



FAQ voor eigenaars

1. CONTEXT

2

2. VRAAG & ANTWOORD

2-6



1. CONTEXT

Deze infofiche is bedoeld om antwoorden te geven op vragen die een verhuurder of een makelaarskantoor zich zou kunnen stellen rond het verhuren van een woning aan een erkend vluchteling of aan een verzoeker om internationale bescherming (VIB).



2. VRAAG & ANTWOORD

01

WAT IS HET VERSCHIL TUSSEN EEN VERZOEKER OM INTERNATIONALE BESCHERMING, EEN VLUCHTELING EN SUBSIDIAIRE BESCHERMING?

- **Asielzoekers/verzoekers om internationale bescherming (VIB)** zijn personen die een verzoek om internationale bescherming hebben ingediend. Deze aanvraag wordt onderzocht door het Commissariaat-generaal voor Vluchtelingen en Staatlozen (CGVS) of (in geval van beroep) door de Raad voor Vreemdelingenbetwistingen (RVV). Deze personen hebben dus nog geen zekerheid dat ze in België mogen blijven en wachten bijgevolg op een (tijdelijk) verblijfsrecht.
- **Erkende vluchtelingen** zijn personen die door het CGVS zijn erkend als vluchteling op grond van het Verdrag van Genève. Dit betekent dat er een gegronde vrees bestaat voor vervolging in het land van herkomst.
- **Subsidiaire bescherming** wordt toegekend aan personen die niet voldoen aan de voorwaarden om de vluchtelingenstatus te verkrijgen, maar toch bescherming nodig hebben. Zij krijgen eveneens een verblijfsrecht, dat echter beperkter is in tijd.

De term "**persoon met internationale bescherming**" omvat erkende vluchtelingen en personen die subsidiaire bescherming genieten.





Personen die internationale bescherming aanvragen: attest van immatriculatie (voorheen de oranje kaart)



Royaume de Belgique
Province :
Commune :
Numéro unique ⁽¹⁾

Attestation d'immatriculation

Nom : Prénom(s) :
Nationalité :
Né(e) à : le :
Résident à :
Numéro d'identification au registre national des personnes physiques :
Accès au marché du travail :

La présente attestation couvre provisoirement le séjour de l'intéressé(e) jusqu'au ⁽²⁾
Le présent document ne constitue en aucune façon un titre d'identité ou de nationalité.

Fait à : , le :
Le Bourgmestre ou son délégué
Photo + Sceau sec :
⁽¹⁾ [Numéro INS de la commune] [Année de délivrance] [Numéro d'ordre chronologique de délivrance]
⁽²⁾ Préciser la date d'échéance de la présente attestation.
La durée de validité du présent document est prorogée :
Jusqu'au : le : Fait à : le :
Le Bourgmestre ou son délégué, Le Bourgmestre ou son délégué,
Sceau Sceau
Va pour être annexé comme annexe à l'arrêté royal du 21 juin 2025 modifiant l'arrêté royal du 8 octobre 1981 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers, en ce qu'il remplace le modèle de l'attestation d'immatriculation par un modèle intermédiaire et provisoire dans l'attente du nouveau modèle sécurisé de ce document de séjour.



Erkende vluchteling: Erkende vluchtelingen hebben recht op een A-kaart, die vijf jaar geldig is (oud model links en nieuw model rechts).



Na vijf jaar wordt een B-kaart met onbeperkte geldigheidsduur afgegeven (oud model links en nieuw model rechts).



Personen die subsidiaire bescherming genieten, hebben recht op een A-kaart met een geldigheidsduur van één jaar. Na afloop van deze periode kan de kaart met twee jaar worden verlengd, en daarna nogmaals met twee jaar, indien de situatie in het land van herkomst niet wijzigt. Na vijf jaar wordt een B-kaart met onbeperkte geldigheidsduur afgegeven.

Het is een recht, maar **geen verplichting, om tijdens de procedure in een opvangstructuur te verblijven**. Verzoekers om internationale bescherming die over een eigen inkomen beschikken, kunnen dus besluiten het opvangcentrum te verlaten en een eigen woning te huren of bij hun netwerk te gaan wonen.

Het is dus wettelijk toegestaan dat iemand die nog in de asielprocedure zit een woning huurt.

Als een asielzoeker een woning huurt en een negatieve beslissing krijgt op zijn of haar aanvraag voor internationale bescherming, mag hij of zij de woning blijven huren indien aan de contractuele verplichtingen wordt voldaan. Een persoon zonder wettelijk verblijf mag in België legaal een woning huren.

Een verhuurder mag een woning verhuren aan iemand zonder wettig verblijf zonder het risico te lopen te worden vervolgd wegens het faciliteren van het onwettig verblijf. Indien de huurprijs redelijk is en de woonomstandigheden aanvaardbaar, is het risico op vervolging klein. Daarentegen is het misbruik maken van de kwetsbare positie van iemand door hem of haar een onbewoonbare woning te verhuren en financieel uit te buiten, een strafbaar feit. Dit laatste geldt trouwens voor alle huurcontracten

Na het verkrijgen van de vluchtelingenstatus (of subsidiaire bescherming) moeten personen de opvangstructuur verlaten en zelf huisvesting zoeken. Iemand die internationale bescherming geniet, heeft dezelfde rechten als een Belgisch staatsburger met betrekking tot het huren van een woning.

Het enige verschil tussen internationale en subsidiaire bescherming is de geldigheidsduur van de A-kaart (5 jaar voor vluchtelingen, 1 jaar voor personen met subsidiaire bescherming). **Het feit dat een A-kaart één jaar geldig is, betekent niet dat de persoon na een jaar niet meer in België zal verblijven.** Dit is afhankelijk van de situatie in het herkomstland van de persoon. **In dit verband houdt het verhuren van een woning aan iemand met subsidiaire bescherming geen enkel risico in.**

De **persoon in kwestie** is verantwoordelijk voor de maandelijkse betaling van de huur, zoals iedere huurder.

De **huurwaarborg** wordt door de huurder betaald als hij/zij al over voldoende middelen beschikt om deze te betalen. Zo niet, dan kan de huurwaarborg worden betaald door het OCMW van de woonplaats of een van de andere mogelijke kanalen (zoals in Vlaanderen: het Vlaams Woningfonds en in Brussel: het Brussel Woningfonds).

Wat de huur betreft: indien de huurder een leefloon van het OCMW ontvangt en hij/zij hiermee akkoord gaat, kunt u bij het plaatselijke OCMW informeren of de huur rechtstreeks van het leefloon kan worden afgetrokken en rechtstreeks aan u kan worden uitbetaald.

Als iemand in aanmerking komt voor steun van het plaatselijke OCMW, houdt u er best rekening mee dat er een **wachttijd** kan zitten tussen het verlaten van het opvangsysteem en het ontvangen van de financiële steun. De wachttijd verschilt per OCMW, maar soms is wat geduld nodig om het bedrag van de huurwaarborg of de eerste huur te ontvangen. Zodra de steun echter wordt vrijgegeven, wordt het bedrag met terugwerkende kracht uitbetaald.

De **verplichtingen van verhuurders** blijven hetzelfde, ook als u uw woning aan een erkend vluchteling verhuurt. In de praktijk betekent dit:

- **Kwaliteit:** de gehuurde woning moet voldoen aan de kwaliteitsnormen die zijn vastgesteld door de verschillende regio's: Wallonië, Vlaanderen, Brussel
- **Domicilie:** de huurder moet zijn of haar woonplaats kunnen registreren op het adres van de gehuurde woning, wat inhoudt dat het pand zijn of haar hoofdverblijfplaats moet zijn (en dus een woonfunctie moet hebben). **Zonder woonplaats verliest de huurder veel rechten.**
- **Huurcontract:** de eigenaar is wettelijk verplicht om een huurcontract op te stellen.
- **Plaatsbeschrijving:** er moet samen met de huurder een plaatsbeschrijving worden opgemaakt. **Hierin wordt de staat van de woning en de voorzieningen gedetailleerd beschreven.**
- **Registratie:** de eigenaar moet **het huurcontract en de plaatsbeschrijving binnen 2 maanden na ondertekening registreren.**
- **Brandverzekering:** de regels verschillen per regio. **In Vlaanderen moeten zowel huurders als eigenaars verzekerd zijn. In Brussel en Wallonië is alleen de verzekering van de huurder verplicht,** maar het is aangeraden dat de eigenaar zijn woning ook verzekert.

Als u een probleem heeft met uw huurder (slecht onderhoud van de woning, achterstallige huur, ...), probeer dit dan **eerst in der minne op te lossen**.

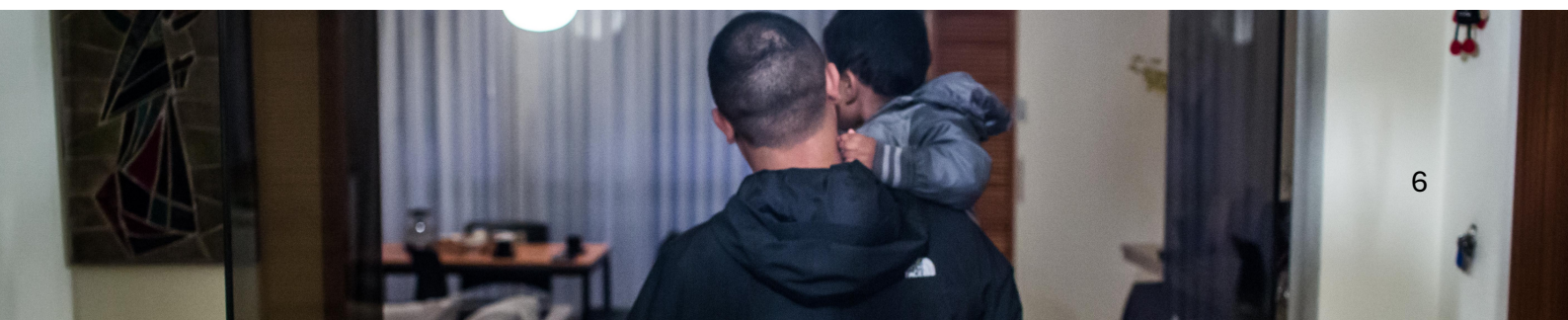
Heeft u als huurder of verhuurder te maken met huurachterstand? Dan kunt u naar het OCMW voor begeleiding. Het OCMW beslist na onderzoek of begeleiding van de huurder mogelijk is om de huurachterstal af te betalen. In Vlaanderen kan dit dankzij het Vlaams fonds ter bestrijding van uithuiszetting.

Als u er niet in slaagt het probleem in der minne te schikken, kunt u een beroep doen op een vrederechter. Deze zal als bemiddelaar optreden om u te helpen tot een akkoord te komen. Deze procedure is gratis en u hoeft hiervoor geen advocaat in te schakelen.

Als deze bemiddelingsprocedure bij een vrederechter mislukt, kunt u een gerechtelijke procedure starten. Deze procedure is niet gratis

Er zijn verschillende manieren om uw woning te verhuren aan een begunstigde van internationale bescherming:

- U kunt contact opnemen met de cel huisvesting van Fedasil via het volgende e-mailadres: **housing@fedasil.be**
- U kunt contact opnemen met het **dichtstbijzijnde opvangcentrum** om uw woning aan te bieden.
- U kan contact opnemen met een van de organisaties die vluchtelingen ondersteunt in de woningzoektocht
- U kunt uw woning ook aanbieden op het PATHS-platform (www.paths2homes.be), een digitaal platform dat speciaal is ontworpen om verhuurders, die hun woning willen verhuren aan begunstigden van internationale bescherming, dit gemakkelijk en veilig te laten doen. Het matchingsproces tussen uw woning en een persoon wordt begeleid en de nieuwe huurders worden na hun verhuis ondersteund door een netwerk van verenigingen. Voor meer informatie over het platform en het PATHS-project, beheerd door IOM (de VN-migratieorganisatie) in nauwe samenwerking met Fedasil, kunt u de PATHS-pagina hier bezoeken: **PATHS - Providing Assistance for Transitioning Housing Solutions | IOM Belgium and Luxembourg**. Heeft u vragen over dit project? Neem contact op met IOM via: iombelgiumpaths@iom.int



NUTTIGE BIJLAGEN

België

- [Syndicat National des propriétaires et copropriétaires](#)
- [Huurwaarborg OCMW](#)
- [PATHS - Je woning verhuren aan een erkend vluchteling](#)
- [Opvangcentra in België](#)

Brussel

- [Bruxelles logement](#)
- [Sociale Kaart Wallonië/Brussel](#)

Vlaanderen

- [Verenigde Eigenaars](#)
- [ORBIT - Brochure voor eigenaars](#)
- [Sociale Kaart Vlaanderen](#)

Wallonië

- [Info-Conseils Logement SPW](#)
- [UNIA - Formulaire type pour sélectionner un locataire](#)
- [Sociale Kaart Wallonië/Brussel](#)

