

# Stap voor stap Samen op zoek naar huisvesting voor vluchtelingen



Auteur : Nicolas Van Puymbroeck  
Redactie : Olivia Fleuvy  
Vormgeving : Sophie Nelis

Afbeeldingen: Isabel Corthier, Karen Nachtergaele, Laurent Poma

Een uitgave van Caritas International en Convivial

Caritas International  
Liefdadigheidstraat 43  
1210 Brussel  
Tel. +32 (0)2 229 36 11  
Fax +32 (0)2 229 36 36  
infonl@caritasint.be

Convivial – Mouvement d’insertion des Réfugiés :  
Convivium asbl/vzw – Convivialités asbl  
Gerijstraat 33/35 – 1190 Brussel  
Tel. +32 (0)2 503 43 46  
Fax +32 (0)2 503 19 74  
info@convivial.be

Met de steun van het Europees Fonds voor Asiel, Migratie  
en Integratie

Uitgavedatum: december 2017

Deze uitgave mag niet gewijzigd noch gereproduceerd worden  
zonder vermelding van de auteurs.

## INHOUDSTAFEL

5	<b>Introductie</b>
6	<b>Opvang en transitie</b>
9	<b>Eerste fase: woonklaar</b>
9	Administratief luik
9	Persoonlijk luik
11	TIPS
13	<b>Tweede fase: zoeken</b>
13	Sociale markt
13	Private markt
16	TIPS
17	<b>Derde fase: overtuigen</b>
17	De huurder
18	De eigenaar
20	TIPS
21	<b>Vierde fase: financieren</b>
21	Huurwaarborg
22	Huurlast
24	TIPS
25	<b>Vijfde fase: installatie</b>
25	Woonst
26	Administratieve vestiging
28	TIPS
29	<b>Zesde fase: opvolging</b>
29	Nazorg
30	Tijdelijke oplossingen
33	TIPS



© Karen Nachtergaele

# Stap voor stap Samen op zoek naar huisvesting voor vluchtelingen

## Introductie

Sinds 1999 stelt de Belgische overheid zich principeel garant om elke persoon die asiel aanvraagt materieel te ondersteunen tijdens het verloop van de procedure. Van zodra een beslissing genomen werd over de asielmotieven komt er een einde aan de voorziening van een bed, bad en brood. Bij een negatieve beslissing dient men de opvangstructuur en het land te verlaten. Als men erkend wordt als vluchteling dan wel subsidiaire bescherming bekomp<sup>1</sup>, wordt men geacht om voortaan op eigen benen te staan en een eigen woonst te vinden. Deze brochure bespreekt hoe men vervolgens samen met vluchtelingen op zoek kan gaan naar huisvesting.

De overgang van materiële hulp naar een zelfstandig leven is een erg grote stap die slechts in beperkte mate wordt voorbereid tijdens de procedure. Fedasil, het agentschap verantwoordelijk voor de opvang van asielzoekers, voorziet daarom een transitieperiode na erkenning. Hierdoor wordt de opvang verlengd en kunnen vluchtelingen zich voorbereiden op het leven buiten de opvang. Sinds augustus

2016 behoort het tot de verantwoordelijkheid van Lokale Opvanginitiatieven (LOI), vrijwillig opgericht door OCMW's en gefinancierd door Fedasil, om vluchtelingen bij te staan tijdens hun transitie.

Vluchtelingen worden met een diversiteit aan uitdagingen geconfronteerd aan de vooravond van hun zelfstandige leven in België. Zo moeten ze de regiotaal leren, zich inschrijven bij een mutualiteit, culturele codes leren ontcijferen, werk zoeken of verder studeren, en een sociaal netwerk opbouwen. Aangezien de materiële opvang stopgezet wordt, is de allereerste prioriteit echter een woonst zoeken. Om dakloosheid te vermijden, dient men op zoek te gaan naar huisvesting. Pas van zodra men een dak boven het hoofd heeft, kunnen andere uitdagingen aangepakt worden.

De eerste horde bij het installatieproces is echter allesbehalve evident. Het vinden van kwaliteitsvolle huisvesting is voor alle kwetsbare bevolkingsgroepen moeilijk. Dit geldt des te meer voor vluchtelingen en personen met subsidiaire bescherming die doorgaans werkloos

<sup>1</sup> In deze brochure hanteren we de term 'vluchteling' in de ruime betekenis, inclusief personen met subsidiaire bescherming.

zijn en geen huurwaarborg kunnen betalen, de nodige kennis van de huisvestingsmarkt ontberen, op discriminatie stoten, en niet beschikken over een sociaal netwerk in de gemeente van het LOI waar ze na erkenning naar worden doorverwezen. Zonder begeleiding dreigen ze in de handen te vallen van huisjesmelkers, op straat te belanden, of schulden te maken. Op die manier wordt hun verdere installatie gehypothekeerd en hun toekomst in België van meet af aan ondermijnd.

De zoektocht naar huisvesting tijdens de transitieperiode is een lastig en stresserend proces. Terwijl de asielpprocedure erg lang kan aanslepen, moet men na een positieve beslissing zo snel als mogelijk het opvangnetwerk verlaten. Deze brochure benadrukt hoe men de zoektocht naar woningen, ondanks het krappe huisvestingsaanbod, kan verbeteren. We richten ons tot iedereen die betrokken is bij de zoektocht naar woningen, in het bijzonder LOI's. Ook vluchtelingen zoeken zelf mee naar een woning, maar zonder hulp van derden is het voor hen echter bijna onbegonnen werk om huisvesting te vinden. Zelfstandig worden is een proces dat zich geleidelijk voltrekt en een eerste woning is een noodzakelijke voorwaarde.

Er vallen zes verschillende fases te onderkennen bij het verlaten van de materiële opvang.

- Ten eerste dient men personen voor te bereiden op het autonome leven door hen 'woonklaar' te maken.
- Ten tweede dient men te zoeken naar beschikbare huisvesting.
- Ten derde moeten zowel eigenaars als vluchtelingen overtuigd worden om een huurovereenkomst af te sluiten.

- Ten vierde is het een uitdaging om de financiering van de woning rond te krijgen.
- Ten vijfde volgt de effectieve verhuis en installatie in de nieuwe woonst.
- Ten zesde dient men in eventuele alternatieve woonmogelijkheden te voorzien of te garanderen dat er nazorg besteed wordt na verhuis.

Deze zes fases worden visueel in kaart gebracht door bijgevoegd hulpverleningsinstrument. We stellen de opeenvolging voor als een rozet om te verwijzen naar het cyclische karakter van de zoektocht naar huisvesting. Aan de ene kant gebeurt het vaak dat de zoektocht ergens halverwege spaak loopt en men opnieuw dient te beginnen. Aan de andere kant is de eerste woning ook zelden de woning waar men voor altijd zal blijven. De huurprijs kan te hoog zijn, de locatie ongeschikt, of de woning te klein voor gezinshereniging. Hierdoor moet men opnieuw naar huisvesting zoeken.

### Opvang en transitie

Hierna bespreken we de opeenvolging van de opvang en transitie die doorlopen worden bij het verlaten van de materiële opvang. We besluiten elke fase met enkele praktische tips. Voor een goed begrip schetsen we eerst kort het verloop van het opvangparcours.

Een persoon kan een asielaanvraag indienen aan de luchthaven of bij de Dienst Vreemdelingenzaken in Brussel. In het eerste geval zal de persoon naar een gesloten opvangcentrum worden overgebracht in afwachting van een uitspraak over zijn dossier. In het tweede geval wordt er gedurende de asielpprocedure opvang voorzien in collectieve centra. Voor personen met een aantoonbare kwetsbaarheid (zoals

een medische problematiek), voor niet-begeleide minderjarige vluchtelingen, of voor personen met een zeer hoge erkenningskans wordt volgens de logistieke mogelijkheden gezocht naar een individuele opvangplaats. Na een positieve beslissing worden vluchtelingen geacht om binnen een termijn van twee maanden de opvang te verlaten. Een LOI kan normaal twee keer een verlenging van één maand aanvragen. Fedasil kent slechts bij grote uitzondering een derde verlenging toe na vier maanden.

Voor personen die in een collectief centrum verbleven tijdens de procedure, volgt er na erkenning een verhuis naar een LOI waar de transitie zal plaatsvinden. Hoewel Fedasil bij de overplaatsing rekening probeert te houden met plaatsgebonden factoren, zoals de taalregio en de locatie van de school van de kinderen, bestaat er geen garantie om in de nabijheid van het opvangcentrum te blijven. Vaak wordt men overgeplaatst naar een gemeente waar men niets of niemand kent. Wie reeds in een LOI verblijft, kan daar blijven en hoeft niet te verhuizen. Dit is bijvoorbeeld het geval voor personen met een hoge kans op bescherming (zoals Syriërs, Irakezen en Burundezers), die reeds na vier maanden in procedure toegang verkrijgen tot het netwerk van LOI's.

Vluchtelingen zijn vrij om in te gaan op de verlenging van hun materiële opvang. Ze kunnen tevens opteren om tijdelijk bij anderen in te wonen. Ze ontvangen dan van Fedasil 280 euro maaltijdcheques per volwassene (en 120 euro per kind) om een periode van één maand te overbruggen. Daarna wordt de steun stopgezet. Een zeer kleine minderheid kiest voor deze riskante optie. Nochtans worden zij vaak met dezelfde uitdagingen geconfronteerd op het vlak van huisvesting zoeken. Voor hen ligt de druk soms zelfs hoger omdat ze slechts één

maand steun hebben. Daarna vallen ze terug op financiële hulpverlening van het OCMW. Zolang ze bij privé-personen verblijven, hebben ze zelden recht op een volwaardig bestaansminimum. Men beschouwt hen namelijk als samenwonend, waardoor ze een minder hoge uitkering ontvangen.



© Isabel Corthier



Eerste fase

## WOONKLAAR

De eerste stap in de overgang van materiële opvang naar een zelfstandig leven bestaat erin vluchtelingen 'woonklaar' te maken. Dit omvat een administratief en een persoonlijk luik.

### Administratief luik

Op administratief gebied dient een persoon met een positieve beslissing het attest van immatriculatie (code 207 – oranje kaart) in te wisselen voor een elektronische identiteitskaart type A. De aanvraagprocedure wordt pas opgestart nadat de termijn van 30 dagen verstreken is waarbinnen de Dienst Vreemdelingenzaken beroep kan aantekenen tegen de erkenning. Soms loopt de termijn verder op wegens administratieve achterstand bij de betrokken diensten. Het is normaal de gemeente waar de persoon officieel woont die contact opneemt om de identiteitskaart aan te vragen. Indien men verhuist van een collectief centrum naar een LOI moet men een adreswijziging doorgeven zodat de gemeente van het LOI de identiteitskaart uitvaardigt. Om de verhuis te bekrachtigen, moet een wijkagent een woonstcontrole doorvoeren.

Hoewel een identiteitskaart geen noodzakelijke voorwaarde is om naar een woning te zoeken, vergemakkelijkt het in vele gevallen wel de contacten met potentiële verhuurders en met publieke instellingen zoals het OCMW. Bovendien vergemakkelijkt het de opening van een bankrekening en de aanvraag van een

bankkaart. Hoewel financiële instellingen in principe verplicht zijn om ook voor asielzoekers een basisbankdienst te voorzien, loopt dit in de praktijk niet vlot. Banken hebben de verantwoordelijkheid om de identiteit van hun cliënten te identificeren en dit verloopt makkelijker van zodra ze een A-identiteitskaart hebben. Het is voor vluchtelingen erg belangrijk om over een bankrekening te beschikken, onder meer voor de betaling van de huur.

Een andere administratieve stap is de aansluiting bij een mutualiteit. Na erkenning kan een vluchteling zich inschrijven bij een mutualiteit. In afwachting van de overschakeling is het LOI bevoegd om medische kosten terug te betalen. Dit scenario zorgt er echter voor dat sommige grote medische ingrepen uitgesteld worden totdat de mutualiteit het overneemt.

Tesamen nemen deze administratieve stappen vaak meer dan een maand in beslag, waardoor de zoektocht naar een eerste woning reeds vertraging oploopt. Het is belangrijk om deze administratieve stappen zo vlug als mogelijk in orde te maken. Tijdens de wachtperiode kan men iemand alvast ook op persoonlijk gebied woonklaar maken.

### Persoonlijk luik

Vluchtelingen zijn vaak onvoldoende op de hoogte van het tijdelijk karakter van hun verblijf in een LOI. Het onderscheid tussen een individuele opvangplaats, een private woning, een

huurhuis via een Sociaal Verhuurkantoor en via een Sociale Huisvestingsmaatschappij, is voor hen niet steeds duidelijk. Vooraleer ze op zoek gaan naar een woning is het aan te bevelen hen hierover grondig te informeren zodanig dat ze inzicht verwerven in de structuur van de huisvestingsmarkt. Zo weten ze beter wat ze mogen verwachten en wat niet.

Tijdens hun verblijf in de materiële opvang van een LOI dienen bewoners niet in te staan voor het financieel beheer van de woning. Dit maakt dat ze zich ook onvoldoende bewust zijn van de kostprijs van een woning en de uitdagingen om met een beperkt budget rond te komen. In sommige gevallen betekent de verhuis uit een LOI een sterke achteruitgang op het vlak van de woonkwaliteit. Hierdoor ontstaan er frustraties bij personen die de opvang moeten verlaten. Ze hebben onvoldoende inzicht in de woonmogelijkheden die hun beperkte inkomen biedt. Vandaar dat er voldoende informatie gegeven dient te worden over de prijs-kwaliteit van woningen binnen een bepaalde budgetruimte.

Daarnaast kennen vluchtelingen België onvoldoende om een goede inschatting te kunnen maken over de toekomstige locatie waar ze willen wonen. Het is van groot belang om hen wegwijs te maken in België. Tijdens de procedure is men namelijk gebonden aan de opvangstructuur waar men materiële hulp ontvangt. Wil men elders wonen gedurende de procedure, dan vervalt het recht op materiële opvang. België blijft voor vele vluchtelingen een vreemd land. Met hun beperkt budget voor vrijetijdsbesteding kunnen ze het land amper verkennen. Hun kennis strekt vaak niet verder dan de onmiddellijke omgeving van de opvangstructuur en enkele grote steden.

Na erkenning hebben vluchtelingen de keuzevrijheid om zich overal in België te vestigen. Niettemin is het voor hen onduidelijk wat

de opties zijn. Keuzes worden bijvoorbeeld gemaakt op basis van stereotypes over het leven op het platteland versus de stad of op basis van het verlangen om dichtbij familie, kennissen of mensen uit dezelfde gemeenschap te wonen. Begeleiders kunnen een grote hulp zijn om vluchtelingen bij te staan bij hun keuze over een woonplaats en het type woning. Het komt erop aan hun horizon te verruimen en onzekerheid weg te nemen. Op die manier kunnen andere overwegingen, zoals betaalbaarheid van de woning en arbeidskansen, opgenomen worden. Tevens kan hierdoor aandacht besteed worden aan factoren zoals mobiliteit en openbaar vervoer, die afstanden kunnen helpen relativeren.

Een laatste aspect van het woonklaar maken, heeft betrekking op het beheer en onderhoud van de woning. Sommige personen hebben weinig ervaring met alleen wonen of ze houden er andere leefgewoonten op na. Zonder binnen te dringen in hun privacy, kunnen toekomstige problemen in een woning voorkomen worden door thema's zoals netheid (bijvoorbeeld in verband met sorteren van vuilnis) en overlast (bijvoorbeeld in verband met nachtlawaai) ter sprake te brengen. Vanuit financieel oogpunt is het vooral interessant om te sensibiliseren rond energiegebruik. Een groot obstakel echter vormt de korte verblijftijd in een LOI, die mensen afremt om zich met de woning te identificeren en er voldoende zorg aan te besteden.

## TIPS

> Een brochure met typische woningen binnen een bepaalde prijsklasse kan irrealistische verwachtingen temperen.

> Door tolken en personen met dezelfde herkomst in te schakelen wekt men vertrouwen. Hierdoor kunnen misverstanden, vaak verbonden met culturele gebruiken, voorkomen worden.

> Collectieve 'woonateliers' kunnen vluchtelingen inlichten over thema's zoals netheid, overlast, en beheer van een woning.

> Het is belangrijk bewoners bewust te maken van hun energieconsumptie. Dit kan aan de hand van een financiële beloning als men minder consumeert dan gemiddeld. Een maatschappelijk assistent kan maandelijks de meterstanden opnemen en uitleggen aan de bewoners hoeveel ze verbruikt hebben. Wie het goed doet, krijgt een financiële beloning. Overconsumptie kan ook financieel afgestraft worden. Dit is een negatief signaal, dat echter wel meer representatief is voor het echte leven. Beide systemen worden best gekoppeld aan de verspreiding van positieve voorbeelden over hoe gesnoeid kan worden in energieverbruik (zoals via energiezuinige toestellen, selectief ventileren) en negatieve voorbeelden (zoals het licht aanlaten, verwarmen met open ramen).

> Extra toelagen voor vervoer en georganiseerde uitstappen kunnen de horizon van vluchtelingen verruimen waardoor ze een realistischer beeld krijgen van het leven in België.

## Inschatting van de huurprijs op basis van de belangrijkste inkomsten en uitgaven

Na de transitiefase komt er een einde aan de materiële hulpverlening en dient men zelf in te staan voor het levensonderhoud. De belangrijkste uitgaven zijn de huur, nuts-onkosten (water, gas, elektriciteit), algemene kosten (zoals lift), dagelijkse onkosten (voeding, kledij, school), transport, communicatie, en de eventuele terugbetaling van leningen. De belangrijkste vorm van inkomen is de financiële ondersteuning van een OCMW in de vorm van een bestaansminimum en eventueel kindergeld. Onderstaande voorbeelden geven een inschatting van een haalbare huurprijs, zonder rekening te houden met eventuele huursubsidies. Los van het aanbod op de markt, is het duidelijk dat de meerkost van kinderen niet gecompenseerd wordt door kinderbijslag, en dat kerngezinnen in een erg precare situatie verkeren.

### Voorbeeld

Kerngezin met twee kinderen (5 en 10) in Vlaanderen

- + 1190 euro (bestaansminimum)
- + 377 euro (kindergeld)
- 150 euro (nutsonkosten)
- 50 euro (lift en onderhoud)
- 500 euro (dagelijkse onkosten)
- 25 euro (transport en communicatie)
- Haalbare huurprijs tussen 700 en 850 euro voor appartement met twee slaapkamers

### Voorbeeld

Alleenstaande vrouw met één kind (14) in Brussel

- + 1190 euro (bestaansminimum)
- + 191 euro (kindergeld)
- 100 euro (nutsonkosten)
- 50 euro (lift en onderhoud)
- 350 euro (dagelijkse onkosten)
- 20 euro (transport en communicatie)
- Haalbare huurprijs tussen 700 en 750 euro voor appartement met twee slaapkamers

### Voorbeeld

Alleenstaande man in Wallonië

- + 892 euro (bestaansminimum)
- 50 euro (nutsonkosten)
- 25 euro (lift en onderhoud)
- 250 euro (dagelijkse onkosten)
- 25 euro (transport en communicatie)
- Haalbare huurprijs tussen 350 en 450 euro voor een kamer of studio



## Tweede fase

### ZOEKEN

Van zodra alle administratieve formaliteiten in orde zijn en men uitgemaakt heeft in welke regio men wil wonen, kan de eigenlijke zoektocht naar een woonst van start gaan. Het beschikbare aanbod is vaak plaats-afhankelijk, variabel in de tijd, en ongelijk verdeeld volgens type. In grote steden vindt men bijvoorbeeld makkelijker studio's, terwijl men elders meer gezinswoningen vindt. Na verloop van tijd dient men te evalueren of de eigen voorkeur ingelost kan worden. Aangezien er een termijn staat op de transitieperiode kan het nodig zijn om terug te komen op eerder gemaakte keuzes. De zoektocht kan volgens twee paden verlopen, met name de sociale of de private markt.

#### Sociale markt

De regelgeving omtrent sociale woningen verschilt van regio tot regio. In principe zijn er twee types sociale woningen, via een Sociaal Verhuurkantoor (SVK) of via een Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM). Ze werken volgens een ander toekenningsprincipe, respectievelijk een puntensysteem op basis van aantoonbare woonnod en een chronologische wachtlijst. Hoewel er beperkte mogelijkheden bestaan voor SHM om van de volgorde op de wachtlijst af te wijken, maken vluchtelingen weinig kans om via dit kanaal een woning te vinden omdat ze nog maar recent in België zijn. Het is wel aan te bevelen om de inschrijving zo vlug als mogelijk te doen om op langere termijn aanspraak te kunnen maken.

Bij het verlaten van een LOI scoren vluchtelingen vaak hoog op de criteria van het SVK-puntenstelsel omwille van hun effectieve of dreigende dakloosheid. Toch kunnen sommige criteria ook in hun nadeel spelen, zoals het criterium van lokale binding dat door sommige SVK gehanteerd wordt, waarbij personen die reeds lang in de gemeente woonachtig zijn voorrang krijgen. Rekenen op een sociale woning van het SVK is riskant omdat hun aanbod vaak beperkt is. Bovendien is het niet overal een kantoor actief.

#### Private markt

De belangrijkste bron voor huisvesting van vluchtelingen is de private huurmarkt. In tegenstelling tot de sociale markt dient men als potentiële huurder veel actiever op zoek te gaan. Het volstaat niet om zich in te schrijven op een lijst en men moet via verschillende kanalen het aanbod opsporen. Voor personen die de regiotaal niet machtig zijn, verloopt het zoeken vaak moeizaam omdat ze de inhoud van advertenties onvoldoende begrijpen. Ze verwarren bijvoorbeeld koop- en huuradvertenties of hebben geen oog voor de bijkomende kosten bovenop de huurprijs. Tevens zijn ze niet automatisch op de hoogte van alle kanalen waarlangs ze een private woning kunnen huren.

Op de private huurmarkt spelen makelaars een belangrijke poortwachtersfunctie. In opdracht van private eigenaars verhuren zij woningen. Vaak beschikken zij over een eigen





website, maar ze posten ook advertenties op publieke websites zoals 'immoweb' en 'vlan'. Het komt voor dat zij op indirecte en directe manier vluchtelingen discrimineren. Ze hanteren vaak een inkomenscriterium, waarbij ze van huurders vragen om slechts één derde van hun inkomen aan huur te spenderen. Het is zeer moeilijk om aan deze voorwaarde te voldoen. Hoewel onwettig, wordt er ook op basis van herkomst gediscrimineerd. Vaak wil men niet aan de eigenaar vragen of die aan personen met buitenlandse herkomst wil verhuren omdat men er vanuit gaat dat die waarschijnlijk zal weigeren. Als er voldoende andere gegadigden zijn, vermijdt men liever eventuele conflicten. Toch kan het de moeite lonen om een immo-kantoor in te lichten over de specifieke vraag van vluchtelingen. Als zij bereid zijn om te helpen, opent dit een ruime bron aan woningen.

Omdat het bemiddelde karakter bij het zoeken via immo-kantoren problemen kan opleveren, zijn meer directe kanalen vaak succesvoller.

De meest gebruikte methode is advertenties op internet en in kranten bekijken. Soms zijn er ook plaatsen zoals grootwarenhuizen of buurthuizen waar zoekertjes uitgehangen worden. Ten slotte zijn er nog veel verhuurders die aan de woning zelf afficheren dat een woning te huur staat.

Direct contact opnemen met eigenaars is vaak het meest efficiënt. Voor vluchtelingen is er echter doorgaans wel een grote taalkloof, die het eerste contact bemoeilijkt. Vandaar dat het aan te bevelen is dat tussenpersonen in hun naam contact opnemen. Vluchtelingen kunnen echter wel 'huiswerk' doen door nummers en adressen te verzamelen.

Vrijwilligers en onafhankelijke NGO's hebben doorgaans het meeste legitimiteit bij verhuurders; medewerkers van een OCMW botsten vaak op negatieve vooroordelen. In tegenstelling tot immo-kantoren die vluchtelingen weigeren met uitvluchten, kunnen private verhuurders soms veel directer zijn in

### Geen algemene verhuurvergunning, wel verplichting om principes na te leven

Wonen is een complexe beleidsmaterie die zich uitstrekt over verschillende beleidsniveaus. Inzake de minimale veiligheid-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten ligt het zwaartepunt bij de gewesten, die in hun respectievelijke wooncodes de decretale minima hebben vastgelegd waaraan een huurwoning moet voldoen. Lokale overheden spelen vervolgens een belangrijke coördinerende en uitvoerende rol om de vereisten te bewaken. Er bestaat geen algemene verhuurvergunning. Verhuurders dienen in principe te voldoen aan de gewestelijke wooncodes, maar ze dienen dit niet op voorhand te bewijzen. Niettegenstaande enkele uitzonderingen (zoals collectieve woningen in het Waals gewest of gemeenten die een conformiteitsattest vragen), weet men hierdoor als potentiële huurder niet zeker of de woning wel in orde is.

Regionale overheden hebben elks hun eigen voorschriften uitgewerkt die de stabiliteit, toegankelijkheid, verlichting en verluchting, brandveiligheid, sanitaire installaties en elektriciteits- en stookolie- of gasinstallaties van een huurwoning dienen te bewaken. Enkele algemene aandachtspunten waar je als potentiële huurder op moet letten :

- Zorg voor een minimale woonoppervlakte afgestemd op het aantal personen: tussen 15m-18m voor 1 persoon, 28 m voor twee personen, en 33m-40m voor drie personen
- Let op voor schuine daken: de woonoppervlakte onder het dak wordt niet helemaal meegerekend
- Voorzie voor kinderen vanaf 9 jaar een eigen slaapkamer
- Heb aandacht voor voldoende ramen en natuurlijk licht
- Zorg voor scheiding tussen verschillende types ruimtes, zoals keuken, badkamer en slaapkamer
- Hou je ogen open voor tekenen van (doorslaand) vocht en ventilatiemogelijkheden

hun communicatie. Men dient personen die namens vluchtelingen bellen voor te bereiden op eventueel racisme. In telefoongesprekken komt het er op aan vluchtelingen niet voor te stellen als een probleemgroep, maar tevens eerlijk te blijven over hun financiële mogelijkheden en eventuele vertragingen of moeilijkheden die zich kunnen voordoen bij verhuur (zoals vertraging van de eerste uitbetaling huur). Gedetailleerde informatie kan men best face-to-face geven, terwijl men via de telefoon vooral moet geruststellen en extra informatie dient te vragen over de woonst.

Sociale netwerken van vrijwilligers of van vluchtelingen vormen een goed aanvullend kanaal. Vaak komen huurwoningen niet meteen op de markt terecht, maar wordt er gezocht in directe kring. Dit is bijvoorbeeld het geval bij personen die een huurcontract lopende hebben en die willen verhuizen. Om boetes omwille van contractbreuk te vermijden, zoeken zij zelf naar nieuwe verhuurders. Zo gaat het ook vaak bij vluchtelingen. Hun eerste woning voldoet zelden aan de vereisten (bijvoorbeeld omdat ze te klein geworden is na familiehereniging of omdat men elders werk of een school gevonden heeft). Via digitale platformen, zoals



facebook-groepen, tracht men dan nieuwe huurders te vinden.

Een groot probleem voor vluchtelingen is dat ze de lokale huisvestingsmarkt niet kennen. Ze zijn niet op de hoogte van bepaalde patronen, zoals de buurten waar de woningen goedkoper zijn, de gemiddelde huurprijs, et cetera. Organisaties die regelmatig huisvesting zoeken, kunnen doorheen de tijd die kennis wel opbouwen. Daarnaast kunnen ze op termijn een lijst aanleggen van de eigenaars waar hun vluchtelingen terecht kwamen. Het is belangrijk om af en toe contact te houden met de eigenaars om te evalueren of alles goed verloopt. Door vertrouwen te winnen, kan men eigenaars overtuigen om in de toekomst samen te werken. Sommige eigenaars bezitten meerdere woningen en willen vaak zo weinig mogelijk tijd steken in het vinden van huurders. Door te investeren in goede relaties met eigenaars en juiste informatie kan men de zoektocht naar woningen vergemakkelijken. Bij de zoektocht naar woningen moet men altijd goed waken over de kwaliteit van de woning.

LOI's of organisaties zijn vaak op de hoogte van slechte woningen in de eigen gemeente, maar het wordt moeilijker om de kwaliteit in te schatten als de woning elders ligt. De beste manier om te vermijden dat vluchtelingen in slechte woningen terechtkomen is meegaan als maatschappelijk assistent, maar dit kost vaak veel tijd en moeite. Men kan vluchtelingen als alternatief ook enkele richtlijnen meegeven van zaken waar ze aandacht aan moeten besteden als ze alleen gaan kijken (zoals in verband met het aantal kamers). Gemeentebesturen kunnen wooncontroles uitvoeren en indien nodig het pand onbewoonbaar verklaren, waardoor vluchtelingen opnieuw een woning zullen moeten zoeken.

Het is gevaarlijk om te rekenen op één kanaal om huisvesting te zoeken. Vandaar dat men

doelbewust dient te diversifiëren en uiteenlopende mogelijkheden op de sociale en private huisvestingsmarkt moet openhouden. Het is ook belangrijk bewust te zijn van de mogelijkheden en beperkingen die verschillende actoren hebben bij de zoektocht naar huisvesting. Vandaar dat het van belang is om af te stemmen wie welke taken op zich neemt.

#### TIPS

> Vrijwilligers inzetten voor het doorzoeken van advertenties en om huureigenaars te contacteren kan de zoektocht versnellen.

> Vluchtelingen helpen met zoeken motiveert hen om zelf ook inspanningen te leveren. Er dient tijd voorzien te worden om de onzekerheid draaglijk te houden en stress te verlichten.

> Een database aanleggen met woningen en verhuurders laat toe om patronen in de huisvestingsmarkt te onderkennen (zoals de goedkope buurten).

> De centralisering van de zoektocht naar woningen bij één persoon en de focus op bepaalde zoekregio's laat specialisering, kennisopbouw en netwerkvorming toe.

> Goede contacten onderhouden met personen die een woning gevonden hebben, is belangrijk omdat zij vaak eerst informeel zoeken naar nieuwe verhuurders bij verhuis.



#### Derde fase

### OVERTUIGEN

Het aanbod huurwoningen binnen een betaalbare prijs categorie is erg schaars. De zoektocht naar een geschikte woonst kan daarom lang duren. De volgende stap in het proces bestaat erin iedereen te overtuigen, zowel de huurder als de verhuurder.

#### De huurder

Het is pas tijdens de eigenlijke zoektocht naar een woning en concrete huisbezoeken dat het voor vluchtelingen effectief duidelijk wordt wat hun woonopties zijn. Vaak mondt dit uit in teleurstelling, ondanks de voorbereidende gesprekken om mensen woonklaar te maken.

Men krijgt namelijk niet altijd wat men hoopte. Bijgevolg worden woningen geweigerd, terwijl die objectief gezien volgens criteria van prijs-kwaliteit in orde zijn. Bewustwording van de huidige situatie waarin men zich bevindt, gaat vaak in stappen. Vluchtelingen maken een soort uitgesteld rouwproces door na erkenning. Soms hebben ze door hun vlucht op korte tijd heel wat maatschappelijke status en rijkdom verloren. Opnieuw kan het helpen om foto's aan te reiken van typische woningen binnen een bepaald marktsegment om huurders te informeren en overtuigen.



© Laurent Poma

Het is aangewezen om ondersteuning te bieden bij het maken van de moeilijke keuze over een woonplaats. Men moet met personen de voor- en nadelen overlopen, met een perspectief op korte en middellange termijn. De keuze voor een woonplaats heeft verstrekken consequenties op het vlak van integratie en (sociale) mobiliteit. Het vinden van een woning is een emotionele aangelegenheid omwille van het centrale belang in het verdere verloop van het autonome leven. Een woning is meer dan alleen een dak boven het hoofd; het is vooral ook een locatie van waaruit een sociaal netwerk opgebouwd kan worden, naar werk kan worden gezocht, ...

De termijn van de transitie is erg kort. Meteen na de verhuis naar het LOI moet de zoektocht starten. Om uitstelgedrag te vermijden, kan het LOI best slechts een verblijf van twee maand in het vooruitzicht stellen. De mogelijkheid van een verlenging, twee keer met één maand, dient gepresenteerd te worden als een noodoplossing en niet als de regel. Niettemin gebeurt het zeer zelden dat men binnen de reguliere termijn iets gevonden heeft. Aldus mag men de druk ook niet onnodig opvoeren. Een begeleider dient een bewoner ook te ondersteunen en vertrouwen te geven dat men uiteindelijk wel iets zal vinden.

Toch kan de zoektocht niet volstrekt onvoorwaardelijk verlopen. Vele LOI's en hulpverleningsorganisaties hanteren de regel dat ze bewoners niet meer helpen zoeken indien ze drie keer een woning onterecht hebben afgewezen. Via deze druk legt men de verantwoordelijkheid bij de vluchteling, die hiermee extra aangezet wordt om bepaalde woningen die niet volstrekt aan het gewenste profiel beantwoorden, te nemen. Om huurders toch een zekere keuze te laten, kan men ervoor opteren om huisbezoeken in groep te organiseren met personen met een gelijkaardig profiel. Zo optimaliseert men de kansen dat beschikbare woningen effectief

gehuurd zullen worden. Voor LOI's met een beperkt aantal opvangplaatsen kan het soms moeilijk zijn om groepsvisites te plannen omdat er onvoldoende bewoners zijn die naar een gelijkaardige woning zoeken. Eventueel kan overwogen worden om met naburige LOI's samen te werken.

### De eigenaar

Het komt in vergelijking veel vaker voor dat de eigenaar in plaats van de potentiële huurder overtuigd moet worden. Onwetendheid is een belangrijk obstakel. Verhuurders zijn zelden op de hoogte van de asielpprocedure en maken daardoor geen duidelijk onderscheid tussen personen die een illegaal verblijfstatuut hebben, zij die in procedure zitten en personen met erkenning. Het kost aldus tijd om een verhuurder hierover in te lichten en te overtuigen van het feit dat vluchtelingen in feite dezelfde rechten en plichten hebben als elke andere burger. Het overbrengen van deze boodschap vereist de tussenkomst van iemand die de regiotaal voldoende beheerst. Vluchtelingen zijn hier zelden zelf toe in staat. Om de verhuurder te overtuigen is het een aanzienlijke hulp als een hulpverlener de situatie uitlegt. Bij voorkeur gebeurt dit direct, telefonisch of face-to-face, maar het kan ook per brief gebeuren.

Een woning verhuren is niet alleen een financiële transactie. Het vereist ook vertrouwen in de huurder dat die als een goede huisvader zal zorgen voor de woonst. Als er geen contacttaal is, wordt het moeilijk om dit vertrouwen op te bouwen. Potentiële huurders die via een vertrouwenspersoon worden doorverwezen hebben doorgaans een streepje voor. Vandaar het belang van aanbevelingsbrieven. Meest effectief is de belofte dat er na de intrek een blijvende opvolging zal zijn door een hulpverlener, die op geregelde tijdstippen zal nagaan hoe iemand zich geïnstalleerd heeft. Het zijn doorgaans alleen NGO's en individuele burgers die dergelijke sociale mediatie en opvol-

### Hoe vluchtelingen aanbevelen bij verhuurders?

Het is vaak moeilijk voor vluchtelingen om het vertrouwen te winnen van verhuurders. Bij hun zoektocht naar een woning botsen ze vaak op onwetendheid en angst voor het onbekende, soms zelfs racisme. Lokale opvanginitiatieven zitten in een bevoorrechte positie om vluchtelingen en personen met subsidiaire bescherming aan te bevelen bij verhuurders. Door hun intieme vertrouwdheid met het dagelijks leven van hun bewoners kunnen ze een geloofwaardige getuigenis geven van de manier waarop een gezin de woning onderhoudt, hoe de interactie met de assistenten verloopt en wat de toekomstperspectieven zijn van de leden van het gezin. Het is aan te bevelen expliciet gebruik te maken van deze kennis om de drempel naar verhuurders te verlagen en vertrouwen te wekken.

ging kunnen verzorgen omdat zij vluchtelingen opvolgen tot na hun transitie. Wanneer vluchtelingen de gemeente van het LOI verlaten, wordt het voor maatschappelijk assistenten van het LOI namelijk moeilijk om sociale mediatie te garanderen. Mediatie werkt het beste als men zich opstelt als neutrale tussenfiguur, tussen de vluchteling en de huiseigenaar. Men moet het perspectief van beiden trachten te verzoenen omdat er anders waarschijnlijk geen overeenstemming zal bereikt worden.

Bij een ontmoeting tussen eigenaar en verhuurder is de eerste impressie vaak doorslaggevend. Op tijd verschijnen op een bezichtigingsafspraak boezemt vertrouwen in. Dit is niet altijd even gemakkelijk aangezien vluchtelingen doorgaans aangewezen zijn op het openbare vervoer. Met alle leden van een gezin aanwezig zijn op een bezichtiging kan tevens onzekerheid inperken. Het kan echter ook overweldigend overkomen op een eigenaar die weinig ervaring heeft met verhuren aan personen van buitenlandse herkomst.

Naast onwetendheid en een gebrek aan vertrouwen, brengt het verhuren aan personen die een LOI verlaten vaak financiële moeilijkheden

met zich mee. In de regel hulp moeten ze hulp vragen aan het OCMW voor de uitbetaling van een huurwaarborg (en de eerste maand huur). Het OCMW dat bevoegd is om deze hulp te voorzien wordt bepaald op basis van de plaats waar men gaat wonen. Hiervoor dient men reeds fysiek in de gemeente aanwezig te zijn, waarvoor een huurcontract nodig is en een reëel verblijf in de woning. Er is aldus sprake van een vicieuze cirkel. Omdat de procedure doorgaans traag verloopt, moeten verhuurders vaak een tijd wachten op de eerste uitbetaling. Bovendien zal een OCMW nooit ingaan op de vraag van verhuurders om de huurwaarborg in cash uit te betalen omdat deze praktijk onwettig is.

Sommige OCMW's vragen bovendien dat de woning aan bepaalde kwaliteitseisen voldoet alvorens ze een financiële hulp willen uitbetalen. In sommige gemeenten bijvoorbeeld dienen verhuurders een conformiteitsattest aan te vragen. Enerzijds beschermt dit huurders tegen huisjesmelkers die ongeschikte woningen verhuren. Anderzijds betekent dit voor verhuurders een extra inspanning als ze aan vluchtelingen willen verhuren.

Als er voldoende vraag is, zal een verhuurder in vele gevallen kiezen voor huurders die het minst moeilijkheden meebrengen. Toch is het niet aangewezen om financiële moeilijkheden te verzwijgen. Dit kan namelijk de start van een huurovereenkomst al van meet af aan gespannen doen verlopen. Maatschappelijk assistenten of tussenpersonen dienen eigenaars in te lichten over de financiële problemen die zich vaak aan het begin van het contract voordoen, zoals bij de betaling van de huurwaarborg of de eerste maand huur. Bovendien moeten ze duidelijk maken dat ze zich in geen geval financieel borg stellen en dat de financiële transactie uiteindelijk tussen eigenaar en verhuurder wordt afgesloten.

Overtuigen is waarschijnlijk de meest frustrerende fase omdat geleverde inspanningen plots teniet gedaan kunnen worden door een weigering vanwege de huurder of verhuurder. Een lange zoektocht en voorbereiding kan door een korte ontmoeting tot niets herleid worden, waardoor de cyclus weer van bij het begin start. De eerste keer dat een gezin een woning bezoekt, is vaak een schok, ondanks alle goede voorbereidingen. Het is van groot belang om desondanks door te zetten. Er komt erg veel stress en emotie kijken bij de keuze voor een woonplaats. Vandaar dat een hulpverlener als vertrouwenspersoon op een empathische manier dient te ondersteunen tijdens het beslissingsproces. De neutrale tussenkomst van een derde partij kan zowel in het belang van huurder als verhuurder zijn.

## TIPS

> Vluchtelingen op bezoek laten gaan bij andere personen die zich reeds geïnstalleerd hebben en waaraan ze zich kunnen spiegelen als rolmodellen, kan de eerste schok bij bezichtiging anticiperen en temperen.

> Vluchtelingen begeleiden bij woonstbezichtigingen en een sociale bemiddeling opnemen naar verhuurders toe loont de moeite om alle betrokkenen op hun gemak te stellen.

> Een begeleidende brief met de omschrijving van het vluchtelingenstatuut kan eigenaars geruststellen.

> Aanbevelingsbrieven schrijven op basis van ervaringen in de materiële opvang verhoogt de kansen op een woonst.



## Vierde fase FINANCIEREN

Het huren van een woning is uiteindelijk ook een financiële aangelegenheid. De financiering is de meest technische fase tijdens de zoektocht. Het valt uiteen in twee afzonderlijke betalingen, namelijk de huurwaarborg en de maandelijkse huur.

### Huurwaarborg

Bij verhuur kan een huurder een financieel onderpand vragen als garantie voor de staat waarin de woning zich bevindt. Bij eventuele beschadigingen of betalingsachterstand kan de verhuurder deze huurwaarborg aanspreken om de kosten op de huurder te verhalen. Bij verhuis krijgt een huurder het budget terug als alles in orde achtergelaten wordt. De hoogte van de huurwaarborg kan variëren tussen één en drie maanden huur, maar bedraagt vaak twee maanden.

Het is in België niet verplicht om een huurwaarborg te vragen in het kader van een huurovereenkomst. In de meerderheid van de gevallen stelt de verhuurder dit toch als voorwaarde voorop. Er bestaan drie types huurwaarborgen, waarbij de huurder in principe mag kiezen. (1) Ofwel betaalt hij een bedrag van maximaal twee maanden huur op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder. (2) Ofwel staat een bank garant voor de huurder voor een maximaal bedrag van drie maanden huur. De huurder zal desgevallend het bedrag van de garantstelling in schijven, binnen de drie jaar, aan de bank

terugbetalen. (3) Een andere mogelijkheid is dat een OCMW met de financiële instelling een overeenkomst afsluit, zonder feitelijke uitbetaling aan de bank. Er wordt dan gesproken over een 'papieren waarborg'. Vele verhuurders verkiezen de uitbetaling van een huurwaarborg in cash of via storting op een privé-rekening omdat ze dan het bedrag zelf kunnen aanwenden. Deze praktijk is echter onwettig.

Hierboven werd reeds gewezen op de moeilijkheden die vluchtelingen kennen om de huurwaarborg te betalen. Vaak ontbreekt het hen aan spaargeld dat ze uit het thuisland konden meenemen. Bovendien hebben ze slechts beperkte kansen om geld via tewerkstelling, via vrijwilligerswerk of via wekelijkse uitkeringen te sparen. Bijgevolg doen ze beroep op derden voor de uitbetaling. Dit kunnen privépersonen zijn, maar vaker gaat het om het OCMW of NGO's. Onderling verschillen deze in de voorwaarden van de financiële tussenkomst voor een huurwaarborg en kennen ze verschillende bedragen uit. Een OCMW kan bijvoorbeeld beslissen om slechts één maand huur voor te schieten terwijl de verhuurder er twee vraagt. Afhankelijk van het inkomen van de aanvrager en de vraagprijs op de lokale huurmarkt, bepaalt het OCMW vaak een maximale aanvaardbare huurprijs.

Wettelijk gezien is het OCMW van de gemeente waar een persoon zich gaat vestigen, bevoegd



om tussen te komen bij de huurwaarborg. Om het zoekproces te bespoedigen zijn er echter bepaalde OCMW's die voor hun LOI-bewoners de huurwaarborg voorschieten. NGO's springen ook vaak bij als de aanvraag te lang duurt of de hoogte ontoereikend is en men anders de woning dreigt te verliezen. In elk geval dient de tussenkomst bij een huurwaarborg terugbetaald te worden. Het gaat om renteloze leningen die binnen een bepaalde termijn voldaan moeten worden. Er staat aldus ook een afbetalingsplan tegenover. Vluchtelingen die aanvankelijk vaak van een bijstandsuitkering leven, moeten aldus met hun karige inkomen deze schuld afbetalen. Het OCMW waarbij een persoon is aangesloten kan de terugbetaling automatisch van de uitkering afhouden. Het is best om eerst informatie in te winnen over hoe hij de huurwaarborg zal betalen, alvorens een huurcontract te ondertekenen.

### Huurlast

Een groot probleem tijdens de zoektocht is het vinden van betaalbare woningen. De maandelijkse huurlast is een belangrijke parameter en men dient te vermijden dat personen

schulden opbouwen doordat ze de huur niet kunnen betalen. Huurprijzen kunnen sterk variëren tussen buurten, gemeenten en steden. Er bestaat geen algemene standaard en het spel tussen vraag en aanbod bepaalt voor een groot deel de hoogte. Het LOI heeft een belangrijke taak om vluchtelingen in te lichten en voor te bereiden op alle kosten die een huurwoning met zich meebrengt, gaande van de huur en brandverzekering tot de kosten van de nutsvoorzieningen en algemene kosten.

Vaak doen er zich vertragingen voor bij de uitbetaling van de eerste maand huur. Terwijl de wet voorschrijft dat het ontvangende OCMW bevoegd is voor de huurwaarborg, is er geen duidelijkheid over wie bevoegd is voor de eerste maand huur. Als het OCMW van de toekomstige woonplaats bereid is om de eerste maand huur voor te schieten, is er vaak een vertraging tot na het sociaal onderzoek. Hierdoor wordt het geduld van de eigenaar met één maand op de proef gesteld.

Om verhuurders vertrouwen te geven over de betaling in de toekomst, kan de huur rechtstreeks

doorgestort worden via een permanente bankopdracht. Het OCMW kan dit met instemming van de vluchteling direct met de bank regelen. Huurders kunnen dit echter te allen tijde stopzetten. Het is enerzijds goed dat de vluchteling deze verantwoordelijkheid opneemt, maar er moet anderzijds wel voor gewaakt worden dat de huur betaald blijft worden.

Bij het huren van een woning is de termijn ook van groot belang. Contracten kunnen variëren van één tot negen jaar. Het is aan te bevelen om het eerste contract voor een termijn van ongeveer één jaar aan te gaan. De samenstelling van een gezin kan namelijk veranderen (bijvoorbeeld door familiehereniging), waardoor de woning niet langer geschikt is. Bovendien kunnen tewerkstellingsopportuniteiten of aanbiedingen voor andere woningen aanleiding geven tot verhuis. Om boetes omwille van contractbreuk te vermijden is het belangrijk om de duur van het contract initieel niet te lang te maken. De huurprijs kan gedurende de termijn van het contract niet gewijzigd worden, met uitzondering van een eventuele jaarlijkse indexatie.

Om de huurprijs te drukken, kunnen vluchtelingen ook een vraag indienen voor een regionale huursubsidie. Regionale overheden stellen echter kwaliteitsvoorwaarden voor de toekenning. Dit zorgt ervoor dat de slechtste woningen niet in aanmerking komen. Het is gevaarlijk te rekenen op de tussenkomst van de huursubsidie bij de bepaling van de hoogte van de huurlast omdat er geregeld weigeringen zijn. Verhuurders zijn niet altijd bereid om eventuele gebreken op te lossen om aan de criteria van de huursubsidie te voldoen. Bovendien kan het lang duren alvorens er een controle van de woning plaatsvindt. Wie aan de voorwaarden voldoet, krijgt een maandelijkse tegemoetkoming die afhankelijk van de regio gekoppeld is aan de huurprijs, het type woning en het aantal personen ten laste.

In sommige gevallen worden kosten voor nutsvoorzieningen verrekend in de huurprijs. De verhuurder neemt dan de nutskosten voor water, elektriciteit, gas en verwarming enerzijds en algemene kosten (zoals lift en onderhoud gebouw) anderzijds op zich, maar rekent die door in de huurprijs. Het kan zowel gaan om een provisie waarna een afrekening volgt, of een vaste forfaitprijs. De huurder heeft hierdoor minder vrijheid om zich aan te sluiten bij een eigen verdeler, maar vermijdt hierdoor wel heel wat administratie. Bij een forfaitprijs ontstaan vaak disputen over de hoogte van het budget of het feitelijke verbruik. Bovendien vraagt de eigenaar soms om de nutsonkosten en algemene kosten van een heel jaar voor te schieten, wat budgettair zeer moeilijk is voor vluchtelingen. In andere gevallen moet de nieuwe huurder een regeling treffen met de voormalige huurder in verband met de omschakeling. Dit biedt meer vrijheid, maar vraagt tevens meer administratie die doorgaans alleen in de regiotaal is opgesteld.

De financierbaarheid van woningen wordt vooral bepaald door structurele oorzaken, zoals de structuur van de huisvestingsmarkt en de hoogte van de uitkeringen. Het OCMW van de gemeente waar een vluchteling zich wil vestigen is in principe bevoegd om te helpen met de betaling van de huurwaarborg. Vaak stellen verhuurders de betaling van een huurwaarborg als voorwaarde, waardoor een vicieuze relatie ontstaat. Vandaar dat het aan te bevelen is in sommige gevallen af te wijken van de bevoegdheidsverdeling ter bevordering van een vlotte doorstroming. Hoewel strikt genomen niet bevoegd, kan een LOI de huurwaarborg en zelfs de eerste maand huur voorschieten. Vluchtelingen betalen de maandelijkse huur aanvankelijk van hun beperkte bestaansminimum. Om betalingsachterstand te vermijden en relaties met verhuurders te onderhouden is het aan te bevelen te werken met een permanente opdracht.



## TIPS

> Het is belangrijk om mogelijke vertragingen in verband met de eerste uitbetaling aan te kondigen en uit te leggen aan verhuurders.

> Een OCMW kan een brief opstellen voor verhuurders die de tussenkomst voor een huurwaarborg garandeert alvorens de beslissing feitelijk bekrachtigd is door het bestuur.

> Men kan als verstrekker van een lening voor een huurwaarborg kwaliteitsvereisten vooropstellen waaraan een woning moet voldoen. Zo vermijdt men dat mensen in mensonwaardige woningen terechtkomen. Dit kan gebeuren via het aanvragen van een conformiteitsattest of via woonstcontrole.

> Vluchtelingen die een lening voor een huurwaarborg krijgen, geeft men best een (collectieve) vorming over de terugbetaling en de werkwijze. De kans is groot dat ze in de toekomst zelf nog meermaals een huurwaarborg zullen moeten betalen, dus ze dienen op de hoogte te zijn van de procedure.



## Vijfde fase INSTALLATIE

Voorafgaand aan de verhuis, volgt de belangrijke fase van de installatie. Er kunnen twee momenten onderscheiden worden, met name het in orde maken van de woonst en de administratieve vestiging op het nieuwe adres.

### Woonst

Bij de installatie moet de staat van de woning conform zijn aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Indien dit niet het geval is, dient te verhuurder de woning in orde te maken. Anders beschikt de huurder over het recht om de huurovereenkomst te annuleren. Bovendien moet de woning voldoen aan de regionale wooncode en de specifieke woonschriften van de gemeente waar zij gevestigd is. Hieronder vallen onder meer vereisten omtrent de bezetting van de woning. Zo moeten huurders de capaciteit van de woning respecteren en overbewoning vermijden. Als vuistregel is er sprake van overbewoning als er dubbel zoveel mensen wonen dan de voorziene bezetting toelaat. Dit kan de aanleiding vormen voor een ongeschiktheidsverklaring van de woning, waardoor bewoners uit de woning gezet kunnen worden.

Bij intrek wordt er een plaatsbeschrijving opgesteld tussen de huurder en verhuurder. Het gaat om een schriftelijke vaststelling van de staat van de woning bij aanvang van de huur. Op gedetailleerde wijze wordt een overzicht gemaakt van gebreken en beschadigingen.

De verhuurder wordt geacht om de woning in dezelfde staat achter te laten bij verhuis. De plaatsbeschrijving is een document dat huurder en verhuurder moet beschermen bij eventuele toekomstige disputen en het wordt bij het huurcontract gevoegd. Beide partijen kunnen dit document onderling opstellen of beroep doen op een onafhankelijke derde partij.

Gedurende de huurperiode behoudt de verhuurder een belangrijke verantwoordelijkheid over de woonst. Het normale onderhoud van de woonst is ten laste van de huurder. Belangrijke kleine herstellingen echter moeten door de verhuurder geregeld worden. Het is belangrijk vluchtelingen op de hoogte te brengen van hun rechten en plichten als verhuurder. Het laten gelden van rechten is in de praktijk echter niet evident. Een taalbarrière en een gebrek aan welwillendheid bij verhuurders om herstellingswerkzaamheden uit te laten voeren, is vaak een bron van spanning. In dat geval kan het raadzaam zijn om onafhankelijke bemiddelaars aan te stellen. Er bestaat de mogelijkheid van een gratis verzoeningsprocedure. Als dit op niets uitdraait, kan er nog steeds beroep gedaan worden op een gerechtelijke procedure.

Huurders hebben vanzelfsprekend ook een belangrijke verantwoordelijkheid om de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hieronder valt onder meer het afsluiten van een brandverzekering. Hoewel er in België geen

### Wat te doen in geval van onenigheid?

Zoals bij elke financiële transactie kunnen er ook bij het afsluiten van een huurovereenkomst conflicten optreden. Vaak gaan die over huurachterstand of meningsverschillen over het onderhoud van de woning. Verschillende sociale organisaties, OCMW's en (ver)huurdersbonden proberen desgevallend te mediëren tussen beide partijen. Sommige (ver)huurders wantrouwen de hulp van derden en willen een volstrekt onafhankelijke begeleiding. In dat geval kan een verzoeningsprocedure opgestart worden bij het vrederecht van het kanton waar de woning gelegen is. Hiervoor heeft men geen advocaat nodig. Als de verzoening lukt dan wordt de beslissing vastgelegd in een proces-verbaal met dezelfde rechtsgeldigheid als een vonnis. Anders rest nog steeds de optie van een gerechtelijke procedure. Om inkomensverlies te vermijden kunnen verhuurders zich daarnaast ook aansluiten bij een publiek of privaat huurgarantiefonds dat bij nalatigheid de huur (gedeeltelijk) betaalt.

juridische verplichting bestaat, beschikt het merendeel van de huurders over een dergelijke verzekering. Wel kan een verhuurder in het huurcontract een clause opnemen waarin hij de huurder verplicht om een brandverzekering af te sluiten.

Bij de installatie hoort standaard ook het opnemen van meterstanden. Vluchtelingen weten vaak niet welke meters voor elektriciteit, gas en water zijn, waardoor het best is hen hierin bij te staan. Soms is het ook nodig om met de vorige huurder contact op te nemen in verband met de overname van een contract en de meterstanden, maar soms ontbreekt het aan een gemeenschappelijke contacttaal. Het foutief invullen van meterstanden kan financieel nadelige effecten hebben, die vermeden moeten worden. Daarnaast is het belangrijk dat vluchtelingen niet zomaar de verdelers van de vorige huurders overnemen, maar met de maatschappelijk assistenten op zoek gaan naar de voordeligste sociale tarieven.

Bij het verlaten van een LOI hebben vluchtelingen in principe recht op een installatiepremie.

De doelstelling is een financiële impuls te geven voor het aankopen van de eerste huisraad. Wie een bemeubelde woning huurt, komt daardoor niet in aanmerking. De premie is voorbehouden aan personen die een eerste woonst betrekken en wordt uitbetaald door het ontvangende OCMW. Dit bedrag wordt slechts eenmalig uitgekeerd. Bijgevolg is het belangrijk dat de premie behoedzaam beheerd wordt. Ieder meerderjarig gezinslid krijgt in principe een installatiepremie, maar in de praktijk wordt de premie slechts uitgekeerd voor het gezinshoofd. In sommige gevallen gebruiken bewoners het geld om een lening voor de huurwaarborg af te betalen. In de praktijk hebben ze hierdoor geen geld om de woning in te richten. Vaak kan er aanzienlijke vertraging lopen bij de uitbetaling van de installatiepremie, waardoor de woonst amper bewoonbaar is.

### Administratieve vestiging

Vluchtelingen die uit de materiële opvang verhuizen zijn op zoek naar een woonst als hoofdverblijfplaats. Sommige verhuurders bieden woningen aan als tweede verblijf, bijvoorbeeld studentenkoten en studio's. Hiervoor geldt een



andere huurwetgeving. Er dient aldus voor gewaakt te worden dat verhuurders van meet af aan op de hoogte zijn van de intenties van de huurder om zich op het adres te domiciliëren om conflicten te voorkomen.

Bij verhuis dient men verplicht bij de administratie van de gemeente een adreswijziging door te geven. Zo wordt het domicilie in het vreemdelingenregister gewijzigd. De vaststelling van de hoofdverblijfplaats gebeurt na een woonstcontrole die registreert of iemand feitelijk woont op het opgegeven adres. Het gebeurt soms dat vluchtelingen nog in het collectief opvangcentrum of in het LOI verblijven ondanks ze hun adreswijziging reeds hebben aangevraagd. Dit kan bijvoorbeeld zijn omwille van een gebrek aan meubels in de nieuwe woning of in afwachting van de overzetting van contracten van de nutsvoorzieningen. Tijdens deze intermediaire periode is het aan te bevelen om reeds tekenen van bewoning aan te brengen, zoals de verandering van de naam op de deurbel.

Naast de adreswijziging bij de gemeente zullen de meeste vluchtelingen zich inschrijven bij een OCMW omdat ze over onvoldoende

bestaansmiddelen beschikken. Na een positief sociaal onderzoek keert het OCMW een leefloon uit. Voor de bepaling van de hoogte baseren maatschappelijk werkers zich op de gezinssamenstelling en woonsituatie. Wie zich met meerdere personen op éénzelfde adres domicilieert, wekt bij het OCMW het vermoeden op dat men samenwoont. Als samenwonende heb je recht op een lager leefloon dan als alleenstaande. Samenwonen kan een handige strategie lijken om spaarzaam om te springen met het leefloon, maar kan dus ook leiden tot een verlaging van de uitkering.

Het OCMW baseert zich bij het sociaal onderzoek niet uitsluitend op het domicilieadres; men gaat na of mensen die een woonst delen ook effectief hun huishouden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen. Als ze op stabiele basis uitgaven inzake voeding, verzorging, mobiliteit,... delen en op die manier een betekenisvolle eenheid vormen, dan kan het OCMW de hoogte van de uitkering aanpassen. Aan de hand van huurcontracten per bewoner, afzonderlijke huisbellen, en eigen brievenbussen kan men aanduiden dat personen die op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn, in de feiten niet samenwonen.

De installatie is een erg procedurele en complexe aangelegenheid die ook voor Belgen vaak stroef verloopt. Tegelijk is het een cruciale fase die belangrijke lange-termijn gevolgen met zich kan meebrengen op het gebied van rechtszekerheid. Vandaar dat deze fase expliciete aandacht verdient. Het uitzonderlijke karakter van de installatie maakt dat slechts weinig personen hier ervaring mee hebben. Voor vluchtelingen is het volstrekt nieuw. Vandaar dat het nodig is om voldoende begeleiding te voorzien bij de installatie om problemen te vermijden. Er bestaat een grote kans dat vluchtelingen tussen hun wooncarrière nog meermaals zullen verhuizen. Daarom is het ook nodig om hen voldoende te informeren en vaardigheden aan te leren om de installatie in de toekomst zelf te regelen.

#### TIPS

> Vrijwilligers kunnen vluchtelingen begeleiden bij hun domiciliwijziging en optreden als bemiddelaar bij de plaatsbeschrijving.

> Tussenpersonen hebben een belangrijke rol om huurders en verhuurders te sensibiliseren over hun respectievelijke rechten en plichten.

> Als maatschappelijk werker is het belangrijk zowel de huurders en eigenaars te informeren over de minimale vereisten die gesteld worden aan een woning voor een alleenstaande.



## Zesde fase OPVOLGING

Na de voorbereidingen van de installatie volgt uiteindelijk de intrek in een eigen woonst. Tijdens de eerste maanden moeten vaak nog heel wat formaliteiten afgehandeld worden waarvoor in de transitieperiode geen tijd was. Vandaar het belang aan nazorg. Tijdens elke fase van de zoektocht kan er daarnaast ook een probleem ontstaan waardoor vluchtelingen niet tijdig de materiële opvang kunnen verlaten. Om te vermijden dat personen op straat komen te staan, is het belangrijk om alternatieven achter de hand te houden.

### Nazorg

Het is belangrijk om na te gaan of alle nodige administratieve stappen correct afgehandeld zijn. Soms moeten de aansluiting bij de mutualiteit, aanvraag van de identiteitskaart, opening van de bankrekening, maar ook het indienen van een dossier voor een installatiepremie, huursubsidie en eventueel de inschrijving voor sociale verhuurwoning nog geregeld worden na de installatie.

Het gebeurt zelden dat vluchtelingen meteen na hun verblijf in de materiële opvang financieel kunnen instaan voor hun eigen levensbehoud. Omdat ze nog geen sociale zekerheidsrechten hebben opgebouwd, vallen ze terug op een bestaansminimum van het OCMW. Als voorwaarde dienen ze zich echter wel actief in te spannen door op zoek te gaan naar werk, een opleiding, integratiecursussen, en sociale participatie. Zelfstandig worden is

aldus een proces dat zich geleidelijk voltrekt. Een woning is een noodzakelijke voorwaarde voor de verdere integratie in België, maar het is zeker niet voldoende.

Van zodra ze hun woning intrekken, komen er vaak nog heel wat moeilijkheden bovendrijven. Zo verlopen contacten met de verhuurder over huur en onderhoud vaak stroef. Bovendien kent men zelden de buurt waar men gaat wonen, waardoor men vluchtelingen opnieuw wegwijs moet maken. Hier is een belangrijke rol weggelegd voor OCMW's, NGO's en vrijwilligers die mediatie en bemiddeling verzorgen na de vestiging.

Nazorg zorgt voor de continuïteit in de begeleiding. In plaats van de hulp stop te zetten na de verhuis, werkt men met een uitdoof-scenario. Hierdoor voorkomt men bijvoorbeeld dat relaties met verhuurders plots verslechteren omdat er alsnog allerlei administratieve obstakels opduiken. Op termijn dient men zichzelf als hulpverlener echter wel overbodig te maken zodra personen voldoende zelfstandig zijn.

De inrichting van een woning is aanvankelijk vaak een probleem omdat bewoners nog wachten op een installatiepremie en een huursubsidie. Vluchtelingen beschikken zelf zelden over veel meubels. Sommige NGO's beschikken daarom over een voorraad huusraad en meubilair zodanig dat de vestiging vlot verloopt.



## Tijdelijke oplossingen

De bedoeling van de transitiefase is vluchtelingen voor te bereiden op een zelfstandig leven in België. Toch slaagt men niet steeds in deze opdracht.

Specifieke kwetsbaarheden, vooral op medisch, mentaal en maatschappelijk gebied kunnen de capaciteit om autonoom te wonen sterk hypothekeren. Weinig levenservaring, een klein sociaal netwerk, beperkte scholing, psychologische fragiliteit of handicaps maken personen minder woonklaar. Huisvesting in een eigen woonst komt dan te vroeg en houdt een groot risico in op vereenzaming en verpaupering. Tenzij er een intensieve nazorg kan gegarandeerd worden na de installatie in een eigen woning, moet men eerder zoeken naar begeleid of beschermd wonen.

De opvang in woningen binnen het LOL-netwerk kan normaal niet gedurende lange tijd verlengd worden omdat ze deel uitmaakt van de operationele capaciteit van Fedasil. Het zijn vooral NGO's die woningen aanbieden waar vluchtelingen op middellange termijn (ongeveer één jaar) kunnen verblijven. Bewoners betalen met hun leefloon voor de opvang en extra begeleiding, maar behouden toch nog steeds financiële ruimte om zelf aan budgetbeheer te doen. Tijdens dergelijke vormen van beschermd wonen kan men vluchtelingen rustig voorbereiden op een zelfstandig leven. Ze kunnen op adem komen na de procedure en zich op eigen tempo klaarmaken voor de toekomst.

Daarnaast zijn er personen die gedurende de transitie geen woning gevonden hebben. Sommige personen zijn voldoende klaar om zelfstandig te leven, maar slagen er niet in om binnen de termijn van twee tot vier maanden een woonst te vinden. Er kunnen heel wat onvoorziene problemen optreden tijdens de zoektocht. Men kan een foutieve inschatting maken van de huisvestingsmarkt, het kan ont-

breken aan overredingskracht, een OCMW kan vertraging veroorzaken door de huurwaarborg niet meteen te betalen, er kunnen verborgen gebreken zijn in de woning, of men kan te maken krijgen met een bedrieglijke verhuurder. Het vinden van een woning heeft ook met geluk te maken; ondanks inspanningen kan het gebeuren dat iemand niets vindt.

Vluchtelingen kunnen twee verlengingen van één maand krijgen als de maatschappelijk assistent kan aantonen dat er daadwerkelijk inspanningen geleverd zijn om een woning te vinden of omdat er redenen waren die de zoektocht belemmerden (zoals langdurige ziekte). Terwijl de eerste verlenging standaard wordt toegekend, vereist de tweede veel meer bewijslast. Maatschappelijk assistenten dienen afspraken met verhuurders te kunnen voorleggen of aantonen dat er voldoende frequent gezocht werd. Heel uitzonderlijk is er een derde verlenging mogelijk bij overmacht. Indien de verlenging geweigerd wordt of de opvang na vier maanden ten einde komt, bevinden vluchtelingen zich in een preciaire situatie.

In principe hebben OCMW's de wettelijke verantwoordelijkheid om te vermijden dat personen op straat belanden. Het is aldus niet vanzelfsprekend om personen die effectief zoeken naar een woning, maar die toch niets vinden, op straat te zetten. Er bestaan verschillende noodoplossingen.

(1) Een eerste mogelijkheid bestaat erin om de opvangplaats tijdelijk te schorsen. Als er een uithuiszettingsprocedure wordt opgezet voor de Vrederechter, kan het LOL een deel van de gedeerde inkomsten (40%) recupereren bij Fedasil. Dit volstaat doorgaans niet om het verlies te compenseren. Bijgevolg worden vluchtelingen ingeschreven als leefloontrekkers en dienen ze een deel van hun inkomen af te staan voor de woning.

(2) Een tweede optie is de verhuis naar een tijdelijke crisis- of transitiewoning. Wederom worden vluchtelingen ingeschreven als leefloontrekker, maar ze dienen het opvangnetwerk te verlaten en hun intrek te nemen in een woonst die voorbestemd is voor tijdelijke bewoning. Ze dienen hiervoor doorgaans hogere huurprijzen te betalen omdat het OCMW hun een incentive wil geven om de woning te verlaten. Het verblijf wordt ook aan voorwaarden gekoppeld, zoals aantoonbaar actief zoeken. De termijn van verhuur wordt standaard erg kort gehouden. Sowieso is het niet bevorderlijk dat vluchtelingen al te vaak voor korte tijd moeten verhuizen. Zo krijgen ze geen binding met de plek waar ze wonen.

(3) Een laatste optie bij het einde van de opvangtermijn die sommige actoren op het

terrein toepassen, is personen door te verwijzen naar een centrum voor daklozenopvang. Om te voorkomen dat vluchtelingen op straat belanden, moet een actieve toeleiding voorzien worden. Een indirect gevolg van effectief dakloos te worden, is dat men stijgt op de puntenlijst van Sociale Verhuurkantoren. Dit kan de kans op een woning verhogen, maar mag zeker niet als strategie aangewend worden.

Ten slotte is er de specifieke problematiek van huisvesting voor personen die wachten op gezinshereniging. Een groot deel van de vluchtelingen komt zonder de rest van het gezin naar België. Na erkenning hebben ze één jaar de tijd om een gezinshereniging te doen zonder de hoge inkomensvoorwaarden die aan andere bevolkingsgroepen gesteld worden. Zolang de familieleden niet aange-

## Anticiperen op gezinshereniging

Bij een gezinsherenigingsprocedure moet de aanvrager normaal aantonen dat hij beschikt over voldoende huisvesting zoals bepaald in artikel 2, §1, lid 1 van de Woninghuurwet. Hieronder wordt verstaan dat de oppervlakte en het volume van de woning voldoende ruim moeten zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Erkende vluchtelingen of personen die genieten van subsidiaire bescherming zijn vrijgesteld van deze voorwaarde indien ze binnen het jaar na hun erkenning de procedure opstarten. Dit voorrecht maakt het makkelijker om gezinsleden naar België te halen. In de feiten is de woning echter doorgaans onaangepast. De woningbezettingnorm wordt bijgevolg vaak overschreden. Indien dit een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt, is er sprake van overbewoning.

Het is vaak moeilijk om overbewoning te vermijden. Men dient eigenaars hiervan best pro-actief op de hoogte te stellen zodat het geen verrassing is. De huurtermijn kan hieraan bijvoorbeeld aangepast worden. Voor een LOL is het doorgaans moeilijk om een tweede woonst te zoeken, tenzij de familie in de LOL-gemeente is blijven wonen. Wel kunnen er reeds contacten gelegd worden met organisaties die bereid zijn te zoeken na de transitie. Bovendien is het van belang goede contacten met de eigenaar te onderhouden om de vrijkomende woning eventueel aan andere vluchtelingen te kunnen toewijzen.



© Karen Nachtergaele

komen zijn, krijgt men van het OCMW slechts een leefloon van een alleenstaande. Bijgevolg kan de alleenstaande zich nog geen woning aangepast aan de familiale noden veroorloven. Aangezien de kosten voor visa en vliegtuig hoog kunnen oplopen, bestaat het risico op schulden. Bij aankomst zal het gezin standaard in een te kleine woning moeten verblijven, met overbewoning tot gevolg. Bovendien zal er opnieuw naar huisvesting gezocht moeten worden.

Er bestaat een vorm van successie waarbij alleenstaanden wiens gezinshereniging gelukt is, hun woning overlaten aan alleenstaanden die nog wachten. Bij de onderhandelingen over een huurcontract is het belangrijk dat maatschappelijk assistenten eigenaars inlichten over plannen inzake gezinshereniging zodat conflicten voorkomen worden en zodat een LOI bijvoorbeeld nieuwe alleenstaanden kan doorsturen. Een andere optie zijn tijdelijke vormen van bewoning, al dan niet aangeboden door NGO's. Zij kunnen vermijden dat alleenstaanden een rigide huurcontract aangaan terwijl ze reeds weten dat de woning op korte termijn

te klein zal worden. Een grotere aangepaste woonst huren voor de aankomst van het gezin is vaak moeilijk omdat een alleenstaande de huur niet kan betalen.

Als conclusie kunnen we stellen dat de zoektocht naar huisvesting erop gericht is een kwaliteitsvolle en duurzame woonst te vinden voor vluchtelingen. Tussen deze intentie en de praktijk kan een grote kloof gapen. Voor sommigen komt zelfstandig wonen te vroeg; voor anderen lijkt er tijdelijk geen plaats te zijn op de huisvestingsmarkt. Vandaar dat het nodig is om alternatieven achter de hand te houden om te vermijden dat personen op straat belanden als hun materiële opvang stopgezet wordt.

## TIPS

> Hanteer een zekere regelmaat voor de opvolging en nazorg. Direct na de verhuis is het van belang om enkele keren op huisbezoek te gaan.

> Het is van groot belang om tijdig in te schatten of de zoektocht tot een goed einde zal gebracht worden of niet. Het aanbod van alternatieven is namelijk zeer beperkt. Op basis van de kwetsbaarheid van een persoon, kan men trachten een inschatting te maken van de nood voor alternatieve huisvesting.

> Het is belangrijk dat maatschappelijk werkers een overzicht bijhouden van de administratieve deadlines van vertrek uit de opvangstructuur om tijdig te anticiperen.

> Er dient zo veel als mogelijk vermeden te worden dat vluchtelingen keer op keer verhuizen. Vandaar dat de voorkeur moet uitgaan naar transit-woningen met de mogelijkheid tot langdurig verblijf of verlenging van de huidige woonst.







