

**DRAAIBOEK VAN DE**  
**WOON**  
**CLUB**

**HANDLEIDING OM MENSEN TE HELPEN  
IN HUN ZOEKTOCHT NAAR EEN WONING**

## COLOFON

Deze publicatie is een initiatief van Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen vzw,  
Sint-Jacobsnieuwstraat 50, 9000 Gent.

Redactie en contactpersoon: Hanne Couckuyt  
[hanne.couckuyt@samenlevingsopbouw.be](mailto:hanne.couckuyt@samenlevingsopbouw.be)

Vormgeving: Hilde Van Overmeire

Met de financiële steun van Stad Eeklo en Stad Dendermonde.



**SAMENLEVINGSOPBOUW**  
Oost-Vlaanderen

*“Onze ervaring is dat bezoekers meestal al veel negatieve ervaringen hebben opgelopen bij het zoeken naar een woning voor ze bij de woonclub terecht komen. Veel kandidaat-huurders komen dan ook aankloppen vol onmacht en met gebrek aan vertrouwen nog een woning te kunnen vinden. Het werk van de woonclub is dan ook dikwijls om hen moed in te spreken zodat ze het weer zien zitten om de zoektocht verder te zetten”*

*- Begeleidster Woonclub Dendermonde en Woonclub Eeklo  
(Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen) -*



*“De woonclub is voor ons een grote meerwaarde. Het biedt extra ondersteuning waar wij vaak de tijd niet voor hebben. Het is vaak een intensief traject dat met de kandidaat-huurder moet afgelegd worden. Ik zie vooral de meerwaarde in het meegaan naar huizen en immo-kantoren... .”*

*- Maatschappelijk assistente OCMW Hamme -*



## INHOUD

INHOUD.....	4
INLEIDING.....	5
HET WOONCLUB CONCEPT .....	6
▶ Individuele begeleiding .....	6
▶ Groepswerking .....	6
▶ Knelpunten detecteren en actie ondernemen .....	6
WIE ZIJN DE KANDIDAAT-HUURDERS?.....	7
DE PRAKTIJK VAN DE WOONCLUB: WELKE STAPPEN WORDEN DOORLOPEN TIJDENS EEN WOONBEGELEIDING?.....	8
1.Intake gesprek .....	8
2.Inschrijven voor een sociale woning .....	9
3.Recht op huursubsidie of installatiepremie nagaan.....	9
4.Maximum huurprijs bepalen .....	10
5.Waar een woning zoeken? .....	10
6.Overlopen van de zoekertjes .....	11
7.Een afspraak maken voor een bezoek aan een woning .....	11
8.Een woning bezoeken .....	12
9.Kandidaat stellen voor een woning.....	12
10.Discriminatie tijdens de zoektocht.....	14
11.De kandidaat-huurder mag de woning huren .....	15
12.De verhuis regelen .....	16
13.Opvolging na de verhuis.....	17
BIJLAGEN .....	18
▶ Bijlage 1: Aanmeldings- en begeleidingsfiche .....	18
▶ Bijlage 2: Voorbeeldflyer ‘contactgegevens woondiensten Dendermonde’ .....	18
▶ Bijlage 3: Voorbeeldflyer ‘Waar zoek ik een woning in Dendermonde?’ .....	18
▶ Bijlage 4: Afsprakenlijst woningen .....	18
▶ Bijlage 5: Voorbeeldbrief kandidaatstelling .....	18
▶ Bijlage 6: Brochure ‘Hoe zoek ik een woning?’ .....	18
▶ Bijlage 7: Brochure ‘Hoe krijg ik mijn verhuis geregeld?’ .....	18
▶ Bijlage 8: Brochure ‘Huren: waarop moet ik letten?’ .....	18



Het recht op kwalitatieve en betaalbare huisvesting is een grondrecht. De realisatie van dit grondrecht blijkt in de praktijk niet vanzelfsprekend te zijn voor iedereen. Het start al bij de zoektocht naar een huurwoning die voor veel mensen een moeilijke opgave is.

Bestaande woon- en welzijnsdiensten missen veelal de tijd om mensen te ondersteunen, te versterken of indien nodig mee op stap te gaan tijdens hun zoektocht naar een woning. Omdat een geschikte woning vinden voor kansengroepen vaak geen sinecure is, ontstond in 2014 het idee om een 'Woonclub' project op te zetten in Oost-Vlaanderen. Hiervoor baseerde Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen zich op de Woonclub in Kortrijk, die toen al een paar jaar actief was. Ondertussen is de Woonclub van Kortrijk uitgebreid naar een regionale Woonclub met contactpunten in 11 steden en gemeenten van de regio Kortrijk<sup>1</sup>.

De eerste Woonclub in Oost-Vlaanderen werd eind 2014 opgericht in Eeklo en gefinancierd door de Stad Eeklo. Door het succes in Eeklo ging Samenlevingsopbouw in 2016, met projectmiddelen van de provincie Oost-Vlaanderen, ook aan de slag in Dendermonde, Hamme en Zele. Na het stopzetten van de tijdelijke projectmiddelen werden enkel de Woonclub van Eeklo en Dendermonde verdergezet met middelen van Stad Eeklo en Dendermonde. Eind 2019 sloten we ook daar het project af.

Nu Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen de Woonclub heeft stopgezet, willen we graag de Woonclub-werkwijze en het ondersteunend materiaal dat we de voorbije 6 jaar ontwikkelden, delen met andere hulpverleners of vrijwilligers die (kwetsbare) mensen willen bijstaan in hun zoektocht naar een woning.

In deze publicatie beschrijven we uitgebreid welke stappen je moet doorlopen wanneer je iemand helpt bij het zoeken naar een woning. Telkens verwijzen we ook naar het materiaal dat ter ondersteuning gebruikt kan worden. Dit ondersteunend materiaal vind je terug in de bijlages van deze publicatie.

Het Woonclub-concept komt slechts heel kort aan bod in deze publicatie, aangezien we voor meer achtergrondinfo graag verwijzen naar de publicatie '*Wie zoekt, die vindt?! De woonclub. Een schakel in het recht op wonen.*' die onder andere onze collega's van Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen opmaakten.

<sup>1</sup> Meer info op [welzijn13.be](http://welzijn13.be)

## HET WOONCLUB CONCEPT



Met de Woonclub staan we kwetsbare kandidaat-huurders actief bij en ondersteunen hen in hun zoektocht naar een woning, zowel op de private als op de sociale huurmarkt.

### ▶ INDIVIDUELE BEGELEIDING

De ondersteuning die we bieden is veelzijdig, het kan gaan over informatie bieden, hulp bij het zoeken op internet, ondersteunen bij het contact leggen met het immokantoor of de verhuurder, oefenen rond gesprekken met verhuurders, meegaan naar diensten, meegaan op woningbezoek, enz.

Kortom, **de Woonclub is een oefenplek** waar kandidaat-huurders ervaring kunnen opdoen in het solliciteren naar een woning.

De grote meerwaarde van de woonclub ligt in het feit dat mensen van A tot Z worden ondersteund in hun zoektocht naar een betaalbare en kwaliteitsvolle woning. Belangrijk hierbij is dat uitgebreid de tijd wordt genomen om samen met de kandidaat-huurder de eigen moeilijkheden, vragen en noden in kaart te brengen. We leggen contacten met private eigenaars en immokantoren en zorgen tijdens de hele zoektocht steeds voor het nodige advies, de begeleiding en opvolging tot er effectief een woning gevonden wordt. Indien nodig gaan we ook mee met mensen om woningen te gaan bezoeken of contact te leggen met een immokantoor of verhuurder. Bij problemen verwijzen we gericht door naar andere organisaties die passende hulp kunnen aanbieden.

Eens een woning gevonden, kan de nieuwe huurder bij de Woonclub terecht om de verhuis en de intrek in het nieuwe huis voor te bereiden (bv. het in orde brengen van administratie, het aanvragen van de huursubsidie, het regelen van een verhuysfirma,...).

### ▶ GROEPSWERKING

Op maat van de mensen die op dat moment in begeleiding zijn bij de Woonclub, worden naast individuele begeleiding, ook een paar keer per jaar **groepsvormingen** aangeboden. In de groepswerking komen zowel thema's aan bod die van belang zijn bij het zoeken naar een woning als het huren en houden van een woning. Naast de informatie die de woonbegeleider meegeeft, is er ook ruimte om ervaringen en knelpunten met elkaar te delen.

### ▶ KNELPUNTEN DETECTEREN EN ACTIE ONDERNEMEN

Elke bezoeker die bij de Woonclub langskomt wordt geregistreerd. Deze gegevens stellen ons in staat om zicht te krijgen op de eigen werking, op de toegankelijkheid van de huurmarkt en op onze doelgroep en hun kwetsbaarheid. De Woonclub kan aan de basis nagaan wat de knelpunten zijn waarop mensen botsen in hun zoektocht. Hierdoor kunnen we recht uit de praktijk de knelpunten bundelen en actie ondernemen. Samen met het OCMW en andere woon- en welzijnspartners zoeken we naar **structurele en beleidsmatige oplossingen**.

Aangezien ook de immosector een belangrijke partner is van de Woonclub, gingen we ook met hen in overleg. Zo organiseerden we onder andere in Eeklo een bijeenkomst met de immokantoren uit de regio om onze werking voor te stellen en voor een aantal knelpunten gezamenlijke oplossingen uit te werken.

## WIE ZIJN DE KANDIDAAT-HUURDERS?

Er is een groeiende groep mensen voor wie het vinden van een betaalbare, geschikte en kwalitatieve huurwoning een probleem is. Kandidaat-huurders die moeilijk aan een betaalbare woning raken, is ruim en divers. Steeds meer mensen kampen met moeilijkheden door hun preciaire financiële situatie of door hun sociale situatie.

We zien een heel **divers publiek met woonproblemen of woonvragen** die hulp kunnen gebruiken bij het zoeken naar een woning:

- Grote gezinnen;
- Eénoudergezinnen;
- Mensen met een sociale uitkering; bv. leefloon, werkloosheidsuitkering;
- Mensen met een laag inkomen door (interim) werk;
- Langdurige daklozen;
- Erkende vluchtelingen die na gezinshereniging een grotere woning moeten zoeken;
- Mensen met onverwachte tegenslagen, teveel schulden,...;
- Erkende vluchtelingen die het LOI of asielcentrum moeten verlaten;
- Mensen van andere origine op zoek naar een huurwoning;
- ...

De kandidaat-huurders komen **op eigen initiatief** terecht bij de Woonclub **of worden doorverwezen** door allerlei diensten zoals het OCMW, CAW, SVK, de dienst inburgering, de gemeentelijke woondienst...



## DE PRAKTIJK VAN DE WOONCLUB: WELKE STAPPEN WORDEN DOORLOPEN TIJDENS EEN BEGELEIDING?

Deze stappen kunnen als leidraad dienen voor iedereen, professionelen of vrijwilligers die mensen helpen bij het zoeken naar een woning

### 1. INTAKE GESPREK

#### ► VOORSTELLING VAN DE WOONCLUB AAN DE KANDIDAAT-HUURDER

Bij de eerste kennismaking maken we duidelijk wat de kandidaat-huurder van de Woonclub kan verwachten. Daarbij vermelden we ook steeds dat we zelf geen woningen in ons bezit hebben. De ervaring leert dat sommige mensen denken dat we vanuit de Woonclub huurwoningen aanbieden.

#### ► INVULLEN VAN DE AANMELDINGS- EN BEGELEIDINGSFICHE

Bij het eerste gesprek nemen we ruim de tijd om de situatie van de kandidaat-huurder in kaart te brengen. Zo worden er vragen gesteld over de huidige woonsituatie, wat de reden van verhuis is, wat de vereisten zijn bij de nieuwe huurwoning, financiële situatie, welke steun men kan gebruiken, is men in budgetbeheer of in collectieve schuldenregeling, welke termijn hebben we nog,... Deze informatie vullen we in op de aanmeldings- en begeleidingsfiche. Indien de kandidaat-huurder werd doorverwezen door een andere instantie, dan werd door de doorverwijzer de aanmeldings- en begeleidingsfiche al deels ingevuld en bezorgd aan de Woonclub. Deze wordt samen overlopen en verder aangevuld.

- Al opzeg gegeven in vorige woning?
- Wanneer wil/kan je beginnen huren? (morgen, binnen enkele jaren...)
- Waar wil je wonen? (centrum, deelgemeenten...)
- Wat wil je huren? (huis, appartement, studio, ...)
- Hoeveel mensen gaan er wonen?
- Hoeveel slaapkamers nodig:

► Aantal ruimtes in de woning (groter dan 3m <sup>2</sup> ):	1	2	3	4	5	6
► Mogelijk aantal personen die er mogen wonen:	1	2	3	5	8	10

- Huisdieren?
- Wat is belangrijk voor jou in/aan de woning (een garage, een tuin, aantal slaapkamers, gelijkvloers,...)

Na het bezoek aan de Woonclub vult de woonclubbegeleider de fiche aan met de ondernomen acties, zodat de woonclubbegeleider een overzicht heeft van alle begeleidingen.

#### ► ZIE BIJLAGE 1: AANMELDINGS- EN BEGELEIDINGSFICHE



## 2. INSCHRIJVEN VOOR EEN SOCIALE WONING

Bij kandidaat-huurders die op intakegesprek komen, vragen we of ze al ingeschreven zijn voor een sociale woning van een sociale huisvestingsmaatschappij en/of sociaal verhuurkantoor. Ook als mensen aangeven dat ze reeds ingeschreven zijn, gaan we steeds na of de cliënt ook effectief ingeschreven is. We merken in de praktijk dat veel mensen denken dat ze ingeschreven zijn, maar dat niet zijn (bv. omdat ze geschrapt zijn van de wachtlijst nadat ze niet gereageerd hebben op de actualisatiebrief).

Het Vlaams Woningfonds heeft een beperkt aantal sociale woningen beschikbaar voor grote gezinnen van 5 of meer personen. Indien grote gezinnen dat wensen, schrijven we kandidaat-huurders die hiervoor in aanmerking komen in bij het Vlaams Woningfonds. In de regio Waasland bijvoorbeeld verhuren ze enkel woningen in Lokeren en Sint-Niklaas.

Als mensen zich reeds eerder hadden ingeschreven, gaan we na of alle gegevens die gekend zijn bij de SHM of het SVK nog kloppen met de huidige woon- en gezinssituatie. Bij het SVK kijken we na of er geen elementen kunnen aangebracht worden die hun punten kunnen verhogen (bv. opzegbrief huurwoning, sociaal verslag van dakloosheid,...)

Indien mensen nog niet ingeschreven zijn, helpen we hen alle nodige documenten te verzamelen en maken we een afspraak voor inschrijving.

Bij heel wat kandidaat-huurders sluipt de demotivatie en frustratie er in bij het horen van de lange wachtlijsten voor een sociale woning. Daarom wijzen we steeds op de andere voordelen van een inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij; zoals de mogelijkheid tot aanvraag van een huursubsidie of het krijgen van een huurpremie.

We benadrukken ook dat kandidaat-huurders hun nieuwe adres steeds moeten doorgeven aan de SHM of het SVK zodat ze om de 2 jaar de actualisatiepapieren opgestuurd krijgen, die daarna ingevuld terugbezorgd moeten worden.

► ZIE BIJLAGE 2: VOORBEELDFLYER 'CONTACTGEGEVENS WOONDIENSTEN DENDERMONDE'

## 3. RECHT OP HUURSUBSIDIE OF INSTALLATIEPREMIE NAGAAN

We gaan na of de kandidaat-huurder in aanmerking komt voor een **huursubsidie**:

- iemand verhuist van een onbewoonbare, ongeschikte of overbewoonde woning naar een geschikte woning, of
- iemand verhuist van een woning die onaangepast is aan z'n leeftijd of handicap naar een aangepaste woning, of
- iemand verhuist naar een woning van een sociaal verhuurkantoor, of
- iemand was dakloos en verhuist naar een geschikte woning

Indien men aan één van bovenstaande voorwaarden voldoet, moet men ook nog voldoen aan een aantal andere voorwaarden om een huursubsidie te kunnen ontvangen:

<https://www.wonenvlaanderen.be/premies/de-vlaamse-huursubsidie-voor-wie-verhuist-naar-een-geschikte-huurwoning-0>

Als iemand dakloos is en verhuist naar een geschikte woning, dan komt die persoon in aanmerking voor een **installatiepremie** bij het OCMW. Hiervoor nemen we contact op met het OCMW en verwijzen we indien nodig door.

► ZIE BIJLAGE 6: BROCHURE 'HOE ZOEK IK EEN WONING?'

#### 4. MAXIMUM HUURPRIJS BEPALEN

Als maximale huurprijs wordt in de Woonclub tussen de helft en 1/3de van het inkomen genomen (bij een heel laag inkomen rekenen we soms ook de kinderbijslag mee).

Daarbij houden we rekening dat de kandidaat-huurder per maand nog voldoende overhoudt voor:

- Voeding: gemiddeld 200 euro per maand per persoon (en 100 euro per kind)
- Kledij en andere benodigdheden: gemiddeld 30 euro per maand per persoon
- Energiekosten: gemiddeld 200 euro voor gas, elektriciteit en water voor een gezin met 4 personen (maar hangt heel erg af van de staat van de woning, aantal gezinsleden, energieleverancier,...). Soms zitten de energiekosten inbegrepen in de extra vaste kosten van een appartement.
- Eventuele extra kosten zoals medicatie, school,...
- Eventueel gemeenschappelijke kosten bij een appartement (bv. voor onderhoud gang, lift,...): gemiddeld 80 euro per maand

Op basis van de woonwensen van de kandidaat-huurder, bekijken we of dit in het verlengde ligt van wat men financieel aankan. Beiden worden op elkaar afgestemd.

#### 5. WAAR EEN WONING ZOEKEN?

Idealiter beschikt de Woonclub over een document met een overzicht van alle te huur staande woningen in de regio. Wij maken hier onder andere gebruik van in de Woonclub van Eeklo. Dit document wordt wekelijks opgemaakt door Woonwijzer Meetjesland en kan de kandidaat-huurder ophalen bij de woonclubbegeleider of wordt wekelijks per post of per mail verstuurd door Woonwijzer naar de kandidaat-huurder.

Indien er geen overzicht beschikbaar is van alle huurwoningen -wat bijvoorbeeld het geval was in de Woonclub van Dendermonde- helpen we de kandidaat-huurders om op zoek te gaan op internet. De Woonclub maakte een flyer op met een overzicht van alle adressen van immokantoren, alle websites waar men huurwoningen kan vinden en waar men gratis op de computer kan in de stad/gemeente (voor als men zelf niet over een computer/internet beschikt). Indien de persoon niet met een computer overweg kan, wordt samen gezocht op een computer in de Woonclub.

► ZIE BIJLAGE 3: VOORBEELDFLYER 'WAAR ZOEK IK EEN WONING IN DENDERMONDE?'

## 6. OVERLOPEN VAN DE ZOEKERTJES

De huurbegeleider overloopt samen met de kandidaat-huurder het huurdocument (met het overzicht van alle te huur staande woningen) of een aantal websites. Op het document 'afsprakenlijst woningen' worden de woningen genoteerd die in aanmerking komen.

▶ ZIE BIJLAGE 4: AFSPRAKENLIJST WONINGEN

## 7. EEN AFSPRAAK MAKEN VOOR EEN BEZOEK AAN EEN WONING

Als er één of meerdere woningen zijn die in aanmerking komen, dan bellen we het immokantoor of de private verhuurder voor een afspraak om de woning te kunnen bezichtigen. Afhankelijk of de kandidaat-huurder het al dan niet ziet zitten om zelf te bellen, belt de woonclubbegeleider de eerste ke(e)r(en).

De afspraken worden genoteerd op het document 'Afsprakenlijst woningen'.

▶ ZIE BIJLAGE 4: AFSPRAKENLIJST WONINGEN

### TIPS! OM MEE TE GEVEN MET KANDIDAAT-HUURDERS ALS ZE CONTACT OPNEMEN OF OP BEZOEK GAAN BIJ EEN IMMOKANTOOR OF VERHUURDER:

- **Zeg niet meer dan nodig** aan de telefoon: je naam en welk huis je wilt huren (je moet bv zelf niet zeggen dat je huisdieren hebt of in schuldbemiddeling zit, of net uit de gevangenis komt. Alles over je verleden of huidige persoonlijke situatie hoeft je nog niet aan de telefoon te zeggen)
- Als het immokantoor of de verhuurder je vragen stelt: **antwoord dan eerlijk!**
  - ▶ Als ze vragen of je huisdieren hebt: antwoord eerlijk, maar zeg erbij dat je hond of ander dier heel rustig is en geen lawaai maakt.
  - ▶ Als ze vragen wat je inkomen is: zeg het dan eerlijk. Als je geen inkomen uit arbeid en geen invaliditeitsuitkering of pensioen hebt, zeg er dan bij dat je momenteel heel actief op zoek bent naar werk.
  - ▶ Als ze zeggen dat de woning te duur is voor jou, zeg je dat je het heel goed berekend hebt en dat het wel perfect haalbaar is om dat te betalen.
- Het volgende **hoef je niet te zeggen** aan het immokantoor of de verhuurder:
  - ▶ Als ze vragen of je huurwaarborg van het OCMW zal komen, zeg dan dat je het zelf kan betalen. Later kan je dan nog zien op welke manier je de huurwaarborg zal betalen. Het kan ook via de Vlaamse huurwaarborglening.
  - ▶ Als ze vragen naar je gezondheidstoestand of gerechtelijk verleden, dan hoeft je hier niet op te antwoorden.



## 8. EEN WONING BEZOEKEN

### TIPS! OM MEE TE GEVEN MET KANDIDAAT-HUURDERS VOOR EEN BEZICHTIGING VAN EEN WONING:



- Kom **op tijd** op de afspraak.
- Zorg dat je **netjes en verzorgd** bent. Zo maak je een goede eerste indruk.
- Bezoek de woning **overdag**. Je ziet gebreken niet goed als het donker is.
- **Neem iemand mee**. Met twee zie je meer dan alleen.
- Vraag het **energiecertificaat** (EPC). Hou zoveel als mogelijk rekening met het EPC. Laat je niet vangen, want een huis dat niet energiezuinig is, zal meestal een lage huurprijs hebben. Door de hoge energiekosten zullen de totale kosten voor de woning (huur en energie) echter soms veel hoger liggen dan een wat duurdere woning met lage energiekosten. Het EPC-score ligt steeds tussen 0 en 700:
  - 0 = heel lage energiekosten
  - 400 = normale energiekosten
  - 700 = heel hoge energiekosten

Op de EPC's opgemaakt na 1 januari 2019 staat ook een label voor de woning. Dit gaat van A+ (uitstekend) tot F (zeer slecht).

- Vraag of de woning een **conformiteitsattest** heeft. Dit attest bevestigt dat de woning voldoet aan de Vlaamse Wooncode. De woning is dus veilig, gezond en van goede kwaliteit. In Eeklo is de verhuurder sinds 1 januari 2020 verplicht om een conformiteitsattest te hebben, maar in de meeste andere gemeenten is het nog niet verplicht.

In sommige gevallen (bv. als mensen geen Nederlands spreken) gaat een woonclubbegeleider mee om een woning te bezichtigen. Hoewel dit tijdsintensief is, leert onze ervaring dat deze inspanningen ook lonen. Zo kunnen we in dialoog gaan met de verhuurder en de nodige informatie doorspelen.

## 9. KANDIDAAT STELLEN VOOR EEN WONING

Als de kandidaat-huurder na het bezichtigen van de woning nog steeds interesse heeft om de woning te huren, dan kan hij zicht kandidaat stellen. Dit moet hij mondeling aan het immokantoor of de verhuurder meedelen, maar het kan ook helpen om een brief af te geven.

### ▶ ZIE BIJLAGE 5: VOORBEELDBRIEF KANDIDAATSTELLING

Soms moeten kandidaat-huurders ook een fiche invullen indien ze zich kandidaat willen stellen voor de woning. Als mensen dit niet alleen kunnen invullen, kunnen ze het meenemen naar de Woonclub om samen in te vullen. Daarnaast moeten meestal ook een aantal documenten worden ingediend bij het immokantoor of de verhuurder.

► **WELKE DOCUMENTEN MAG EEN IMMOKANTOOR/VERHUURDER OPVRAGEN:**

- Documenten die de identiteit en de woonplaats van de huurder aantonen (bv. identiteitskaart).
- Kopies van loonfiches of andere documenten die aantonen hoeveel het inkomen is. Heel wat immokantoren vragen loonfiches van 6 maanden. Dat is echter te veel volgens de privacycommissie; bewijzen van 3 maanden zijn voldoende. Immokantoren mogen niet enkel loonfiches als bewijs van het inkomen aanvaarden, maar moeten ook het bewijs van een uitkering aanvaarden (bv. via een bankuittreksel waarop maandelijks de uitkering wordt gestort). Doen ze dit niet, dan discrimineren ze op basis van inkomen.
- Bewijzen van betaling van de huidige/vorige huur via bankuittreksels van de laatste 3 maanden. Sommige immokantoren vragen bewijzen van de laatste 6 maanden huur. Dit is echter te veel volgens de privacycommissie; bewijzen van 3 maanden zijn voldoende.

► **WELKE DOCUMENTEN MAG EEN IMMOKANTOOR/VERHUURDER NIET OPVRAGEN:**

- Kopie van het huidige huurcontract: dit mag niet gevraagd worden
- Attest van de gezinssamenstelling: een immokantoor mag vragen hoeveel kinderen en volwassenen er in de woning zullen wonen, maar mag hier geen attest voor laten opvragen (op te vragen via de bevolkingsdienst).
- Lijst van adressen waar de kandidaat-huurder woonde: dit mag niet opgevraagd worden volgens de wet op de privacy (op te vragen via de bevolkingsdienst).
- Inburgeringsattest: dit mag niet gevraagd worden.
- Het immokantoor mag ook nooit vragen naar de gezondheidstoestand of het gerechtelijk verleden van de huurder.

**TIP! VOOR DE WOONCLUBBEGELEIDER**



Als je als woonclubbegeleider te horen krijgt dat een immokantoor of verhuurder gegevens vraagt die niet mogen, geef dit dan door aan Unia (zie gegevens in hoofdstuk 11). Unia neemt hiervoor contact op met het immokantoor. Met de Woonclub van Eeklo en Dendermonde hebben we dit in het verleden meermaals doorgegeven, waarna dit na tussenkomst van Unia telkens werd aangepast door het betreffende immokantoor.

## 10. DISCRIMINATIE TIJDENS DE ZOEKTOCHT

Als woonclubbegeleider kom je af en toe in contact met discriminerende advertenties of discriminatie van kandidaat-huurders. We spreken van discriminatie wanneer mensen in een vergelijkbare situatie zonder objectieve reden toch een verschillende behandeling krijgen. De wet verbiedt discriminatie op basis van afkomst, huidskleur, seksuele geaardheid, inkomen, ...

Merk je dat een immokantoor of verhuurder gegevens vraagt die niet mogen volgens de wet op de privacy of de discriminatiewet of heb je het gevoel dat een kandidaat-huurder geweigerd wordt voor een woning omwille van zijn inkomen, huidskleur, handicap, leeftijd, seksuele voorkeur,...?

### ► MELD DISCRIMINATIE AAN UNIA:

- Door te **bellen** naar het gratis nummer **0800 12 800**.
- Door een **digitale melding** te doen via [melding.unia.be](https://melding.unia.be).
- Door **langs te gaan** op één van de **contactpunten van Unia, bij het OCMW/Sociaal Huis of het woonloket van je gemeente**.

### TIP!



Het is belangrijk om discriminatie te melden, ook al kan er niet altijd direct iets aan gedaan worden. Als er veel meldingen binnenkomen over een verhuurder of immokantoor, dan kunnen er gerechtelijke stappen worden gezet. Zo kan je met jouw melding vermijden dat er later mensen dezelfde discriminatie ondergaan.

Discriminatie op basis van afkomst is niet makkelijk te bewijzen. Ook als je een **vermoeden** hebt dat je gediscrimineerd werd kan je een **melding** bij **Unia** doen. Je kan ook bewijzen verzamelen door telefonisch of per mail een **praktijktest uit te voeren**:

### ► TELEFONISCHE PRAKTIJKTEST



1. Je laat de kandidaat-huurder van andere afkomst met de eigen naam bellen naar het immokantoor of eigenaar om zich opnieuw kandidaat te stellen. De woonclubbegeleider neemt het gesprek op.
2. Diezelfde dag belt de woonclubbegeleider (of iemand anders) terug onder een 'Belgisch klinkende' naam, en neemt het gesprek op. De woonclubbegeleider gebruikt een vergelijkbaar profiel indien het immokantoor vragen stelt (bv. aantal huurders, soort inkomen, gewenste duur van het contract, huisdieren, betalingsbewijs vorige huurwoningen, roker of niet, burgerlijke staat,..).

3. Dat belet niet dat er kleine verschillen mogen zijn om geen achterdocht te wekken bij de eigenaar (een leeftijdsverschil van een paar jaar, een 50-tal euro meer of minder qua inkomen, een soortgelijk beroep, ...).
4. Reageert het immokantoor verschillend (bijvoorbeeld: het pand is beschikbaar voor de ene maar niet voor de andere)? Bewaar de beide gesprekken als bewijsmateriaal en bezorg de bestanden aan Unia.

#### ▶ PRAKTIJKTEST PER E-MAIL

1. De kandidaat-huurder verstuurt een e-mail onder z'n eigen naam om zich opnieuw kandidaat te stellen.
2. Diezelfde dag stuurt de woonclubbegeleider (of een ander persoon) een soortgelijke e-mail onder een 'Belgisch klinkende' naam. De kennis of vereniging gebruikt een vergelijkbaar profiel (zie eerder).
3. Reageert de eigenaar of het vastgoedkantoor verschillend? Laat dan de kandidaat-huurder een nieuwe email sturen met zijn eigen naam. In deze tweede mail vraagt de kandidaat-huurder of de situatie ondertussen veranderd is. Het is mogelijk dat er legitieme redenen zijn voor het verschil in behandeling (bijvoorbeeld: een andere kandidaat huurder had een optie genomen op het pand maar heeft ondertussen afgezegd).
4. Je bezorgt de uitgewisselde berichten aan Unia.



Meer info over de praktijktesten vind je op [unia.be](http://unia.be) door in het zoekvenster in te tikken 'discriminatie hoe bewijs je het'.

## 11. DE KANDIDAAT-HURDER MAG DE WONING HUREN

### ▶ IMMOKANTOOR OF VERHUURDER CONTACTEREN

Nadat men zich kandidaat heeft gesteld, raden we de kandidaat-huurder aan om na een paar dagen de verhuurder of het immokantoor op te bellen om te vragen of ze al een huurder hebben gekozen. Meestal beloven de immo's dat ze dit zelf zullen doen, maar doen ze dit niet.

### ▶ HUUROVEREENKOMST TEKENEN

Als de kandidaat-huurder de woning kan huren, moet de huurovereenkomst getekend worden. We raden de kandidaat-huurder altijd aan om de kleine lettertjes in de huurovereenkomst te lezen voor ze het tekenen. Als ze twijfelen of alles wat in de huurovereenkomst staat wel klopt, kunnen zede de verhuurder vragen om uitstel te krijgen om het contract te tekenen. Zo kunnen ze er mee bij de Woonclubbegeleider langsgaan (die bij twijfel naar de Huurdersbond kan bellen). De verhuurder is evenwel niet verplicht om nog tijd te geven.

### ▶ HUURWAARBORG REGELEN

Wanneer het huurcontract getekend is, moet de huurder zo snel als mogelijk de huurwaarborg regelen. Indien de kandidaat-huurder dit niet zelf kan betalen, verwijzen we door naar het OCMW (zij kunnen ook helpen om een huurwaarborglening bij Wonen Vlaanderen aan te vragen). Via een formulier, dat ondertekend wordt door de bank, kan de huurder aan de verhuurder aantonen dat de waarborg gestort is. Dit formulier kan de huurder bij de bank krijgen of vinden door in google in te tikken 'modelformulier waarborg'.

Een overzicht van alle mogelijkheden om de huurwaarborg te storten vind je in het 'Wegwijsboekje Huren en Verhuren' op pg 12 (zie onder publicaties op [www.samenlevingsopbouw.be/oost-vlaanderen](http://www.samenlevingsopbouw.be/oost-vlaanderen)).

Een eenvoudig overzicht voor de huurder van de meest voorkomende manieren om de huurwaarborg te betalen staan ook in de folder 'Huren: hoe begin ik er aan?'

▶ ZIE BIJLAGE 6: BROCHURE 'HOE ZOEK IK EEN WONING?'

### ▶ EXTRA KOSTEN

We maken de kandidaat-huurder er bewust van dat ze rekening moeten houden met grote kosten bij het begin van de huur:

- Een huurwaarborg van 3 maanden huishuur (indien mogelijk schiet het OCMW dit voor of krijgt men een Huurwaarborglening van Wonen Vlaanderen)
- Een brandverzekering
- De eerste maand huur
- Soms de kost van een verhuislift en/of verhuswagen (kan al snel oplopen tot 200 euro)

## 12. DE VERHUIS REGELEN

We maakten een folder op over wat er allemaal bij een verhuis komt kijken. Deze folder bevat onder andere een checklist met wat wanneer te regelen valt voor, tijdens en na de verhuis. Deze folder wordt samen met de kandidaat-huurder overlopen.

Meer achtergrondinfo kan ook teruggevonden worden in het 'Wegwijsboekje Huren en Verhuren'. Indien een huurder nood heeft aan meer gedetailleerde info dan kan de specifieke info van het Wegwijsboekje afgeprint worden (zie onder publicaties op [www.samenlevingsopbouw.be/oost-vlaanderen](http://www.samenlevingsopbouw.be/oost-vlaanderen)).

▶ ZIE BIJLAGE 7: BROCHURE 'HOE KRIJG IK MIJN VERHUIS GEREGELD?'



### 13. OPVOLGING NA DE VERHUIS

Een maand na de verhuis neemt de woonclubbegeleider nog eens contact op met de huurder om te overlopen of de verhuis goed verlopen is en als er nog vragen zijn. Indien de huurder beroep kan doen op bepaalde premies zoals de huursubsidie, installatiepremie van het OCMW of vermindering van onroerende voorheffing, dan wordt een afspraak gemaakt om de papieren hiervoor in orde te brengen (tenzij het OCMW dit al verder opvolgt). Indien de huurder dat wenst, maakt de woonclubbegeleider een afspraak om de belangrijkste zaken die bij het huren van een woning komen kijken, te overlopen aan de hand van de folder 'Huren: waarop moet ik letten?'. Hierbij geven we info over wie verantwoordelijk is voor welke herstellingen, wat je moet doen als er een herstelling nodig is, de premie 'vermindering van onroerende voorheffing', wat doen als je de woning wil opzeggen,...

► ZIE BIJLAGE 8: BROCHURE 'HUREN: WAAROP MOET IK LETTEN?'



## BIJLAGEN *(De bijlagen kan je openen door erop te klikken)*

### ▶ **BIJLAGE 1: AANMELDINGS- EN BEGELEIDINGSFICHE**

Formulier dat de doorverwijzende organisatie of dienst (bv. OCMW, SVK, dienst inburgering,...) bezorgt aan de Woonclub bij de doorverwijzing; bevat informatie zoals persoonlijke gegevens, datum eerste afspraak, aanleiding doorverwijzing en financiële situatie.

Indien er geen doorverwijzing is, wordt deze fiche bij het intakegesprek ingevuld. Deze fiche doet ook dienst als begeleidingsfiche en wordt na elk contactmoment met de cliënt aangevuld. Het biedt de hulpverlener een leidraad doorheen de begeleiding. Informatie van bezichtigingen, contacten met immokantoren, ... worden hierop bijgehouden.

### ▶ **BIJLAGE 2: VOORBEELDFLYER 'CONTACTGEGEVENS WOONDIENSTEN DENDERMONDE'**

Document opgemaakt met gegevens waar en wanneer men terecht kan om zich in te schrijven voor sociale huisvesting. Bevat ook de contactgegevens van andere belangrijke woondiensten zoals het/de gemeentelijke woonloket/woonwinkel en Huurdersbond.

### ▶ **BIJLAGE 3: VOORBEELDFLYER 'WAAR ZOEK IK EEN WONING IN DENDERMONDE?'**

Document opgemaakt per gemeente welke immokantoren er zijn en waar men gratis gebruik kan maken van een computer en internet. We geven ook een overzicht van alle websites waar men huurwoningen kan zoeken.

### ▶ **BIJLAGE 4: AFSPRAKENLIJST WONINGEN**

Een lijst waarop de kandidaat-huurder noteert welke woningen interessant zijn, welke telefonische afspraken er gemaakt zijn, welke bezichtigen er gepland staan, waar men hoeft voor terug te bellen,... . Dit document biedt zowel voor de hulpverlener als kandidaat-huurder een overzicht tijdens de zoektocht.

### ▶ **BIJLAGE 5: VOORBEELDBRIEF KANDIDAATSTELLING**

Als de kandidaat-huurder na bezichtiging interesse heeft om de woning te huren, dan kan hij/zij zich kandidaat stellen aan de hand van deze brief.

### ▶ **BIJLAGE 6: BROCHURE 'HOE ZOEK IK EEN WONING?'**

Brochure met beknopte info voor de kandidaat-huurder over hoe je op zoek gaat naar een woning, welke documenten door een immokantoor mogen opgevraagd worden, op welke premies je recht hebt. De kandidaat-huurder vindt er ook meer uitleg in over de huurwaarborg en de plaatsbeschrijving.

### ▶ **BIJLAGE 7: BROCHURE 'HOE KRIJG IK MIJN VERHUIS GEREGELD?'**

Brochure met info voor de kandidaat-huurder wat er allemaal komt kijken bij een verhuis.

### ▶ **BIJLAGE 8: BROCHURE 'HUREN: WAAROP MOET IK LETTEN?'**

In deze brochure geven we info aan de kandidaat-huurder over wie verantwoordelijk is voor welke herstellingen, wat je moet doen als er een herstelling nodig is, uitleg over de premie 'vermindering van onroerende voorheffing', wat doen als je de woning wil opzeggen,...

## VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen vzw  
Wouter Hennion  
Sint-Jacobsnieuwstraat 50 | 9000 Gent  
Ondernemingsnummer 431 411 656 | RPR Gent

[www.samenlevingsopbouw.be/oost-vlaanderen](http://www.samenlevingsopbouw.be/oost-vlaanderen)



**SAMENLEVINGSOPBOUW**  
Oost-Vlaanderen