

HET SVK VERHAEGEN : HET VERHAAL VAN EEN ONWAARSCHIJNLIJKE ONTMOETING

Het is woensdagochtend en Karine staat met haar 5-jarig kind aan het onthaal. Ze is doorverwezen door het OCMW van Sint-Gillis met wie ons SVK een project voor TRANSITwoningen voor mensen in een sociale noodsituatie in het leven geroepen heeft. Gebruikers van het OCMW kunnen er terecht voor een maximale duur van 18 maanden tijdens dewelke ze opgevolgd worden door de dienst Begeleid Wonen die eveneens een algemene psycho-sociale steun aanbiedt.

Karine legt ons uit dat ze de sociale werkers van de dienst ontmoet heeft na uit haar woning gezet te zijn. Ze hebben met haar vorige eigenaar onderhandeld om te vermijden dat ze zich op straat zou bevinden en hebben haar voorgesteld op in het project te stappen. Ze voedt haar zoon alleen op sinds van diens vader vertrok toen ze nog zwanger was maar nu is ze opgelucht, gelukkig van wat te kunnen uitblazen en zich te kunnen concentreren op haar professionele herinschakeling via een contract artikel 60 dat ze hoopt te krijgen.

Eens de administratieve formaliteiten achter de rug geven we haar een paar hoogstnoodzakelijke items en brengen we haar naar haar woning.

Een paar maand later, opnieuw op een woensdag biedt Ali zich aan bij het onthaal. Hij wordt gestuurd door de vzw CBVV die over een dienst huisvesting beschikt die steun biedt die gaat van het zoeken van een woning voor huurders tot raad geven aan eigenaars bij renovaties in de gemeente Sint-Gillis.

Hij is eigenaar van een pand dat op dit moment onbewoond is en hij is het beu om dit te beheren. Hij verteld ons dat hij net een geschil achter de rug heeft met een huurder die het appartement vernield heeft en sinds meer dan een jaar geen huur betaalde. Hij overwoog om zijn pand te verkopen tot hij hoorde spreken over het systeem van het SVK.

De eigenaar vertrouwt zijn pand toe aan het sociaal verhuurkantoor, tegen een lagere prijs dan de reguliere maar met een gegarandeerde betaling. Het agentschap zorgt voor de toekenning van de woonst, het beheer en dekt eventuele huurschade. Daarenboven geniet de eigenaar van fiscale verminderingen door een vermindering van de onroerende voorheffing met 36% en een bijkomende korting op de gemeentelijke opcentiemen vermits het pand zich in de gemeente Sint-Gillis bevindt. Ali lijkt overtuigd en er wordt een afspraak vastgelegd voor een bezoek ter plaatse een paar dagen later.

Het appartement bevindt zich op de 1ste verdieping net boven een buurtwinkel, op de hoek van twee straten. Bij het binnenkomen vallen de mooie ruimtes ons op: een kleine keuken, een enorm salon met grote ramen, een badkamer en een grote kamer van 21 m². Er moet wel een aantal werken gebeuren, zowel door de schade die door de vorige huurders aangericht werd als door het feit dat sommige installaties oud zijn, zoals de elektriciteit of de verwarming die nog steeds met de originele convectoren gebeurt.

De onderhandelingen starten, er wordt een lastenboek gemaakt en een financieel plan opgesteld Ali heeft wat spaargeld dat hij kan gebruiken voor de renovatie maar niets meer, het spaargeld dekt de werken die nodig zijn om het pand opnieuw aan de huidige normen te laten beantwoorden niet.

In tegenstelling tot zijn terughoudendheid door de lagere huur is Ali verrast door de schatting van de gewestelijke premies die wij hem voorleggen om hem toe te laten het project af te werken. Door zijn pand toe te vertrouwen aan het SVK worden deze premies verhoogd en ontdekt Ali dat het project hem een zo goed als gelijkaardig rendement oplevert als een verhuur op de private markt maar zonder de risico's die hij net ervaren heeft. De handtekeningen worden gezet en het dossier ingediend.

Ondertussen is Karine geïnstalleerd, heeft ze werk gevonden bij een vereniging en beheersende de familiale verplichtingen haar dagelijks ritme. Ze krijgt regelmatig bezoek van de sociale werkers van Begeleid Wonen die haar er aan herinneren dat de woonst maar tijdelijk is, dat ze deze op termijn zal moeten verlaten en dat ze naar een andere woning moet zoeken.

Ze gaat naar de permanenties van het CBVV om een appartement te vinden. Ze zou graag binnen de gemeente blijven omdat haar kind er naar school gaat en ze haar arbeidcontract wil uitdoen. Het wordt een moeilijke zoektocht: discriminatie, een huur van gemiddeld 700 € zonder de lasten, bouwvallige gebouwen, enz. Ze geraakt ontmoedigd niettegenstaande de aanmoedigingen van alle sociale werkers.

Ze is ingeschreven op de verschillende wachtlijsten van de sociale woningen maar ze heeft weinig hoop om een woning toegewezen te krijgen voor het einde van haar transit.

Ondertussen krijgt Ali het akkoord van het gewest om de werken aan te vatten. De werf start met onze steun en is een paar maand later klaar. Het pand is klaar om te verhuren. Ali heeft een gerenoveerde woning en kan opnieuw huur innen. Karine moet haar appartement binnen de twee weken verlaten en ze heeft nog steeds niets gevonden, het OCMW probeert een plaats te krijgen in een opvangcentrum.

Ali en Karine kennen elkaar niet maar zijn naar het SVK gekomen voor totaal verschillende redenen, met belangen die a priori niet verenigbaar waren en toch, zonder het te weten, zijn ze verbonden en komt uit hun beider problemen een oplossing voort.

Via een mutatiemechanisme is Karine kunnen verhuizen naar het appartement van Ali en is een ander persoon in het TRANSIT project kunnen stappen.

Dit voorbeeld bewijst dat het systeem van het SVK werkt en doeltreffend is. Soms kunnen totaal tegengestelde situaties elkaar vinden: een financiële zekerheid bieden aan de eigenaar of investeerder, de kwaliteit van de woningen in Sint-Gillis verbeteren, de private huurmarkt socialer maken en het woningpark met een sociale context uitbreiden.

Spijtig genoeg blijkt dit nog steeds onvoldoende ten opzichte van het aantal kwetsbare families die meer en meer moeilijkheden hebben om hun recht op wonen te laten gelden. Kijk maar hoeveel mensen er nog op een wachtlijst voor een sociale woning staan. Hoeveel mensen wonen nog in erbarmelijke omstandigheden? Hoeveel daklozen zijn er nog? In hoeveel niet onderhouden woningen wonen er nog steeds veel te veel mensen op het Brussels grondgebied? Wie kiest er echt voor een co-huurlerschap?

Er is nog veel werk aan de winkel om de verschillende reglementaire, economische en sociale visies te herwerken en te verzoenen om te komen tot een ethisch en verantwoord financieel model, een creatieve en pragmatische toepassing van de reglementen ten dienste van al onze inwoners wat ook hun oorsprong, verhaal of middelen mogen zijn om uiteindelijk tot een menswaardig recht op wonen voor iedereen te komen..

Op dit moment beheren de SVK meer dan 4000 woningen in het Brussels Hoofdstedelijk en meer en meer eigenaars van panden die meer gemoedsrust wensen doen op hen beroep, net als grotere investeerders die hun kapitaal gebruiken om, mits een lager maar wel gegarandeerd rendement bij te dragen aan het huisvesten van mensen in moeilijkheden.

Voor het SVK VERHAEGEN,

Vincent DESIROTTE.