

# COMMUNITY SPONSORSHIP: WAT KAN IK DOEN ALS IK EIGENAAR BEN?

voor verhuurders - vastgoedmakelaars -  
particuliere verhuurders die willen deelnemen aan Community Sponsorship  
die nieuwkomers helpen met de zoektocht naar huisvesting



De meningen in deze publicatie zijn die van de auteurs en weerspiegelen niet noodzakelijkerwijs de standpunten van de Internationale Organisatie voor Migratie (IOM). De gebruikte benamingen en de presentatie van het materiaal in de publicatie impliceren niet dat IOM een mening heeft over de wettelijke status van een land, gebied, stad of regio, of de autoriteiten daarvan, of de afbakening van grenzen. IOM hecht belang aan het principe dat humane en ordelijke migratie voordelig is voor zowel migranten als de samenleving. Als intergouvernementele organisatie werkt IOM samen met haar partners binnen de internationale gemeenschap om ondersteuning te bieden bij de operationele uitdagingen van migratie, het begrip van migratievraagstukken te bevorderen, sociale en economische ontwikkeling via migratie aan te moedigen, en de menselijke waardigheid en het welzijn van migranten te waarborgen.

---

Deze publicatie werd gefinancierd door de Europese Unie via het Fonds voor Asiel, Migratie en Integratie 2021-2027, onder de voorwaarden van het RISE-project (Reinforcing Integration through Sponsorship Enhancement). De inhoud is uitsluitend de verantwoordelijkheid van de auteur en weerspiegelt niet noodzakelijkerwijs de standpunten van de Europese Unie.

Uitgever:

Internationale Organisatie voor Migratie

A. Jakšto st. 12

01105 Vilnius

Litouwen

E-mail: [iomvilnius@iom.int](mailto:iomvilnius@iom.int)

Website: <https://lithuania.iom.int/>

Deze publicatie is uitgegeven zonder formele redactie van IOM.

Deze publicatie is uitgegeven zonder goedkeuring van de Publicatie-eenheid van iOm (PUB) voor naleving van de merk- en stijlnormen van iOm.

Deze publicatie is uitgegeven zonder goedkeuring van de IOM Research Unit (RES).

Vereist citaat: Carbone, V., Portelli, S., and Pezzulli, F. - Roma Tre University, Department of Education Science (2025). It takes a community to build a home: Reinforcing integration through sponsorship enhancement - Four Toolkits for collective action. Internationale Organisatie voor Migratie (IOM), Vilnius.

---

© IOM 2025



Sommige rechten voorbehouden. Dit werk is beschikbaar gesteld onder de [Creative Commons Naamsvermelding- NietCommercieel- GeenAfgeleideWerken 3.0 IGO-licentie](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/igo/) (CC BY-NC-ND 3.0 IGO).\*

Raadpleeg de [Copyright en Gebruiksvoorwaarden](#) voor meer informatie.

Deze publicatie mag niet gebruikt, gepubliceerd of verspreid worden voor doeleinden die voornamelijk bedoeld zijn voor of gericht zijn op commercieel voordeel of financiële compensatie, met uitzondering van educatieve doeleinden, bijvoorbeeld voor opname in lesmateriaal.

Toestemmingen: Verzoeken voor commercieel gebruik of verdere rechten en licenties moeten worden ingediend bij [publications@iom.int](mailto:publications@iom.int).

\*<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/igo/legalcode>

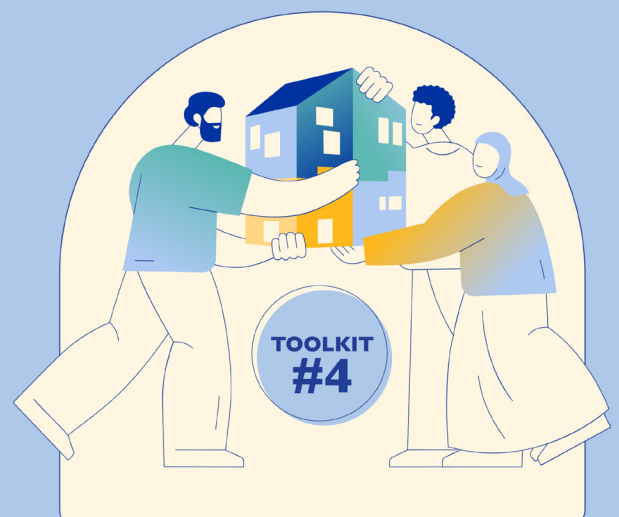
# INHOUDSTAFEL

## 1. WAAROM DE KLOOF TUSSEN VRAAG EN AANBOD VAN WONINGEN EEN UITDAGING VORMT VOOR IEDEREEN

- 1.1. WIE HEEFT ER BAAT BIJ EEN GESLOTEN WONINGMARKTSYSTEEM?
- 1.2. HUISVESTING EERST!
- 1.3. HET HUISVESTINGSAANBOD AANPASSEN, VOOROORDELEN VERMINDEREN
- 1.4. MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

## 2. DE ROL VAN COMMUNITY SPONSORSHIP

- 2.1. ZIJN ER VERENIGINGEN VAN VERHUURDERS DIE AL AAN COMMUNITY SPONSORSHIP DOEN?
- 2.2. HOE KUNNEN VASTGOEDMAKELAARS AFSPRAKEN MAKEN MET VERENIGINGEN DIE ZICH INZETTEN VOOR GEDWONGEN MIGRANTEN?
- 2.3. WELKE GARANTIES ZIJN NODIG OM EEN HUIS TE VERHUREN AAN GEDWONGEN MIGRANTEN?
- 2.4. WELKE STEUN IS ER BESCHIKBAAR VAN DE OVERHEID?
- 2.5. KWALITEITSCONTROLE VAN WONINGEN EN MINIMUMVEREISTEN
- 2.6. SPONSORBEMIDDELING BIJ CONFLICTEN



### **3. AFHANKELIJKHEID OVERWINNEN: VAN COMMUNITY SPONSORSHIP NAAR ZELFSTANDIG HUREN**

- 3.1. OP WEG NAAR SOCIALE HUISVESTING
- 3.2. OP WEG NAAR PARTICULIERE HUISVESTING
- 3.3. PRAKTISCHE VOORBEELDEN VAN BEHAALDE WOONRECHTEN

### **4. VOORBEELDEN VAN OVEREENKOMSTEN**





# 1.

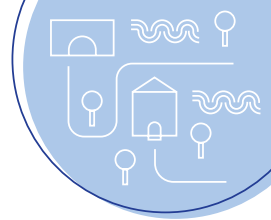
## WAAROM DE KLOOF TUSSEN VRAAG EN AANBOD VAN WONINGEN EEN UITDAGING VORMT VOOR IEDEREEN

### 1.1. WIE HEEFT ER BAAT BIJ EEN GESLOTEN WONINGMARKTSYSTEEM?

Deze toolkit is bedoeld voor personen die een of meer extra eigendommen bezitten en op zoek zijn naar manieren om mensen in nood te helpen. Dakloosheid en een gebrek aan waardige huisvesting zijn wereldwijde problemen waarover rapporten en aanbevelingen zijn geschreven, waaronder een resolutie van het Europees Parlement begin 2021 waarin de lidstaten worden verzocht om al het mogelijke te doen om dit terug te dringen<sup>1</sup>. De Verklaring van Luik, ondertekend door de EU-ministers in maart 2024<sup>2</sup>, erkent huisvesting als een fundamentele pijler tegen armoede en sociale uitsluiting. Bij het opzetten van huisvesting als een grondpijler binnen de EU werd eind 2024 eveneens een Commissie voor huisvesting opgericht. Andere relevante documenten binnen deze context zijn de Europese pijlers van sociale rechten<sup>3</sup> met als principe 19 “huisvesting en bijstand voor daklozen”, het cohesiebeleid voor 2021-2027<sup>4</sup> dat ook verwijst naar huisvesting, en het initiatief voor betaalbare huisvesting dat een speerpunt is van het Nieuwe Europese Bauhaus-initiatief<sup>5</sup>. Het huisvestingstekort neemt toe, terwijl sommige steden in Europa nog nooit zoveel lege huizen hebben gehad. **Als leegstaande huizen beschikbaar zouden worden gesteld**, zouden er geen daklozen meer zijn in onze steden en zouden velen een degelijke en veilige woning krijgen<sup>6</sup>. Dit is niet de taak van individuele huisbazen, maar vereist een gestroomlijnde aanpak op beleids-, gemeenschaps- en individueel niveau. Woonactoren kunnen helpen om nieuwe toegang tot woonopties te creëren, die tot inspiratie kunnen dienen.

Sinds de mondiale crisis van 2008 werd er wereldwijd meer in huisvesting geïnvesteerd. Niet alleen private-equityfondsen, particuliere vastgoedbedrijven, trusts voor vermogensbeheer en pensioenfondsen hebben enorme winsten geboekt op het gebied van huisvesting. Ook middelgrote en kleine investeerders schakelden over op investeringen in verhuur of in de aan- en verkoop van onroerend goed, in plaats van bijvoorbeeld het openen van winkels, fabrieken of productieve ondernemingen<sup>7</sup>. Zelfs kleine vastgoedeigenaars ondernemen investeringsactiviteiten door hun huizen of kamers aan te bieden op kortetermijnverhuurplatforms. Deze wereldwijde toename van investeringen in huisvesting heeft de toegang tot huisvesting echter niet verbeterd. Integendeel, naarmate de woningmarkt groeit, worden woningen steeds schaarser en onbetaalbaarder<sup>8,9</sup>.

In deze context leidt het cumulatieve effect van acties van individuele investeerders ertoe dat een aanzienlijk deel van de bevolking, waaronder zeer kwetsbare mensen, waartoe gedwongen migranten ook behoren, geen toegang heeft tot huisvesting. Het gevolg van dergelijke financiële investeringen is dat sommige basisprincipes van het humanitair recht, zoals de Conventie van Genève - die garandeert dat alle vluchtelingen toegang hebben tot huisvesting - niet langer worden gewaarborgd. Mensen die dakloos blijven, kunnen gedwongen worden een onzekere of gevaarlijke levensstijl te leiden, wat het risico op onveiligheid, marginalisatie en sociale spanningen vergroot. Wanneer steden onbetaalbaar worden, kunnen zelfs werknemers of mensen met een gemiddeld salaris moeite hebben om een huis te vinden en worden ze gedwongen om in gebieden te gaan wonen met minder werkgelegenheid. Deze dynamiek verslechtert de economische prestaties, de productiviteit en de aantrekkingskracht en leefbaarheid van steden.



Het aanpakken van deze uitdagingen en het werken aan toegankelijke, betaalbare steden is zowel een gezamenlijk belang als een collectieve verantwoordelijkheid. Hoewel actie moet beginnen bij regeringen en overheidsfunctionarissen, kan en moet het maatschappelijk middenveld een belangrijke rol spelen. Werken aan huisvesting voor nieuwkomers is een eerste stap in de richting van een actieve betrokkenheid van de samenleving bij deze uitdagingen.



### **FACTS: DE WOONCRISIS<sup>10</sup>**

“De wooncrisis is een van de dringendste uitdagingen van onze tijd. De kosten van het huren of kopen van een huis zijn in landen overal ter wereld veel hoger dan de loonstijgingen, een patroon dat met de pandemie alleen maar erger is geworden. Dit leidt tot ongelijkheid en maakt steden onbetaalbaar voor de mensen die ze tot bloei brengen. Er zijn veel oorzaken voor deze wereldwijde crisis, maar de financialisering van de woningmarkt speelt een grote rol. Binnen het huidige model gebruiken investeerders huizen om zoveel mogelijk geld te verdienen, terwijl overheden vaak passief zijn of zelfs de marktregels scheeftrekken om de belangen van grote investeerders te bevoordelen. Maar huisvesting mag niet worden behandeld als het zoveelste speculatiemiddel; het is een fundamenteel mensenrecht en een essentieel onderdeel van ieders leven.”

*(The Shift, ngo gefinancierd door de voormalige speciale VN-rapporteur voor huisvesting Leilani Farha)*

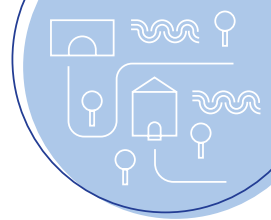
## **1.2. Huisvesting eerst!**

Huisvesting wordt steeds vaker als het startpunt beschouwd van sociale integratie, in plaats van als het eindresultaat. Alleen als mensen een stabiele woning hebben kunnen ze effectief integreren in de maatschappij. Huisvesting wordt de basis voor toegang tot onderwijs, werk, gezondheidszorg en sociale connecties. Zonder huis blijven mensen gemarginaliseerd en kunnen ze worden gezien als een last voor de bredere gemeenschap. Daarom hanteren de meest recente benaderingen van dakloosheid een model dat “Housing first” wordt genoemd<sup>11</sup>

Deze toolkit wil eigenaars van onroerend goed helpen om hun woning aan te bieden aan gedwongen migranten, die in plaats daarvan het risico lopen op dakloosheid of preciaire woonomstandigheden. Waarom zou een huiseigenaar ervoor kiezen te verhuren aan nieuwkomers, zelfs als hij wordt gesteund door Community Sponsorship. Er zijn verschillende redenen die verhuurders ertoe kunnen aanzetten om hun woningaanbod af te stemmen op de behoeften van deze bevolkingsgroepen. Deze omvatten, maar zijn niet beperkt tot<sup>12</sup>:

- **Stabiele huur:** gedwongen migranten krijgen vaak steun van overheidsprogramma's of non-profitorganisaties, waaronder huursubsidie. Dit kan verhuurders een betrouwbare bron van huurbetalingen bieden.
- **Verrijking van de gemeenschap:** nieuwkomers brengen diverse culturen, vaardigheden en perspectieven mee die de lokale gemeenschap kunnen verrijken. Deze diversiteit kan leiden tot een meer levendige en inclusieve buurt.
- **Positieve sociale impact:** door te verhuren aan nieuwkomers kunnen vastgoedbedrijven bijdragen aan de sociale cohesie en blijik geven van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Dit kan hun reputatie en aanzien in de gemeenschap verbeteren.





- **Wettelijke en financiële stimulansen:** in sommige regio's zijn er financiële stimulansen, belastingvoordelen of subsidies beschikbaar voor verhuurders die verhuren aan gedwongen migranten. Dit kan de vermeende risico's compenseren en het een financieel haalbare optie maken.
- **Langdurige huurders:** gedwongen migranten zijn vaak op zoek naar huisvestingsoplossingen voor de lange termijn, wat het verloop en de daarmee gepaard gaande kosten voor verhuurders kan beperken.
- **Ondersteunende netwerken:** veel organisaties bieden ondersteuning aan zowel gedwongen migranten als verhuurders, zoals bemiddelingsdiensten, taalondersteuning en hulp bij het begrijpen van de huurwetgeving. Deze ondersteuning kan het huurproces vlotter en beter beheersbaar maken.

Het verhuren van een eigendom aan nieuwkomers levert misschien niet het hoogst mogelijke financiële rendement op. Kortetermijnverhuur aan toeristen levert bijvoorbeeld vaak een directer en hoger inkomen op. Inkomsten mogen echter niet alleen in geld worden uitgedrukt. Het verhuren van een huis aan een gezin van gedwongen migranten, dat permanent in het gebied woont, hun kinderen naar de plaatselijke school brengt en in het gebied werkt, kan op lange termijn veel meer opleveren voor de gemeenschap of het gebouw dan een constante stroom toeristen, die nauwelijks geworteld zijn in of een slechte band hebben met de buurt, het pand en de lokale context. Een lager netto-inkomen kan worden gecompenseerd door een grotere totale waarde. Huren aan nieuwkomers biedt hen een veilige en stabiele omgeving - een essentiële voorwaarde voor hun succesvolle integratie in een nieuwe samenleving. Deze daad van vriendelijkheid en solidariteit kan hun levenskwaliteit aanzienlijk verbeteren.

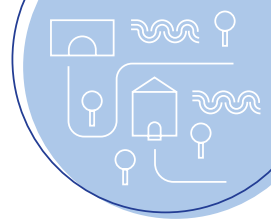
#### **QUOTE:** WERKGEVERS DIE GARANTIES BIJEN VOOR HUN WERKNEMERS

Vaak werken ngo's met vormen van bemiddeling die gericht zijn op verhuurders, zoals in dit geval uit Toscane, waar een federatie van lokale gemeenten heeft bemiddeld met een werkgever, om deze ervan te overtuigen dat hij direct garant moet staan voor zijn werknemers bij de verhuurder:

We probeerden ons te richten op de kwestie van huisvesting; en [de federatie] probeerde toegang tot huisvesting te combineren door werk als hefboom te gebruiken, dus door te vragen of de werkgever een enigszins actieve rol kon spelen, in de garantie kon staan, economische dekking kon geven; en ook of hij kon bemiddelen met de huisbazen zelf. De meest succesvolle gevallen waren die waarin de werkgever garant stond voor het contract.

*(UC 2B- interview in het kader van het RISE Assessment Report).*





## QUOTE WERKGEVERS DIE GARANTIES BIEDEN VOOR HUN WERKNEMERS

Soms is het de werkgever die als borg optreedt. In de andere gevallen is een instrument dat ik begin te gebruiken, en dat nuttig kan zijn, een ruilwoning-werk: het huurcontract omvat een reeks gelijkwaardige diensten. Ik geef jou het gebruik van het onroerend goed en ik ontvang een tegenprestatie die bijna altijd geld is, maar ook arbeidskracht kan zijn.

*(LL 4 - interview in het kader van het RISE Assessment Report)*

### 1.3. HET WOONAAANBOD AANPASSEN, VOOROORDELEN VERMINDEREN

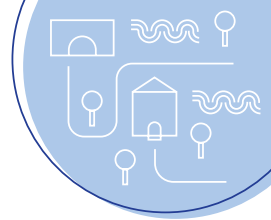
Vaak **is geld niet het belangrijkste obstakel** voor gedwongen migranten om een huis te huren. Verhuurders eisen sterke economische garanties, zoals een vast arbeidscontract en een borgsom van vele maanden, en zijn soms niet bereid om te verhuren aan mensen met minder economische garanties. De meeste gedwongen migranten hebben geen eigendommen, en zelfs als ze die in hun eigen land hebben, kunnen ze daar mogelijk geen bewijs van voorleggen. Het kan zijn dat ze niet naar hun land kunnen terugkeren, dat het land in onrust is, of dat het moeilijk is om toegang te krijgen tot eigendommen of andere documenten. Dit maakt het verhuren aan nieuwkomers blijkbaar minder zeker dan verhuren aan mensen die economische garanties kunnen bieden.

Het is echter belangrijk om te begrijpen dat de situatie waarin de meeste gedwongen migranten zich bevinden niet vergelijkbaar is met wat de inwoners van een ontvangend land ervaren. Vooroordelen komen vaak voort uit sociale en economische ongelijkheid. In perioden van grote geopolitieke instabiliteit behoren degenen die bescherming zoeken in het buitenland vaak tot de economisch meest kwetsbare bevolkingsgroepen. Ondanks het feit dat ze een vaste job hebben, melden veel gedwongen migranten dat ze moeilijk toegang krijgen tot huurhuizen; dit betekent dat het woonaanbod nog niet is afgestemd op de specifieke behoeften van de bevolkingsgroep die er het meest behoefte aan heeft.

De bemiddeling van ngo's en verenigingen uit het maatschappelijk middenveld, ook via de praktijk van Community Sponsorship die in het volgende hoofdstuk wordt beschreven, is een manier om een netwerk van vertrouwen te creëren dat een compensatie kan vormen voor het gebrek aan economische zekerheid waarmee nieuwkomers vaak te maken hebben. Veel gedwongen migranten worden opgevangen in gemeenschappen die essentiële ondersteuning bieden, zoals vertaaldiensten, hulp bij bureaucratische processen en toegang tot gezondheidszorg, onderwijs en culturele activiteiten. Deze gemeenschappen kunnen nieuwkomers ook helpen om toegang te krijgen tot huisvesting die anders voor hen onbereikbaar zou zijn binnen de beperkingen van de reguliere woningmarkt.

#### 1. WAAROM DE KLOOF TUSSEN VRAAG EN AANBOD VAN WONINGEN EEN UITDAGING VORMT VOOR IEDEREEN

##### COMMUNITY SPONSORSHIP: WAT KAN IK DOEN ALS IK EIGENAAR BEN?



## **FACTS:** GEBREK AAN VERTROUWENSNETWERKEN, SYSTEMISCH RACISME

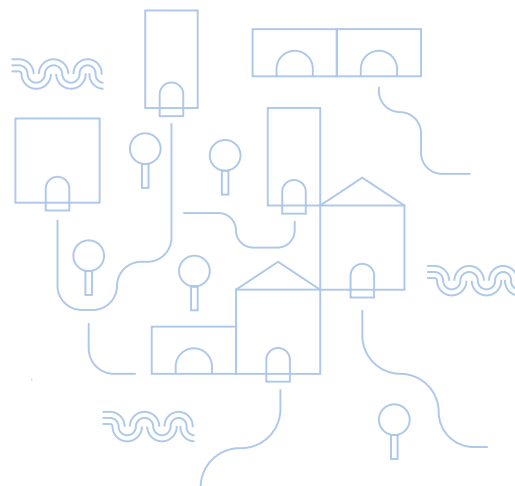
Zoals een studie van de Technische Universiteit van Turijn<sup>13</sup> aantoont, hebben mensen die het officiële opvangsysteem verlaten meestal wel een job maar geen woning. Hun woonsituatie is onzekerder dan hun werksituatie. Veel vrijwilligers beweren dat vertrouwen belangrijker is dan geld om de structurele moeilijkheid van het verhuren aan gedwongen migranten te overwinnen. Het is ook het gebrek aan vertrouwen, en niet alleen het gebrek aan economische garanties, dat huiseigenaren ervan weerhoudt om aan nieuwkomers te verhuren. Deze mening wordt gedeeld door veel vrijwilligers en veel exploitanten van de vastgoedmarkt:

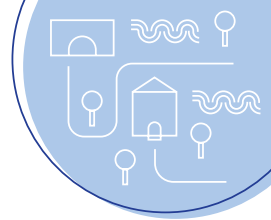
*“Het inkomen is nooit een probleem. Als migranten geen huis vinden, is het probleem nooit inkomen, maar racisme”*

*(W\_V&O 6 - interview in het kader van RISE Assessment Report)*

*“We kregen echt vreselijke antwoorden, die altijd in de richting van racisme gingen: We willen geen zwarte mensen [...]. Op dit moment is het bijna onmogelijk om een huis te vinden voor een vluchteling of een persoon die internationale bescherming geniet. Van alle gevallen waaraan ik heb gewerkt, ongeveer 70, slaagde ik er in minder dan 10% in om een positief resultaat te behalen [...]. Bovendien is er een cultureel wantrouwen, een raciaal wantrouwen, dat de laatste jaren verergerd is. Ik wist dat het bestond, maar ik dacht niet dat het zo erg was”*

*(LL 3 - interview in het kader van het RISE Assessment Report)*





## 1.4. MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Tegenwoordig is er binnen de beleggersgemeenschap meer belangstelling dan vroeger voor het **transformatieve potentieel van beleggingen**<sup>14</sup>. Het idee dat investeringen “maatschappelijk verantwoord” moeten zijn (dus de samenleving niet mogen schaden) heeft geleid tot de ontwikkeling van een model dat ESG - Environmental, Social, Governance - wordt genoemd<sup>15</sup>. Verschillende beleggers begrijpen tegenwoordig dat huisvesting rendement kan opleveren, maar ook sociale verandering kan bevorderen en de relaties met de gemeenschap kan verbeteren. Een dergelijke benadering van maatschappelijk verantwoord ondernemen omvat aandacht voor de zogenaamde “Diversity, Equity and Inclusion”-functie en voor het respecteren van EU-resoluties over ecologische en sociale duurzaamheid<sup>16</sup>. Mensenrechten en de sociale waarde van huisvesting moeten worden beschouwd als een cruciaal onderdeel van investeringsbeslissingen en -praktijken.

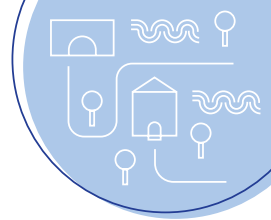
Deze aanpak komt vaker voor bij grote verhuurders, maar ook particuliere verhuurders hebben een wettelijke, ethische en sociale verantwoordelijkheid om hun huurders veilige en fatsoenlijke huisvesting te bieden. Dit houdt ook in dat ze ervoor moeten zorgen dat de woningen die ze verhuren voldoen aan de basisnormen voor gezondheid en veiligheid en vrij zijn van gevaren. Daarnaast kunnen kleine verhuurders een belangrijke rol spelen in Community Sponsorship-programma's, die helpen om gedwongen migranten en andere kwetsbare groepen in de samenleving te integreren. Door deel te nemen aan dergelijke programma's kunnen kleine verhuurders bijdragen aan sociale verandering en de relaties binnen de gemeenschap verbeteren.



### **FACTS:** VOORDELEN VAN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN (MVO) VOOR VERHUURDERS<sup>17</sup>

- Verbeterde reputatie: Verhuurders die zich bezighouden met MVO-activiteiten (ook gekend als *Corporate Social Responsibility, CSR*) genieten vaak een betere reputatie binnen hun gemeenschap. Dit kan leiden tot meer vertrouwen en goodwill bij huurders en het bredere publiek.
- Aantrekken van kwaliteitshuurders: vastgoed dat wordt beheerd door maatschappelijk verantwoorde verhuurders is vaak aantrekkelijker voor huurders die waarde hechten aan duurzaamheid en ethische praktijken. Dit kan leiden tot een hogere bezettingsgraad en het langer vasthouden van huurders.
- Duurzaamheid op milieugebied: het implementeren van milieuvriendelijke praktijken, zoals energiezuinige apparaten en recyclingprogramma's, kan de operationele kosten verlagen en milieubewuste huurders aanspreken.
- Betrokkenheid bij de gemeenschap: door deel te nemen aan gemeenschapsinitiatieven en lokale projecten te steunen, kunnen verhuurders een gemeenschapsgevoel bevorderen en de levenskwaliteit van hun huurders verbeteren.
- Verhoogde investeringskansen: een sterk MVO-programma kan investeerders aantrekken die op zoek zijn naar maatschappelijk verantwoorde investeringsmogelijkheden, wat kan leiden tot meer financiering en groei.
- Naleving van wet- en regelgeving: als verhuurders zich bezighouden met MVO, kunnen ze de eisen van de wet- en regelgeving vóór blijven en mogelijke boetes of juridische problemen in verband met milieu- en sociale normen voorkomen.
- Tevredenheid van werknemers: voor verhuurders met grotere activiteiten kan een inzet voor MVO het moreel en de productiviteit van werknemers verbeteren, omdat personeelsleden zich vaak gemotiveerder voelen als ze werken voor een bedrijf dat sociale- en milieuverantwoordelijkheid hoog in het vaandel heeft staan.
- Door MVO te integreren in hun bedrijfspraktijken kunnen verhuurders een positieve *impact hebben op hun gemeenschap en tegelijkertijd hun eigen activiteiten ten goede komen.*





Verdere effecten kunnen worden waargenomen op het gebied van gezondheid, onderwijs en werkgelegenheid: degelijke, veilige en betaalbare huisvesting draagt bij aan een betere gezondheid, kan werknemers aanmoedigen om in de buurt van hun werkplek te gaan wonen, waardoor ze meer tijd hebben voor activiteiten buiten het werk, en verbetert de onderwijsresultaten van studenten die in een menswaardige woning kunnen wonen.

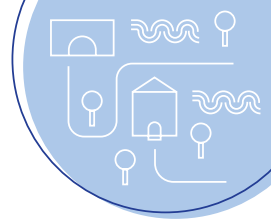
## **QUOTE:** RICHTLIJNEN VOOR VASTGOED EN DUURZAAMHEID<sup>18</sup>

“[D]e richtlijn van de Europese Commissie uit 2024 over duurzaamheid en zorgvuldigheid van bedrijven vereist dat bedrijven een beleid voor zorgvuldigheid op het gebied van mensenrechten implementeren, potentiële negatieve gevolgen identificeren, deze gevolgen aanpakken en klachtenprocedures instellen in hun wereldwijde waardeketens.”

“De vastgoedsector levert een aanzienlijke bijdrage aan de klimaatverandering en genereert “37% van de energie- en procesgerelateerde CO<sub>2</sub>-uitstoot en meer dan 34% van de wereldwijde vraag naar energie.” [XVII] Om de sociale waarde van huisvesting te erkennen, moet men zich richten op huisvesting die duurzaam is. [XVII] Het erkennen van de sociale waarde van huisvesting vereist een focus op duurzame huisvesting. Het aannemen van een mensenrechtenbenadering zou particuliere marktinvesteringen richten op meer koolstofvriendelijke praktijken zoals hergebruik en retrofit<sup>[xviii]</sup> dan op nieuwbouw, terwijl betaalbaarheid en veiligheid voor huurders gewaarborgd blijven”.

“Woningen die voldoen aan de mensenrechten zullen leiden tot stabielere huurcontracten en gelukkigere huurders, wat het risico voor investeerders helpt te minimaliseren. Voor investeerders in huurwoningen helpt dit om de kosten te vermijden die gepaard gaan met verloop van huurders of reputatieschade voor het bedrijfsimago door protesten van huurders. Nieuwe huurders zullen eerder kiezen voor bedrijven die de mensenrechten respecteren”.





## NUTTIGE BRONNEN OVER BEDRIJFSLEVEN EN MENSENRECHTEN

Richtlijn (EU) 2024/1760 van het Europees Parlement en de Raad inzake passende zorgvuldigheid in het bedrijfsleven op het gebied van duurzaamheid en tot wijziging van Richtlijn (EU) 2019/1937 en Verordening (EU) 2023/2859 (13/06/2024)

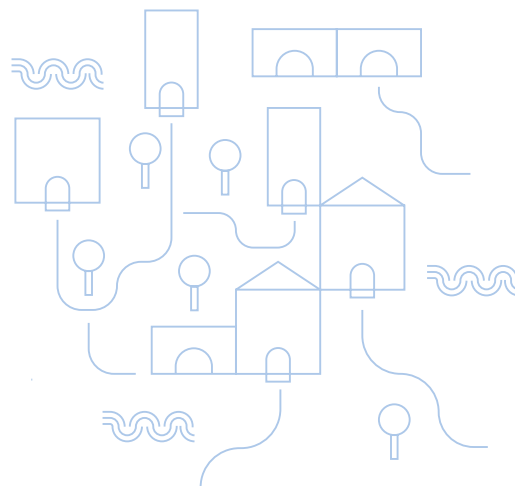
Guiding Principles on Business and Human Rights - Ondersteund door de Mensenrechtenraad van de VN. Deze richtlijnen zijn bedoeld voor regeringen en bedrijven om mensenrechtenschendingen bij bedrijfsactiviteiten te voorkomen en aan te pakken: [https://www.ohchr.org/sites/default/files/documents/publications/guidingprinciplesbusinesshr\\_en.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/documents/publications/guidingprinciplesbusinesshr_en.pdf)

OESO-richtlijnen voor multinationale ondernemingen inzake verantwoord ondernemen Aanbevelingen van regeringen aan multinationale ondernemingen om ondernemingen aan te moedigen een positieve bijdrage te leveren aan economische, ecologische en sociale vooruitgang: <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/81f92357-en.pdf>

Investerders voor betaalbare steden - Verantwoord investeren in huisvesting: General Principles and Progressive Framework - Ontwikkeld door SHARE om investeerders in huurwoningen te helpen hun dagelijkse bedrijfspraktijken zodanig te veranderen dat ze in overeenstemming zijn met de mensenrechten. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Tamara Herman of Gabriela Ruiz.therman@share.ca, gruiz@share.ca

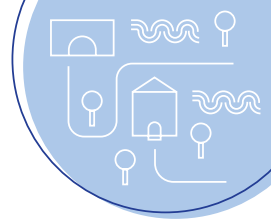
<https://www.unpri.org/human-rights/why-and-how-investors-should-act-on-human-rights/6636.article>

<https://www.unpri.org/introductory-guides-to-responsible-investment/an-introduction-to-responsible-investment-human-rights/12026.article>



### 1. WAAROM DE KLOOF TUSSEN VRAAG EN AANBOD VAN WONINGEN EEN UITDAGING VORMT VOOR IEDEREEN

**COMMUNITY SPONSORSHIP: WAT KAN IK DOEN ALS IK EIGENAAR BEN?**



## EEN VOORBEELD VAN ONDERNEMERSCHAP AAN DE BASIS IN ZUID-ITALIË

In Zuid-Italië, in de vlakte van Gioia Tauro, is de “Dambe So”, wat “huis van waardigheid” betekent in het Bambara, een sociaal hostel dat waardige leefomstandigheden biedt aan gemarginaliseerde migrantenarbeiders tijdens het oogstseizoen en solidair toerisme bevordert buiten het seizoen. Het werd opgericht door Mediterranean Hope, een programma van de Federatie van Evangelische Kerken, met verschillende financieringsbronnen. Het project richt zich op de voortdurende uitbuiting en slechte leefomstandigheden van tijdelijke arbeidsmigranten in de regio, zoals bleek uit de rellen in Rosarno in 2010<sup>19</sup>. Ondanks de cyclus van geïmproviseerde kampen hebben lokale initiatieven migrantenwerknemers gesteund, onder andere via de oprichting van een Italiaanse taalschool en een gedenkpark voor gevallen werknemers. Arbeidsmigranten betalen 90 euro per maand voor hun huisvesting en bevorderen zo solidariteit, duurzaamheid en een circulaire economie. Het hostel streeft ernaar om arbeiders van informele naar formele tewerkstelling te laten overstappen en pakt problemen aan zoals ondergerapporteerde werkdagen en gebrek aan toegang tot uitkeringen. Buiten het hoogseizoen wordt het hostel opengesteld voor verantwoordelijke toeristen, waarbij wordt samengewerkt met lokale non-profits om lokale producten en duurzaam toerisme te promoten. Dit project is een belangrijke inspanning om het leven van arbeidsmigranten te verbeteren en sociale rechtvaardigheid in de regio te bevorderen.

Verscheidene vrijwilligers en ngo-medewerkers hebben beschreven hoe ze erin slaagden het vertrouwen van vastgoedeigenaars te winnen om huisvesting voor nieuwkomers te verkrijgen, vaak door ondersteuning, bemiddeling of garanties aan te bieden in ruil voor de beschikbaarheid van appartementen die op de reguliere woningmarkt niet verhuurd zouden worden. Deze aanpak helpt de om de woonmarkt toegankelijker te maken. Het Dambe So Hostel in Rosarno is een voorbeeld van hoe een grassroots initiatief, gefinancierd door de Valdese kerk, toegang kreeg tot een grote huurwoning in een uitdagende context. Het betrof hier een leeggelopen gebied in Zuid-Italië met gemarginaliseerde tijdelijke arbeidskrachten, voornamelijk alleenstaande mannen uit Sub-Sahara Afrika of West-Azië.

“Toen we bijvoorbeeld het hostel verhuurden, omdat we een hostel hebben dat erg groot is, zeiden we tegen de eigenaar ‘Als je het bewoonbaar maakt en opknapt voor deze maand, zodat je ons de kans geeft om gastvrijheid te bieden, geven we je 21.000 euro borg’. Dus een eerste huur van 21.000 euro. Omdat we geluk hebben, dat we geld hebben. Hierdoor hebben we enige soliditeit, want we zijn geen bemiddelingsbureau; we verhuren de kamers, we bieden onderdak en uiteindelijk verhuren we onder. Want anders zouden ze geen huizen aan hen verhuren [...]. We zeggen: we huren het huis, dan sluiten we een overeenkomst, dan doen we met werknemers een gastvrijheidsverklaring, zij doneren een bedrag, wij betalen de huur, de huur wordt door de Valdese kerk aan de huisbaas betaald, de huisbaas zegt ok, de Valdese kerk is een serieuze en solide structuur, dus hij is blij”

*(W\_V&O 10 interview gerealiseerd tijdens de productie van het RISE Assessment Report)*



### 1. WAAROM DE KLOOF TUSSEN VRAAG EN AANBOD VAN WONINGEN EEN UITDAGING VORMT VOOR IEDEREEN

**COMMUNITY SPONSORSHIP: WAT KAN IK DOEN ALS IK EIGENAAR BEN?**



## 2.

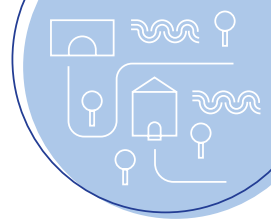
# DE ROL VAN COMMUNITY SPONSORSHIP

## 2.1. ZIJN ER VERENIGINGEN VAN VERHUURDERS DIE AL AAN COMMUNITY SPONSORSHIP DOEN?

Community Sponsorship (CS) vertegenwoordigt een gezamenlijke aanpak waarbij sociale, praktische en emotionele steun vrijwillig wordt geboden door inwoners van het gastland, wat bijdraagt aan de integratie van gedwongen migranten en tegelijkertijd een aanvulling vormt op de integratiemaatregelen die door de overheid worden aangeboden. Community Sponsorship wordt door wetenschappers en beleidsmakers beschouwd als een alternatieve manier om gedwongen migranten gemakkelijker toegang te geven tot huisvesting. Gemeenschappen - religieuze groeperingen, culturele verenigingen of zelfs vriendengroepen - ontfermen zich over een nieuwkomer of een gezin van nieuwkomers door de voorwaarden te creëren voor huisvesting; ze bieden hun eigen huis aan of helpen hen toegang te krijgen tot huurwoningen, soms met de medewerking van lokale overheden. Community Sponsorship is gebaseerd op de betrokkenheid van maatschappelijke organisaties en ondersteunt zo ook het creëren van nieuwe banden van vertrouwen en samenwerking tussen de ontvangende gemeenschappen.

Sommige vastgoedmakelaars werken al samen met ngo's die projecten van Community Sponsorship beheren. Over het algemeen geldt dat wanneer non-profitorganisaties woningen voor gedwongen migranten beheren, zij die namens hen verhuren, maar met contracten die op naam van de vereniging staan en soms ook de borgsom voor hun rekening nemen. Na een aantal vlotte verhuurtransacties die geen problemen opleveren voor de verhuurders, kan het makelaarskantoor aan de verhuurders bevestigen dat er een vertrouwensrelatie is opgebouwd met de vereniging, die een garantie biedt voor de gedwongen migranten. **De vertrouwensrelatie tussen het makelaarskantoor en de Sponsor kan een cruciale rol spelen om verhuurders te garanderen dat het verhuren van hun huizen aan gedwongen migranten geen grote risico's met zich meebrengt.** Met de steun van ngo's kunnen huizen worden verhuurd aan gedwongen migranten die zonder een dergelijke bemiddeling op verschillende niveaus moeilijk toegang zouden hebben tot deze middelen.

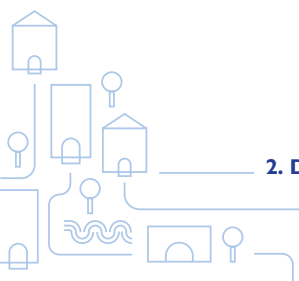
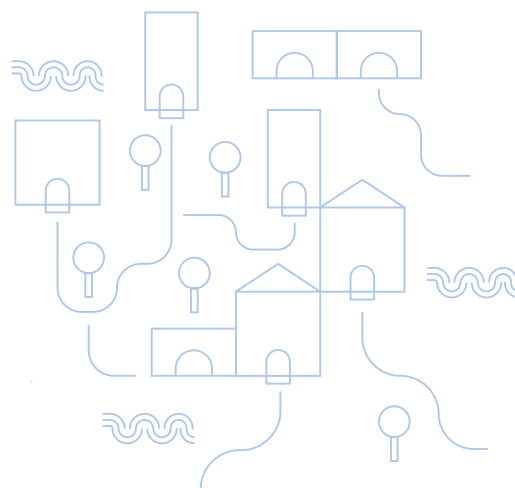
Er is geen betrouwbaar overzicht van hoeveel agentschappen of verenigingen van verhuurders daadwerkelijk betrokken zijn bij Community Sponsorship, maar er zijn aanwijzingen dat overeenkomsten tussen verenigingen van verhuurders en ngo's een haalbare manier zijn om verhuurders te garanderen dat ze hun huizen kunnen verhuren.

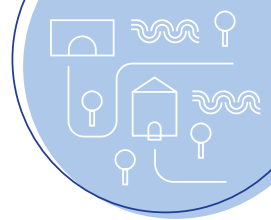


## VOORBEELDEN

### COMMUNITY SPONSORSHIPORGANISATIES BEMIDDELEN MET VERHUURDERS

**In België**<sup>20</sup>, werkt de stad Gent samen met het OCMW/CPAS (sociale dienst) en een lokale organisatie “VZW Thope” om hervestigde vluchtelingen te helpen bij het vinden van huisvesting op de privémarkt. “VZW Thope” treedt hierbij op als een Sponsorgroep. Ze zoeken geschikte huisvesting voor de te hervestigen vluchtelingen en zorgen voor een “omarmer” (een buddy). Zodra “vzw Thope” een huiseigenaar heeft gevonden die bereid is om aan vluchtelingen te verhuren, worden het welzijnsbureau op wiens grondgebied het huis zich bevindt, het Asiel- en Vluchtelingenbureau en Fedasil op de hoogte gebracht. Fedasil stelt een aantal profielen ter beschikking van vluchtelingen die al geselecteerd zijn voor hervestiging. “VZW Thope”, OCMW Gent Welzijnsbureaus+ en Dienst Asiel- en Vluchtelingenbeleid beslissen in onderling overleg welk van de profielen het meest geschikt is voor de gevonden woning. In onderling overleg wordt afgesproken wanneer het hervestigde gezin gehuisvest kan worden. “VZW Thope voorziet één omarmer per hervestigd gezin. Telkens er een woning wordt gevonden door “VZW Thope”, kan een te hervestigen gezin worden overgeplaatst, met een maximum van drie begeleidingen tegelijkertijd door de welzijnsdiensten van OCMW Gent. “VZW Thope fungeert als schakel tussen eigenaars en huurders en huurt en onderverhuurt indien nodig zelf woningen tot de bewoners het huurcontract kunnen overnemen<sup>1</sup>. Vrijwilligers spelen een cruciale rol in dit project. Zij ondersteunen de bewoners als goede burens en helpen hen zich aan te passen aan hun nieuwe omgeving.





## 2.2. HOE KUNNEN VASTGOEDMAKELAARS AFSPRAKEN MAKEN MET VERENIGINGEN DIE ZICH INZETTEN VOOR GEDWONGEN MIGRANTEN?

Vastgoedmakelaars die zich inzetten voor het aanbieden van huisvesting aan gedwongen migranten kunnen worden gezien als sociaal werk, waarbij ze niet alleen mensen in nood helpen, maar ook erkenning krijgen voor hun steun aan kwetsbare groepen in de samenleving. Deze uitdagingen hebben niet alleen betrekking op nieuwkomers, maar elke actie waarbij zij betrokken zijn kan worden beschouwd als een actie voor de meest kwetsbare individuen in de samenleving.

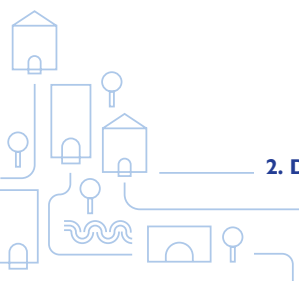
Voordelen van het ondersteunen van de toegang tot huisvesting voor gedwongen migranten voor een vastgoedbemiddelingsbureau zijn onder andere: het vergroten van de reputatie, het worden van een partner voor integratieprojecten, toegang tot financiering of ondersteuning binnen de EU-financieringslijnen.

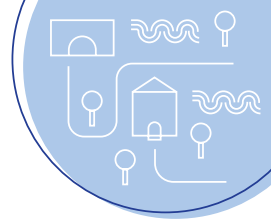
Voorbeelden van succesvolle relaties tussen nieuwkomers en verhuurders kunnen andere verhuurders aanmoedigen om stereotypen te overwinnen en organisaties te benaderen die betrokken zijn bij CS om hen te ondersteunen bij het vinden van huisvesting voor nieuwkomers. Het aangaan van een permanente relatie met een organisatie voor Community Sponsorship kan voor een verhuurder een garantie zijn op toegang tot een database van huurders die door een betrouwbare partij gegarandeerd worden.

### **QUOTE** EEN MAKELAARSKANTOOR IN ROME WERKT SAMEN MET EEN ONTHAALGROEP (EEN NGO)

“V. [voorzitter van de ngo] geeft een gevoel van grote betrouwbaarheid, het is duidelijk dat we de documenten hebben opgevraagd, aangezien we een relatie hebben met deze ngo, en we zijn begonnen met een eerste huurcontract. Toen vroeg V. mij om hen als referentie op te geven telkens we een nieuw appartement hadden. Ik vertelde hen dat het moeilijk zou zijn, maar dat ik beschikbaar was om het te doen. Uiteraard zijn zij degenen die hun betrouwbaarheid hebben gecreëerd; nu stel ik [de ngo] alle appartementen voor die bij mij binnenkomen, juist omdat ik vertrouw op de betrouwbaarheid, de menselijke betrouwbaarheid, in de zin dat niet alles op papier staat, er is een persoonlijke relatie”

*(Makelaar die samenwerkt met een ngo die huisvesting biedt aan begunstigden van humanitaire corridors)*





## 2.3. WELKE GARANTIES ZIJN NODIG OM EEN HUIS TE VERHUREN AAN GEDWONGEN MIGRANTEN?

Als de eigenaars van een of meer eigendommen van plan zijn om het appartement te verhuren aan een gedwongen migrant, kunnen ze contact opnemen met een onthaalgroep en de garanties krijgen die ze nodig hebben. Ervaringen met Community Sponsorship bieden eigenaars van onroerend goed bescherming met betrekking tot de wettelijke, economische en contractuele garanties voor verhuur, die doorgaans in de verschillende EU-lidstaten vereist zijn.



### **Wettelijke garanties**

Volgens de geldende wetgeving in het gastland moet een niet-EU-burger die een appartement wil huren in een van de EU-lidstaten in het bezit zijn van:

- Bewijs van verblijf in het opvangland
- Verblijfsvergunning van het opvangland

### **Contractuele garanties**

Naleving van de nationale wetgeving over verhuur aan niet-EU-burgers garandeert de eigenaar in verschillende opzichten. Bovendien kunnen er overeenkomsten zijn voor huurders met lage lonen, zoals bijvoorbeeld:

- Verlaging van de kosten voor het registreren van het huurcontract.
- Vermindering van belastingkosten op het eigendom.
- Vermindering van het belastbaar inkomen gegenereerd door de huur.

### **Economische garanties**

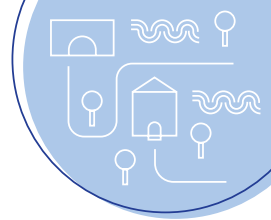
De eigenaar die zijn eigendom verhuurt aan een persoon die internationale bescherming geniet, kan extra garanties krijgen voor de betaling van de huur:

- Bijdragen voor sociale woningen zoals subsidies voor achterstallige betalingen zonder schuld.
- Instanties uit de derde sector die huisvestingsgaranties voorzien voor vluchtelingen
- Werkgevers die hun werknemers in een bepaald gebied willen houden.

Andere formules waarop huiseigenaren een beroep kunnen doen om de juiste garanties te krijgen wanneer ze hun huis verhuren aan gedwongen migranten zijn onder andere het verwijzen naar een ngo die huisvesting biedt aan nieuwkomers, die kan optreden als bemiddelaar of zelfs garant kan staan in geval van betalingsachterstanden of conflicten. In dit geval kan het huis rechtstreeks worden verhuurd door de vereniging, die het op haar beurt verhuurt aan gedwongen migranten.

**Een woning verhuren aan nieuwkomers kan een lonende ervaring zijn, maar het is belangrijk om bepaalde voorzorgsmaatregelen te nemen om een vlotte en succesvolle huur te verzekeren.**





### **BELGIË: Zijn er risico's verbonden aan het tekenen van een contract met een migrant zonder papieren?**

“Enerzijds wordt eenieder die welbewust een persoon van buiten de EU-lidstaten helpt of tracht te helpen om het grondgebied van een lidstaat binnen te komen of daar te verblijven [...] in strijd met de wetgeving van die staat” [2] bestraft met een gevangenisstraf (van acht dagen tot een jaar) en/of een boete (van 1700 tot 6000 euro). Aan de andere kant zijn deze strafrechtelijke sancties ongeldig als “de hulp wordt aangeboden om voornamelijk humanitaire redenen” [3]. Alles hangt af van de hoogte van de huurprijs; deze kan de algemeen overeengekomen plafonds (ver) overschrijden [4] in die mate dat de huurder zou worden veroordeeld voor het uitbuiten van andermans ellende, waardoor hij onder de wetgeving van 10 augustus 2005 betreffende huisjesmelkerij valt. Een eerlijke huurprijs die marktconform is (en in overeenstemming met de kwaliteit van de woning), mag echter niet leiden tot vervolging van de verhuurder.”

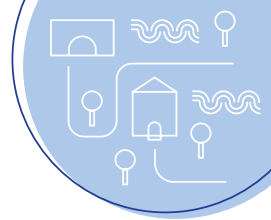
*(Housing Right)*

#### **Watch:**

<https://www.housingrightswatch.org/content/migrants%E2%80%99-right-housing-belgian-and-international-law>

Hier zijn enkele belangrijke stappen die moeten worden genomen om een regelmatige huur te garanderen bij het verhuren aan gedwongen migranten:

- 1. De wettelijke status verifiëren:** ervoor zorgen dat de gedwongen migranten over de nodige wettelijke documenten beschikken om in het betrokken land te verblijven. Dit kan inhouden dat er wordt gevraagd naar verblijfsvergunningen, werkvergunningen of andere relevante papieren.
- 2. Werk samen met hervestigings-/zorgorganisaties:** werk samen met gerenommeerde hervestigingsorganisaties of ngo's. Deze organisaties kunnen ondersteuning en middelen bieden, zoals financiële hulp, voorlichting aan huurders en bemiddeling.
- 3. Voer een grondige screening van huurders uit:** hoewel traditionele kredietcontroles misschien niet van toepassing zijn, kun je toch achtergrond- en referentiecontroles uitvoeren. Organisaties kunnen vaak referenties geven en instaan voor de betrouwbaarheid van de gedwongen migranten.
- 4. Financiële steun begrijpen:** veel gedwongen migranten ontvangen financiële steun van overheidsprogramma's of ngo's. Het kan nuttig zijn om de aard en de duur van deze steun goed te begrijpen om na te gaan of ze in staat zijn om huur te betalen.
- 5. Zorg voor duidelijke communicatie:** zorg voor duidelijke communicatiekanalen en geef informatie in een taal die de huurders begrijpen. Dit kan misverstanden helpen voorkomen en ervoor zorgen dat huurders zich bewust zijn van hun verantwoordelijkheden.



6. **Bied een huurovereenkomst aan:** stel een duidelijke en uitgebreide huurovereenkomst op die de voorwaarden van de huur beschrijft. Zorg ervoor dat de huurders de overeenkomst begrijpen, eventueel met behulp van een vertaler.
7. **Inspecteer de woning regelmatig:** voer regelmatig woninginspecties uit, uiteraard in overleg met je huurder, om ervoor te zorgen dat de woning goed wordt onderhouden. Dit kan helpen om eventuele problemen in een vroeg stadium aan te pakken en een goede relatie tussen verhuurder en huurder te onderhouden.
8. **Huurdersondersteuning bieden:** bereid zijn om extra ondersteuning te bieden, vooral tijdens de beginfase van de huurperiode. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat je huurders helpt inzicht te krijgen in lokale diensten, openbaar vervoer en hulpbronnen in de gemeenschap.

Door deze stappen te nemen kunnen huiseigenaren een positieve en ondersteunende omgeving creëren met de huurders en tegelijkertijd hun eigendom en belangen beschermen. Het is erg belangrijk om ervoor te zorgen dat alle huurcontracten voldoen aan de wet en dat geen enkel deel van de huur “zwart” wordt betaald. Het ontbreken van een goed contract betekent een gebrek aan wettelijke garanties, vooral voor de huurder. De kwaliteit van het huis moet ook fatsoenlijk en gezond zijn. Bovendien mogen de garanties die aan potentiële huurders worden gevraagd de wettelijke vereisten niet overschrijden en mogen ze geen inbreuk vormen op de privacy van potentiële huurders.

### QUOTE: GARANTIES, EEN STEM UIT ITALIË

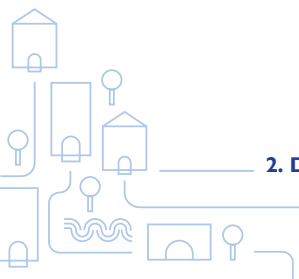
Sommige vastgoedmakelaars benadrukken het probleem van de economische garanties die hun klanten vragen wanneer ze aan gedwongen migranten verhuren. Een vastgoedmakelaar die samenwerkt met een ngo die humanitaire corridors beheert, zei dat:

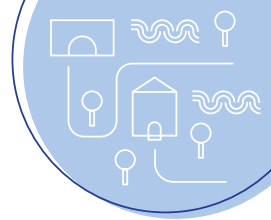
“Op het gebied van verhuur moet je onthouden dat wat in dit land gebeurt, niet in andere landen gebeurt. Dus de grote moeilijkheden van het geven van huizen aan mensen die geen inkomen hebben, of geen vastigheid - want je kunt ook een inkomen hebben, maar als je geen vaste baan hebt, zul je geen huur vinden; want wat gebeurt er als hij zijn baan verliest? Het is heel moeilijk om te verhuren, wetende dat als die persoon een probleem heeft en mij niet betaalt... ze kunnen de huur betalen, maar niemand garandeert dat voor mij. Het probleem is niet om ze ergens onder te brengen, het probleem is dat de wetten de huisbaas niet verdedigen”.

*(Interview met LL 1 in het kader van het RISE Assessment Report).*

“Het probleem [met huisvesting] heeft zeker te maken met het feit dat ze bang zijn dat [vluchtelingen] geen continuïteit in hun inkomen hebben. Er is de angst dat ze het huis beschadigen. En er is angst in het algemeen, omdat ze zwart zijn, omdat ze migranten zijn... er is een soort xenofobie, dus misschien hebben degenen die niet xenofob zijn het probleem van ‘wie garandeert mij’. Het is natuurlijk nog complexer als er kleine kinderen zijn”

*(W\_V&O 3 interview in het kader van het RISE Assessment Report)*





## 2.4. WELKE STEUN IS BESCHIKBAAR BIJ DE OVERHEID?

Het recht op huisvesting van alle burgers, met inbegrip van gedwongen migranten, wordt door de Europese instellingen van primordiaal belang geacht, zoals blijkt uit de verschillende verdragen, conventies en resoluties die een beleid voor veilige en waardige huisvesting erkennen en bevorderen<sup>21</sup>.

Lokale overheden in verschillende EU-lidstaten ondersteunen op verschillende manieren de eigenaars van woningen die tegen een gesubsidieerde huurprijs verhuren aan nieuwkomers. Gedwongen migranten ontvangen vaak financiële steun van federale of overheidsprogramma's, wat ook helpt om de huur op tijd te betalen en zo een garantie vormt voor verhuurders.

Verder kunnen vastgoedeigenaren of makelaars vertrouwen op de volgende middelen om hun relatie met hun huurders te verbeteren:

- Tolk- en talendiensten: deze diensten kunnen de communicatie tussen verhuurders en huurders met een gedwongen migratie vergemakkelijken en helpen om problemen op te lossen.
- Ondersteuning door hervestigingsagentschappen: lokale hervestigingsagentschappen bieden permanente ondersteuning aan gedwongen migranten, waaronder hulp bij het begrijpen van hun rechten en verantwoordelijkheden als huurders.

Deze kanalen creëren een wederzijds voordelige relatie, waardoor gedwongen migranten stabiele huisvesting krijgen en verhuurders betrouwbare huurders.



### FACTS

#### VERDRAGEN EN CONVENANTEN OVER HET RECHT OP HUISVESTING

##### **Universele verklaring van de rechten van de mens (1948)**

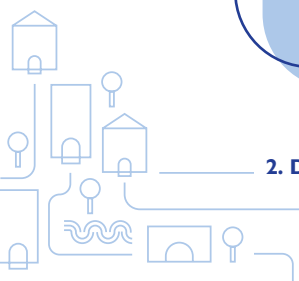
Universele verklaring van de rechten van de mens (1948)

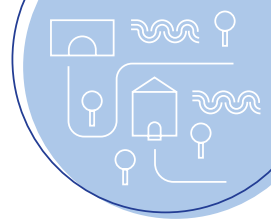
Een ieder heeft recht op een levensstandaard, die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder inbegrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten, alsmede het recht op voorziening in geval van werkloosheid, ziekte, invaliditeit, weduwschap, ouderdom of een ander gemis aan bestaansmiddelen, ontstaan ten gevolge van omstandigheden onafhankelijk van zijn wil (art. 25).

##### **Europees Sociaal Handvest (1961)**

Teneinde de daadwerkelijke uitoefening van het recht op huisvesting te waarborgen, verbinden de partijen zich ertoe maatregelen te nemen die erop gericht zijn:

1. de toegang tot huisvesting van een adequate standaard bevorderen;
2. dakloosheid voorkomen en verminderen met het oog op de geleidelijke eliminatie ervan;
3. de prijs van huisvesting toegankelijk maken voor diegenen die niet over voldoende middelen beschikken (art. 31).





### **Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten (1966)**

De Staten die partij zijn bij dit Verdrag erkennen het recht van een ieder op een toereikende levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin, waaronder begrepen toereikende voeding, kleding en huisvesting, en op de voortdurende verbetering van de levensomstandigheden. De Staten die partij zijn zullen passende maatregelen nemen om de verwezenlijking van dit recht te waarborgen, en erkennen daartoe het essentiële belang van internationale samenwerking gebaseerd op vrije instemming. (Art. 11, c.1)

### **Verdrag inzake de uitbanning van alle vormen van discriminatie van vrouwen (1979)**

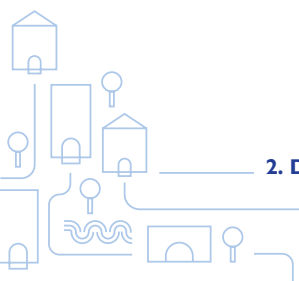
Adequate levensomstandigheden, met name met betrekking tot huisvesting, sanitaire voorzieningen, elektriciteits- en watervoorziening, vervoer en communicatie (art. 14 h)

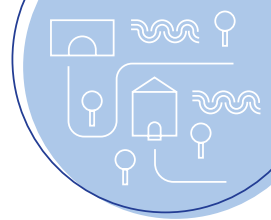
### **Verdrag inzake de rechten van het kind (1989)**

De Staten die Partij zijn nemen, in overeenstemming met de nationale omstandigheden en binnen hun mogelijkheden, passende maatregelen om ouders en anderen die verantwoordelijk zijn voor het kind bij te staan bij de uitoefening van dit recht en bieden in geval van nood materiële hulp en ondersteuningsprogramma's, in het bijzonder met betrekking tot voeding, kleding en huisvesting (Art.27 c.3).

### **Handvest van de grondrechten van de EU (2012)**

Om sociale uitsluiting en armoede te bestrijden erkent en eerbiedigt de Unie het recht op sociale bijstand en op bijstand ten behoeve van huisvesting, teneinde al diegenen die niet over voldoende middelen beschikken een waardig bestaan te verzekeren, in overeenstemming met de voorschriften van het recht van de Unie en de nationale wetgevingen en praktijken. (Art. 34, c.3)





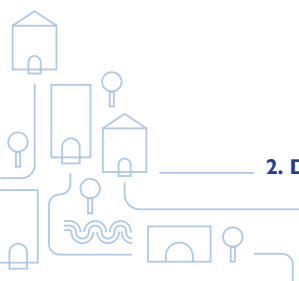
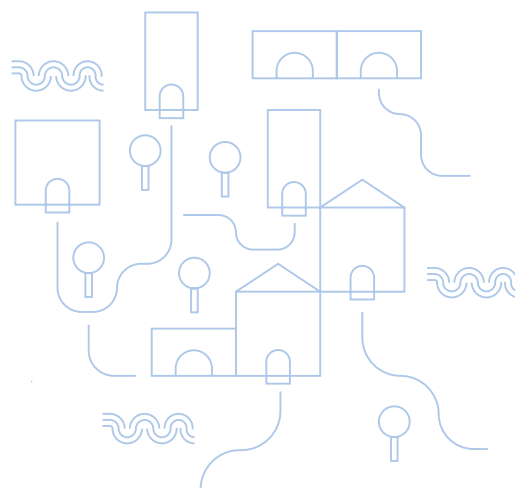
## 2.5. KWALITEITSCONTROLE VAN WONINGEN EN MINIMUMVEREISTEN

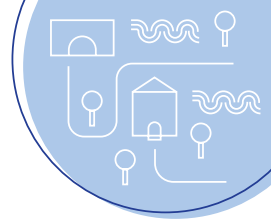
De eigenaar van een woning moet nagaan of de woning adequaat en fatsoenlijk is volgens internationale aanbevelingen, zoals de WHO-richtlijnen voor huisvesting en gezondheid<sup>22</sup>, d.w.z. dat de woning voldoet aan bepaalde algemene vereisten.

Op basis van een resolutie van het Europees Parlement uit 2021 moeten de bevoegde instanties van elke EU-lidstaat de “dwingende minimumeisen voor bewoonbare woningen” vaststellen waaraan eigenaars moeten voldoen<sup>23</sup>.

In Italië bijvoorbeeld heeft de Conferentie van Regio's en Autonome Provincies op basis van ministeriële bepalingen richtlijnen geformuleerd voor minimale huisvestingsnormen, waaronder<sup>24</sup>:

- **Betaalbaarheid:** huisvesting moet betaalbaar zijn voor alle inkomensniveaus, zodat de huur- of hypotheekbetalingen geen te groot deel van het huishoudinkomen opslokken;
- **Veiligheid en gezondheid:** huisvesting moet voldoen aan veiligheids- en gezondheidsnormen, waaronder goede sanitaire voorzieningen, ventilatie en bescherming tegen omgevingsgevaaren;
- **Toegankelijkheid:** huisvesting moet toegankelijk zijn voor iedereen, ook voor mensen met een handicap. Dit omvat de beschikbaarheid van noodzakelijke aanpassingen en het verwijderen van fysieke barrières;
- **Energie-efficiëntie:** huizen moeten energie-efficiënt zijn om energiekosten en de impact op het milieu te verminderen. Dit omvat goede isolatie, efficiënte verwarmingssystemen en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen;
- **Duurzaamheid:** het woonbeleid moet duurzame ontwikkeling bevorderen, met inbegrip van het gebruik van milieuvriendelijke materialen en praktijken bij de bouw en renovatie;
- **Wettelijke bescherming:** huurders en huiseigenaren moeten wettelijke bescherming hebben tegen oneerlijke praktijken, waaronder duidelijke en afdwingbare huurovereenkomsten en bescherming tegen uitzetting;
- **Sociale inclusie:** huisvestingsbeleid moet sociale inclusie bevorderen en ervoor zorgen dat kwetsbare groepen zoals huishoudens met een laag inkomen, jongeren, mensen met een handicap, migranten en vluchtelingen toegang hebben tot passende huisvesting.





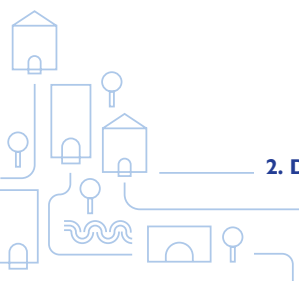
## **FACTS**

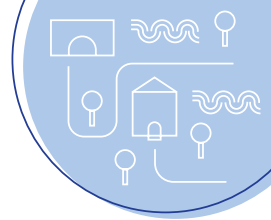
### VOOR HUISVESTING EN GEZONDHEID<sup>25</sup>

Verbeterde woonomstandigheden kunnen levens redden, ziekten voorkomen, de levenskwaliteit verhogen, armoede terugdringen en klimaatverandering helpen tegengaan. Huisvesting wordt steeds belangrijker voor de gezondheid in het licht van stedelijke groei, vergrijzing en klimaatverandering.

De WHO-richtlijnen voor huisvesting en gezondheid brengen het meest recente bewijsmateriaal samen om praktische aanbevelingen te doen om de gezondheidslast als gevolg van onveilige en ondermaatse huisvesting te verminderen. De richtlijnen zijn gebaseerd op nieuwe systematische reviews en geven aanbevelingen met betrekking tot onvoldoende leefruimte (crowding), lage en hoge binnentemperaturen, letselrisico's in huis en toegankelijkheid van huisvesting voor mensen met functionele beperkingen. Daarnaast identificeren en vatten de richtlijnen bestaande WHO-richtlijnen en aanbevelingen samen met betrekking tot huisvesting, met betrekking tot waterkwaliteit, luchtkwaliteit, buurtlawaaï, asbest, lood, tabaksrook en radon. De richtlijnen gaan uit van een alomvattend, intersectoraal perspectief op de kwestie van huisvesting en gezondheid en benadrukken de bijkomende voordelen van interventies die verschillende risicofactoren tegelijkertijd aanpakken.

De WHO-richtlijnen voor huisvesting en gezondheid zijn bedoeld als informatie voor het woonbeleid en de huisvestingsregelgeving op nationaal, regionaal en lokaal niveau en zijn verder relevant voor de dagelijkse activiteiten van uitvoerende actoren die direct betrokken zijn bij de bouw, het onderhoud en de sloop van woningen op manieren die de gezondheid en veiligheid van mensen beïnvloeden. De richtlijnen benadrukken daarom het belang van samenwerking tussen de gezondheidssector en andere sectoren en gezamenlijke inspanningen op alle overheidsniveaus om gezonde huisvesting te bevorderen. De implementatie van de richtlijnen op landelijk niveau zal met name bijdragen aan het behalen van de Duurzame Ontwikkelingsdoelen op het gebied van gezondheid (SDG 3) en duurzame steden (SDG 11). De WHO zal lidstaten ondersteunen bij het aanpassen van de richtlijnen aan de nationale context en prioriteiten om te zorgen voor veilige en gezonde huisvesting voor iedereen.





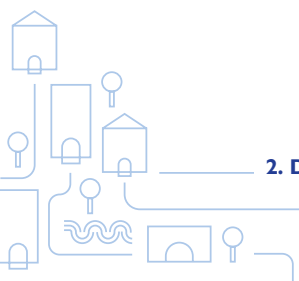
## 2.6. SPONSORBEMIDDELING BIJ CONFLICTEN

Voor een huiseigenaar die zijn eigendom wil verhuren aan een gedwongen migrant die betrokken is bij een programma voor Community Sponsorship worden ongemakken en kritieke problemen verzacht door de aanwezigheid van sponsors en/of bemiddelende organisaties. Sponsors zijn opgeleid om met moeilijke situaties om te gaan en nemen zo een groot deel van de last weg die op de eigenaar van een woning kan rusten in geval van problemen met de huur. Dit zijn de taken die Sponsors kunnen helpen uitvoeren<sup>26</sup>:

- **Duidelijke communicatie:** zorg vanaf het begin voor open communicatielijnen. Gebruik eenvoudige taal en zorg indien nodig voor vertalingen om het begrip te waarborgen.
- **Stel duidelijke verwachtingen:** leg de regels en verantwoordelijkheden duidelijk vast in de huurovereenkomst. Dit omvat huurbetalingschema's, onderhoudsverantwoordelijkheden en huisregels.
- **Culturele gevoeligheid:** wees je bewust van culturele verschillen en toon respect voor de achtergrond van de huurders. Dit kan helpen om vertrouwen op te bouwen en misverstanden te voorkomen.
- **Regelmatige check-ins:** plan regelmatige check-ins om problemen of zorgen te bespreken. Deze proactieve aanpak kan helpen om problemen aan te pakken voordat ze escaleren.
- **Hulpbronnen aanbieden:** bied informatie aan over lokale hulpbronnen, zoals gemeenschapscentra, taallessen en werkgelegenheidsdiensten, om nieuwkomers te helpen integreren in de gemeenschap.
- **Conflictoplossing:** zorg voor een duidelijk proces om conflicten op te lossen. Dit kan bemiddeling inhouden of het inschakelen van een derde partij om te helpen een eerlijke oplossing te vinden.
- **Onderhoud en reparaties:** zorg ervoor dat onderhouds- en reparatieverzoeken snel worden afgehandeld. Dit laat huurders zien dat hun welzijn een prioriteit is.
- **Ondersteunendenetwerken:** Werksamen met lokale hervestigingsinstanties en ondersteuningsnetwerken die extra hulp kunnen bieden aan zowel verhuurders als huurders.

Dankzij Community Sponsorship kunnen verhuurders een positieve en ondersteunende omgeving creëren voor hun nieuwkomers die bij huren, waardoor een harmonieuze leefsituatie voor alle betrokkenen wordt bevorderd. Van hun kant kunnen verhuurders echter bijdragen aan wederzijds begrip door de volgende tips op te volgen:

- Zich houden aan overeenkomsten die zijn ondertekend door nationale en lokale instellingen, vakbonden en verenigingen van het land waar het appartement zich bevindt;
- Stel samen met de huurder een "beheerovereenkomst" op waarin de rechten en plichten van elk van de contractanten gedetailleerd beschreven staan, rekening houdend met het feit dat gesloten overeenkomsten soms gevoelig kunnen liggen bij mensen die moeilijke situaties hebben meegemaakt;
- De contractuele voorwaarden en de methoden voor het beheer van de accommodatie definiëren en delen met onthaalgroepen en de bemiddelende organisaties die verantwoordelijk zijn voor de sociale integratie van de nieuwkomer;
- Vertrouw de selectie van de huurder toe aan een "sociaal" makelaarskantoor dat de contractuele voorwaarden en de manieren om het huis te beheren kan bepalen.

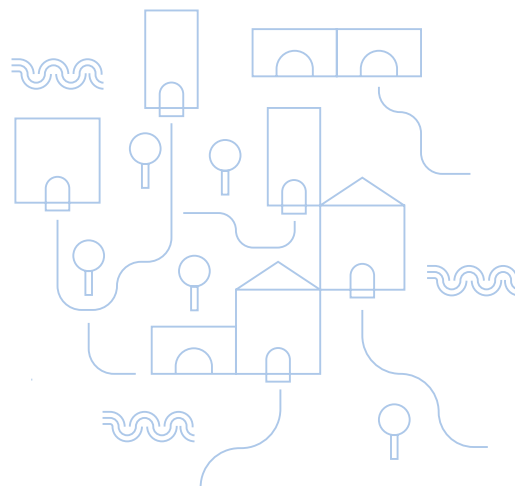




## **QUOTE:** ILLEGALE HUISVESTING

In Italië vind je altijd wel een huisbaas die je een huis verhuurt dat illegaal gebouwd is [casa abusiva], of zonder contract, zonder aangifte, omdat hij geen belasting wil betalen, en daardoor kun je met tien andere mensen in hetzelfde huis wonen. Maar we moeten de omstandigheden van de huisvesting zien. Er is geen licht, er ontbreekt van alles, er kunnen gevaarlijke of onveilige omstandigheden zijn, maar de huisbaas accepteert ze of geeft er niets om. Hij is geïnteresseerd in geld verdienen, op welke manier dan ook. We vinden veel migranten in zuidelijke regio's, omdat ze erin slagen een B-plan te hebben, ze erin slagen contact te leggen met Italiaanse burgers die zich niets van de wet aantrekken, iets wat in veel delen van Europa niet zou gebeuren.

*(AC 3 interview in het kader van het RISE Assessment Report)*





# 3.

## AFHANKELIJKHEID OVERWINNEN: VAN COMMUNITY SPONSORSHIP NAAR ZELFSTANDIG HUREN

### 3.1. OP WEG NAAR SOCIALE HUISVESTING

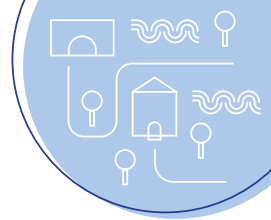
Community Sponsorship **is niet bedoeld als permanente oplossing**. Indien onthaalgroepen huisvesting aanbieden, gebeurt dit altijd op basis van overeenkomsten voor bepaalde tijd, doorgaans met een maximale duur van twee jaar. Gedurende deze periode helpen de Sponsors nieuwkomers bij het bereiken van inclusie, onder andere door hun toegang tot zelfstandige huisvesting te ondersteunen. Emancipatie, een doel van de CS-regeling, houdt ook in dat ze onafhankelijk worden van ondersteunende netwerken en dat ze het vermogen ontwikkelen om zelfstandig op de woningmarkt te opereren. In tijden van huisvestingscrisis kan dit doel echter moeilijker blijken dan verwacht.

Een cruciale steunstructuur is sociale huisvesting. Tijdens het Community Sponsorship moeten het ondersteuningsnetwerk en de ngo's gedwongen migranten helpen bij het indienen van aanvragen voor sociale huisvesting, zelfs als de wachtlijsten erg lang kunnen zijn. Huisbazen zien soms over het hoofd dat sociale huisvesting een cruciale steun is voor personen die moeilijkheden ondervinden om een stabiele huur te betalen. Als er veel sociale woningen, kunnen huiseigenaren er meer op vertrouwen dat hun huurders een kans hebben op een degelijke woning, ook als ze de huur niet kunnen betalen. Moeilijkheden om toegang te krijgen tot openbare huisvesting moeten overbrugd worden door de bemiddeling van huurdersvakbonden en andere woonorganisaties, die ook kijken naar gevallen van discriminatie of institutioneel racisme bij de toegang tot huisvesting.

### 3.2. OP WEG NAAR PARTICULIERE HUISVESTING

Een tweede manier om na afloop van het Community Sponsorshipprogramma toegang te krijgen tot huisvesting, is het huren of kopen van een particuliere woning op de reguliere vastgoedmarkt. Dit is het meest voorkomende resultaat van Community Sponsorship: gedwongen migranten krijgen voldoende kennis van de lokale context en voldoende economische garanties om toegang te krijgen tot de private woningmarkt en huisvesting te vinden. Dit resultaat is niet altijd bevredigend: huizen die door migranten worden gehuurd kunnen ondermaats of inadequaat zijn, ze kunnen zijn verkregen via bemiddeling van tussenpersonen met winstoogmerk, met inbegrip van diasporagemeenschappen, of het kan gaan om onzekere contracten of huurprijzen op de zwarte markt. Voor verhuurders is het van essentieel belang om geen illegale of oneerlijke huurovereenkomsten te ondersteunen, maar zich in plaats daarvan in te zetten voor de toegang van gedwongen migranten tot fatsoenlijke en betaalbare huisvesting, zoals voorgeschreven in de resolutie van het Europees Parlement van januari 2021.

In sommige gevallen slagen gedwongen migranten erin om een huis te kopen, vooral in kleine dorpen, waar huizen minder duur zijn. Het kopen van een huis kan een zeer positief resultaat zijn van een proces van Community Sponsorship. Gedwongen migranten met een vast contract kunnen ook toegang krijgen tot een bankhypotheek, waardoor ze toegang krijgen tot betere huisvestingsoplossingen. Het is echter belangrijk om te erkennen dat het bezitten van een eigen woning decennialang is gepresenteerd als de beste manier om vooruitgang te boeken op de woningmarkt, vaak ondersteund door overheidssubsidies en hypotheekfaciliteiten. In recente jaren verschuift het overheidsbeleid echter geleidelijk naar het erkennen van huren als een aanvaardbare en fatsoenlijke huisvestingsoplossing, mits de woningmarkt stabiel is.



Verhuurders dragen de verantwoordelijkheid om bij te dragen aan een stabiele woningmarkt, betaalbare huurprijzen en toegankelijke toelatingscriteria, met als doel eerlijke huisvesting voor iedereen mogelijk te maken, inclusief voor nieuwkomers.

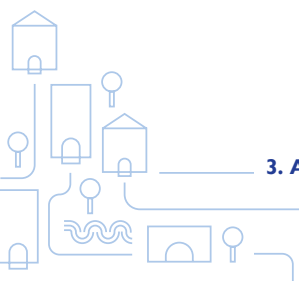
### 3.3. PRAKTISCHE VOORBEELDEN VAN BEHAALDE RECHTEN

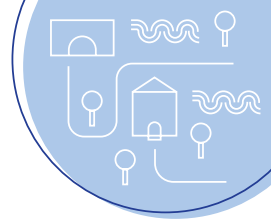
De volgende voorbeelden laten de positieve impact zien van gezamenlijke inspanningen om de woonrechten van gedwongen migranten in **Italië** veilig te stellen:

- Een vluchteling in het Zuid-Italiaanse dorp Camini, die na zijn aankomst in het gebied betrokken was bij een project van het Opvang- en Integratiesysteem (SAI ), heeft eindelijk een vaste job gekregen en kon een huis kopen in het dorp voor hem en zijn gezin. Hij is onafhankelijk geworden dankzij het waardevolle werk van Community Sponsorship dat door de vereniging is ontwikkeld.
- Tijdelijke werknemers die worden opgevangen in het Dambe So Hostel in Rosarno, Zuid-Italië, dankzij een project van Community Sponsorship dat wordt beheerd door de Valdese kerk, krijgen de kans om te leven in een fatsoenlijke en betaalbare woonruimte die wordt gedeeld door meerdere werknemers. Door hun betrokkenheid bij de organisatie slagen ze er ook in om eerlijke arbeidsomstandigheden te krijgen, coöperaties op te richten en zo de uitbuiting en onderwerping te overwinnen waaronder de meeste vluchtelingen die in de landbouw werken lijden.

De volgende voorbeelden belichten de positieve impact van gezamenlijke inspanningen om de woonrechten van gedwongen migranten in **België** veilig te stellen:

- Bassels reis naar veiligheid: Bassel, een vluchteling uit Syrië, vond veiligheid en een nieuw thuis in België. Na zijn aankomst werd hij opgenomen door een gastgezin dat hem niet alleen onderdak bood maar hem ook steunde bij zijn integratie in de gemeenschap. Bassel is sindsdien muzikant en mede-eigenaar van een café geworden, wat de kracht aantoonde van solidariteit en steun van de gemeenschap om vluchtelingen te helpen hun leven weer op te bouwen. (Bron: <https://www.unhcr.org/>)
- Stella's nieuwe begin: Stella, een vluchteling uit Eritrea, kwam na een lange en moeilijke reis aan in België. Ze werd opgevangen door een lokale onthaalgroep die haar hielp een stabiele woning te vinden. Met hun steun kon Stella een baan vinden en taallessen volgen. Vandaag is ze een actief lid van haar gemeenschap, draagt ze bij aan lokale initiatieven en helpt ze andere nieuwkomers. (Bron: <https://www.unhcr.org/>)
- Gemeenschapsgerichte bescherming voor Oekraïense vluchtelingen als reactie op de toestroom van vluchtelingen uit Oekraïne voerde België een gemeenschapsgerichte beschermingsaanpak in. Vluchtelingengeleide organisaties kregen de bevoegdheid om collectieve opvangcentra te beheren, waardoor vluchtelingen toegang kregen tot veilige en geschikte huisvesting. Het initiatief bood niet alleen onmiddellijke opvang, maar betrok vluchtelingen actief bij het ontwerp en de uitvoering van hun huisvestingsoplossingen. Op die manier werd niet alleen in hun basisbehoeften voorzien, maar ook een gevoel van eigenaarschap en gemeenschapszin versterkt. (<https://www.unhcr.org/>)





## VOORBEELD

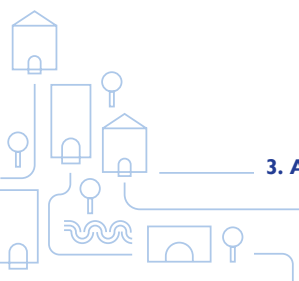
### COMMUNITY SPONSORSHIP BEMIDDELT MET EIGENAARS

**UNHCR en lokale huisvestingsverenigingen:** In verschillende regio's werkt de Hoge Commissaris voor de Vluchtelingen van de Verenigde Naties (UNHCR) samen met lokale huisvestingsverenigingen om vluchtelingen op lange termijn betaalbare huisvesting te bieden. Deze partnerschappen omvatten vaak overeenkomsten waarbij verhuurders garanties krijgen tegen mogelijke huurverliezen en ondersteuning bij het beheer van huurcontracten. Verhuurders kunnen bijvoorbeeld huursubsidies of subsidies krijgen om de kosten voor het huisvesten van vluchtelingen te dekken, samen met hulp bij het beheer en onderhoud van de woning.

Bron: Toegang tot veilige en betaalbare huisvesting | UNHCR Integratiehandboek

**Oplossingen voor vluchtelingenhuisvesting en gemeenschapssponsors (VS):** Refugee Housing Solutions, een project van Church World Service (CWS), werkt samen met onthaalgroepen en verhuurders om vluchtelingen onderdak te bieden. Dit initiatief omvat hoofdhurovereenkomsten waarbij ngo's eigendommen huren en vervolgens onderverhuren aan vluchtelingengezinnen. Deze regeling vermindert het risico voor verhuurders en zorgt ervoor dat de eigendommen goed worden onderhouden. Bovendien krijgen verhuurders vaak stimulansen aangeboden, zoals belastingvoordelen of financiële steun voor verbeteringen aan het pand. Bron: Een gids voor Sponsor bij het huisvesten van nieuwkomers: Navigatie door het huisvestingsproces van pre-arrival tot Settling In - Refugee Housing Solutions

**In veel gevallen maakt het prestige van de organisatie het mogelijk om wantrouwen te overwinnen en huisbazen te overtuigen om aan vluchtelingen te verhuren.** Een voorbeeld hiervan is een agentschap in Rome dat een stabiele relatie heeft opgebouwd met een non-profitorganisatie. Het stelt hun klanten rechtstreeks de mogelijkheid voor om een appartement te verhuren aan de vereniging, die het vervolgens zou gebruiken om vluchtelingen te huisvesten. In een competitieve huizenmarkt zoals die van Rome, waar elk appartement dat te huur wordt aangeboden onmiddellijk veel aanvragen krijgt, kan een bemiddeling zoals deze een cruciale verbetering betekenen van de kansen om huizen te vinden voor vluchtelingen.





## 4.

# VOORBEELDEN VAN OVEREENKOMSTEN

De volgende voorbeelden uit België, Italië en Litouwen kunnen als model worden gebruikt door verhuurders of eigenaars van bedrijfsonroerend goed die bereid zijn om stabielere vormen van samenwerking aan te gaan met institutionele of niet-gouvernementele belanghebbenden om te voorzien in fatsoenlijke betaalbare huisvesting voor nieuwkomers.

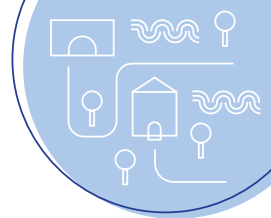


### **MEMORANDUM VAN OVEREENSTEMMING ter BEVORDERING VAN DE SOCIALE EN WERKELIJKE INTEGRATIE VAN AANVRAGERS EN HOUDERS VAN INTERNATIONALE BESCHERMING**

(Ministerie van Arbeid, Binnenlandse Zaken, Vakbonden, Vereniging van Bouwondernemers)

Het Protocol is gericht op het verbeteren van de huisvesting en arbeidsintegratie van niet-EU-burgers, in het bijzonder degenen die in kwetsbare omstandigheden leven. Het bevordert:

- gezamenlijke acties met entiteiten uit de derde sector en andere instanties die huisvestings- en integratiebeleid voor niet-EU-burgers uitvoeren;
- het testen van nieuwe interventies in de bouwsector, in samenwerking met de ondertekenende agentschappen, ook te financieren met nationale en EU-middelen;
- kennis van de initiatieven die in het kader van dit protocol zijn genomen door verenigingen en entiteiten die zich inzetten voor immigranten



## **REGIONAAL PROTOCOL INZAKE IMMIGRATIE, RECHT OP HUISVESTING EN WERK**

(Regione Emilia Romagna, Lokale besturen, ngo's, Forum van de derde sector)

Het Protocol richt zich op het recht van migranten op toegang tot de voordelen van sociale woningen gesubsidieerde particuliere huisvesting en bijdragen uit het Fonds om de toegang tot huurwoningen voor niet-EU-burgers met een verblijfsvergunning te ondersteunen. In het algemeen is het gestructureerd voor specifieke doelstellingen:

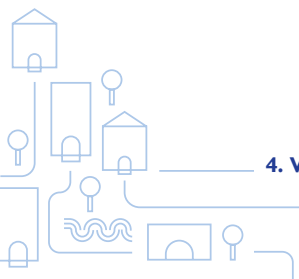
- Het is van belang om het gebruik en herstel van de bestaande en beschikbare woningvoorraad zoveel mogelijk te stimuleren, onder meer door de private huurmarkt toegankelijk te maken voor migranten tegen duurzame en betaalbare huurprijzen. Het kan bijvoorbeeld worden ondersteund door initiatieven die via fiscale ingrepen op lokaal niveau de beschikbaarheid van leegstaande woningen vergroten.
- Steun de inzet van gemeenten die openbare ruimten en gebouwen die hun eigendom zijn beschikbaar stellen voor de bouw van goedkope woningen; geef de voorkeur aan initiatieven voor gesubsidieerde huurwoningen
- Stel een systeem van garanties en fiscale voordelen voor huurders in, onder meer via de oprichting van woonagentschappen met een sociaal oogmerk. deze agentschappen kunnen tevens een oriënterende en begeleidende rol vervullen voor buitenlandse huurders, waarbij de actieve betrokkenheid van diverse belanghebbenden wordt gestimuleerd.

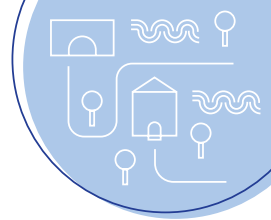


## **CONCESSIEOVEREENKOMST VOOR ONROEREND GOED**

(Gemeente Verona, Vereniging van de Derde Sector, Maatschappelijk Vastgoedbedrijf)

De gemeente Verona stelt bij wijze van concessie openbare ruimte ter beschikking aan de "Cooperativa Energie Sociali" voor de huisvesting van een co-housingproject en het hoofdkantoor van een sociaal makelaarskantoor. In samenwerking met het stadsbestuur biedt dit kantoor diverse diensten aan, gericht op het informeren en ondersteunen van zowel niet-EU-burgers als Italiaanse burgers die moeilijk toegang vinden tot de woningmarkt, met het oog op huisvesting en sociale integratie.





### **OVEREENKOMST TUSSEN DE NATIONALE FEDERATIE VAN VASTGOEDMAKELAARS EN HET OPENBAAR BUREAU TEGEN RASSEDISCRIMINATIE**

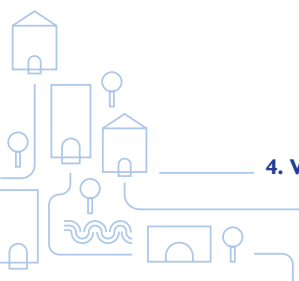
(Ufficio Nazionale per la Rimozione delle discriminazioni fondate sulla razza; Federazione Nazionale di Agenti Immobiliari Professionali)

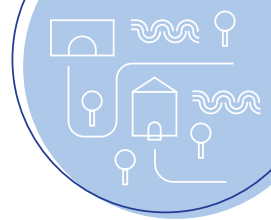
In juni 2021 ondertekende het Italiaanse nationale bureau tegen rassendiscriminatie, dat deel uitmaakt van het ministerie voor Gelijke Kansen, een overeenkomst met een federatie van vastgoedmakelaars, waarin staat dat zij zich zullen bezighouden met opleidings-, communicatie- en verspreidingsactiviteiten om campagnes te voeren tegen rassendiscriminatie bij de toegang tot huisvesting, ook door het opzetten van een permanent discussieorgaan [Tavolo tecnico di coordinamento]



### **VLAAMS ACTIEPLAN VOOR EEN ANTIDISCRIMINATIEBELEID OP DE PRIVATE HUURMARKT (VLAANDEREN, BELGIË)**

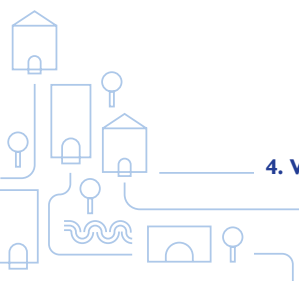
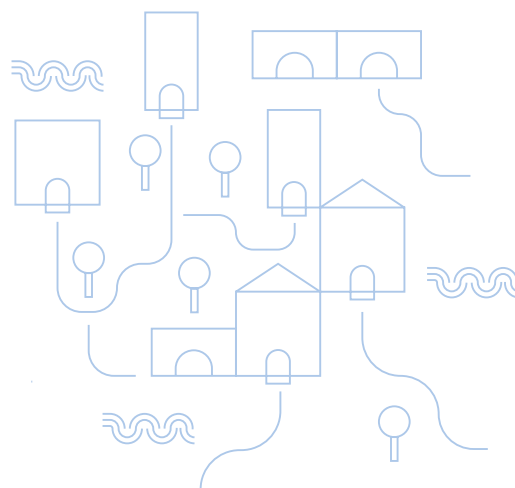
Op 20 juli 2018 ontving de Vlaamse Regering het Actieplan voor een antidiscriminatiebeleid in de private huurmarkt. Dit plan heeft als doel de oorzaken van discriminatie op de huurmarkt aan te pakken, waarbij de nadruk ligt op het informeren en sensibiliseren van huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars. Om het plan uit te voeren, hebben de minister van Wonen en organisaties die verhuurders en makelaars vertegenwoordigen een overeenkomst ondertekend waarin ze zich ertoe verbinden discriminatie te bestrijden. Vanaf 1 januari 2020 zijn nieuwe projecten verplicht om burgers te informeren, meldingen van discriminatie te ontvangen via lokale huisvestingskantoren en mogelijk reclameverplichtingen af te dwingen.





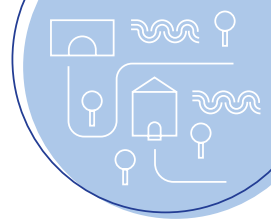
## WAALS DECREET: WETTELIJK KADER VOOR MYSTERY CHECKS (WALLONIË, BELGIË)

Op 30 november 2023 nam het Waalse Gewest een decreet aan om discriminatie bij de toegang tot huisvesting te bestrijden. Het decreet stelt een wettelijk kader in voor het uitvoeren van discriminatietests en voert administratieve boetes in voor bevestigde gevallen van discriminatie. Om aanhoudende discriminerende praktijken aan te pakken, begon Wallonië begin 2024 met de uitvoering van “mystery checks”. Deze controles, uitgevoerd door de Openbare Dienst van Wallonië (SPW), omvatten situatietests en mystery klantenbezoeken en -oproepen. SPW-agenten kunnen zich bijvoorbeeld voordoen als verhuurders of als huurders die sociale bijstand ontvangen wanneer ze contact opnemen met vastgoedmakelaars of eigenaars van onroerend goed. Deze tests worden uitgevoerd om mogelijk discriminerend gedrag op te sporen.



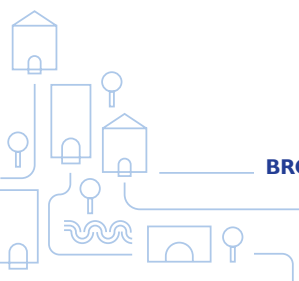
#### 4. VOORBEELDEN VAN OVEREENKOMSTEN

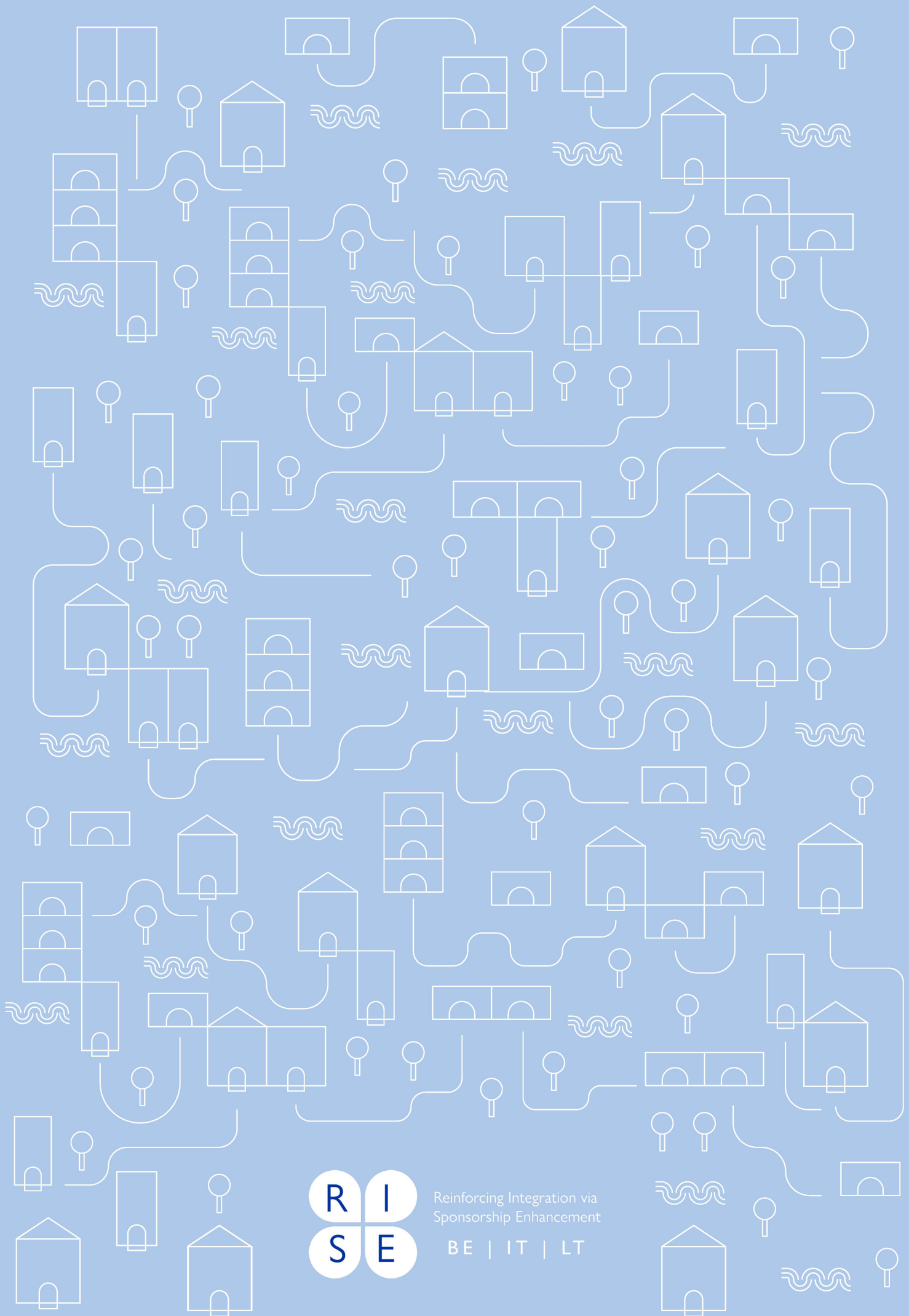
**COMMUNITY SPONSORSHIP: WAT KAN IK DOEN ALS IK EIGENAAR BEN?**



# BRONVERMELDING

- <sup>1</sup> Europees Parlement, Resolutie van het Europees Parlement van 21 januari 2021 over toegang tot behoorlijke en betaalbare huisvesting voor iedereen,
- <sup>2</sup> Raad van de Europese Unie - Belgisch Voorzitterschap, Liège Declaration: Towards affordable, decent, and sustainable housing for all, 05 maart 2024 <https://belgian-presidency.consilium.europa.eu/en/news/liege-declaration-towards-affordable-decent-and-sustainable-housing-for-all/>
- <sup>3</sup> De Europese pijler van sociale rechten, The European Pillar of Social Rights in 20 principles- Europese Commissie
- <sup>4</sup> Europese Commissie, Priorities for 2021-2027, 2021.
- <sup>5</sup> Europese Commissie, Affordable Housing Initiative, 2023.
- <sup>6</sup> Europese Commissie, Vacant real estate: seizing the opportunity to find affordable housing solutions in Europe, 2016 [https://ec.europa.eu/futurium/sites/futurium/files/long\\_version\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/futurium/sites/futurium/files/long_version_en.pdf); Housing Europe Observatory, Vol. 7 of the series "Housing in the post-2020 EU", 2023
- <sup>7</sup> Fields, D. J., & Hodkinson, S. N. (2017). Housing Policy in Crisis: An International Perspective. Housing Policy Debate, 28(1), 1–5.
- <sup>8</sup> Housing Europe, 2024, the year housing took centre stage in the EU, 19 december 2024; Europees Parlement, Rising housing costs in the EU: the facts (infographics), 03 februari 2025.
- <sup>9</sup> Business Insider, Real-estate-housing-market-outlook-buydowns-hypotheekrentes-onbetaalbaarheid, 2025.
- <sup>10</sup> The shift, The shift Directive - From financialized to human rights-based housing, 2025
- <sup>11</sup> Atherton I & Nicholls CM (2008) 'Housing First' as a means of addressing multiple needs and homelessness. European Journal of Homelessness, 2, pp. 289-303; Housing First Europe, Final Report, 2013; Housing Matters, Housing First Is Still the Best Approach to Ending Homelessness, 14 februari 2024.
- <sup>12</sup> Reset UK, Why you should rent your property to a refugee family through Community Sponsorship, 24 april 2025
- <sup>13</sup> Campagnaro et al., Re-Orienting the Turin Reception System to Address Homelessness. Bevindingen van een Italiaanse participatieve actie-onderzoekstudie. European Journal of Homelessness Volume 16, No. 2, pp.97-119, 2022.
- <sup>14</sup> Cathy Clark, Jed Emerson, Ben Thornley, 2014, Collaborative Capitalism and the Rise of Impact Investing, Wiley & Sons; For a critique of impact investment: Urban Institute, Impact Investing and Critiques of Philanthrocapitalism, 2021.
- <sup>15</sup> Chicago Southland Housing Providers Association, The Role of Social Responsibility: Landlords Making a Positive Impact, 20 november 2023.
- <sup>16</sup> Europese Commissie, Equality and inclusion – Europese Commissie, 23 april 2025.
- <sup>17</sup> The shift, The shift Directive - From financialized to human rights-based housing, p.03, 2025.
- <sup>18</sup> Europese Commissie, ESG rating activities, 23 april 2025.
- <sup>19</sup> BBBC, African migrants riot over 'racist' attack in Italy, 08 januari 2010.
- <sup>20</sup> Thope VZW, Nieuwsbrief\_Thope\_najaar2020, 2020; Urbact, Solidariteit met de vluchtelingen. Gent: een inspirerende stad voor Europa, 2 januari 2025
- <sup>21</sup> Zie de tabel hieronder.
- <sup>22</sup> Wereldgezondheidsorganisatie, WHO-richtlijnen voor huisvesting en gezondheid, 2018
- <sup>23</sup> EU-parlement, Resolutie van het EU-parlement over toegang tot behoorlijke en betaalbare huisvesting voor iedereen, 2021
- <sup>24</sup> IOM, RISE-project, RISE Assessment Report, 2025
- <sup>25</sup> Wereldgezondheidsorganisatie, WHO-richtlijnen voor huisvesting en gezondheid, 2018
- <sup>26</sup> IOM, RISE Assessment Report, 2025
- <sup>27</sup> Italiaans opvang- en integratiesysteem, homepage website, 21 maart 2025





Reinforcing Integration via  
Sponsorship Enhancement

BE | IT | LT