

Beste lezer,

Twee jaar geleden werd Thope vzw opgericht. We brengen voor u verslag uit en blikken vooruit.



Wat de cijfers vertellen

Op 1 november heeft Thope 3 woningen in huur en onderhuur genomen. Dat brengt het totaal op 21, waarvan 7 appartementen, 13 huizen en 1 kamer in het kader van zorgwonen. Twee ervan liggen buiten Groot Gent. **100 personen**, vluchtelingen uit 9 verschillende landen, hebben op die manier huisvesting gevonden, 6 mensen zijn verhuisd naar een woning van het Sociaal Verhuurkantoor waardoor er een nieuw gezin van 6 is kunnen komen wonen. Dat bewoners uitvliegen naar een zelf gevonden woning is een mooi resultaat.

Daarnaast heeft Thope voor 2 huizen en 1 kamer rechtstreekse verhuur kunnen regelen.

Ongeveer de helft van deze panden werden ons door de verhuurder aangeboden, de andere hebben we zelf gevonden – meestal na veel vergeefse bezoeken. We merken dat het aanbod van bescheiden woningen op de commerciële huurmarkt voortdurend krimpt en dat de prijzen blijven stijgen.

Vandaar dat wij - vooral voor grote gezinnen - ook buiten Gent op zoek moeten gaan.

De vraag van diensten om huisvesting te helpen zoeken voor een cliënt blijft komen en telkens is het verhaal van de persoon of het gezin achter de vraag schrijnend. Toch beperken we onze wachtlijst om geen valse verwachtingen te scheppen.

De betalingen door de huurders aan Thope verlopen gunstig. Voor één pand zijn er wat vertragingen o.a. doordat de huurder extra inkomsten zag wegvallen als gevolg van de Coronacrisis.

Op de commerciële huurmarkt dienen de eerste huur, waarborg (meestal 3x maandhuur), plaatsbeschrijving en brandverzekering meestal te worden betaald voor het begin van de huur. Thope is

daartoe verplicht tegenover de eigenaar, maar geeft aan de onderhuurders wat tijd om deze betalingen tegenover Thope in orde te brengen. Voor elke woning moet Thope bovendien zelf voorzien in een waarborg tegenover de eigenaar. Per woning die we huren voorzien we dan ook een noodzakelijke buffer van 3.000 euro.

Het maandelijkse bedrag van huur dat Thope op dit moment ontvangt van de onderhuurders en betaalt aan de verhuurders is € 14.446. We hebben waarborgen uitstaan (vastgezet geld en in schriftelijke waarborgen) voor een bedrag van € 39.305.

Omdat Thope het aantal huurwoningen niet kan blijven opstapelen, willen we meer inzetten op **directe verhuur** van eigenaar aan bewoner. Als dat niet lukt bieden we de verhuurder een **glijdend contract** aan. Concreet betekent dit dat de eigenaar het pand gedurende een bepaalde periode – een soort proeftijd – verhuurt aan Thope, die de woning op haar beurt onderverhuurt. Als alles goed verloopt, kan het contract na de ‘proeftijd’ overgaan in een rechtstreeks contract tussen eigenaar en bewoner.

Graag breken we hier een lans voor vormen van **tijdelijk wonen** of **zorgwonen**, waarbij mensen met extra plaats in huis een deel van hun eigen woning verhuren. Het verhoogt de capaciteit van beschikbare woonruimte en is financieel en ecologisch voordelig. In tijden van lockdown is het gezelschap vaak extra welkom. Zowel de twee gastvrouwen als de twee medebewoners-vluchtelingen die Thope heeft aangebracht zijn bijzonder gelukkig met elkaar en met de formule. Een deel van het huis, maximum 1/3, wordt verhuurd of onderverhuurd aan een vluchteling die er zijn of haar domicilie kan nemen. Het formele ‘zorgwonen’ heeft geen beperking in tijd en kan bij 65-plussers of personen met een beperking. Bij andere bewoners kan ‘tijdelijk wonen’ voor een erkende vluchteling tot maximum 3 jaar.

Voor de 21 woningen zijn 27 omarmers actief – en hoe!

Omarmers

Onmisbaar voor de goede werking van Thope zijn de omarmers. Zij doen schitterend werk. Een greep uit wat zij concreet voor de bewoners betekenen.

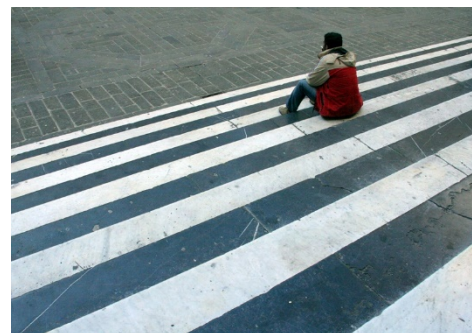
- Een goede vriendin en vertrouwenspersoon zijn van het gezin. Ook hun en haar kinderen schieten zeer goed met elkaar op.
- Hem introduceren in hun sportclub en er zijn voor hem als hij het moeilijk heeft, ook als hij de neiging heeft zich op te sluiten.

M. is gevlucht uit Afghanistan. Met haar twee jonge kinderen woonde ze in een belabberd appartement dat hen ziek maakte en waarvoor ze toch 625 euro betaalde. De achterraimte met opstijgend vocht, zonder venster, moest als enige slaapkamer dienen, de keuken en badkamer hadden lekkende koepels. Haar partner verloor zijn werk in Italië en kwam hier wonen, maar heeft het moeilijk om aan een arbeidsvergunning te geraken. Thope vond voor hen een bewoonbaar huis. De buddy die haar al een tijd vanuit een dienst ondersteunde en mee zocht naar een betere woning, werd haar gedreven omarmmer. Het huis is niet top, maar de eigenaar doet zijn best om de mankementen te verhelpen.

- Hem onvoorwaardelijk steunen op zijn weg naar een zelfstandig en waardevol leven. Door haar goede raad zal hij zijn financiële problemen opgelost krijgen.
- Zeer regelmatig langskomen bij het grote gezin, Nederlandse lessen geven aan de recent herenigde kinderen, hen bijstaan in hun communicatie met de school, het ziekenhuis, ...
- Samen formulieren invullen en met de kinderen het onkruid wieden op de oprit.
- Aan de alarmbel trekken bij Thope en bij de eigenaar omdat de overloop van de septische tank verstopt zit, toezien op de werken en – terecht – vragen dat de bewoner de ruiming van de beerput terugbetaald krijgt.
- Contact opnemen met de beroepsschool waar één van de kinderen het goed deed in de klas, maar door afwezigheden die te maken hadden met de thuissituatie in de problemen kwam. Hij maakte zijn taken en hij slaagde. Hij zit nu in zijn laatste jaar en is bij de betere leerlingen voor praktisch. Nu zoeken naar een goede stageplaats, zodat hij de gepaste ervaring kan opdoen voor zijn toekomstig beroep.
- ...

Hier en daar loopt het soms minder vlot, als een vluchteling niet op de afspraak is en de omarmers voor de deur staat, of als er aangegeven wordt 'geen hulp nodig te hebben'. We denken hier verder over na hoe we met deze situaties omgaan. Het is zeker geen evident 'model': als vluchteling huur je een huis, en je krijgt er een vrijwilliger bij. Het duurt soms ook een hele tijd vooraleer er voldoende vertrouwen kan groeien.

N. en haar man en hun 7 kinderen tussen 5 en 14 jaar zijn afkomstig uit Palestina (Gaza). Ze woonden met 9 in een éénkamerappartement, met schimmel. In de loop van 2019 zijn de ouders uit elkaar gegaan, de procedure is nog lopende. Het CAW heeft ervoor gezorgd dat N. kon verhuizen naar een woning in het kader van het Project Leegstand. Leegstaande sociale woningen worden tot aan de start van hun renovatieproject op een zinvolle manier ingezet in functie van actuele woonnoden. Maar deze huisvesting was maar tijdelijk en was te klein voor het hele gezin zodat het oudste zoontje elders moest verblijven. Daarom werd het gezin bij Thope aangemeld. We vonden een ruim, degelijk en betaalbaar huis dat we aan hen konden onderverhuren en een omarmers uit de buurt die hen schitterend ondersteunt.



De omarmers hielden in de voorbije corona-periode op verschillende manieren contact: door bezoekjes af te leggen op de stoep of in huis op veilige afstand, maar ook door whatsapp-berichtjes te sturen en te beantwoorden. Soms bevat zo'n whatsapp-bericht een foto van het huiswerk van een kind, met een vraagteken omdat de moeder de opdracht niet begrijpt. De omarmers kan dit dan verduidelijken, of eens langsgaan om te helpen.

Eén omarmers vertelde dat 'haar vluchteling' zei: "Ook al hebben we elkaar wat minder gezien de laatste tijd, je bent voor mij mijn moeder, mijn vader, mijn broer en mijn zus".

In een mail van één van de omarmers blijkt dat er veel wederzijds vertrouwen is gegroeid. De mail eindigt met de ontroerende zin: "Ik houd van hen".

De organisatie

Naast het meest zichtbare werk in het veld - waar huizen worden gezocht, contracten getekend en mensen 'omarmd' - gebeurt ook heel wat werk achter de schermen. Zo wordt actief gezocht naar een omarmmer in de buurt telkens we een nieuwe woning huren. De omarmmers worden vervolgens geïnformeerd en begeleid door Ria en Guido. De penningmeester volgt betalingen op van huur, waarborgen, verzekeringen en andere kosten.

Giften worden niet alleen ingezameld via de eigen rekening, maar ook via een rekening van de vzw 'Sober voor anderen' die toelaat om een attest voor fiscale aftrekbaarheid te geven. Dank aan heel wat individuele mensen die maandelijks of eenmalig storten, soms naar aanleiding van een fundraising event (concert) of een verjaardag of overlijden. Daarnaast hebben we de voorbije jaren succesvol projectsteun aangevraagd bij Welzijnsschakels, Welzijnszorg, 'de Oever', een abdij, en meest recent de Koning Boudewijnstichting. Het laat ons toe om met de nodige financiële buffers te werken bij de engagementen die we aangaan. Fundraiser Marc heeft de projecten aangevraagd en opgevolgd. Mensen hebben events helpen organiseren met en voor ons (we noemen hier graag de vzw Warm Water die zich al vele jaren inzet voor de vluchtelingen met een concert tijdens de Gentse feesten – zelfs anno 2020). Die events genereren niet alleen middelen, maar ook een forum voor het initiatief, waarmee we aan een gastvrije samenleving timmeren. Verschillende eigenaars die vandaag aan ons verhuren hebben ons op zo'n event gevonden.

Met Marc B. zijn we lid van de huurdersbond, beschermen de privacy van onze huurders en zijn zorgvuldig in het eerlijk toewijzen van kandidaat-huurders. Er is het secretariaatswerk en de coördinatie van het geheel van de werking.



We kunnen verder rekenen op de actieve steun van heel wat vrijwillige medewerkers die geen formeel lid zijn van de vzw. Zo heeft Stijn V. onze website opgezet, Jan en Paul helpen kleine klussen doen in de huizen - waar nodig. Dominiek en Guido helpen met de communicatie. Stijn S. (architect), Stijn D., Jef en Jacques helpen huizen zoeken.

Dank aan onze partners

Het verslag zou niet volledig zijn zonder te verwijzen naar de vele mensen en diensten van en rond de stad Gent die met de woonproblematiek professioneel bezig zijn. Zij hielpen ons het werkveld begrijpen, brengen vluchtelingen aan met een dringende woningnood en begeleiden de transitie naar een huurwoning van Thope. Hun engagement en kennis van het veld blijven een bron van inspiratie en een onmisbare partner in onze werking.

Wat brengt de toekomst?

Vooruitkijkend is er weinig reden om de aanpak van Thope te veranderen: de vraag naar betaalbare woningen voor vluchtelingen die in België erkend werden, blijft groeien. We plannen ons werk voor hen verder te zetten in de komende jaren. Daarnaast is er ook een nieuwe vraag gekomen vanuit de stad Gent - in het kader van het hervestigingsprogramma van de Verenigde Naties.

Miljoenen mensen op de vlucht voor oorlog en geweld hebben hun toevlucht gevonden in één van de buurlanden van de brandhaarden. Een beperkt aantal van die buurlanden wordt zo overspoeld door vluchtelingen die er veelal in uitzichtloze en soms nog steeds gevaarlijke en mensonterende omstandigheden wonen. Wereldwijd is men het erover eens dat andere landen solidair moeten zijn en een eerlijk deel van deze mensen op hun grondgebied huisvesten. België heeft zich sinds 2013 geëngageerd om jaarlijks een aantal vluchtelingen in ons land te hervestigen. Sinds 2017 zijn dat er een 1000-tal per jaar. Kwetsbare gezinnen werden daartoe ter plekke geïnterviewd en voor hervestiging in België geselecteerd. Ondanks de bevestigde selectie voor heel wat gezinnen wordt de

hervestiging sinds 2019 niet meer gerealiseerd. Men verwijst naar 'capaciteitsproblemen', met een tekort aan woningen en personeel, binnen het opvangnetwerk. Op zoek naar een oplossing, werd naast het standaardtraject ook het Community Sponsorship project gelanceerd. Men hoopt dat OCMW's van steden in partnerschap met een burgerinitiatief - zoals Thope - woningen kunnen vinden en die mensen op weg helpen naar duurzame huisvesting en integratie. In dat kader werd Thope gevraagd om een pilootproject te helpen realiseren in samenwerking met Fedasil, en het OCMW en SOI (Stedelijk Opvanginitiatief) van de stad Gent. Wij hebben positief gereageerd en zijn klaar om in december een eerste woning aan een hervestigd gezin te verhuren.

Vorming

Naast ons eigen werk van huren en onderverhuren willen we ook breder constructief meewerken aan het ontsluiten van woonruimte voor kwetsbare mensen. In dat kader organiseren we op 19 december een informatievoormiddag voor betaalbaar (laten) wonen voor zowel huurders als eigenaars. Wegens Corona gebeurt dit mogelijk online. U bent hartelijk welkom: men zegge het voort!



www.thopevzw.be

Van harte welkom op onze
infovoormiddag:

geWOONweg betaalbaar wonen

Zaterdag 19 december, 10-12u
Blaisantvest 37, 9000 Gent

Graag nodigen we je uit op onze infovoormiddag voor huurders en eigenaars. Omdat goed wonen voor iedereen belangrijk is.

Op het programma:

- **Schets van de woonmarkt en het beleid in de stad Gent.**
Tine Heyse, Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid
- **Welke ondersteuning, leningen en premies bestaan er om je eigendom duurzaam te renoveren, voor jezelf of om aan een betaalbare prijs te verhuren? Nieuwe reglementering vanaf 01/01/2021!** De Energiecentrale
- **Verhuren met een hart en minder zorgen.** Sociaal Verhuurkantoor, het Pandschap, Domus Mundi, ...
- **Is je huis groot genoeg en wil je een deel verhuren? Of ben je zelf op zoek om zo'n kamer te huren?** Caroline Beyers, Dienst Wonen Gent
- **Leer een woonCV opmaken dat tot de verhuurder spreekt.**
- **Maak kennis met vzw Thope**, die eigenaars en vluchtelingen samenbrengt voor een geslaagd verhuurproject.

Aansluitend kan je met je vragen terecht bij de organisaties en diensten die op het event aanwezig zijn.

Gratis toegang. Wegens Corona liefst inschrijven op samenthope@gmail.com. Bij online editie ontvangt u dan een link.

Thope vzw wordt gesteund door de Koning
Boudewijnstichting

hefboom
voor sociaal en duurzaam ondernemen

welzijnsschakels
ELKE SCHAKEL TELT

welzijnszorg



Steun gezocht

Extra medewerkers

Om ons nieuw project te kunnen waarmaken, maar evengoed om eenvoudigweg te kunnen doorgaan op de ingeslagen weg, moet Thope ook haar eigen capaciteitsproblemen oplossen. Als kleine vereniging verloren we het afgelopen jaar twee geëngageerde leden. Iemand verhuisde naar Brussel (om prior te worden van een Dominicanenklooster), een andere medewerker werd zwaar ziek. Om het geheel van de werking te blijven dragen zijn we op zoek naar nieuwe krachten. Er is een veelheid aan werk te doen, en ook de kerngroep zoekt versterking. Kan je wat tijd maken om je in een van de vele aspecten van de werking te engageren? Dan hopen we een seintje te krijgen op samenthope@gmail.com. Het is boeiend en zinvol werk - er gaat een hele wereld voor je open - dat een wereld van verschil kan maken voor mensen die zwaar getroffen zijn door omstandigheden.

Giften

Heb je zelf geen tijd, maar kan je ons financieel een duwtje in de rug geven, dan kan dat nog steeds – en zelfs voordeliger dan vroeger – met een financieel attest via de rekening van Sober voor Anderen. Let op: er zijn enkele zaken gewijzigd. Bij overschrijving dient de mededeling nu te zijn: **'621' en naam, voornaam en adres van de schenker**, om de gift bij Thope te laten terecht komen.

Naar aanleiding van de coronacrisis voerde de overheid een uitzonderlijke maatregel in om sociale organisaties te helpen. Donateurs (via Sober voor Anderen) krijgen een belastingvermindering ten bedrage van 60% van de gift (in 2020), i.p.v. de huidige 45%. Zo kost een totale bijdrage van € 100 uiteindelijk maar € 40 na belastingvermindering. Ook worden de bedragen die recht geven op een belastingvermindering verhoogd van 10 naar 20% van het totale netto-inkomen van de schenkers.

Met vriendelijke groeten,

De leden van vzw Thope: Marc Bittremieux, Els Goetghebeur, Jos Van Gastel, Guido Vanhercke, Luc Vlerick, Ria Willems

Thope vzw

Ondernemingsnummer 0712.802.817

Zetel en secretariaat: Halfbunder 3, 9052 Zwijnaarde. Tel. 09 222 64 46

E-mail samenthope@gmail.com

Rekeningnummer BE39891504303919 van Thope vzw.

Voor fiscaal aftrekbare giften (vanaf € 40 op jaarbasis) kan u ons steunen via vzw Sober Voor Anderen op rekeningnummer BE79 7350 2082 0733 (met duidelijke vermelding '621' en naam, voornaam en adres).

www.thopevzw.be

Indien u deze Nieuwsbrief niet meer wenst te ontvangen, geef ons een seintje.

Thope vzw wordt gesteund door
de Koning Boudewijnstichting



welzijnsschakels
ELKE SCHAKEL TELT

hefboom
voor sociaal en duurzaam ondernemen


welzijnszorg
LIEFDE TOEGEGAVEN



Met dank aan Guido voor de foto's