

Hoe kan u als makelaar de woonkansen van kwetsbare huurders vergroten?

1 februari 2025

Voorwoord

Door de verhoogde complexiteit van de regelgeving nemen private verhuurders steeds vaker een makelaar onder de arm. Steeds minder woningen worden zo nog rechtstreeks door particulieren aangeboden. Het lot van wie een huurwoning wil betrekken, is dus in toenemende mate in handen van de immobiëlesector. Dat geldt ook voor de meest kwetsbare huurders.

Voor hen verloopt de zoektocht naar een woning steeds moeilijker. Stijgende huurprijzen op de private huurmarkt en een ontoereikende sociale huurmarkt zijn nefast voor de woonkansen van onze meest kwetsbare medeburgers. Een betaalbare en kwaliteitsvolle thuis is nochtans een voorwaarde voor een menswaardig bestaan en maatschappelijke participatie.

Hoe kunnen makelaars ervoor zorgen dat zij die zich in de marge van de samenleving begeven niet uit de boot vallen? Deze fiche biedt enkele handvatten aan. De handvatten worden in vier zuilen opgedeeld: (1) Het ontzorgen van kwetsbare huurders, (2) het samenwerken met het OCMW (3) en burgerinitiatieven (4) en het bestrijden van discriminatie.

1. Hoe kunnen makelaars kwetsbare huurders ontzorgen?

Kwetsbare huurders hebben, zoals elke verhuurder, nood aan ontzorging. Zeker voor wie het niet breed heeft, de taal niet spreekt en/of een beperkt netwerk heeft, kan een gidsende hand een wezenlijk verschil maken.

Een maatschappelijk werker van het OCMW zal hier normaal gezien voor proberen instaan. Zij hebben doorgaans echter te veel cliënten om iedereen intensief te begeleiden in de zoektocht naar een woning. Er zijn overigens meerdere levensdomeinen waar de maatschappelijk werker ondersteuning in moet bieden. Veel kwetsbare huurders zijn daarenboven niet gekend bij het OCMW als dusdanig en worden dus niet opgevolgd.

Een ontzorgende makelaar kan het aanbod van de maatschappelijk werker aanvullen. De makelaar kan dit doen aan de hand van correcte informatieverstrekking over:

- De realistische woonsenario's binnen het beschikbare budget.
- Waar rekening mee te houden tijdens het zoeken (EPC, gedeelde kosten, bereikbaarheid...).
- Hoe een goede eerste indruk te maken op een eigenaar (op tijd komen, vriendelijk zijn, netjes kleden...).

Voor anderstaligen is het Nederlands een extra drempel die genavigeerd dient te worden. Als makelaar kan je daarom samen met de kandidaat-huurder een woon-cv opstellen. Daarin staat persoonlijke informatie vermeld, zoals een korte introductie, tewerkstelling en hobby's, maar ook praktische zaken zoals het budget, de gezinssamenstelling en de contactgegevens van zowel de huurder zelf alsook die van de maatschappelijk werker en/of buddy. Op de website van de vzw 'Huizen van Vrede' vind je [enkele voorbeelden](#) terug.

Ook het ondertekenen van het contract is niet evident voor huurders die het Nederlands niet machtig zijn. Neem als makelaar voldoende tijd om de afspraken uit het contract alsook de huurdersrechten en -plichten grondig te overlopen wanneer dit het geval is. Op de website van De Nieuwe Buren vind je handige [model huurcontracten](#) in het vereenvoudigd Nederlands en enkele andere veel gesproken talen terug die je daarbij kunnen helpen.

2. Ondersteuning voor kwetsbare huurders

Meeste kwetsbare huurders kunnen van overheidswege rekenen op verschillende vormen van ondersteuning. Dit kan uitgaan van verschillende instanties. De voornaamste zijn het OCMW, het Vlaams Woningfonds en het agentschap Wonen in Vlaanderen.

Bij het informeren van de huurder is het aangewezen hier vanop de hoogte te zijn en om een goede verstandhouding met het lokale OCMW-kantoor te hebben. Sommige hulpverlening wordt gezien als een gunst, waardoor niet alle kantoren hetzelfde aanbod bieden. Maar ook voor de instrumenten die in elke Vlaamse gemeente van toepassing zouden moeten zijn, is het goed om een open communicatielijn te hebben met de maatschappelijk werker. Zo kan er bij de zoektocht aan zo exact mogelijke budgetbegeleiding worden gedaan.

Een goede samenwerking met het OCMW en inzicht in hun aanbod voor kwetsbare huurders zou een geruststelling moeten zijn voor de verhuurder. Waar kan een maatschappelijk medewerker in ondersteunen? En welke financiële tegemoetkomingen kan het OCMW zelf doen voor kwetsbare huurders? Als makelaar weet u dat volgende instrumenten bestaan op de private huurmarkt:

Huurwaarborglening

Bij het huren van een woning moet de huurder een huurwaarborg betalen. Deze som beschermt de verhuurder als de afspraken uit het contract niet of onvolledig worden nagekomen. In Vlaanderen bedraagt de huurwaarborg maximaal drie maanden huur.

Veel kwetsbare huurders hebben onvoldoende kapitaal om hier onmiddellijk aan tegemoet te komen. Dit bemoeilijkt de zoektocht naar een woning, en dat terwijl het vermogen om de huurwaarborg in één keer te betalen geen goede indicatie is of iemand al dan niet een goede huurder zal zijn.

[Het Vlaams Woningfonds biedt renteloze leningen aan](#) voor zij die het moeilijk hebben om de waarborg in één keer op te hoesten. Het bedrag wordt op een gesloten rekening gestort en de huurder heeft 24 maanden de tijd om de som in schijven terug te betalen. De huurder en verhuurder worden zo ontzorgd bij eventuele betalingsproblemen.

Het OCMW kan eveneens een waardevolle rol spelen. Als de verhuurder akkoord is, kan het OCMW zich borg stellen. Dan wordt er geen waarborg betaald, maar komen zij tussen bij problemen op het einde van de overeenkomst. Zo hoeft de huurder geen groot bedrag neer te leggen en kan de eigenaar toch op beide oren slapen.

Belangrijk is overigens dat eigenaars geen drie maanden huur hoeven te vragen als waarborg. Dit is slechts het wettelijke vastgelegde maximum. Een lager bedrag, zoals twee of een maand(en) huur, verlaagt de drempel om te huren voor kwetsbare kandidaten. Door deze piste als makelaar voor te leggen aan de verhuurder kan je de woonkansen voor hen vergroten.

Rechtstreekse betaling huur OCMW

Sommige OCMW's stemmen ermee in om de huur rechtstreeks te storten op de rekening van de eigenaar. Dit bedrag wordt dan afgetrokken van het vervangingsinkomen van de huurder. Een dergelijke overeenkomst kan de verhuurder geruststellen dat de huur correct zal worden betaald op het einde van de maand.

Het blijft natuurlijk belangrijk dat de huurder voldoende middelen overhoudt om te voorzien in diens onderhoud. Indien de huurprijs te hoog is, loopt de huurder het risico om niet meer menswaardig te kunnen leven. Normaliter wordt de 1/3de regel toegepast: maximaal 1/3de van iemands inkomen mag naar de huurkosten gaan.

De Vlaamse huursubsidie en installatiepremie

Wie als huurder voldoet aan de voorwaarden kan een tegemoetkoming krijgen in de huurprijs. De Vlaamse overheid neemt dan een deel van de huurprijs voor diens rekening. Zo verlaagt de drempel naar een eigen huurwoning. Om recht te hebben op de Vlaamse huursubsidie moet je:

- Of verhuisd zijn naar een woning van een sociaal verhuurkantoor.
- Of verhuisd zijn van een slechte of onaangepaste woning naar een goede, aangepaste huurwoning op de private huurmarkt.
- Of als dakloos persoon een huurwoning betrekken.

Hiernaast zijn er ook voorwaarden wat het inkomen en de huurprijs betreffen. Deze bedragen worden aangepast aan de index en kan je raadplegen op de [website van de Vlaamse overheid](#). Verder zal de huurder zich ook verplicht moeten inschrijven op de wachtlijst van de sociale huurmaatschappijen.

Een aanvraag wordt pas gedaan na ondertekening van het huurcontract. De huurder heeft hier maximaal negen maanden de tijd voor. Dat wil zeggen dat het vaak niet mogelijk is om dit bedrag op voorhand mee te nemen in de budgettering. Indien de woning nadien niet conform blijkt te zijn aan de woningkwaliteitsvereisten zal namelijk geen huursubsidie worden toegekend.

Wanneer een aanvraag gedaan wordt voor een huursubsidie zal een woningcontroleur van het agentschap Wonen in Vlaanderen er aan de hand van een wooninspectie op toezien dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is. Indien het pand voldoet aan de vereisten zal het agentschap een conformiteitsattest afleveren.

Aanvullend op de huursubsidie kunnen kwetsbare huurders ook eenmalig een installatiepremie verkrijgen. Deze premie dient voor het dekken van de kosten die komen kijken bij het inrichten van de woning en bedraagt het drievoud van de huursubsidie.

Fonds ter bestrijding van uithuiszetting

Indien de huurder er niet in slaagt om de huur volledig te betalen, kan die in sommige gevallen terugvallen op het fonds ter bestrijding van uithuiszetting. Bij wanbetalingen kan het OCMW gebruik maken van dit fonds om onmiddellijk de helft van de huurachterstal voor te schieten. Zij sluiten dan een begeleidingsovereenkomst af met de huurder en verhuurder. Hierbij zal een maatschappelijk werker de huurder begeleiden om de volledige achterstallige huur terug te betalen.

De huurder wordt zo gespaard van een uithuiszetting. Dit is niet alleen goed voor de persoon in kwestie, maar ook voor de gehele maatschappij. Dakloosheid voorkomen is goedkoper dan het bestrijden. De verhuurder kan dan weer rekenen op de huur via het fonds. Een win-win dus.

3. Samenwerken met een burgerinitiatief in uw omgeving

In Vlaanderen zijn heel wat organisaties actief die de woonkansen voor kwetsbare huurders proberen te vergroten. Naast professionele organisaties verenigen burgers zich her en der om kwetsbare huurders te begeleiden op de huurmarkt. Sommigen werken met alle kwetsbare huurders, anderen focussen zich dan weer op een specifieke doelgroep. De organisaties in het netwerk van [De Nieuwe Buren](#) gaan bijvoorbeeld op zoek naar woningen voor erkende vluchtelingen.

Deze (burger)initiatieven zijn gebaat bij een goede samenwerking met de immobiliënkantoren in hun omgeving. Een goede vertrouwensband kan namelijk de bereidwilligheid om te verhuren aan een kwetsbare doelgroep vergroten bij makelaars. Zij kunnen zo meer woningen ter beschikking stellen voor de kandidaat huurders die zij begeleiden.

Maar voor immobiliënkantoren zijn er eveneens voordelen verbonden aan zo'n samenwerking. Het aantal kandidaat huurders voor betaalbare woningen loopt vaak op tot enkele tientallen. Het doornemen van al deze kandidaturen kost veel tijd en energie. Bovendien moeten de makelaar en eigenaar op basis van zeer beperkte info een keuze maken over wie al dan niet een geschikte huurder zou zijn.

Door nu en dan, met instemming van de eigenaar, een betaalbare huurwoning voor te leggen bij een (burger)initiatief kan deze tijdsinvestering worden beperkt. Omdat zij hun cliënteel persoonlijk kennen, kunnen zij een degelijke inschatting maken over welke profielen goede en welwillende huurders zullen zijn. Op die basis kunnen zij dan enkele kandidaten naar voor schuiven. Zo hoeven de makelaar en eigenaar geen uitzichtloze stapel aan kandidaturen te doornemen.

De meeste initiatieven proberen de huurder na het ondertekenen van het huurcontract bij te staan en verder te begeleiden. Zij zien er dan op toe dat de afspraken uit het huurcontract worden nageleefd. Dat is geen vervanging, maar een aanvulling op het aanbod van het OCMW. Het kan als makelaar zinvol zijn om de contactgegevens van de begeleider of *buddy* in kwestie te bezitten. Deze persoon kan mediëren bij geschillen (het moet gezegd worden dat zo'n situaties zich echter niet vaak voor doen).

4. Omgaan met discriminatie

Eigenaars willen verhuren zonder al te veel kopzorgen. Uit schrik dat de afspraken uit het huurcontract niet zullen worden nageleefd en zij hun woning in slechte staat terug zullen krijgen, worden soms bevooroordeelde beslissingen genomen. Door de krapte op de huurmarkt worden profielen met een migratieachtergrond, mensen met een beperking, anderstaligen en mensen met recht op een vervangingsinkomen daardoor al snel uit de lijst kandidaat huurders gefilterd.

De lijn tussen legitieme selectie en discriminatie is vaak dun. Het principe van contractuele vrijheid stelt de eigenaar vrij om de verhuurvoorwaarden te bepalen en zelf een huurder te selecteren. Deze contractuele vrijheid geldt eveneens voor makelaars. Dit recht is echter niet absoluut. De selectie moet gebeuren binnen de wettelijke en decretale bepalingen die discriminatie verbieden. Discriminatie is het ongelijk of oneerlijk behandelen van een andere persoon op basis van persoonlijke kenmerken. Volgens de wet zijn zowel discriminatie, pesterijen, haatboodschappen en haatmisdrijven tegenover een persoon of een groep van personen omwille van specifieke persoonlijke kenmerken strafbaar. Wanneer een makelaar kiest welke profielen die zal voorleggen aan de eigenaar-verhuurder, dient deze keuze op een objectieve manier verantwoord te worden op basis van de solvabiliteit. Dat is een wettelijke, alsook deontologische verplichting.

Zowel het [CIB](#) als het [agentschap Wonen in Vlaanderen](#) voorzien makelaars, verhuurders en huurders van laagdrempelige informatie over welke handelingen discriminerend zijn en welke niet. Het is belangrijk om goed thuis te zijn in deze wetgeving. Hiernaast kunnen makelaars ook volgende goede praktijken toepassen om discriminatie op de huurmarkt een halt toe te roepen:

- Neem een anti-discriminatieclausule op in de makelaarsovereenkomst.
- Bepaal samen met de klant objectieve selectiecriteria.
- Maak gebruik van de [standaardinlichtingenfiche](#) van UNIA.
- Kijk naar het inkomen en niet naar de inkomensbron van de kandidaat-huurder.
- Leg alle kandidaat-huurders voor bij de eigenaar.

Het kan eveneens zinvol zijn om als makelaar deel te nemen aan een vorming rond discriminatie. Daarvoor kan je terecht bij het aanbod van het [Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars](#) (BIV), het [Vlaams Instituut Vastgoedopleiding](#) (VIVO) en het [Waarborg- en Sociale Fonds voor de Vastgoedsector](#) (fonds323).

Tot slot

Als makelaar bemiddelt u tussen kandidaat huurders en de eigenaar. U hebt een belangrijke positie in de samenleving. U staat op een unieke plek om het draagvlak om te verhuren aan kwetsbare kandidaten te vergroten. Met deze nota probeerden we u handvaten aan te reiken om daar de nodige daadkracht aan toe te voegen. U kan zo uw steentje bijdragen aan het recht op wonen, zonder de belangen van de verhuurders of uw kantoor in het gedrang te brengen.

Een publicatie van



ORBITvzw is bondgenoot van mensen organisaties en overheden in de wereld van superdiversiteit & migratie. Met acties en campagnes, vorming en debat, strategische interventies, samenwerking met burgerinitiatieven en organisaties, stimuleren we ontmoeting, dialoog en een menswaardig overheidsbeleid in deze eeuw van diversiteit en migratie.

www.orbitvzw.be

LEVL

LEVL streeft naar een inclusieve samenleving, vrij van racisme en discriminatie. We werken aan een evenredige en evenwaardige participatie en komen op voor gelijke kansen en gelijke uitkomsten van personen met een buitenlandse herkomst binnen de verschillende beleidsdomeinen. LEVL is sinds 2022 erkend als de participatieorganisatie door de Vlaamse regering.

www.Level.be

CIB

CIB – voluit Confederatie van Immobiliënberoepen – vertegenwoordigt de immosector, de professionele syndici en de rentmeesters. We zijn ook de spreekbuis voor de toeristische verhuurkantoren aan de Kust. Onze beroepsorganisatie telt meer dan 3.400 leden, die kunnen rekenen op een ruimte dienstverlening, een groot netwerk en belangenbehartiging op alle niveaus.

www.cib.be