



Samenhuizen met erkende vluchtelingen (en andere kwetsbare medeburgers):

Melding Tijdelijk Wonen

Melding Zorgwonen

SAMENHUIZEN, WAAROM?

Sociale meerwaarde

- bevordert maatschappelijke integratie
- bestrijdt de vereenzaming

Economisch voordeel

- hoeft niet meteen alle apparaten aan te kopen
- Huur is meestal lager
- Huurinkomsten voor eigenaar

Voordelen voor de gemeente

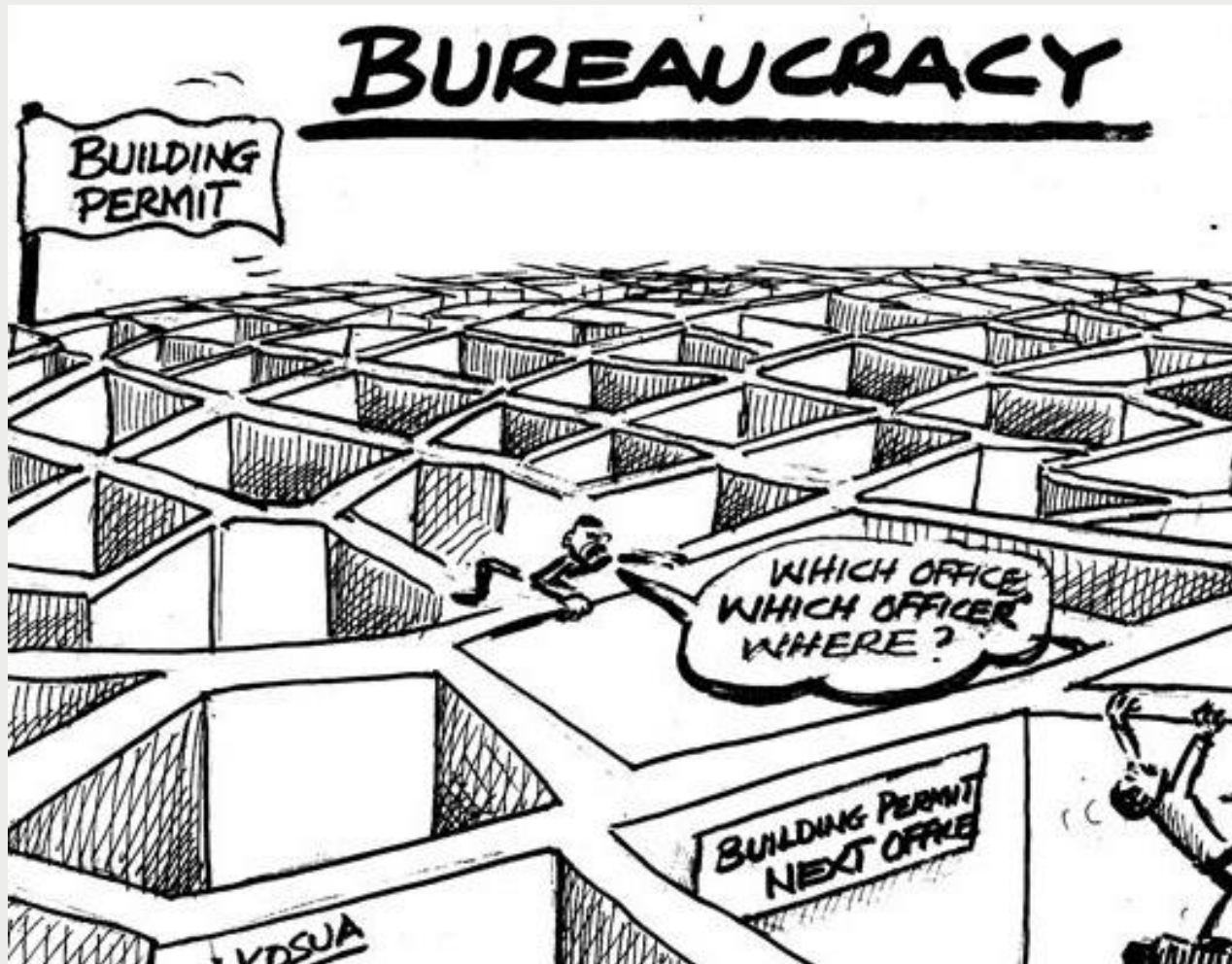
- verlaagt de druk op de traditionele huurmarkt
- minder druk op de traditionele welzijnszorg
- verdichting = klimaatdoelstelling



Vraagstelling: Ik ben **huiseigenaar** en ik wil een vrije **kamer in mijn eigen woning verhuren** aan erkende vluchtelingen (of aan andere kwetsbare medeburgers). Mag dat?



= EEN VORM VAN SAMENHUIZEN



Twee grootste struikelblokken:

1. Stedenbouwkundige regelgeving
2. Impact op het inkomen

STEDENBOUWKUNDIGE REGELGEVING

Stedenbouwkundig bestaat de term samenhuizen niet

De meeste woningen in Vlaanderen zijn

ééngesinswoningen: een huis of appartement met **één** huisnummer waarin maar **één gezinseenheid** mag wonen

Samenhuizen met meerdere gezinseenheden in een ééngesinswoning kan stedenbouwkundig niet

Controle gebeurt bij een bezoek van de wijkagent voor domiciliëring (gemeente) of tijdens een woonstcontrole (gemeente / Vlaanderen)



WAT IS EEN GEZIN?

Geen éénduidige definitie -> afleiden uit de praktijk en de rechtspraak

mogelijke contra-indicaties: afzonderlijke huurcontracten, slot op de kamers, verschillende belcodes, de bewoners kennen elkaar niet, meerdere tellers voor energie, ...



STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Indien jij eigenaar bent en je inwoner is huurder, is dit een **duidelijke contra-indicatie van een gezinseenheid**

Om een deel van je eigen woning te verhuren moet je **het aantal woonegelegenheden** uitbreiden. Je ééngezinswoning zou een **meergezinswoning** moeten worden.

Dit kan normaliter enkel via een stedenbouwkundige vergunning.

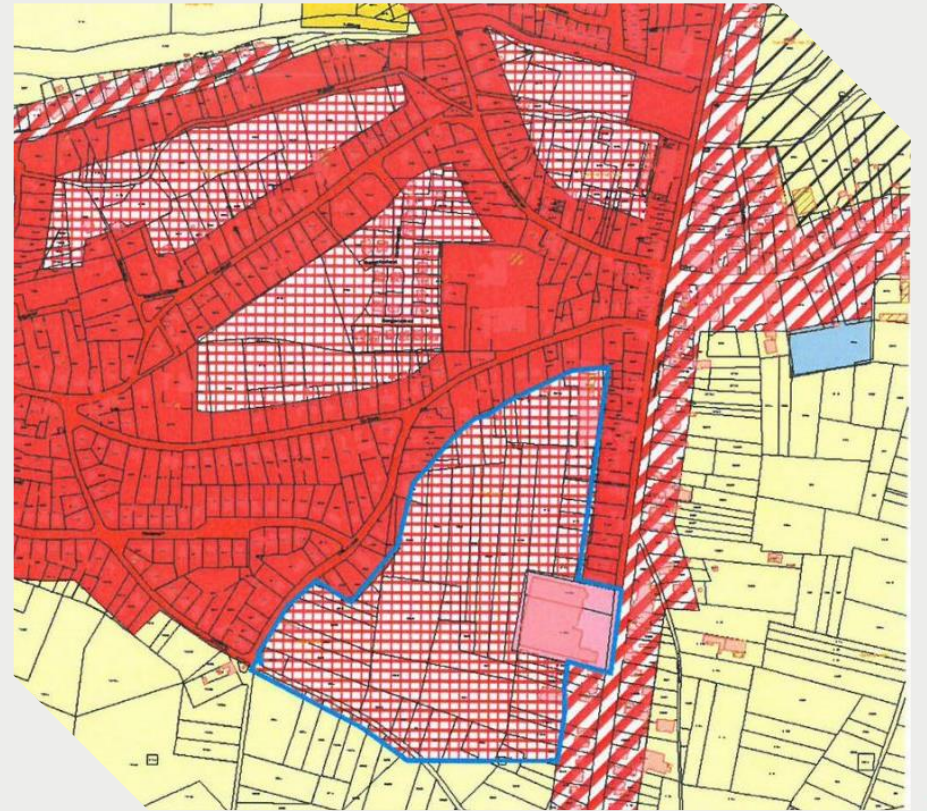


STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Elke gemeente heeft eigen voorwaarden en die kunnen streng zijn

- Woonoppervlakte moet minstens 250 m² zijn
- Eén parkeerplaats per wooneenheid
- ...

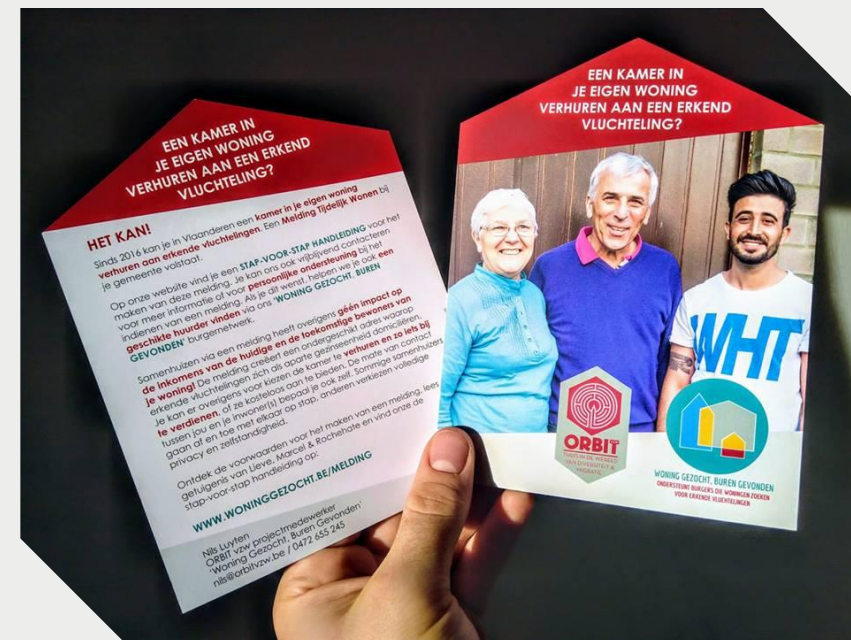
In sommige gebieden of gemeenten is opsplitsing nooit vergunbaar



OPLOSSING: MELDING TIJDELIJK WONEN OF MELDING ZORGWONEN

stedenbouwkundige melding = een vereenvoudigde vorm van een vergunning met een snellere procedure en met minder strenge voorwaarden.

Creëert administratief een ondergeschikte wooneenheid binnen je eigen woning (huis, appartement, ...) zonder dat je daarvoor structurele werken moet uitvoeren en zonder betrokkenheid van een architect. Deze 'wooneenheid' kan een kamer zijn en je kan de kook- en wasruimten delen.



OPLOSSING: MELDING TIJDELIJK WONEN OF MELDING ZORGWONEN

In het bevolkingsregister wordt een aparte 'code' gecreëerd bij je adres, waarop je inwoner zich kan inschrijven. **Dankzij deze code maken zij automatisch geen deel uit van je gezin en is er geen vermindering van vervangingsinkomens.**

Geldig in **gans Vlaanderen, in elke gemeente**. Digitaal in te dienen via het omgevingsloket, gemeente heeft 30 dagen tijd om akte te nemen van je melding.

Je kan deze ruimte verhuren en de inwoner kan er een huursubsidie voor aanvragen.



De Melding Tijdelijk Wonen

VOORWAARDEN voor de ruimte die je 'creëert'

- Maximaal één ondergeschikte wooneenheid (= **één extra inwonend 'gezin'**)
- **Sluit fysiek aan** bij de woning
- **Maximaal 1/3** van de volledige woonoppervlakte
- **Max 3 jaar** per pand
- **Enkel voor het huisvesten van erkende vluchtelingen die de FEDASIL opvang dienen te verlaten** of daklozen wegens onvoorziene schade aan de woning.

De Melding Zorgwonen

VOORWAARDEN

- Maximaal één ondergeschikte wooneenheid (= **één extra inwonend 'gezin'**)
- **Mag een vrijstaand gebouw of een tijdelijke constructie zijn.** Oppervlaktevoorwaarden zijn afhankelijk van het type constructie: <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/46496>
- Geen maximumtermijn
- Enkel voor het huisvesten van
 - ten hoogste 2 personen, waarvan minstens 1 persoon van 65 jaar of ouder, of waarvan minstens 1 persoon hulpbehoevend is
 - De hulpbehoevende is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een tegemoetkoming van de Vlaamse Sociale Bescherming (vroeger zorgverzekering), of een persoon die hulp nodig heeft om zelfstandig te wonen.
 - **Ofwel de zorgverlener, indien de hulpbehoevende personen gehuisvest blijven in de hoofdwoning.**

Knelpunten

- Zorgwonen is gekend maar de melding voor het huisvesten van een erkend vluchteling is nog vrij nieuw, **gemeente / dienst wonen / OCMW / wijkagenten nog niet overal op de hoogte**
- **Wat na drie jaar?** Waarom geen verlenging mogelijk?
- **Waarom is de melding enkel geldig als erkende vluchtelingen rechtstreeks uit de opvang komen?** wat als ze intussen al **dakloos** zijn of in een **tussenproject** verblijven (vb CURANT). Volgens de wet en de interpretatie van een aantal gemeenten komen ze dan niet meer in aanmerking.



Aanbevelingen

- Zorg dat lokale diensten **op de hoogte zijn** van deze nieuwe regelgeving (**woondienst, OCMW, LOI, Dienst voogdij, ...**).
- **Maak volop promotie** (website gemeente, stadsblad, ...)
- OCMW: **Pas de sociale controle correct toe**
- Gemeenten: **creëer geen onnodige obstakels en begeleid mensen met het indienen van de melding**
- Vlaamse overheid: **Maak tijdelijk inwonen mogelijk voor iedereen, ongeacht de doelgroep.** Ook mensen met een laag inkomen (maar niet vluchteling of noodbehoevend) hebben hier baat bij.

NIEUW LEVEN IN HUIS

3 X VRAGEN

Mensen die het niet breed hebben, vinden amper een betaalbare woning. Gentenaars met een kamer vrij, kunnen hen daarbij helpen.

Waarom zou je een deel van je huis verhuren aan iemand die moeilijk een woning vindt?



'Sleutel tot een nieuw leven.'
Jeroen Demuyck
Balle Bouwen
"Een nieuwe thuis is de sleutel tot een nieuw leven. Er bestaan eenvoudige formules om een deel van je huis te verhuren. Hospitawonen bijvoorbeeld, waarbij je een hernieuwbare vergunning voor 5 jaar krijgt. Er is nu ook tijdelijk wonen. Met die formule kun je een deel van je woning voor 3 jaar aan een pas erkende vluchteling verhuren. Een melding bij het omgevingsloket volstaat."



'Je hebt wat aan elkaar.'
Hilde Vanhaecke
huiseigenaar
"Sinds de kinderen het huis verlieten, stonden er twee kamers leeg. Zonde, zeker toen ik merkte hoe moeilijk sommige mensen een onderkomen vinden. Ik leerde Abraham kennen als woonbuddy voor pas erkende vluchtelingen. Mijn man en ik besloten aan hospitawonen te doen. Abraham is onze eerste huurder. Een win-winsituatie: hij kan rekenen op een woordje uitleg en wij hebben terug jong leven in huis."

'Dit is de perfecte opstap naar mijn eigen stek.'



'Opstap naar de toekomst.'
Abraham Werkiye Teketel
huurder
"Toen mijn asielaanvraag werd goedgekeurd, moest ik binnen de 2 maanden het opvangcentrum verlaten. In Gent een woning vinden zonder werk of uitkering is bijna onmogelijk. Om je leven te kunnen opstarten heb je een domicileel nodig. Uiteindelijk vond ik een erbare kamerwoning. Ik werd er ziek. Hilde en haar man boden via hospitawonen een alternatief. Hier voel ik me goed: ik werk, studeer en betaal een faire prijs. Dit is de perfecte opstap naar mijn eigen stek."

Naar aanleiding van Wereldvluchtelingendag drie maand organiseert de Stad op maandag 24 juni een infoavond over tijdelijk wonen, hospitawonen en andere woonvormen. Die vindt plaats om 19 uur in het Stedelijk Opsvanginitiatief voor Asielzoekers (Doomselestraat 15).

Schrijf in via www.opstad.gent/asielwoning
Geen internet? Bel GentInfo op 09 210 10 10.
• www.stad.gent/asielwoning
• 09 266 76 40 (Dienst Wonen)

Handige links

- <https://www.woninggezocht.be/wat-we-doen/melding/>
- [Regelgeving Melding Tijdelijk Wonen \(zie artikel 5/1. § 1.\)](#)
- [Kwaliteitsvereisten kamerverhuur](#)
- [Afspraken maken tussen inwoners \(zie blz 39\)](#)
- [Model Huurcontract](#)
- [Juridische gids samenhuizen HoGent](#)



CONTACT

Nils Luyten

Projectmedewerker 'Woning gezocht, buren gevonden'

Nils@orbitvzw.be

www.woninggezocht.be



**WONING GEZOCHT
BUREN GEVONDEN**