jaar nog steeds actueel zijn, verandert deze vergunning alsnog in een verblijfsvergunning van onbepaalde duur.

Wat is een oorlogsvluchteling of subsidiair beschermde?

Mensen die vluchten voor oorlog vallen meestal niet onder de definitie van het Vluchtelingenverdrag. Toch is ook hun leven in gevaar, waardoor ze wel subsidiaire bescherming kunnen ontvangen.

Subsidiair beschermden krijgen een verblijfsvergunning van een jaar, tweemaal verlengbaar met twee jaar. De vergunning wordt verlengd als de situatie die zij ontvlucht zijn in het thuisland nog steeds problematisch is. Na vijf jaar krijgen zij een onbeperkt verblijfsstatuut.

Wat is een tijdelijk beschermde uit Oekraïne?

Het verkrijgen van een verblijfsstatuut voor de ontheemden uit Oekraïne verloopt anders dan bij erkende vluchtelingen. Zij genieten van het statuut van tijdelijke bescherming. België kent dat statuut toe aan: Oekraïense onderdanen, derdelanders met internationale bescherming of erkende staatlozen in Oekraïne en hun gezinsleden. Dit tijdelijke statuut is verlengd tot en met 4 maart 2024 en wordt, afhankelijk van hoe het conflict zich verder ontwikkelt, nog met een extra jaar verlengd door de Europese Unie.



“Ik zou juist aanraden om te verhuizen aan iemand uit een andere cultuur. Je leert veel van elkaar en wij hebben echt het gevoel dat dit verrijkend is voor zowel ons als onze kinderen.”

TOON EN HILDE

In 2016 vlucht een Syrisch gezin naar België en krijgt de mogelijkheid om bij Toon en Hilde in te trekken, een Belgisch gastgezin dat met liefde hun deuren opende en een gastvrije omgeving creëerde.

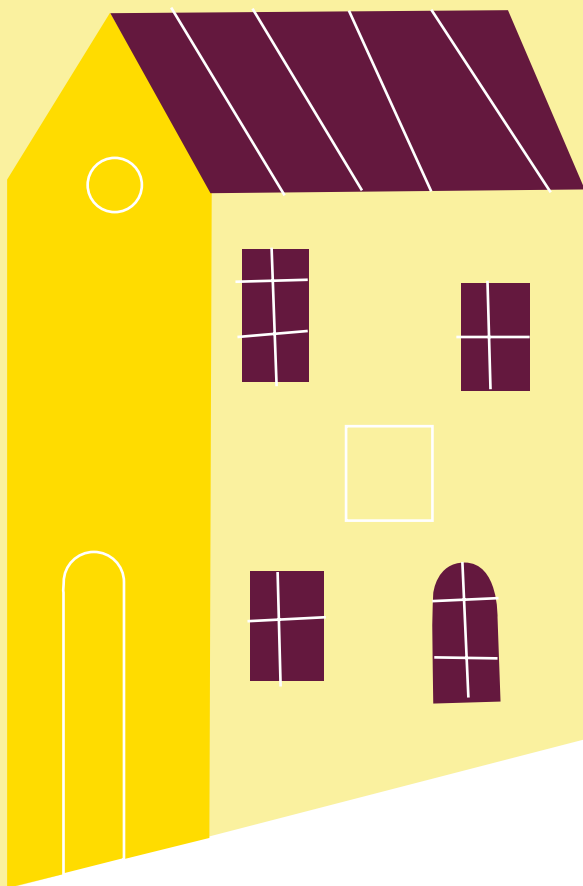
Deze gedeelde ervaring heeft geleid tot een diepe band, wederzijdse groei en vriendschap tussen beide families. Het samenwonen heeft de kinderen van het Syrische gezin nieuwe kansen geboden, zoals gespecialiseerd onderwijs en het ontdekken van de Belgische samenleving. Ze hebben niet alleen nieuwe vrienden gemaakt, maar ook hun horizon verbreed.

Dit inspirerende verhaal toont aan dat solidariteit en begrip geen grenzen kennen, en benadrukt het belang van een inclusieve samenleving waarin vluchtelingen zich welkom voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

2



De woonnood in België



Inhoudstafel

Middenveldorganisaties trekken al jaren aan de alarmbel over het tekort aan betaalbare huurwoningen. Dit is niet alleen een probleem voor vluchtelingen maar voor alle kwetsbare huurders.

In alle gewesten in België is er grote woonnood. We mogen spreken van de grootste wooncrisis sinds de Tweede Wereldoorlog (1940-1945). Opmerkelijk is dat er in de verschillende gewesten – die bevoegd zijn voor het woonbeleid – weinig sociale woningen zijn. De Belgische woningmarkt telt vooral kleine en grote privé eigenaars.

Vanaf 2015 zagen we een grote stijging van het aantal erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden in België en in de hele Europese Unie. De erkenningsgraad lag hoger door – onder meer – de burgeroorlog en het geweld in Syrië. Maar ook in andere landen stelden zich meer problemen van vervolging, geweld en oorlog.

Van zodra iemand erkend vluchteling en subsidiair beschermd is moet die de opvang verlaten. Door het ontoereikend sociale huurstelsel moeten zij meteen op zoek naar een huurwoning op de private markt of zelf een woning kopen. Zij krijgen twee tot vier maanden, of soms iets langer om dat te doen. Voor velen, zoals bijvoorbeeld grotere gezinnen, is dit haast onbegonnen werk.

Sinds 2015 is het aantal mensen die snel een woning moet vinden gestaag blijven groeien. De druk op het betaalbare segment van de huurmarkt stijgt hierdoor nog meer. Reken hierbij ook nog de nood aan woningen voor arbeidsmigranten (EU en niet-EU) en woonplaatsen nodig in het kader van de gezinshereniging, en je komt tot de vaststelling dat er geen proactief woonbeleid wordt gevoerd om de woningnoden tijdig op te vangen. Onder andere daarom klaagt *de Woonzaak*, een breed gedragen initiatief, het Vlaamse woonbeleid aan op Europees niveau.

3



Huisvesting: een uitdaging voor erkende vluchtelingen en tijdelijk beschermden

Inhoudstafel

10



Vele vluchtelingen hadden een leven zoals jij en ik in hun land van herkomst: ze gingen werken, hadden een huis, kinderen gingen naar school ... Uit vrees voor hun eigen leven hebben ze alles achtergelaten en zijn ze noodgedwongen hun thuisland ontvlucht.

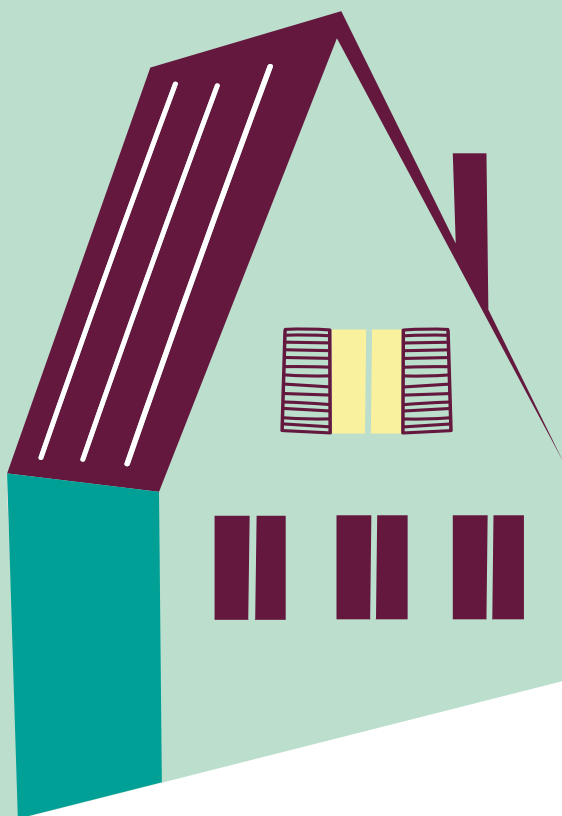
Wie na de procedure een verblijfsstatuut ontvangt, krijgt de kans en de verantwoordelijkheid om hier een nieuw leven uit te bouwen. Van hen wordt verwacht dat ze na twee tot vier maanden de opvang verlaten en een woning vinden op de private huisvestingsmarkt. Dit moeten ze doen zonder of met een bescheiden sociaal netwerk, een geringe kennis van onze huurmarkt en een beperkt inkomen.

De erkende vluchteling kan aan Fedasil tweemaal vragen om een maand langer in de federale opvang te verblijven. Afhankelijk van verschillende indicatoren wordt beslist of de erkende vluchteling dit uitstel ontvangt, en dus tot vier maanden in de lokale of collectieve opvang kan verblijven.

Het vinden van een thuis is de eerste stap in een integratieproces en de volle participatie aan de samenleving. Zonder woning is het zo goed als onmogelijk om je in te schrijven voor taallessen, beroep te doen op begeleiding van het OCMW, met een eventuele gezinshereniging te starten, een school te vinden voor de kinderen, werk te vinden, ... Als verhuurder kan jij hen de kans bieden om een nieuwe start te nemen.

4

Verhuren aan een vluchteling in het vlaamse gewest



Overweeg jij te verhuren aan een erkende vluchteling, een subsidiair beschermde of een tijdelijk beschermde? In deze tekst vind je een antwoord op veel gestelde vragen. We benadrukken ook enkele zaken die je zeker niet mag vergeten.



De regelgeving is verspreid over verschillende beleidsdomeinen. In je regio of gemeente gelden mogelijks specifieke regels. Ga dus zeker nog eens langs bij de Dienst Wonen van je gemeente, om zeker te zijn dat je met alles in orde bent.



Er gelden tijdelijke afwijkingen op de woningkwaliteitsnormen voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden.

Een vluchteling als huurder

Vluchtelingen, subsidiair beschermden en tijdelijk ontheemden uit Oekraïne hebben over het algemeen dezelfde rechten en plichten als huurders die al langer in België wonen. Zij mogen ook werken, minderjarigen hebben leerplicht, enz.

Wie nog geen werk heeft gevonden, kan terecht bij het OCMW voor begeleiding en een (equivalent) leefloon. Het OCMW kan hen op veel domeinen ondersteunen, afhankelijk van de vraag van de cliënt. Zo is het mogelijk samen met de kandidaat-huurder naar het OCMW te gaan, waar een medewerker je kan uitleggen welke begeleiding zij voorzien. Dat is ook belangrijk voor de eerste stappen op de huurmarkt. Zij kunnen helpen bij het opstellen van een heldere huurovereenkomst en eventueel ook voor een inschrijving voor een sociale woning.

In het Vlaamse Gewest is er ook een stedenbouwkundige regelgeving uitgewerkt om beschikbare woonruimte in de eigen woning tijdelijk in te schakelen als woonplaats voor zowel erkende vluchtelingen die uit de opvangstructuur komen als voor tijdelijk beschermden uit Oekraïne. Dat kan door een Melding Tijdelijk Wonen. Daarnaast is er ook een regelgeving Zorgwonen die dat mogelijk maakt. Je leest er meer over op pagina 29. ➔

De huurwaarborg

Een huurwaarborg is niet verplicht. Als er een huurwaarborg gevraagd wordt dan mag het bedrag maximaal driemaal de huurprijs bedragen. Het mag dus ook minder.

Als de kandidaat-huurder de huurwaarborg niet zelf kan betalen, kan het OCMW tussenkomen voor de huurwaarborg. Elk OCMW heeft een eigen werking. De meest gangbare praktijk is dat de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening gestort wordt. Wij bevelen dat aan. Bij het Vlaams Woningfonds kan eveneens een huurwaarborglening worden aangevraagd.

Wanneer een OCMW zich borg stelt voor de huurwaarborg, moet dit altijd eerst intern goedgekeurd worden. Daardoor kan het soms enige weken duren vooraleer de kandidaat-huurder de goedkeuring heeft van het OCMW voor de huurwaarborg. Sommige OCMW's hebben wel een versnelde werking om huurwaarborgen goed te keuren, maar dit is niet overal het geval.

Verhuren aan een OCMW-cliënt

Verhuren aan een OCMW-cliënt heeft als voordeel dat de huurder begeleid wordt door een maatschappelijk assistent. In geval van laattijdige betaling of andere bezorgdheden, kan je samen naar het OCMW gaan. OCMW's hebben wel tijd nodig om alle rechten toe te

kennen aan een kandidaat-huurder. Daardoor moet je als verhuurder soms enkele weken wachten vooraleer de kandidaat-huurder de woning ook effectief kan huren. Zo moet een erkend vluchteling die een woning heeft gevonden, eerst aan het lokale OCMW vragen of hij/zij/die recht heeft op een leefloon en/of huurwaarborg. Vervolgens voert het lokale OCMW een sociaal onderzoek uit.

Krijgen erkende vluchtelingen ondersteuning?

Wie nieuw aankomt in ons land is nog niet volledig op de hoogte van alle geschreven en ongeschreven regels. Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden moeten een inburgeringstraject volgen bij het Agentschap Integratie en Inburgering. Deze cursus omvat onder andere een cursus Nederlands en een cursus over leven in België.

Inburgering is bedoeld voor vreemdelingen van 18 jaar en ouder die zich langdurig in Vlaanderen of Brussel komen vestigen. Ook Belgen die niet in België geboren zijn en van wie minstens een van de ouders niet in België geboren is, behoren tot de doelgroep van inburgering. Alle inburgeraars hebben recht op dit inburgeringstraject. Bepaalde categorieën zijn zelfs verplicht om een dergelijk traject te volgen.

Aanvullend is er nu ook een buddyproject gestart vanuit het Agentschap Inburgering en Integratie. Bepaalde nieuwkomers afkomstig van niet-EU landen moeten gedurende 40 uur optrekken met een vrijwillige buddy.

Wie een leefloon krijgt wordt automatisch begeleid door de maatschappelijk assistent van het OCMW. Verder kan men op vrijwillige basis begeleiding vragen bij andere diensten, als zij dit aanbieden in de regio. Zo hebben een aantal Centra Algemeen Welzijnswerk (CAW's) een aanbod woonbegeleiding. Zij kunnen, indien nodig, bemiddelen tussen jou en de huurder.

Wat is een huursubsidie?

Wanneer je in Vlaanderen verhuurt aan een vluchteling kan het zijn dat hij/zij/die recht heeft op de Vlaamse huursubsidie. De huursubsidie is een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.

Het maandelijkse bedrag dat je bij een aanvraag krijgt is 75% van de maximale huurprijs min 1/55e van uw jaarinkomen tot een vooraf bepaald maximumbedrag. In 2023 is dat bedrag 177,24 euro. Daarbij komt nog eens 29,54 euro extra per persoon ten laste tot en met de vierde.

De maatschappelijk assistent gaat na of je huurder voldoet aan de voorwaarden en vraagt de huursubsidie aan. Om de Vlaamse huursubsidie te ontvangen wordt nagegaan of de nieuwe huurwoning voldoet aan de Vlaamse Wooncode. Na het aanvragen van de huursubsidie komt een wooncontroleur de huurwoning inspecteren.

Indien de woning niet conform de Vlaamse Wooncode zou zijn, dan worden zowel de verhuurder/eigenaar als de huurder hiervan op de hoogte gebracht.

Als eigenaar heb je vervolgens even tijd om de nodige aanpassingen te doen. Deze termijn alsook de procedure wordt op lokaal niveau bepaald, en kan dus verschillen van gemeente tot gemeente. De regeling van de Vlaamse huursubsidie geldt enkel voor het Vlaamse Gewest.

Welke ondersteuning is er voor mij als verhuurder?

Als verhuurder kan je aansluiten bij de vzw Verenigde Eigenaars. Zij bieden veel ondersteuning, informatie en juridische bijstand aan hun leden. Ook lokale woonwinkels en woonloketten bieden informatie en ondersteuning aan eigenaars. Als er geen woonwinkel is, kan je ook de Dienst Wonen van je stad of gemeente bevragen.

Wanneer de huurder begeleid wordt door het OCMW kan je ook hen aanspreken voor bemiddeling. OCMW-medewerkers hebben beroepsgeheim en mogen dus geen informatie delen over hun cliënten, maar kunnen hen wel contacteren. Als je een goed contact hebt met de huurder, kan je ook samen naar het OCMW gaan om de situatie te bespreken. In dat geval verloopt het proces meestal sneller.



Als gastgezin voor vluchtelingen uit Oekraïne heb je ook recht op het sociaal tarief voor gas en elektriciteit. Je moet daarvoor een aanvraag indienen bij je energieleverancier.

Kan ik verhuren aan een niet-begeleide minderjarige vluchteling?

Ja dat kan. Het huurcontract zal door de minderjarige en zijn voogd ondertekend worden. De voogd van de niet-begeleide minderjarige wordt aangesteld door de Dienst Voogdij. Met verdere vragen over verhuren aan niet- begeleide minderjarigen kan je terecht bij het Platform Kinderen op de Vlucht.

5



Een woning of appartement verhuren: waar moet je op letten?



Inhoudstafel



Domicilie

Voor de kandidaat-huurder is het belangrijk dat hij/zij/die zich kan domiciliëren op het adres van de huurwoning. Het gaat dus om een verhuuring van de hoofdverblijfplaats voor de huurder. Zonder domicilie verliest de huurder immers een groot aantal rechten.

Huurcontract

Als verhuurder ben je wettelijk verplicht om een huurcontract op te stellen. Hierbij moet je rekening houden met een aantal elementen uit het huurdecreet. Zo moeten de huurprijs en huurtermijn in het contract vastgelegd worden. Vlaanderen en Brussel hebben verder elk hun eigen regelgeving.

Bij voorkeur stel je het huurcontract op in drievoud: één exemplaar voor jezelf als verhuurder, één voor de huurder, één voor de administratie (voor de registratie van je huurcontract, zie p. 20). (→)

Plaatsbeschrijving

Naast het opstellen van een huurcontract ben je ook verplicht om samen met je huurder een plaatsbeschrijving op te stellen. Bij het opstellen van de plaatsbeschrijving ga je samen met je huurder door het hele huis of appartement en noteer je alle aanwezige goederen zo gedetailleerd mogelijk, inclusief staat van de muren, elektriciteit, lichtschakelaars enz.

Bij afloop van het huurcontract doe je samen met je huurder hetzelfde, om na te gaan of er eventuele huurschade is. Tenzij de schade of slijtage niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder ressorteert, is het de principiële verplichting van de huurder om het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat terug ter beschikking te stellen aan de verhuurder. De kosten zullen dan beraamd worden. De huurder kan een aantal zaken tegen

een bepaalde termijn herstellen of er wordt een beroep gedaan op een vakman. Afhankelijk van de kosten zal de huurwaarborg slechts gedeeltelijk aan de huurder terugbetaald worden.



Registratie

Je bent als verhuurder verplicht om zowel het huurcontract als de plaatsbeschrijving te registreren. Door de huurovereenkomst te registreren krijgt het 'vaste datum', wat wil zeggen dat het contract bindend is voor derden. Zo zijn zowel huurder als verhuurder beschermd. De huurder is beschermd tegen uithuiszetting bij verkoop van de woning. Als verhuurder ben je wettelijk zeker dat de huurder de opzegtermijn moet respecteren.

Het registreren van een huurcontract is gratis indien je dit binnen de twee maanden na de start van het huurcontract doet. Wacht je langer, dan riskeer je een boete. Je huurcontract laten registreren kan ofwel via een registratiekantoor ofwel online.



De administratie houdt één exemplaar zelf. Daarom stel je best drie exemplaren van je huurcontract op: één voor de verhuurder, één voor de huurder en één voor de administratie.

Met de ondertekende huurcontracten ga je naar het registratiekantoor. Er kan ook gekozen worden voor een digitale registratie

De regelgeving voor het registreren van een huurcontract is een federale regelgeving en is bijgevolg van toepassing in het hele land.

Om je huurcontract te registreren moet het minstens volgende vermeldingen bevatten:



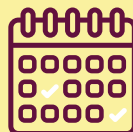
*naam, voornaam,
geboortedatum,
geboorteplaats, adres van
huurder en verhuurder*



*adres en beschrijving van
het gehuurde goed*



de huurprijs



*de datum waarop het
contract ingaat, en de duur van
het huurcontract*



de datum van ondertekening



*de handtekeningen van
huurder en verhuurder op
alle exemplaren*



Huurinkomsten

De huurinkomsten die je ontvangt van de verhuur van je woning of appartement moet je aangeven via het kadastraal inkomen (K.I.) en worden forfaitair belast als inkomsten van onroerende goederen. Dit wil zeggen dat je niet belast wordt op de werkelijke huurinkomsten van de woning die je verhuurt, maar op het K.I. van deze woning. Als je wil weten wat de invloed is op je belastingen, kan je online een simulatie doen op Taks-Calc. Voor meer informatie kan je terecht bij je lokaal taxatiebureau. Informatie over dit bureau kan je vinden op de achterkant van je laatste aanslagbiljet. We bespreken hier kort hoe je de inkomsten van een woning of appartement, al dan niet gemeubeld, aangeeft.

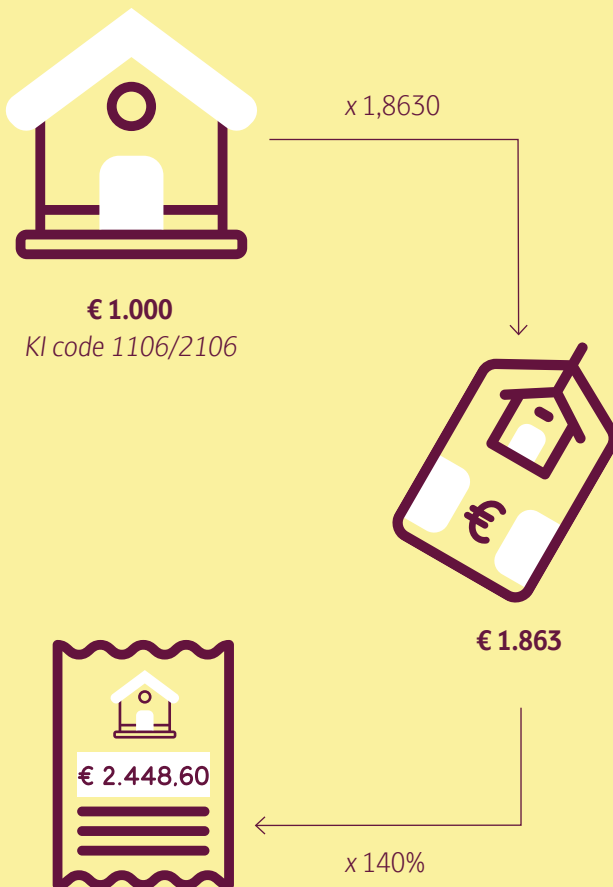
Onroerend goed

Wanneer je een tweede woning bezit, die je voor eigen gebruik houdt of die je verhuurt voor privégebruik van de huurder, dan moet je dit aangeven in je personenbelasting. Je wordt belast op het geïndexeerde kadastraal inkomen van deze woning (ongeacht de huurinkomsten). Het geïndexeerde K.I. vul je in onder code 1106/2106. Het geïndexeerde K.I. wordt verhoogd met 40%. Dit bedrag wordt bij je andere inkomsten gevoegd en belast. Naast de personenbelasting betaal je, net zoals elke eigenaar van een woning, onroerende voorheffing.

Het geïndexeerde K.I. bereken je door het K.I. te vermenigvuldigen met de indexatiecoëfficiënt. De coëfficiënt wordt elk jaar vastgelegd door de FOD Financiën. Voor het aanslagjaar 2022 bedroeg deze 1,8630.

Voorbeeld verhuur ongemeubelde woning

Je verhuurt een woning met een K.I. van €1.000. Bij je belastingaangifte vul je het kadastraal inkomen in bij code 1106/2106. Het geïndexeerde K.I. is dan € 1.863. Dit bedrag vermenigvuldigt je met 140%: € 2.448,60. Dit bedrag wordt bij je gezamenlijk belastbare inkomsten gevoegd.



Roerend goed – verhuur meubilair

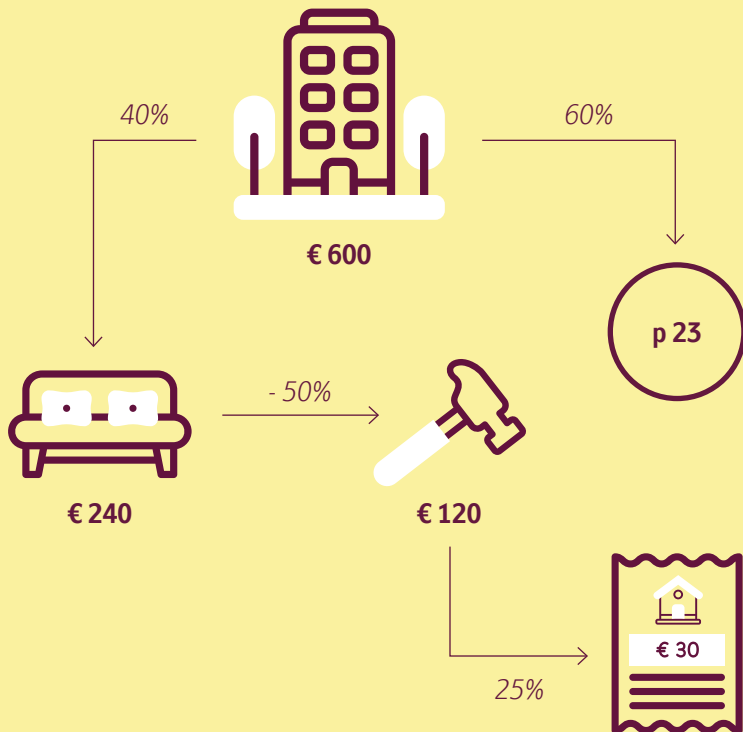
Verhuur je een gemeubelde woning? De verhuring van meubilair wordt belast als een inkomen van roerende goederen. De huurinkomsten moet je aangeven in je personenbelasting, en dit in de code 1156-08.

Als in de huurovereenkomst één huurprijs wordt bepaald voor de gezamenlijke huur van de woning én het meubilair, dan wordt de huur van het pand geschat op 60% van de totale huurprijs. De overige 40% wordt dan geacht de vergoeding te zijn van de huur van de meubelen, verminderd met 50% kosten (voor slijtage en onderhoud). Op het bedrag dat je hier overhoudt betaal je 30% belastingen. Dit vast belastingtarief houdt een wezenlijk verschil in met de belasting op de onroerende inkomsten uit verhuur die tegen de proportionele aanslagtarieven gebeurt.

Voorbeeld verhuur gemeubeld appartement

Je verhuurt een gemeubeld appartement aan €600 per maand. Deze huurprijs omvat de huur van het appartement en van het meubilair.

De huur van het meubilair wordt geschat op €240 (40% van €600). Hiervan wordt 50% forfaitaire kosten afgehouden. De netto inkomsten voor je personenbelasting komen dan neer op €120 per maand voor de verhuur van het meubilair. Je zal hiervoor dus €30 aan de belastingen moeten betalen (25% van €120). Daarnaast moet je natuurlijk ook de huurinkomsten van de woning op zich aangeven, op basis van het K.I. (zie p. 23). ➔



Schulden en inbeslagname bij gemeubeld verhuur

Wat gebeurt er als de huurder van je gemeubeld woning of appartement schulden heeft, en deze niet betaalt? De deurwaarder kan eigendom van de huurder in beslag nemen om de schulden te betalen. Als je de woning gemeubeld verhuurt is het belangrijk dat je kan aantonen dat bepaalde meubels in de woning van jou zijn. Dit kan je bewijzen aan de hand van een plaatsbeschrijving, én door het bijhouden van je aankoopbewijzen.

Met een geregistreerde plaatsbeschrijving en aankoopbewijzen moet de gerechtsdeurwaarder echter geen rekening houden. De kans dat hij/zij/ die je spullen dus toch in beslag neemt bestaat. De gerechtsdeurwaarder kan je eventueel doorverwijzen naar de beslagrechter voor een revindicatievordering. Dit is een procedure voor de rechtbank waarin jij, als je bewijzen hebt, je spullen kan terugkrijgen. Deze procedure is omslachtig. Het is aangeraden hiervoor beroep te doen op juridische bijstand. In deze procedure houdt de beslagrechter volgens Art. 15149 van het gerechtelijk wetboek wel rekening met aankoopbewijzen en bewijzen van eigendom. Het is belangrijk dat je de dagvaarding laat betekenen voordat de verkoop van de goederen plaatsvindt.



Verzekeringen

Brandverzekering

Het afsluiten van een brandverzekering is in België wettelijk verplicht. Art. 29 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat je als verhuurder een brandverzekering moet afsluiten. De huurder op zijn/haar/hun beurt is verplicht een brandverzekering af te sluiten voor zijn huurdersaansprakelijkheid.

Familiale verzekering

Een familiale verzekering of BA familiale dekt de schade die jij, iemand uit jouw gezin of jouw huisdier toebrengt aan derden. Zowel de lichamelijke als materiële schade wordt in de familiale verzekering vergoed.

De familiale verzekering is geen verplichte verzekering, maar de wet legt de verzekeraars wel een aantal minimumdekkingen op. De verzekeraars kunnen zich enkel houden aan de minimumdekkingen, maar de meesten breiden die dekkingen uit om een zo goed mogelijke bescherming aan te bieden.

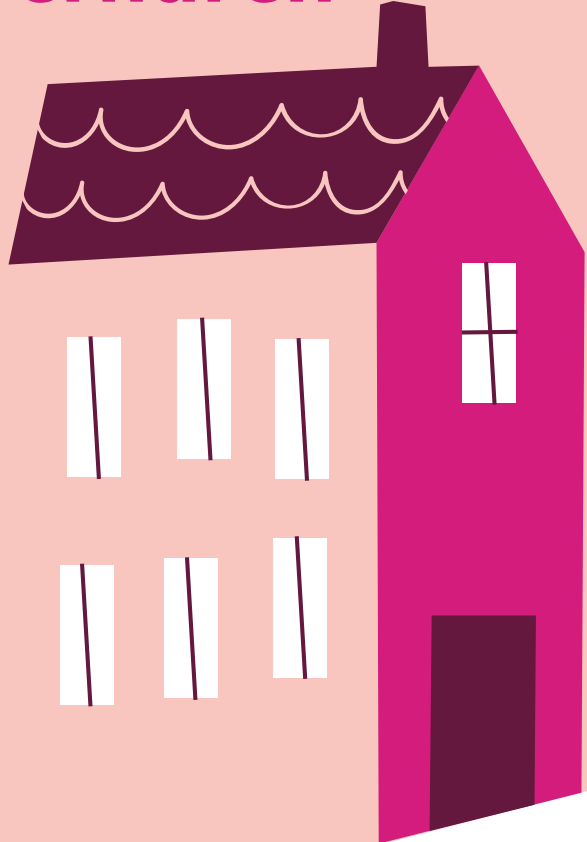


Indien jij of iemand van jouw gezin slachtoffer is van lichamelijke en/of materiële schade door een derde, kan je geen beroep doen op de eigen familiale verzekering.

6



Andere mogelijkheden om te verhuren



Een deel van je eigen woning verhuren

Heb je een kamer of een deel van je woning vrij en wil je deze verhuren aan een erkend vluchteling of een tijdelijk beschermde? Dat kan. De beste formule daarvoor is de Melding Tijdelijk Wonen of de Melding Zorgwonen. Dat zijn interessante formules waarbij een ééngesinswoning wordt opgesplitst naar een meergezinswoning.

Van eengezinswoning naar meergezinswoning

In sommige situaties zal Ruimtelijke Ordening immers oordelen dat je een ondergeschikte wooneenheid creëert indien er twee aparte gezinnen (ook alleenstaanden) onder één dak wonen. Dan moet je een aanvraag doen om van de eengezinswoning een meergezinswoning te maken. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er afzonderlijke ingangen, deurbellen of brievenbussen zijn. Maar ook als elk gezin beschikt over een afzonderlijke keuken en/of badkamer, als er afzonderlijke rekeningen zijn voor telefoon, internet, etc.

Voor de creatie van een dergelijke ondergeschikte tweede wooneenheid moet je in principe een vergunning aanvragen bij de gemeente.

Uitzondering voor de Melding Tijdelijk Wonen of Zorgwonen

In 2016 werd de vergunningsplicht voor bepaalde situaties omgezet in een meldingsplicht. In het bijzonder voor vluchtelingen die na erkenning hun lokale opvanginitiatief of collectieve opvangcentrum moeten verlaten. Van zodra ze een verblijfsstatuut hebben als erkend vluchteling vervalt hun recht op opvang en begint de zoektocht naar een woning.

Eigenaars kunnen dan voor hun eigen woning waar ze deze doelgroep (erkende vluchtelingen die uit de opvang moeten) willen huisvesten zo'n Melding Tijdelijk Wonen of Zorgwonen doen. Dit zorgt ervoor dat er een ondergeschikt adres wordt aangemaakt waar de erkende vluchteling(en) zich kan laten domiciliëren.



Ook als er al een huurcontract is met een huurder, kan de eigenaar - mits akkoord met die eerste huurder - een melding doen zodat de woning ook domicilie wordt voor een erkende vluchteling.

Onlangs werd de doelgroep uitgebreid om de woningnood van mensen uit Oekraïne met een tijdelijke bescherming tegemoet te komen.

Regels inzake ruimtelijke ordening

In artikel 5/1 van de wijziging van een besluit van de Vlaamse Regering op 15 juli 2016 wordt de vergunningsplicht in sommige situaties omgezet in een meldingsplicht. Er zijn enkele belangrijke regels inzake ruimtelijke ordening waar rekening mee moet worden gehouden.

- Per woning kan maximaal één ondergeschikt adres worden aangemaakt.
- De aparte wooneenheid mag maximaal één derde van de totale woonoppervlakte omvatten. Gedeelde ruimtes vallen hier niet onder.
- De aparte wooneenheid moet één fysiek geheel vormen met de hoofdwooneenheid.
- De huisvesting is tijdelijk voor een totale duur van maximaal drie jaar per goed.

We noemen Melding Tijdelijk Wonen en Zorgwonen meestal in één adem, omdat het aanvraagformulier gelijklopend is. Maar er zijn ook enkele verschillen. Het belangrijkste onderscheid is dat De Melding Zorgwonen zich richt tot een andere doelgroep. Om in aanmerking te komen moet namelijk één van de twee partijen of zorgbehoevend of 65+ zijn. Een bijkomend verschil is dat Melding Zorgwonen niet beperkt is in de tijd zoals dat bij de Melding Tijdelijk Wonen het geval is. Verder is het ook zo dat de ondergeschikte wooneenheid bij de Melding Zorgwonen niet één fysiek geheel moet vormen met de hoofdwooneenheid.

Hoe doe ik een melding?



Download het meldingsformulier 'tijdelijk wonen'

Stuur het ingevulde formulier per aangetekende brief naar het College van burgemeester en schepenen van je gemeente. Of dien het ingevulde document in bij de dienst Ruimtelijke Ordening van je gemeente en vraag een ontvangstbewijs.

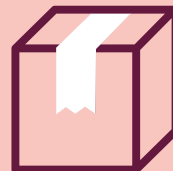


> 30 dagen



Ten minste dertig dagen na het afgeven van je meldingsformulier ontvang je een aktename van melding. De mededeling van aktename van melding wordt in de vorm van een groot geel formulier aan je woning aangeplakt.

Er is een beroepstermijn van 45 dagen, maar de huurder kan verhuizen naar jouw woning van zodra je de aktename van de melding hebt ontvangen. Je moet dus niet wachten tot de beroepstermijn van 45 dagen is verstreken.



Wil je de melding van de creatie van een ondergeschikte wooneenheid opheffen? Vul hetzelfde formulier in, maar duidt het vakje stopzetting aan. Dit formulier bezorg je eveneens aan de dienst Ruimtelijke Ordening van je gemeente of via een aangetekende brief aan het College van burgemeester en schepenen.



Komt er iemand bij je inwonen en delen jullie keuken, badkamer en kosten? Dan is er geen sprake van het vermeerderen van het aantal woongelegenheden en moet je dus ook geen vergunning hebben of een melding doen. Dit kan wel gevolgen hebben op je vervangingsinkomen. Je kiest daarom beter voor de Melding Tijdelijk Wonen of Zorgwonen.



Het is van belang in contact te staan met de dienst Wonen of de dienst Ruimtelijke Ordening/ Omgeving van je gemeente. Want sommige gemeenten of ambtenaren kennen de regelgeving rond Melding Tijdelijk Wonen en Zorgwonen niet goed.

Inschrijven in het rijksregister

De persoon die in de ondergeschikte wooneenheid zal wonen, kan in het Rijksregister ingeschreven worden onder een specifieke code. Door inschrijving op deze code worden jullie niet als één gezin beschouwd, ook al woon je op hetzelfde adres. Dit is belangrijk als jij en/of de huurder een vervangingsinkomen ontvangen. Die daalt namelijk wanneer je als samenwonende wordt beschouwd. Deze code werd aangemaakt door de FOD Binnenlandse Zaken. Vraag hiernaar bij de inschrijving in de gemeente.

Bevindt je woning zich in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?

Dan is de regelgeving anders. Je moet sowieso een stedenbouwkundige vergunning aanvragen omdat je het gebruik van een goed geheel of gedeeltelijk wijzigt. Dit is ook verplicht als je niet van plan bent om werken uit te voeren aan de woning.

Het ingevulde formulier stuur je via een aangetekende brief naar het College van burgemeester en schepenen van je gemeente. Ofwel geef je het ingevulde document af bij de dienst Stedenbouw van je gemeente en vraag je een ontvangstbewijs. Binnen dertig dagen na het indienen van het formulier ontvang je een ontvangstbewijs als het dossier volledig is of een ontvangstbewijs van onvolledig dossier met de lijst van ontbrekende documenten.

Na het ontvangen van de vergunning kan de huurder nog niet onmiddellijk verhuizen. Er is immers een periode van twintig dagen waarin de gemachtigde ambtenaar tijd heeft om zijn/haar/hun toezichthoudende bevoegdheid uit te oefenen. In deze periode gaat de gemachtigde ambtenaar na of de vergunning rechtsmatig is afgeleverd. Dit betekent dat de huurperiode pas kan beginnen twintig dagen nadat je de vergunning hebt ontvangen.

Je bent zelf huurder en wil een kamer onderverhuren

Ook als je zelf huurder bent kan je een kamer in je woning verhuren. Dan spreken we van onderverhuur. Als in je huurcontract niet is opgenomen dat je mag onderverhuren, heb je schriftelijke toestemming van je verhuurder nodig. Je kan hiervoor eerst telefonisch overleggen met je verhuurder, en vervolgens via brief toestemming vragen.

Als hoofdhuurder blijf jij je hoofdverblijfplaats behouden in het huis of appartement waarvan je een deel wil onderverhuren. Onderverhuren betekent dat jij een onderverhuurcontract afsluit met de nieuwe huurder. Als hoofdhuurder ben jij het aanspreekpunt voor de verhuurder én ben je verantwoordelijk voor de onderhuurder. Je verhuurder heeft in principe geen contract of relatie met de onderhuurder. Het onderverhuurcontract kan nooit langer duren dan het hoofdhuurcontract.

Heb je meer vragen over onderverhuur, dan kan je contact opnemen met de huurdersbond in je regio. Let wel, je moet lid zijn om verder geholpen te worden door de huurdersbond.

Huurcontract

Je bent wettelijk verplicht om een huurcontract op te stellen indien je huurder zijn hoofdverblijfplaats in je woning zal hebben. Hierbij moet je rekening houden met een aantal elementen uit de huurwet, namelijk: de huurprijs en huurtermijn moeten in het contract vastgelegd worden.

Als je zelf huurder bent stel je verplicht een onderverhuurovereenkomst op. Deze regelgeving geldt zowel in het Vlaamse als Brussels Gewest. Net zoals een verhuurder van een woning moet je je huurcontract registreren.

Huishoudelijk reglement

Wanneer je een kamer verhuurt in je woning zal je bepaalde ruimtes in het huis, zoals de keuken of badkamer, delen. Door het opstellen van een huishoudelijk reglement bij aanvang van de verhuur kan je enkele

regels verduidelijken waar iedere bewoner zich aan moet houden. Deze regels kunnen gaan over afval buiten zetten, afspraken rond bezoek en geluid etc.

Huurinkomsten →

Zie hiervoor pagina 13 huurinkomsten. Een belangrijk verschil is echter dat je bij de berekening enkel met het deel van het kadastraal inkomen dat verhuurd wordt rekening moet houden.

Onderhuurinkomsten

Ben je zelf huurder en verhuur je een kamer onder? Dan moet je het totaal van de ontvangen huur en de eventuele voordelen genoten uit de onderverhuuring aangeven bij de rubriek ‘diverse inkomsten’ in de personenbelasting.

Schulden

Als je (onder)huurder schulden zou maken en deze niet betaalt, kan het zijn dat de gerechtsdeurwaarder zijn/haar/hun spullen in beslag komt nemen. Het is dan belangrijk dat jij kan bewijzen welke goederen van jou zijn en welke niet. Dit kan je bewijzen aan de hand van een plaatsbeschrijving, én door het bijhouden van je aankoopbewijzen (zowel jij als de huurder).

Met een geregistreerde plaatsbeschrijving en aankoopbewijzen moet de gerechtsdeurwaarder echter geen rekening houden. De kans bestaat dat hij/zij/die je spullen dus toch in beslag neemt. De gerechtsdeurwaarder kan je eventueel doorverwijzen naar de beslagrechter voor een revindicatievordering. Dit is een procedure voor de rechtbank waarin jij, als je bewijzen hebt, je spullen kan terugkrijgen. Deze procedure is omslachtig. Het is aangeraden hiervoor beroep te doen op juridische bijstand.

Impact op uitkeringen

Als je een uitkering ontvangt (werkloosheidsuitkering, invaliditeitsuitkering, leefloon,...) kan het verhuren van een deel van je eigen woning een invloed hebben op het bedrag dat je ontvangt.

Een woonmaatschappij

Je kan je woning ook verhuren aan kwetsbare huurders via een woonmaatschappij. Verhuren via een woonmaatschappij heeft als voordeel dat je huur elke maand stipt betaald wordt, je minder administratief werk hebt, je kan genieten van verschillende subsidies, en de huurders worden begeleid door de woonmaatschappij. In ruil voor deze voordelen verwacht de woonmaatschappij een aantal tegemoetkomingen van de verhuurder, zoals een billijke huurprijs, en een lange verhuurperiode.



“Culturele verschillen zijn nooit een probleem geweest. Er wordt vaak met grote woorden over cultuurverschillen gesproken, maar behalve een andere keuken voel ik geen verschillen.”

RUBEN EN JOZEFIEN

In een gezellig huisje aan de stationsbuurt van Gent woont het nieuw samengestelde gezin van Jozefien en Ruben. Samen met hun kinderen bieden ze onderdak aan de inwonende Berhan uit Eritrea.

Een jaar geleden besloot het koppel een kamer in hun woning te verhuren aan Berhan, een erkende vluchteling. Culturele verschillen vormen geen obstakel bij het samenwonen. Zo ervaart Berhan minder stress en kan hij zijn toekomst plannen door een opleiding te volgen, wat hem verder op weg helpt bij het vinden van werk en een eigen woonst.

Nog vragen?

Kijk ook eens op:



www.caw.be/caw-in-je-buurt



www.kinderenopdevlucht.be



<https://www.ve-pr.be/nl/>



www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen

Orbit vzw – De Nieuwe Buren

denieuweburen@orbitvzw.be

www.denieuweburen.be



Een project van:



Met dank aan:



Met steun van:



Datum van uitgave: augustus 2023

V.U.: Didier Vanderslycke, Huidevettersstraat 165, 1000 Brussel

Eigenaars, verhuurders van een woning of mensen met beschikbare woonruimte in hun eigen huis, vragen regelmatig waar ze moeten op letten als ze een woning of een deel ervan laten bewonen door erkende vluchtelingen of tijdelijk beschermden. Deze handleiding wil antwoord geven op de meest gestelde vragen.



Een project van:

