

Artikel 3 uit de Vlaamse wooncode: "Iedereen heeft recht op wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd."

Het Antwerps Platform Wonen verenigt sinds 2007 een tiental organisaties¹ in Antwerpen die zich bezig houden met het recht op wonen voor maatschappelijk kwetsbare groepen in Antwerpen. De voorbije jaren ondernamen we verschillende publieke acties en beleidsacties om de problematiek aan te kaarten en positief mee te werken aan een sociaal woonbeleid voor Antwerpen.

Op vrijdag 16 november organiseert het Antwerps Platform Wonen opnieuw een woonwandeling en woonactie. Met dit initiatief lichten we een aantal knelpunten in het huidige Antwerpse woonbeleid toe. We inspireren de toekomstige beleidsmakers met mogelijkheden en oplossingen. Tegelijkertijd willen we met deze actie de woonproblematiek ook bij een breder publiek bekend maken.

Wooncrisis in Antwerpen?

"Crisis": een noodsituatie waarbij het functioneren van een stelsel ernstig verstoord raakt. (Wikipedia)

Kunnen we spreken van een wooncrisis in Antwerpen?

Dagelijks komen mensen met hun woonproblemen bij diverse Antwerpse organisaties en diensten terecht. Zij voelen de druk sterk toenemen.

De Crisisopvang bij CAW en OCMW zit vol en de doorstroming naar sociale of private huurwoningen verloopt erg moeilijk. Het is voor deze kwetsbare groepen bijna onmogelijk om nog een woonst te vinden. Hulpverleners komen niet meer aan hun kerntaken toe omdat ze veel tijd moeten steken in de begeleiding van de cliënten bij hun zoektocht naar een woning. Binnen crisisopvang moet men nu ook met wachtlijsten werken!

Opvangdiensten verwijzen mensen door naar hun **solidariteitsnetwerken** maar ook deze raken uitgeput. Familie en vrienden kunnen niet onbeperkt gezinnen opvangen die dakloos werden. We horen veel verhalen van families die (noodgedwongen) andere gezinnen hebben opgenomen in hun woning en die op hun beurt daardoor problemen krijgen met verhuurders en bureaus.

¹ Huidige vertegenwoordigde organisaties: Sociaal Verhuurkantoren Antwerpen, Antwerps Platform GeneratieArmen, Samenlevingsopbouw Antwerpen stad, CAW Metropool straathoekwerk, CAW Metropool woonbegeleiding, Rot op Huisjesmelkers, Betonne Jeugd, Huurdersbond Antwerpen, Antwerps integratiecentrum De Acht, ACW Antwerpen

Grote gezinnen vinden zeer moeilijk een betaalbare huurwoning met voldoende slaapkamers die voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen. Een intensieve zoektocht gedurende de laatste 7 maanden met 20 gezinnen leverde geen enkel resultaat op.²

De wachtlijsten voor sociale huisvesting blijven groeien. Vooral grote gezinnen moeten erg lang wachten. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat gezinnen die reeds sociaal, maar te klein wonen, voorrang krijgen en het aanbod aan grotere woningen erg beperkt is.

De wooncrisis tekent zich het scherpst af op het niveau van de lagere inkomensgroepen en bij mensen in maatschappelijk kwetsbare posities, maar ook Antwerpenaren in minder preciaire situaties voelen de gevolgen.

Het recht op wonen wordt niet voor elke Antwerpenaar ingevuld.

Daarom noemen wij dit een wooncrisis: een situatie waarin het functioneren van het stedelijke woonstelsel ernstig verstoord is geraakt.

Wonen in Antwerpen

55% van de Antwerpenaren zijn huurders. 10 % huurt sociaal, de rest huurt op de private markt.

De laagste inkomensgroepen - alleenstaanden, eenoudergezinnen, gezinnen met één inkomen, gepensioneerden en vervangingsinkomens zijn traditioneel de grootste groep op die private huurmarkt.

De vraag naar huurwoningen stijgt, maar het aanbod volgt niet, noch in de sociale, noch in de private woonmarkt. Omdat de vraag groter is dan het aanbod kunnen eigenaars ook slechte panden aan hoge prijzen verhuren. De huurprijzen in het lagere (en dus kwalitatief slechtere) segment stijgen zelfs sterker dan gemiddeld. Alleen al in Antwerpen Noord merken we een stijging van 40% op 5 jaar tijd (zie artikel De Standaard in bijlage).

De druk op de private huurmarkt maakt goed wonen voor de laagste inkomensgroepen onbetaalbaar. Huurders betalen een steeds groter aandeel van hun inkomen aan woonkosten. Zeker voor gezinnen met lage inkomens, is de verhouding met de gestegen huurprijzen zoek. In Antwerpen betaalt 27,8% van de gezinnen meer dan het maximum van 33% van zijn inkomen³ aan wonen, wat wil zeggen dat voor hen wonen onbetaalbaar wordt of een onredelijk deel van het inkomen vergt. 11% van de Antwerpse huurders had in 2011 problemen om de huur maandelijks te betalen.

Er zijn veel gezinnen die meer dan 50% van hun maandelijkse inkomen aan wonen besteden.

Gezondheidszorg, onderwijs, mobiliteit, ontspanning... voor die zaken worden de budgetten wel heel krap.

² Zie bijlage Arm in Arm

³ Men spreekt over een betaalbare woning indien het gezin minder dan een bepaald percentage van het inkomen uitgeeft aan wonen. Als norm wordt een vaste woonquote tussen 20% en 33% vooropgesteld. Indien huishoudens meer spenderen dan deze norm wordt er van uitgegaan dat de woonuitgaven 'niet betaalbaar' zijn of beslag leggen op een onredelijk deel van het inkomen. (Bron: Thuis in de stad)

Een intensieve zoektocht van het afgelopen half jaar naar huurwoningen in Antwerpen, leverde volgende informatie over huurprijzen op:

350 - 450 €	studio
500 - 650€	app. 1 slaapkamer
550 - 750€	app. 2 slaapkamers
800 – 1300€	app. 3 of meer slaapkamers

Het gemiddelde inkomen van een Antwerpenaar is 1189€ per maand. Dit is lager dan het Vlaamse gemiddelde van 1349€ per maand⁴.

Iemand met een gemiddeld inkomen van 1189€ per maand, kan volgens de woonquote van 33%, een huur betalen van 392 €. Meer dan een studio zit er dus niet in. De huurlasten (energie, gemeenschappelijke kosten) zijn hier niet bij gerekend.

Ook kopen is geen alternatief voor zwakke inkomensgroepen. In tien jaar tijd zijn de koopprijzen voor appartementen in Antwerpen bijna verdubbeld, voor woonhuizen tekenen we een stijging op van maar liefst 164%. De koopkracht van gezinnen is niet in dezelfde mate gestegen. Een eigendom verwerven wordt voor steeds meer mensen erg moeilijk.

Het huidige woonbeleid legt een grote verantwoordelijkheid bij de gemeenten. De stad houdt leegstandsregisters bij, voert wooncontroles uit, voert Antwerpse premies in, organiseert een lokale entiteit energie, zorgt mee voor daklozenopvang, bepaalt de toewijzingsregels voor de sociale huisvesting in Antwerpen, moet overleg organiseren tussen de verschillende woonactoren, enz.

Hoewel de voorbije bestuursploeg van Antwerpen een stad wilde maken waar het goed is om wonen voor iedereen, lag de klemtoon van het woonbeleid sterk op één specifieke doelgroep: tweeverdieners met kinderen.

Het Antwerps Platform Wonen stelt in deze nota een aantal instrumenten voor die het voor het nieuwe bestuur van Antwerpen mogelijk maken het recht op wonen voor een ruimere groep te realiseren en ook voor minder gegoede burgers een betaalbare en comfortabele woning te garanderen.

Met deze nota willen we een lans breken voor **een innovatief, creatief en sociaal woonbeleid**. Enerzijds willen we een duidelijk signaal geven vanuit de dagelijkse praktijk en anderzijds een aantal instrumenten naar voor schuiven die het nieuwe stadsbestuur kan hanteren om een sociaal woonbeleid met lange termijnvisie te creëren voor Antwerpen. Ook buiten de stads- en landgrenzen moeten we daarvoor onze inspiratie durven halen.

De actie en deze nota zijn een warme oproep aan het nieuwe stadsbestuur om samen met de woonactoren te werken aan een beter woonbeleid dat voor elke Antwerpenaar het recht op wonen daadwerkelijk mogelijk maakt.

⁴ Bron: www.lokalestatistieken.be

Wij willen alvast inspiratie geven aan de hand van 8 instrumenten die reeds bestaan, maar waarvoor wij aanbevelingen willen doen om ze meer, anders of gericht in te zetten.

8 instrumenten voor een sociaal woonbeleid

1. Sociale huisvesting

Vandaag telt Antwerpen 10% sociale woningen. Dat is een relatief hoog percentage ten opzichte van andere steden. Het creëren van nieuwe sociale huurwoningen was de vorige bestuursperiode echter geen prioriteit. De nadruk lag op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen. Dit terwijl de bevolkingsprognoses zo'n 100.000 nieuwe Antwerpenaren beloven tegen 2030. De wachtlijst van Woonhaven bijvoorbeeld, is in 2011 met 1686 nieuwe inschrijvingen toegenomen tot een totaal van 12.130 gezinnen. De wachtlijst van De Ideale woning kreeg 1981 nieuwe inschrijvingen. De wachtlijsten zijn de laatste 2 jaar met 12% gestegen.

Renovaties en verbeteringswerken zijn nodig, maar hebben tot gevolg dat het patrimonium krimpt. Kleinere wooneenheden worden samengevoegd om te voldoen aan de huidige woonnormen. Bovendien gaat grondige renovatie gepaard met een langere en dus stijgende leegstand.

ANTWERPEN	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
SOCIALE VERHURINGEN	18680	18889	19074	19103	18949	18707	18670	18787	18963	18370
LEEGSTAND	1282	1366	1370	1403	1598	1791	1836	1864	1822	1820

Bron: www.lokaalstatistieken.be

Woonhaven telde op 31 december 2011 bijvoorbeeld 10% leegstand. Het gaat om 1.689 leegstaande panden op een totaal patrimonium van 17.939 woningen, waarvan 1130 leegstaande woningen in functie van renovaties. De ideale woning heeft met 476 leegstaande woningen in totaal 8,6% leegstand; 276 woningen staan leeg in verband met renovaties (5%). Van ABC konden we geen gegevens vinden.

De keuze van het beleid om te renoveren zonder te voorzien in uitbreiding van sociale huisvesting, zorgt ervoor dat **het % aan sociale woningen gestaag achteruit gaat, daar waar de behoefte aan sociale huisvesting steeds groter wordt.**

Daarnaast zijn er in Antwerpen toewijzingsregels van toepassing, waarmee men in 'concentratieblokken' voorrang geeft aan personen die een inkomen uit arbeid genereren en senioren. Door sociale woningen toe te wijzen aan hogere inkomens gaan er woningen verloren voor deze gezinnen waar de woningnood het hoogst is.

De achterliggende gedachte van deze toewijzingsregels, namelijk het **nastreven van een 'sociale mix', kan pas een prioriteit zijn als er voldoende sociale woningen zijn om aan de noden te voldoen.**

Een bijkomende vraag is of sociale huisvesting in de toekomst nog betaalbaar blijft voor de laagste inkomens. Omdat de huurprijzen in sociale huisvesting gebaseerd zijn op de marktwaarde van de woningen stijgen prijzen na renovatie, zelfs mits een inkomenscorrectie. De huidige en toekomstige renovaties zorgen er voor dat de prijzen in de sociale huisvesting hoger zullen liggen.

Momenteel is de gemiddelde huurprijs in de sociale huisvesting 250 euro per maand. Hierbij dient echter nog rekening te worden gehouden met de huurlasten. Deze zijn er vaak de oorzaak van dat de woonkost ook in de sociale huisvesting te hoog wordt.

INSTRUMENT 1: SOCIALE HUISVESTING

• Afstemming van het aanbod aan sociale woningen op de huidige én toekomstige noden

Meer aanbod voor grote gezinnen

Uitbreiding van sociale huurwoningen : koopwoningen zijn geen oplossing voor de meerderheid van de wachtenden.

Ontwikkelen van een langetermijnvisie die gebaseerd is op de demografische verwachtingen

• Nastreven van een sociale mix ondergeschikt maken aan het wegwerken van de wachtlijsten.

• Een huurprijsberekening voor sociale huisvesting die rekening houdt met de totale woonkost (inclusief huurlasten) en de woonquote respecteert.

• Leegstand in functie van renovatie moet gekoppeld worden aan bijkomende sociale huisvesting. Enkel op die manier kunnen de wachtlijsten worden aangepakt.

2. Meer aandacht voor de private huurmarkt

55% van de Antwerpenaren huren hun woning. Dat is in vergelijking met 25,6%⁵ voor Vlaanderen erg hoog. Met 10% sociale woningen in Antwerpen, betekent dit dat 45% van de Antwerpenaren huurt op de private markt.

Antwerpen haalt in vergelijking met de andere centrumsteden de slechtste resultaten qua betaalbaarheid en kwaliteit, ook al hebben we het hoogste % sociale woningen.

	Aandeel huishoudens met een woonquote > 30%	Aandeel huishoudens met betalingsmoeilijkheden	Gebrek aan kwaliteit in de woning (in %)
13 steden	23,3	8,2	21,7
Antwerpen	27,8	10,3	27,5

⁵ Bron: stadsmonitor 2011

Bron: stadsmonitor 2011

Veel private huurders wonen in té kleine, onaangepaste en kwalitatief slechte woningen. De noden op de private huurmarkt zijn groot. Het aanbod kan de vraag niet volgen.

Investeren in sociale huurwoningen is nog steeds de beste oplossing om het recht op wonen voor iedereen te garanderen. Het oplossen van de huidige crisis en het aanvullen van het bestand aan sociale woningen gebeurt echter niet van vandaag op morgen.

Daarom, parallel met de vraag om te blijven inzetten op de sociale huurmarkt, is er **nood aan een globaal beleid ter ondersteuning van de private huurmarkt.**

De doelstelling zou hier moeten zijn dat

verdere afkalving van deze huurmarkt wordt tegengegaan en het aanbod vergroot

dat private huurders een kwalitatieve en betaalbare woonst kunnen betrekken

dat de nodige zekerheden en stimuli worden geboden aan private verhuurders

Wonen is een grondrecht, een basisrecht. De vrije markt kan hierin geen ongebreidelde rol spelen, maar moet gecorrigeerd worden door de overheid.

Op Vlaams niveau pleiten we voor de invoering van een substantiële huursubsidie, losgekoppeld van voorwaarden verbonden met verhuisbewegingen of wachttijden op wachtlijsten van sociale huisvestingsmaatschappijen. Een huursubsidie die op basis van het inkomen kan verkregen worden door elke huurder die niet woont in de sociale huisvesting. Ze moet tot een volwaardig instrument worden uitgebouwd voor de naar schatting 180.000 huishoudens in Vlaanderen met een laag inkomen.

De eventuele uitkering van zulke substantiële huursubsidie wordt echter ook bemoeilijkt door het **aanbod en de kwaliteit van het huidige huuraanbod.**

Momenteel kunnen veel huurders geen beroep doen op een **huursubsidie** of dreigen ze de **huurpremie** waarop ze recht hebben te verliezen⁶. De uitkering ervan is immers afhankelijk van de kwaliteit, de hoogte van de huurprijs en de grootte van de nieuwe woning. Veel van de 'betaalbare' huurwoningen in Antwerpen waarin de lagere inkomensklassen wonen, voldoen niet aan de eisen gesteld binnen de Vlaamse wooncode.

Bovendien huren veel gezinnen met meerdere kinderen een té kleine woning omdat wooneenheden met 3 of meer slaapkamers onbetaalbaar zijn voor het gemiddelde gezin.

Sommige gezinnen huren noodgedwongen een woning van 800€ en meer en verliezen daardoor ook hun recht op een subsidie of premie.

Zolang de financiële tegemoetkomingen afhankelijk blijven van geschetste voorwaarden en de private huurmarkt niet kan tegemoetkomen aan deze voorwaarden, blijven ze met niets achter. **De private**

⁶ Info over huursubsidie : [http://www.wonenvlaanderen.be/premies/vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs](http://www.wonenvlaanderen.be/premies/vlaamse_tegemoetkoming_in_de_huurprijs)
info over huurpremie: www.huurpremie.be

huursector moet in het Antwerps woonbeleid de aandacht krijgen die ze afdwingt door het aandeel van 40% Antwerpse gezinnen dat ze huisvest.

Het wonen in kwalitatief slechte woningen heeft niet enkel gevolgen voor de mogelijke toekenning van financiële ondersteuning. Veel huurders hebben gezondheidsproblemen (door vocht, schimmel in de woning) en moeten veel meer beroep doen op de ziekteverzekering, gezondheidsdiensten. Ook hun sociaal leven en psychisch welbevinden lijdt er onder omdat ze thuis geen familie, vrienden kunnen/durven ontvangen en het gezin voortdurend onder stress staat.

Zolang het aanbod aan private huurwoningen veel te klein blijft voor de vraag, zijn zittende huurders die in slechte omstandigheden wonen en/of het slachtoffer zijn van huisjesmelkerij bovendien bang om de eigenaar van het pand aan te klagen via de wooninspectie. Als de woning onbewoonbaar verklaard wordt moet de huurder immers op zoek naar een nieuwe huurwoning waarvan geweten is dat die nauwelijks te vinden is. De huurder dreigt op straat terecht te komen.

De crisiswoningen die de stad Antwerpen ter beschikking heeft, worden enkel toegewezen aan gezinnen die het pand waar ze wonen dadelijk moeten verlaten omwille van levensgevaar. Bovendien zit de crisisopvang vol omdat de zoektocht naar een definitieve woning zo lang duurt.

OCMW Antwerpen beschikt over 9 crisiswoningen die voor 3 maanden verhuurd worden. CAW Metropool bezit 2 studio's en 7 kamers met 3 bedden. Het CAW heeft daarnaast ook nog 8 bedden in overbruggingsstudio's ter beschikking. Stad Antwerpen heeft zelf 14 transitwoningen ter beschikking. Gezien de grote nood is dit veel te weinig.

Antwerpen is koploper wat de aanpak betreft van huisjesmelkerij, maar dreigt deze strijd te verliezen als er geen degelijke opvang komt van slachtoffers van deze praktijken. De huurders die uit onbewoonbare panden worden gezet, moeten bij hun zoektocht naar een nieuwe huurwoning ondersteund worden en mogen nooit zonder oplossing achterblijven. We pleiten daarom onder andere voor de uitbreiding van het aantal transitwoningen. Andere creatieve oplossingen zullen nodig zijn.

INSTRUMENT 2 MEER AANDACHT VOOR DE PRIVATE HUURMARKT

•De private huurmarkt moet volwaardig worden opgenomen als belangrijke factor in het woonbeleid, met oog voor het profiel en de noden van de private huurders (bijna de helft van de Antwerpse gezinnen) en verhuurders.

•Wooninspectie en andere diensten van het woonkantoor zijn potentieel sterke instrumenten. Alleen moet het hele verloop van de procedure worden bekeken vanuit het perspectief van de huurder. Pas wanneer deze, na eventuele onbewoonbaarverklaring of renovatie, in een degelijke woonst terechtkomt, is er sprake van een succesvolle maatregel.

• Er bestaan bij verhuurders veel vooroordelen t.a.v. allerlei maatregelen, premies en subsidies die huurders ondersteunen. Voor sommige huurders is dat een reden om op deze steunmaatregelen geen beroep te doen. Het is belangrijk dat verhuurders hierover worden geïnformeerd.

- Verhuurders zijn bovendien vaak bevooroordeeld over kwetsbare groepen: ‘allochtonen’, vluchtelingen, leefloontrekkers, gezinnen die leven van vervangingsinkomens, enz. Het is belangrijk dat verhuurders over deze groepen juist geïnformeerd worden en gesensibiliseerd worden om ook aan hen te verhuren.
- Ingrijpen op de private huurmarkt is een evenwichtsoefening tussen de belangen van de huurders en de verhuurders, de vrije markt en het algemeen belang, tussen marktondersteunend of marktversturend werken. Een degelijke overlegstructuur met de betrokkenen is hierbij onontbeerlijk. (zie verder ‘stedelijke woonraad’)
- De rol van AG VESPA op de private huurmarkt moet verder worden uitgediept (zie verder ‘sociale Vespa’)
- De inkrimping van het aanbod tegengaan door eigenaars (en erfgenamen van eigenaars) te sensibiliseren om te (blijven) verhuren door betere communicatie over bestaande maatregelen zoals premies, SVK, ...en door bijkomende maatregelen te installeren, vb huurgarantiefonds.
- Vanuit de stedelijke overheid de druk naar het Vlaams woonbeleid leggen om maatregelen ter ondersteuning van de private huurmarkt verder uit te werken. Inbreng van de stakeholders is hierbij noodzakelijk.

3. Sociaal verhuurkantoor

Het SVK werkt in het bijzonder aan het recht op wonen voor deze groep van mensen die het moeilijk heeft om op eigen kracht een degelijke en betaalbare woning te vinden.

Het SVK huurt woningen op de private huurmarkt of neemt ze in erfpacht en verhuurt ze op hun beurt verder aan een redelijke huurprijs. Hiervoor wordt een puntensysteem gehanteerd, waarbij mensen met een laag inkomen en een dringende woonsituatie via objectieve criteria het meeste punten krijgen toegekend.

De huurders worden vertrouwd gemaakt met hun rechten en plichten als huurder en gestimuleerd tot het dragen van verantwoordelijkheid. Huurders bij een SVK kunnen er anderzijds zeker van zijn dat de huurwet correct wordt gevolgd, dat ze woonzekerheid hebben en de huurwoning in overeenstemming is met de kwaliteitsnormen. Verder genieten ze onder andere huurbegeleiding en huursubsidies. Eigenaars van hun kant krijgen de garantie op huurbetaling, onderhoud van de woning, garantie op wederverhuring, een degelijke verzekering en de mogelijkheid voor renovatiepremies.

Momenteel verhuurt het SVKA 440 private huurwoningen. Er staan echter meer dan 2000 gezinnen op hun wachtlijst. Daarom stelt het SVKA zich een groei-doelstelling van 50 woningen per jaar om een antwoord te bieden aan de woningnood. In 2010 realiseerde men in Antwerpen een groei van 83 wooneenheden, in 2011 bedroeg die 62 wooneenheden.

Dit is slechts mogelijk door de inzet van een prospectiemedewerker die het SVK via de convenant met de stad kon aanwerven. De inzet van de prospectiemedewerker die zich enkel en alleen kan bezighouden met de contacten met kandidaat verhuurders is een conditio sine qua non om de doelstelling van de groei effectief te kunnen realiseren.

Het vinden van geschikte en betaalbare woningen voor grote gezinnen blijkt uit de ervaringen van SVK ook een moeilijke zaak. Het aanbod is zeer beperkt.

INSTRUMENT 3: SOCIALE VERHUURKANTOREN

- Verlengen van de convenant tussen stad en SVK omtrent de prospectiemedewerker zodat de woninggroei verder kan doorgaan.
- Het SVK alleen kan het tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen niet oplossen. Zij kunnen wel een belangrijke rol spelen in de oprichting van een stedelijke woonraad waar alle betrokkenen in het woonbeleid een actieve stem hebben.
- Hun werking kan versterkt worden via samenwerking met anderen (sociale huisvestingsmaatschappijen en welzijnsactoren) om initiatieven te ondernemen die een meerwaarde kunnen zijn in het woonbeleid.

4. Sociale VESPA

AG VESPA verhuurt, verkoopt en beheert dat deel van het stadspatrimonium dat marktconforme inkomsten kan opleveren. De opbrengsten die uit deze verhuur voortkomen, zet de stad in voor het realiseren van haar beleid. AG VESPA valoriseert ook haar eigen patrimonium door verhuring aan particulieren en commerciële bedrijven.

In wijken en straten die het sociaaleconomisch moeilijker hebben en waar de privésector weinig of geen initiatieven neemt, koopt, renoveert of herbouwt AG VESPA omgevingstorende panden om deze als kwaliteitsvolle en betaalbare wooneenheden opnieuw op de markt te brengen. Gestag groeit het aantal panden dat AG VESPA op die manier aan doorgaans jonge gezinnen verkoopt.

Zo is AG VESPA een belangrijke schakel in het streven van het stadsbestuur om van Antwerpen een aangename woonstad voor gezinnen in alle mogelijke samenstellingen te maken.

Bron: voortgangsrapport AG VESPA 2011

VESPA kon in 2011 een gezonde jaarrekening voorleggen en bewijst daarmee dat het autonoom gemeentebedrijf erin geslaagd is financieel onafhankelijk te draaien. Bovendien waren ze in staat om 12 Mio euro over te dragen aan de stad.

Het opkopen van leegstaande en verkrotte panden om te renoveren, creëert opwaarderende effecten voor buurten en voor het aanbod van woningen in Antwerpen.

De **betaalbaarheid** waarover men spreekt, is echter relatief en afgestemd op middenklasse tweeverdieners. Bovendien worden panden vooral op de **koopmarkt** gebracht en kalft de huurmarkt zo nog verder af. Ook panden die voordien sociaal verhuurd werden, worden na renovatie verkocht aan een ander publiek.

De opwaardering van de buurten door het aantrekken van een meer bemiddeld publiek, zorgt er in die buurten voor dat de prijzen van de omliggende panden mee de hoogte ingaan. Als er geen alternatieven worden voorzien, zorgt de huidige werking van VESPA mee voor **sociale verdringing** en voor de woonproblemen waarmee gezinnen met lage inkomens voor staan.

AG VESPA heeft in 2011 voor 1,7 Miljoen euro **subsidies** kunnen aantrekken. Deze kunnen ingezet worden op de activiteiten die gericht zijn op het lagere segment van de woonmarkt, zodat ook dit segment financieel haalbaar blijft en niet alleen moet steunen op de inkomsten van de hogere segmenten.

“Om blijvend te investeren in aandachtsgebieden kocht AG VESPA in 2011 zeven eigendommen aan, die goed zijn voor 9 wooneenheden, voor een totale som van 812.250,00 euro.” (Bron: voortgangsrapport AG VESPA 2011)

Dat is een gemiddelde aankoopprijs van 90 250 euro. De **grootschaligheid** waarmee AG VESPA kan aankopen en renoveren is een ideaal uitgangspunt om betaalbaarheid te garanderen.

INSTRUMENT 4: SOCIALE VESPA

• Een deel van de activiteiten van VESPA richten op het lagere segment van de woonmarkt:

Panden renoveren met kwalitatieve basis materialen
Innovatief omgaan met compact wonen
Gerenoveerde panden verhuren via SVK

• Gronden in eigendom laten van de stad, en enkel investeren in de aankoop van de gebouwen en renovatie.

• De terugverdientijd van investeringen (voor het lagere woonsegment) op langere termijn brengen en dit compenseren met de opbrengsten van het hogere segment.

• Meer inzetten op verhuren. Dit zorgt op korte termijn voor lagere opbrengsten, maar op langere termijn voor meer inkomsten.

• Subsidies inzetten op de activiteiten voor het lagere woonsegment.

• Schaalvoordelen inzetten voor projecten voor het lagere woonsegment.

• De effecten van sociale verdringing inperken of compenseren door een stijging van een gepast aanbod te voorzien in andere gebieden.

• Huurprijzen van de omgeving gunstig beïnvloeden door eigen prijszetting: VESPA als belangrijke actor kan een sterk beïnvloedende rol spelen om de private woonmarkt betaalbaar, kwalitatief én aantrekkelijk voor verhuurders te houden.

5. Huurwoningen renoveren

Een groot aantal huurwoningen in Antwerpen zijn aan renovatie toe, zowel qua energiezuinigheid als veiligheid (elektriciteitsinstallaties, verwarmingssystemen, structuur en draagvermogen,...)

De Vlaamse doelstelling om tegen 2020 alle woningen energiezuinig te maken, de EPC norm, de elektriciteitskeuring bij verkoop, de Vlaamse wooncode,allemaal maatregelen die verhuurders willen aanzetten om te investeren in hun huurwoningen. Helaas kiezen vele (oudere) eigenaars of hun erfgenamen voor de verkoop van de woningen als ze horen welke investeringen noodzakelijk zijn om de huurwoning in orde te brengen met de huurwetgeving. Daardoor krimpt de huurmarkt verder.

Om het huidige woningaanbod te verbeteren en tegelijk verdere afkalving van de private huurmarkt te voorkomen, is het noodzakelijk eigenaar –verhuurders financieel te stimuleren en hen te ondersteunen bij de renovatie van hun huurpatrimonium.

Er bestaan een aantal premies en groene leningen waar verhuurders gebruik van kunnen maken in functie van het energiezuinig maken van huurwoningen. De renovatie- en saneringspremies voor verhuurders zijn een initiatief van de stad Antwerpen (op Vlaams niveau zijn renovatie- en saneringspremies beperkt tot eigenaars die in hun eigen woning wonen en niet verhuren). Uit de eerste bijeenkomst van een potentiële stedelijke woonraad, bleek dat eigenaars de ondersteuningsmogelijkheden slecht kennen. Bovendien ervaren ook zij drempels bij het opstarten van renovaties en het aanvragen van premies. Er is veel achterdocht (aanvragen van premies zorgt voor meer controle en bemoeienissen van de stad) en schrik dat bijvoorbeeld werken in de woning een verhoogd kadastraal inkomen tot gevolg zal hebben.

Niet elke verhuurder is even daadkrachtig:

Noodkopers: verhuurders die zelf mee in de woning wonen en een gedeelte ervan verhuren om de woonlening te kunnen afbetalen

Oudere verhuurders: veel woningen op de private huurmarkt worden verhuurd door oudere mensen (huurwoning werd ooit aangekocht in functie van een aanvulling op het pensioen). Zij hebben elke euro nodig van deze huurinkomsten. Investeren in de huurwoning betekent voor hen een vermindering van hun reële inkomen.

Indien een verhuurder een grondige renovatie wil uitvoeren moet de huurder, hetzij tijdelijk of definitief naar een andere woonst verhuizen. Door het huidige tekort aan huurwoningen is dat echter niet vanzelfsprekend.

INSTRUMENT 5 HUURWONINGEN RENOVEREN

- De Stad Antwerpen moet goede relaties onderhouden met Antwerpse verhuurders en hun vertegenwoordigers, om een beleid uit te kunnen werken dat inspeelt op hun noden en hen stimuleert tot investering in hun huurpatrimonium.
- Begeleiding en ondersteuning gedurende een renovatieproces is voor een belangrijke groep verhuurders nodig. Er kan nagedacht worden over renovatiebegeleiding op maat via sociale economie, via een groepering van eigenaars om zo schaalvoordelen te krijgen bij aannemers, via het overnemen van de renovaties tegen een billijk en inkomensafhankelijk tarief.
- Vrijwillig sociaal beheer kan voor eigenaars een oplossing zijn.

• Bestaande premies en subsidies moeten verbeterd en aangevuld worden opdat verhuurders er ook effectief gebruik van maken.

6. Een actief leegstandsbeleid

Volgens de Antwerpse woonmonitor 2010 stonden er in 2009 in alle Antwerpse districten samen 937 panden geregistreerd als verwaarloosd en stonden er 333 panden al minimaal 12 maanden leeg. Dit geeft geen juiste weergave van de leegstand, aangezien één pand meerdere wooneenheden kan bevatten en de leegstand in de sociale huisvesting niet wordt vermeld. Alleen al in de sociale huisvesting staan momenteel honderden appartementen leeg.

Momenteel zouden er 1700 panden in Antwerpen in aanmerking komen voor maatregelen omtrent leegstand of verkrotting.

Antwerpen voert al jaren een actief beleid tegen leegstand. De woonkantoren en het Ecohuis bieden diensten, premies en subsidies aan om eigenaars te ondersteunen in de aanpassing van hun panden aan de huidige kwaliteitsnormen. De communicatie hierover naar eigenaars toe blijft een aandachtspunt. Anderzijds krijgt men te maken met werkelijke onwil van eigenaars. Daar waar preventieve maatregelen niet werken, vormen de stedelijke en de Vlaamse leegstandstaks een stok achter de deur.

Sinds januari 2010 houdt de stad een leegstandsregister bij van alle leegstaande woningen en gebouwen. De leegstand in kaart brengen is een eerste stap in het **actief beheren** van de leegstand en de zoektocht naar alternatieven voor de leegstand.

Het **recht op voorkoop** geldt nu reeds op woningen of gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister. Bij een verkoop worden deze woningen eerst aangeboden aan de gemeente, het OCMW en de sociale huisvesting aan de prijs en voorwaarden die werden overeengekomen met de kandidaat koper.

Bovendien geven de 'wet Onkelinx' en het 'openbaar beheersrecht' aan openbare vastgoedbeheerders zoals de stad en het OCMW de mogelijkheid om ongezonde of leegstaande privé-panden op te eisen en in **sociaal beheer** te nemen. De eigenaar kan hier vrijwillig op ingaan of het beheersrecht kan worden opgelegd. De betreffende woning wordt gerenoveerd. Na de nodige renovatiewerken, wordt het pand voor minimum 9 jaar aan een sociaal tarief verhuurd tot de renovatiekosten zijn terugverdiend. Een woning in sociaal beheer nemen is echter zo'n zware administratieve en juridische procedure, waardoor dit in de praktijk maar zelden gebeurt.

Daarnaast moet het beleid **creatief en innoverend durven nadenken** over een nieuwe invulling van leegstaande gebouwen. Het leegstandsregister is publiek, maar de toegang is moeilijk te vinden. Een betere toegang maakt het ook voor bewoners in Antwerpen gemakkelijker mee na te denken over alternatieve woonvormen.

Ook in de sociale huisvesting kan een actief leegstandsbeleid gevoerd worden. Een groot deel van de leegstaande woningen kan **tijdelijk ter beschikking** gesteld worden. Dit systeem zou door de sociale huisvestingsmaatschappij zelf opgezet moeten worden, of uitbesteed worden aan andere sociale

organisaties (OCMW, CAW, ...). Op die manier wordt er opvang gecreëerd voor mensen die op dat moment niet aan een volwaardige, reguliere verhuring geraken.

INSTRUMENT 6 EEN ACTIEF LEEGSTANDSBELEID

- De stad moet blijven inzetten op een preventief leegstandsbeleid, door het aanbieden van informatie, premies en subsidies aan eigenaars. Een doorgedreven communicatie hierover is onmisbaar.
 - Het voorkeepsrecht, sociaal beheer en de heffing van de leegstandstaks moeten effectief worden toegepast wanneer men met onwil van de eigenaar wordt geconfronteerd.
 - Vele panden op het leegstandsregister worden te koop gesteld. We vragen aan de stad om actief gebruik te maken van het voorkeepsrecht om zo kankerplekken in de stad om te vormen tot betaalbare woonegelegenheden voor haar burgers.
 - De toegang tot het leegstandsregister moet vergemakkelijkt worden, zodat burgers en andere actoren meer kans krijgen mee na te denken over (een alternatieve) invulling van huidig leegstaande panden.
 - De regelgeving omtrent het sociaal beheer moet vereenvoudigd worden, zodat dit wooninstrument meer kan worden ingezet.
 - Het principe dat eigenaars in staat stelt hun leegstaande woningen of panden tijdelijk te laten bewonen, moet door de stad verder onderzocht worden. Indien de stad of Woonhaven Antwerpen hiervan gebruik zou maken, kunnen zij voor zichzelf extra criteria opstellen. Het is aan het beleid om een afdoend regelgevend kader te scheppen (kosten, verantwoordelijkheden, typecontracten, minimaal vereiste veiligheids- en gezondheidsnormen, ...). Op die manier kunnen vele stadsgebouwen en woningen in de sociale huisvesting die nu al jaren leegstaan terug op de woningmarkt gebracht worden .
- Om te vermijden dat sociale huisvestingsmaatschappijen zich in deze situatie “nestelen”, lijkt het aangewezen dat het tijdelijke gebruik van de woningen gratis is voor genoemde sociale organisaties.
- Ook bepaalde vormen van solidair wonen zouden hierin een plek kunnen vinden. Hierover later meer.
- Een actief leegstandsbeleid kan niet zonder een plan van aanpak betreffende de leegstaande panden. Er moet bekeken worden op welke manier elk pand - privaat of sociaal - opnieuw in de woonmarkt kan ingezet worden: renovatie, sociaal beheer, alternatieve woonvorm, enz.

7. Alternatieve woonvormen

De woningnood doet steeds meer mensen zoeken naar alternatieven.

Samenwonen, solidaire woonvormen, kunnen een antwoord bieden op de onbetaalbaarheid en het tekort aan woningen in Antwerpen. Bovendien kunnen zij een antwoord zijn voor die groepen die niet terecht kunnen op de private of sociale huurmarkt, zoals bijvoorbeeld mensen voor wie zelfstandig wonen een te

grote stap is, mensen met specifieke begeleidingsnoden of mensen met een gemis aan minimale vaardigheden om een woonst te verwerven/behouden.

Gemeenschappelijke ruimtes samen beheren, schaalvoordelen ontwikkelen door grote panden samen te bewonen, elkaar ondersteunen en onderlinge zorg organiseren (vb tussen ouderen en jongeren), gemeenschapsvorming, ... het zijn maar enkele voordelen van de mogelijkheden die dergelijke woonvormen in zich houden.

Alternatieve woonvormen kunnen ook gekoppeld zijn aan een hulpverleningscontext. Vanuit CAW Metropool en CAW De Terp loopt momenteel een doelgroepanalyse. Het gaat over een bevraging van de noden op vlak van huisvesting voor doelgroepen die niet binnen de bestaande initiatieven terecht kunnen, omwille van complexiteit van problemen, gemis aan minimale vaardigheden om een appartement te verwerven/behouden, mensen die in actief gebruik zitten waarbij woonst geen optie is, mensen voor wie de drempels te hoog zijn...

We zullen in de toekomst meer moeten nadenken over de ondersteuning die alternatieve woonvormen kunnen krijgen, zonder in een systeem van verplichte samenwoonst terecht te komen. Het recht om te bepalen hoe, met wie en waar je woont, moet gewaarborgd blijven.

Er liggen heel wat uitdagingen om alternatieve woonvormen op de kaart te zetten en niet alleen als volwaardige woonvorm te (h)erkennen, maar ook **actief te stimuleren en te ondersteunen**.

Zo kunnen initiatieven van Antwerpenaren om zelf collectieve oplossingen te creëren aangemoedigd worden door de opstart te steunen, hetzij via financiële middelen, hetzij door het ter beschikking stellen/verpachten van een deel van het patrimonium. Woonkantoren kunnen van bij de start betrokken worden bij dergelijke initiatieven, en zo expertise uitwisselen.

Collectieve of coöperatieve woonvormen kunnen een positief effect hebben in achtergestelde buurten door de dynamiek die ze kunnen brengen door het aanbieden van gemeenschapsvormende initiatieven vanuit hun eigenheid als collectief.

We hebben nood aan een **mentaliteitswijziging** waardoor innovatieve en flexibele woonvormen gezien worden in functie van de meerwaarde die ze creëren in buurten zoals krakers, solidaire woonprojecten, ...: vaak hebben deze collectieven een sociale functie die verder gaat dan de eigen groep.

INSTRUMENT 7 ALTERNATIEVE WOONVORMEN

• Mentaliteitswijziging van het beleid en de Antwerpenaren wat betreft wonen:

woonzekerheid in plaats van woningzekerheid

evolutie van levenslang wonen naar meer mobiliteit/flexibiliteit

zorg en samenwerking binnen een gemeenschappelijke wooncontext erkennen en ondersteunen

• In dialoog gaan met de bewonersgroepen, die met deze woonvormen reeds experimenteren, opdat signalen vanuit deze groepen kunnen meegenomen worden in het beleid, en opdat er meer erkenning groeit voor de initiatieven die zij nemen (brood/kleding bedeling, soep en volkskeuken, inloop voor daklozen ...)

Een beleid ontwikkelen dat verschillende vormen van wonen erkent, stimuleert en ondersteunt.

8. Stedelijke woonraad

Tijdens de komende bestuursperiode is wonen één van de grote uitdagingen voor het nieuwe stadsbestuur. De problematiek van betaalbaar en kwalitatief wonen kan enkel aangepakt worden als alle betrokken actoren de krachten bundelen en samenwerken.

In dat kader geloven we in de opstart van een stedelijke woonraad als adviesorgaan om deze ambitie te realiseren.

Een woonraad is een stedelijk adviesorgaan met vertegenwoordiging van alle relevante private én sociale woonactoren, aangevuld met het lokale middenveld en belangenverenigingen. Het doel van de woonraad is **advies verlenen aan het stedelijke woonbeleid en voor afstemming te zorgen van individuele initiatieven** van de vertegenwoordigde actoren. In de bijlage vindt u het volledige voorstel.

Als Antwerps Platform Wonen geloven we sterk in een overleg met alle betrokken actoren voor een degelijk en gedragen stedelijk woonbeleid. De participatie van al deze actoren zal essentieel zijn in de realisatie van de doelstellingen van het Woonbeleid.

Een eerste proefbijeenkomst in mei 2012 leerde ons dat de aanwezige woonactoren in eerste instantie baat hadden bij het uitwisselen van informatie over initiatieven, projecten, gedeelde problemen. Verschillende actoren hebben elkaar nadien opgezocht (eigenaarsbond en ecohuis, woonkantoor).

Het **samen aanpakken van complexe problemen**, zoals uithuiszetting, renovatie, een antwoord zoeken op de verwachte demografische groei, is de enige manier om een doeltreffend beleid te voeren. De betrokkenheid en gedragenheid door alle actoren zorgt immers voor een stevig beleid waarbij de som groter is dan de delen.

Een stedelijke woonraad kan een visie op een woonbeleid ontwikkelen, waar elke Antwerpenaar zijn recht op wonen kan uitoefenen in de best mogelijke omstandigheden.

INSTRUMENT 8 STEDELIJKE WOONRAAD

• We pleiten ervoor de opstart van een stedelijke woonraad in Antwerpen op te nemen in het nieuwe bestuursakkoord. Het Antwerps Platform Wonen heeft hier reeds initiatief genomen en is bereid om hier verder invulling aan te geven.

- Andere steden (Gent, Sint Niklaas), waar een woonraad tot ieders tevredenheid goed werk levert, kunnen als voorbeeld dienen.
- De uitdagingen voor het woonbeleid moeten op een geïntegreerde manier worden aangepakt zodat de verschillende initiatieven en woonactoren elkaar kunnen versterken.

NAWOORD

Deze nota is ontstaan uit de samenwerking van 10 Antwerpse middenveldorganisaties die zich inzetten voor het recht op wonen voor alle Antwerpenaren. Vanuit de signalen en verhalen waar we dagelijks mee geconfronteerd worden, formuleerden we oplossingen en voorstellen die het beleid kan inzetten om een sociaal woonbeleid te realiseren in de stad.

Deze nota is een eerste aanzet. We moeten blijven innoveren en creatief nadenken. We moeten ons blijven inspireren, ook over stads- en landsgrenzen heen.

Het Antwerps Platform Wonen is zeker bereid hier de volgende jaren mee werk van te maken.

Vanwege het Antwerps Platform Wonen

CAW Metropool, straathoekwerk

Antwerps Platform GeneratieArmen

Samenlevingsopbouw Antwerpen stad

Huurdersbond Antwerpen

Sociaal Verhuurkantoren Antwerpen

Antwerps integratiecentrum De Acht

Rot op Huisjesmelkers

Betonne Jeugd vzw

CAW Metropool, woonbegeleiding

ACW Antwerpen

