

jouw HUURDE KRANT

JAARGANG 3 - NR 3 - SEPTEMBER (SPECIALE EDITIE) 2021

Infokrant voor de huurders van sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Dak



Sociaal wonen
door de bril
van onze grote baas

Sociaal wonen

door de bril van onze grote baas

*Sinds oktober 2019 is Matthias Diependaele de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, **Wonen** en Onroerend Erfgoed. Hij was bereid om met ons in gesprek te gaan en we ontmoetten hem op zijn kabinet in Brussel waar hij al onze vragen met veel enthousiasme heeft beantwoord.*

Welke affiniteit had u met sociaal wonen voor u minister werd en welke keuze(s) maakte u bij het begin van uw mandaat?

Voor mijn start als minister was ik vooral op gemeentelijk vlak vertrouwd met sociaal wonen, vanuit mijn mandaat als schepen van stedenbouw.

Voor mij is het zeer belangrijk dat we iets kunnen verwezenlijken door te luisteren naar de meningen van ervaringsdeskundigen (in dit geval de sociale huurders), en experts. Opmerkingen, ideeën en suggesties zijn dan ook steeds welkom.

Van bij aanvang van mijn mandaat als minister heb ik ook de keuze gemaakt om dicht bij de sociale huurder te staan en dat blijft vandaag ook nog steeds mijn intentie. Zo was ik ondermeer op het VIVAS – congres aanwezig, waar ik na het officiële gedeelte in gesprek ben gegaan met de aanwezige sociale huurders.

Wat wilde u meteen veranderen en hoe ziet u sociaal wonen?

Wat me opviel, was dat de beeldvorming over sociale woningen vaak totaal verkeerd was (en is). Daarom vind ik het belangrijk om de zaken duidelijk uit te leggen: goede communicatie behoort dus ongetwijfeld tot mijn prioriteiten.

Bovendien is het mijn persoonlijke mening dat een sociale woning een springplank kan zijn naar een betere toekomst. Het is de bedoeling dat de overheid mensen steunt als het moeilijker gaat zodat ze finaal tot een grotere zelfredzaamheid komen. Met andere woorden: er moet betere doorstroming zijn naar de private huurmarkt, vandaar ook dat de 9-jarige huurcontracten in het leven geroepen werden.



Matthias Diependaele?

Lid van N-VA en woonachtig te Zottegem

Studies:

- Licentiaat in de Rechten, met specialisatie in het Internationaal en Europees recht.

Politieke mandaten:

- Van 2009 tot 2019: Vlaams Volksvertegenwoordiger
- Vanaf 2013 ook fractievoorzitter
- Van 2013 tot heden: gemeenteraadslid Zottegem
- Van januari 2019 tot september 2019: schepen in Zottegem
- Sinds oktober 2019: Minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Uiteraard bekijken we na deze periode de situatie opnieuw, en houden we rekening met de toestand waarin de huurder zich op dat moment bevindt.*

Ik ben ervan overtuigd dat deze zienswijze ons als maatschappij ook sterker maakt, vooral op sociaal economisch vlak.

Is het daarom dat u werk maakt van een aantal verplichtingen voor sociale huurders?

Ja, vanaf 2023 is er een extra huurdersverplichting die stelt dat inactieve sociale huurders zich moeten inschrijven bij de VDAB.

De verhuurder moet dan nagaan of de huurder een job heeft, ingeschreven is bij de VDAB of daarvan vrijgesteld is. Als de huurder deze huurdersverplichting niet naleeft, kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen. Het decreet sluit een opzegging van de huurovereenkomst louter en alleen om deze reden uit.

*Huurders die muteren of verplicht moeten verhuizen blijven hun langlopend contract behouden!

Eén van uw stokpaardjes is de kennis van de Nederlandse taal. Mogen wij daar nog iets extra verwachten?

Kennis van de taal is eveneens belangrijk voor de samenleving. Het bevordert de kansen op de beroepsmarkt, maar ook het samenleven met je burens en de contacten met de verhuurder.

Ook hier komt er een nieuwe huurdersverplichting vanaf 2023 waarbij we de taalvaardigheid, van de sociale huurders optrekken tot het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor de Talen. Natuurlijk moet de vaststelling op redelijke en correcte wijze gebeuren en worden de huidige vrijstellingen behouden.

Ik wil hier even verwijzen naar de Nederlandse schrijver, Kader Abdolah (afkomstig van Iran), die stelt dat het aanleren van de Nederlandse taal het middel was om zijn eigen plaats in de wereld te veroveren.

Wat met de lange wachtlijsten?

Er zijn een aantal zaken die maken dat de wachtlijsten groter worden: één ervan is de toegankelijkheid van het systeem. Bovendien werd jaren geleden de inkomensgrens verlaagd waardoor ook meer Vlamingen in aanmerking komen voor een sociale woning.

Ook hier moet de mindset veranderd worden. Een sociale woning zou in de meeste situaties slechts een tijdelijke oplossing moeten zijn.

Daarnaast zijn we in dialoog met de VMSW om de doorlooptijd korter te maken voor het verkrijgen van de toelating voor de projecten van SHM's. Hier botsen we vaak op gemeentelijke belangen.

Het effect van de sinds 2017 ingevoerde kortlopende contracten is ook één van de oplossingen om de wachtlijsten in te korten, maar dit zal pas in 2026 duidelijkheid scheppen.

Er zijn intussen ook al een aantal SHM's die signaleren dat hun huurders die verplicht worden om te verhuizen wegens renovatie- of sloopwerken en die tevens de maximumhuurprijs betalen, er nu toch zelf voor kiezen om naar de private huurmarkt te gaan. Deze huurders zouden vandaag niet meer in aanmerking komen volgens de inkomstengrens, maar de SHM's zijn wel verplicht hen mee te verhuizen (dit is de enige uitzondering op de inkomstengrens). Op

zich is dit een kleine tendens, maar het betekent wel dat er meer ruimte komt voor kandidaat - huurders die wel nood hebben aan een sociale woning.

Wat vindt u zelf uw belangrijkste verwezenlijking tot nu toe op vlak van sociaal wonen?

Dat is ongetwijfeld het feit dat er sinds kort de mogelijkheid bestaat om ook onderzoeken te verrichten naar eigendommen in het buitenland. Sociale huurders mogen geen eigen bezittingen hebben. Als sociale verhuurders fraude vermoeden, kunnen ze aankloppen bij een aantal private onderzoeksbureaus waarmee de VMSW een raamovereenkomst heeft afgesloten. Deze bureaus kunnen bezittingen in maar liefst 41 landen controleren, en ook in andere landen is onderzoek mogelijk op basis van een extra offerte. Om ook financiële drempels weg te nemen, trekken we hiervoor jaarlijks 5 miljoen euro uit. Zo maken we het de sociale verhuurders mogelijk om malafide sociale huurders op te sporen. Iets wat voor hen voordien onbegonnen werk was.

Hiermee benadrukken we het principe van rechtvaardigheid want **voor mij dienen sociale woningen terecht te komen bij huurders die er recht op hebben**. Het is ook belangrijk om te onderstrepen dat de sociale verhuurders allemaal bijzonder hard werken en goed bezig zijn. Op deze manier geven we ook hen een duw in de rug. Als er effectief fraude is (in dit geval een huurder die eigendom heeft verworven in het buitenland) kan de sociale verhuurder de korting terugeisen van deze huurder. Dat zorgt voor een terugverdieneffect bij de Sociale Huisvestingsmaatschappijen, die dit geld dan eventueel kunnen investeren in nieuwe woningen of renovaties.





Heeft u nog tips voor de sociale huurders en verhuurders?

Aan de sociale huurders wens ik vooral mee te delen: als overheid is het onze taak om jullie een respectvolle helpende hand te bieden die dient als springplank naar een (nog) betere toekomst. Grijp die kans dan ook met beide handen aan.

De sociale verhuurders wil ik bedanken voor hun dagelijkse inzet en de vele initiatieven en contacten die er zijn voor en met de sociale huurders. Blijf hier vooral aan werken op dezelfde respectvolle manier!

Bedankt meneer de minister voor uw tijd en uiteraard zullen wij uw tips ter harte nemen en er verder mee aan de slag gaan!

KORTE OMSCHRIJVING VAN MIJN BELEID

De rode draad in mijn beleid is toch wel het principe van rechtvaardigheid vrijwaren.

Tijdens gesprekken viel het mij steeds op dat heel veel bewoners en ook sociale verhuurders een gevoel van onrechtvaardigheid ervaren. Daarom ga ik voluit voor een sociale huisvesting voor mensen die het echt nodig hebben en dat dit alles kan gebeuren op een eerlijke en rechtvaardige manier.

Dit was wel al aanwezig, maar zoals altijd waren er ook enkele zaken die nog verfijnd konden worden.

Concrete uitvoering?

Hiervoor werken we op drie sporen: budgettair, bestuurlijk en eerlijkheid.

BUDGETTAIR

Deze legislatuur investeren we een recordbedrag in sociaal wonen, nl. 4,5 miljard euro. Dat is bijna dubbel zoveel dan pakweg 10 jaar geleden.

BESTUURLIJK

De sociale (kandidaat) - huurder komt echt centraal te staan en er zal nog meer klantgericht gewerkt worden, ondermeer dankzij één centraal inschrijvingssysteem en één onthaalfunctie per gemeente.

Vanaf 2023 zal er dus slechts één woonmaatschappij per gemeente meer zijn. Dit betekent dat de Sociale Verhuurkantoren (SVK's) en de Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) zullen moeten samenwerken. Dat zal ervoor zorgen dat mensen die hulp nodig hebben, die nog sneller en efficiënter zullen krijgen.

EERLIJKHEID

Sociale woningen moeten terecht komen bij de mensen die ze effectief nodig hebben.

Het gaat o.a. over het toewijssysteem waarbij het belang van de lokale binding centraal zal komen te staan. De eindigheid van sociale huurcontracten, de taalkennisvereiste, de onderzoeken naar eigendom in het buitenland, ... zijn een aantal andere belangrijke invalshoeken.