

Solidair verhuren | Hoe kun jij bijdragen?

Wonen is een basisrecht. Helaas is het voor heel wat mensen moeilijk om een betaalbare, kwaliteitsvolle woning in Leuven te vinden. Vluchtelingen, kwetsbare gezinnen en zorgbehoevende mensen in het bijzonder komen heel wat drempels tegen. Daarom doet de stad een warme oproep aan mensen die enkele kamers hebben leegstaan of een huis, appartement of studio verhuren. Op verschillende manieren kun je kwetsbare mensen helpen aan een dak boven hun hoofd. Je geeft hen niet alleen een dak boven hun hoofd, maar ook een thuis.

- Heb je ruimte over in je woning? Ga dan naar deel A (blz. 1).
- Heb je een huis, appartement of studio dat volledig leegstaat? Ga dan naar deel B (blz. 4).

A. Een deel van de woning waarin je zelf woont, tijdelijk verhuren aan kwetsbare personen of gezinnen

1. Met een melding 'tijdelijk wonen'

Wat? Een deel van je eigen woning of van de woning die je huurt, tijdelijk verhuren aan erkende vluchtelingen of mensen met een onbewoonbaar verklaarde woning.

Hoe? Met de melding 'tijdelijk wonen'.

Hoe begin je daar aan? Neem deze brochure aandachtig door en neem bij vragen contact op met de dienst bouwen van de stad Leuven (016 27 25 55 - bouwen@leuven.be).

Je kunt een gedeelte van je woning verhuren aan erkende vluchtelingen of mensen met een onbewoonbaar verklaarde woning. Je kunt tijdelijk een kleinere ondergeschikte wooneenheid binnen je woning creëren. Je kunt ruimtes zoals keuken, toilet en douche delen met de huurder, maar dat hoeft niet. Een huurwoning komt ook in aanmerking, op voorwaarde dat de eigenaar akkoord is.

De voorwaarden:

Voor de woning:

- De woning kan een huis of een appartement zijn.
- Je mag maximaal één ondergeschikte wooneenheid creëren.
- De ondergeschikte wooneenheid mag niet meer dan 1/3^e van de oppervlakte van de totale woning innemen. Het vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid.

Voor de verhuurder:

- De bewoner van de hoofdwooneenheid kan het ondergeschikte gedeelte gratis ter beschikking stellen of verhuren.
- De ondergeschikte wooneenheid kan niet afzonderlijk verkocht worden. Het geheel blijft bij dezelfde eigenaar(s).
- Je kan je woning maximum 3 jaar opsplitsen.

Voor de huurder(s):

- De huurders zijn asielzoekers of vluchtelingen die de opvang van Fedasil moeten verlaten.
- De huurders zijn mensen met een onbewoonbaar verklaarde woning.
- De huurders betalen huur of wonen gratis.

Hoe melden?

Je kunt dit online of papier melden. Meer informatie vind je op www.leuven.be/tijdelijk-wonen.

Op zoek naar een huurder?

Heb je ruimte in je woning, maar ken je niemand om er te komen wonen, neem dan contact op met het Woonanker (016 23 72 30 - woonanker@cawoostbrabant.be). Het Woonanker brengt je in contact met mensen die op zoek zijn naar een tijdelijke woning.

Komt er vroeger een einde aan het tijdelijk wonen?

Dan moet je dit melden aan de stad. De woning wordt dan terug een gewone eengezinswoning.

Meer informatie:

<https://www.leuven.be/tijdelijk-wonen>

2. Met de 'kotmadam'-vergunning

Wat? Een deel van je eigen woning tijdelijk verhuren aan alleenstaanden, koppels, gezinnen of studenten.

Hoe? Met de 'kotmadam'-vergunning.

Hoe begin je daar aan? Neem deze brochure aandachtig door en neem bij vragen contact op met de dienst bouwen van de stad Leuven (016 27 25 55 - bouwen@leuven.be).

Staan er kamers in je woning leeg en wil je die verhuren? Dan kun je een tijdelijke vergunning, de 'kotmadam'-vergunning, aanvragen voor het opdelen van je woning. Hiermee krijgen eigenaars van een woning de kans om zonder ingrijpende verbouwingswerken maximaal drie kamers of één studio te verhuren in de eigen woning (huis/groot appartement).

De te verhuren kamers moeten niet over alle nodige voorzieningen zoals een keuken, sanitair en een fietsenstalling, beschikken. Deze voorzieningen mogen gedeeld worden met de gezinswoning. Je huurder hoeft trouwens geen student te zijn en kan zich als alleenstaande of apart van jouw gezin domiciliëren. **Laat je dus niet tegenhouden door de naam van deze vergunning.** De opdeling wordt slechts tijdelijk vergund voor een periode van vijf jaar. Daarna kun je een nieuwe aanvraag doen indien je nog aan de voorwaarden voldoet.

De voorwaarden:**Voor de woning:**

- Na de opdeling moet er een gezinswoning van 110 m² met een private buitenruimte (tuin/terras) van minimum 16 m² overblijven.
- Je woning moet voldoen aan enkele belangrijke voorwaarden rond kwaliteit en brandveiligheid:
 - De kamer die je verhuurt, moet minimum 12 m² groot zijn.
 - De studio die je verhuurt, moet minimum 25 m² groot zijn.

- Onder een schuin dak wordt de oppervlakte vanaf 1,8 m vrije hoogte in rekening gebracht.
- De vrije hoogte van de kamer of studio bedraagt minstens 2,5 m. Een uitzondering is mogelijk indien de bestaande toestand lager is en de vloeren behouden blijven. De gemiddelde vrije hoogte moet echter altijd minimum 2,2 m bedragen.
- Er moet voldoende daglicht zijn en de lichten en zichten moeten uitmonden in de open lucht. Maximum 10 % van de vloeroppervlakte is meer dan 7,5 m verwijderd van lichten of zichten.
- Aparte woningen of studio's onder het dak worden niet toegelaten (uitgezonderd in het kernwinkelgebied). Kamers onder het dak mogen wel.
- Onder het dakvolume mag maximaal één bouwlaag uitgevoerd worden bestemd voor slaap- of leefvertrekken.
- Je zorgt voor een fietsenstalling.
- Je moet een positief brandweerverslag afleveren.

Voor de verhuurder:

- De verhuurder moet eigenaar zijn van de woning en er gedomicilieerd zijn.

Voor de huurder(s):

- De huurders zijn studenten, gezinnen, koppels of alleenstaanden.
- De huurders kunnen zich apart domiciliëren.

Opgelet! Als de huurder niet gedomicilieerd is, moet de verhuurder een belasting tweede verblijf betalen.

Hoe aanvragen?

Neem contact op met de dienst bouwen van de stad Leuven (016 27 25 55 - bouwen@leuven.be).

Op zoek naar een huurder?

Heb je ruimte in je woning, maar ken je niemand om er te komen wonen, neem dan contact op met het Woonanker (016 23 72 30 - woonanker@cawoostbrabant.be). Het Woonanker brengt je in contact met mensen die op zoek zijn naar een tijdelijke woning.

Meer informatie:

<https://www.leuven.be/kotmadam>

3. Met de melding 'zorgwonen'

Wat? Een deel van je woning of appartement tijdelijk verhuren aan 65-plussers of zorgbehoevenden.

Hoe? Met de melding 'zorgwonen'

Hoe begin je daar aan? Neem deze brochure aandachtig door en neem bij vragen contact op met de dienst bouwen van de stad Leuven (016 27 25 55 - bouwen@leuven.be).

Wil je in je woning of appartement een kleinere woongelegenheden maken zodat één of twee hulpbehoevende personen of 65-plussers kunnen inwonen? Dan hoef je hiervoor geen vergunning aan te vragen maar kan je dit doen via een melding. Je creëert dan een zorgwoning.

Om een zorgwoning te creëren, moet de eigendom of ten minste de blote eigendom van de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid aan dezelfde eigenaar toebehoren. Ook een huurwoning komt in

aanmerking als zorgwoning, op voorwaarde dat de eigenaar akkoord is. Je moet dus niet zelf eigenaar zijn van de hoofdwoning om een zorgwoning te mogen verhuren.

De voorwaarden:

Voor de woning:

- In de bestaande woning wordt één kleinere (ondergeschikte) wooneenheid gecreëerd. Het is niet mogelijk om twee of meer aparte zorgwoningen te creëren in één hoofdwoning.
- De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwoning (geen vrijstaand bijgebouw of mobiele zorgunit).
- De ondergeschikte wooneenheid - de ruimten die gedeeld worden met de hoofdwoning niet meegerekend – neemt niet meer dan 1/3^{de} van de oppervlakte van de totale woning in.
- De hoofdwoning en de ondergeschikte woning zijn eigendom van dezelfde eigenaar(s).
- Je kunt ruimtes in je huis delen, zoals de keuken en de badkamer, maar dat hoeft niet.

Voor de huurder:

- Maximum twee personen, waarvan minstens één persoon ouder dan 65 jaar of zorgbehoevend.
- De huurders betalen huur of wonen gratis.
- De huurders kunnen zowel in de hoofdwoning als in de ondergeschikte woning wonen.

Hoe aanvragen?

Neem contact op met de dienst bouwen van de stad Leuven (016 27 25 55 - bouwen@leuven.be).

Komt er een einde aan de zorgsituatie?

Dan moet je dit melden aan de stad.

Opgelet: Wanneer je ook verbouwingen uitvoert of de woning uitbreidt om zo een zorgwoning te creëren, heb je mogelijk wel een vergunning nodig. Neem in dat geval contact op met de dienst bouwen van de stad Leuven (016 27 25 55 - bouwen@leuven.be).

Meer informatie

<https://www.leuven.be/zorgwonen>

<https://www.vlaanderen.be/zorgwonen>

<https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/opsplitsen>

B. Een hele woning verhuren aan kwetsbare personen of gezinnen

1. Verhuren via het Sociaal Verhuurkantoor (SVK)

Wat? Een leegstaande woning, appartement of studio sociaal verhuren.

Hoe? Via het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) SPIT.

Hoe begin je daar aan? Neem deze brochure aandachtig door en neem bij vragen contact op met het Sociaal Verhuurkantoor SPIT (016 49 17 28 - info@spitsvk.be).

Heb je een leegstaande woning, appartement of studio? Vind je het moeilijk om zelf een huurder te zoeken? Of wil je geen tijd en energie steken in het beheer van je huurwoning? Dan kun je een beroep doen op het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) SPIT. Zij zoeken permanent woningen voor gezinnen met een acute woonneed. Het SVK regelt alles en jij geniet van een gegarandeerde huuropbrengst. Het SVK neemt immers ook grotendeels de administratieve, financiële en juridische opvolging op zich zodat je zelf geen contact hoeft te hebben met de huurders.

Je voordelen als eigenaar

- Verhuurgarantie: je bent zeker dat je woning verhuurd wordt. Je krijgt een contract van minimaal negen jaar.
- Betaalggarantie: je bent zeker van de huuropbrengst, ook als de woning leegstaat of als de huurder niet (op tijd) betaalt.
- Opvolgingsgarantie: je woning is in goede handen. Een klusjesdienst en maatschappelijk werker ondersteunen en begeleiden de huurder(s) indien nodig.
- Als je renoveert:
 - (Exclusief) recht op premies of een renteloze lening.
 - Het SVK helpt je bij de renovatie en zorgt nadien voor de verhuur voor minstens negen jaar.

De voorwaarden:

- **Voor de woning:** een conformiteitsattest is verplicht.

Hoe begin je daar aan?

Neem contact op met het SVK SPIT (016 49 17 28 - info@spitsvk.be).

Meer informatie?

<https://www.leuven.be/verhuren-aan-een-sociaal-verhuurkantoor#fcid-1318>

<https://www.spitsvk.be/eigenaar/voordelen>

2. Verhuren in samenwerking met sociale organisaties

Wat? Een leegstaande woning, appartement of studie snel verhuren.

Hoe? Via het Woonanker.

Hoe begin je daar aan? Neem deze brochure aandachtig door en neem bij vragen contact op met het Woonanker (016 23 72 30 - woonanker@cawoostbrabant.be).

Het Woonanker is een samenwerking tussen de stad Leuven, CAW Oost-Brabant en OCMW Leuven en helpt kwetsbare personen en gezinnen bij het zoeken naar een huurwoning. Via het Woonanker kom je in contact met kwetsbare personen of gezinnen die op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning.

Het Woonanker helpt zowel mensen die werken en een behoorlijk inkomen hebben, als mensen die (tijdelijk) werkloos zijn en op een leefloon terug moeten vallen. Ze vinden moeilijk een woning omdat ze bijvoorbeeld nog onvoldoende het Nederlands beheersen, een beperkt inkomen hebben of alleenstaande ouder zijn.

Het Woonanker legt de contacten tussen de huurder en verhuurder en kan de tussenpersoon of brugfiguur vormen tussen jou als verhuurder en potentiële huurders. Ook biedt het Woonanker sociale ondersteuning en tracht het tegemoet te komen aan de terechte vraag naar een correct betalende huurder die je pand als een 'goede huisvader' onderhoudt.

Ook vzw's die met vrijwilligers werken zoals Buren zonder Grenzen (www.burenzondergrenzen.be), Gastvrij Wijgmaal en Gastvrij Michotte in Kessel-Lo kunnen als brugfiguur tussen verhuurder en huurder fungeren.

Meer informatie:

Neem contact op met het Woonanker (016 23 72 30 - woonanker@cawoostbrabant.be). Je kunt ook een afspraak maken. Je vindt het Woonanker in de Redingenstraat 25 in Leuven. Je kunt er terecht op maandag en vrijdag van 9 u. tot 14 u., op dinsdag van 9 u. tot 19 u. en op donderdag van 10 u. tot 17 u.

<https://www.caw.be/hoewijhelpen/preventie/hetwoonanker/>