

## Woonplan Groen – 22/06/2017

### 1. Betaalbaar wonen/uitbreiding aanbod

- De bestuursploeg onder leiding van De Wever en Duchateau heeft in het bestuursakkoord het aantal sociale huurwoningen in Antwerpen bevroren op 10 % van de totale woningmarkt. Hierdoor groeien de wachtlijsten voor een sociale huurwoning zienderogen. Daarom moet de stad voorzien in een groter aanbod van sociale huurwoningen dat aan de vraag in de stad voldoet. De stad Antwerpen streeft bij nieuwbouw zo maximaal mogelijk naar een sociale mix binnen de wijken.
- Maximaal inzetten op de ondersteuning van de private huurmarkt. Door verhuurders met premies enerzijds maar ook sanctionerend anderzijds aan te zetten tot de verbetering van de woonkwaliteit van hun verhuurde panden. Een verplicht conformiteitsattest bij verhuring, voor alle huurwoningen in de stad, is een middel dat zijn vruchten afwerpt.
- Investeren in bekwaam personeel voor pandtoezicht, in plaats van dit personeelsbestand af te bouwen en in te zetten op het uitschrijven van GAS-pv's.
- AG Vespa focust zich meer op het realiseren van betaalbare huurwoningen. Wat Vespa via haar grond- en pandenbeleid nu aanbiedt zijn woningen voor tweeverdieners die ook elders in de private koopmarkt aan hun trekken komen. VESPA kan als belangrijke actor een sterk beïnvloedende rol spelen om de private woonmarkt betaalbaar, kwalitatief én aantrekkelijk voor verhuurders te houden. Huurprijzen in de onmiddellijke omgeving van een Vespa-project kunnen gunstig beïnvloed worden door een eigen prijszetting.
- Leegstand en verloedering van woningen tegengaan. Een rollend woningfonds zet de trend op het vlak van duurzaam wonen en bouwen. Verwaarloosde panden worden door het fonds aangekocht en gerenoveerd of vervangen door een nieuwbouw. De grond blijft eigendom van de overheid, de (ver)nieuw(d)e woningen worden in erfpacht gegeven aan marktconforme prijzen of er wordt een recht van opstal gegeven om woningen op de betrokken grond op te richten. De opbrengsten komen in het 'rollend fonds' waarmee opnieuw geïnvesteerd wordt.
- Een woonbeleidsplan 'Betaalbaar Wonen' met aandacht voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen. De stad kan via een stedenbouwkundig reglement of via een stedelijk reglement het woonbeleid sturen.
- Leegstand wordt aangepakt en slapende kavels worden geïnventariseerd. Bij vermoeden van leegstand gebruikt de stad alle mogelijke databases die hierover informatie kunnen opleveren (elektriciteit, water, gas). De stad stort de opbrengsten van de heffingen in het rollend woningfonds.
- Uitbreiding aanbod van sociale verhuurkantoren (SVK). Sociale verhuurkantoren huren woningen op de private huurmarkt en verhuren die dan door aan sociaal kwetsbare huurders. Sociale verhuurkantoren zorgen er mee voor dat lage inkomensgroepen mits huursubsidie een betaalbare woning vinden op de private huurmarkt. Daarnaast garanderen zij de verhuurder elke maand een eerlijke huurprijs en zorgen ze ervoor dat het huis wordt onderhouden zoals van een 'goede huisvader' wordt verwacht. De stad participeert in het sociaal verhuurkantoor, zij staan mee in voor de huurwaarborg en de ondersteuning van de zwakkere huurder. De stad gaat actief op zoek naar woningen die via de SVK's kunnen verhuurd worden onder meer door eigenaars te informeren over de voordelen. Stedelijke renovatiepremie's voor woningen die verhuurd worden via het SVK kunnen eigenaars over de

streep halen en een actief instrument zijn om de kwaliteit van het woningpatrimonium te verbeteren.

- Oprichting van coöperatieve woonvennootschappen die betaalbare woningen verwerven en verbouwen en deze via het SVK verhuren.
- Bij overbewoning, huisjesmelkerij en onbewoonbaarheid zet de stad actief stappen om een procedure van administratieve handhaving tegen de huiseigenaar te starten. Heeft dit geen effect, dan contacteert de stad de Vlaamse wooninspectie die een strafrechtelijke procedure start. De burgemeester zoekt naar een geschikte herhuisvesting, waarvan de kosten kunnen verhaald worden op de eigenaar indien deze laatste voldoende vermogend is.
- Bestrijden van leegstand en verwaarlozing: door leegstand aan te pakken neemt het aanbod van woningen op de koop- of huurmarkt toe en wordt er bovendien gewerkt aan de woonkwaliteit in de stad. Groen pleit voor een sterk stedelijk leegstandsbeleid; in de praktijk blijkt immers dat in gemeenten die een heffing invoeren, de leegstand effectief terugloopt. Het decreet van 14 oktober 2016 stelt dat lokale besturen niet langer verplicht zijn om een leegstandsregister bij te houden, alsook de minimumheffing vervalt. De stad blijft een register bijhouden van leegstaande woningen en gebouwen en hanteert een voldoende hoge heffing. De stad legt bovendien een register van verwaarloosde woningen en gebouwen aan, ook hier wordt een heffing voorzien. De stad communiceert duidelijk over de gevolgen van een inventarisatie als leegstaande woning of gebouw en de mogelijkheden voor ondersteuning. Eigenaars worden gestimuleerd om te renoveren en de woningen weer beschikbaar te maken voor verhuur.

## **2. Toegang tot de woonmarkt**

- De stad Antwerpen sluit met de verenigingen van huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars een charter tegen discriminatie op de woningmarkt af. Samen met de bevoegde instanties zet de stad Antwerpen in op praktijktesten om gerichte controles uit te voeren op discriminatie op de Antwerpse huisvestingsmarkt.
- De stad Antwerpen zet in op het opsporen en bestrijden van huisjesmelkerij en treedt hard op tegen huisjesmelkers. Voor slachtoffers van huisjesmelkers wordt een oplossing gezocht.
- De stad Antwerpen gaat voor een outreachende aanpak: de woondienst gaat actief op zoek naar inwoners met een woonvraag (bv via buurtfeesten, laagdrempelige contactmomenten in alle districten, ...), in plaats van te verwachten dat zij zelf de weg vinden.
- De stad Antwerpen zet in op een gevoelige uitbreiding van het patrimonium aan noodwoningen en transitwoningen. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen die wonen in ongeschikte of onbewoonbare woningen of slachtoffers zijn van huisjesmelkers.
- De stad richt een woonloket op, dat ook online raadpleegbaar is. Via dit loket kan de burger alle info over wonen vinden: van bouwen over renovatie, duurzame materialen, energiezuinig bouwen, problemen met overbevolking, huisjesmelkerij en onbewoonbaarheid, premies, reglementen, uitleen van materiaal als over mogelijkheden tot sociaal huren en kopen, recht van opstal, erfdiensbaarheden. Het loket informeert huurders bij de invoering van kwaliteitsnormen en wijziging huurwetgeving, en helpt bij huurgeschillen.

- De stad Antwerpen stelt een woonbemiddelaar voor ouderen aan. Hij of zij heeft als taak ouderen die op zoek zijn naar of toe zijn aan een andere woonvorm actief te ondersteunen en zo nodig mee te bemiddelen bij privé- of overheidsinstanties voor oplossingen op maat.
- De stad geeft steun aan verenigingen en diensten die de belangen van huurders, en meer in het bijzonder de meest kwetsbaren onder hen, verdedigen.
- Kwetsbare groepen zoals erkende vluchtelingen worden actief ondersteund bij het zoeken naar een geschikte woning. Dit kan via een systeem van vrijwillige woonbuddy's, dat professioneel ondersteund wordt door de stad.
- De stad zorgt steeds voor voldoende Lokale Opvanginitiatieven voor asielzoekers, naargelang de noden.
- Er komt een regelmatig immo-overleg waarop problemen, uitdagingen en belangen zoals bijvoorbeeld discriminatie kunnen besproken worden. Daarenboven kunnen immokantoren begeleid worden door de stad om op een constructieve manier om te gaan met kwetsbare doelgroepen.
- Inzetten op verhuurdersondersteuning zoals bijvoorbeeld juridische ondersteuning, waardoor verhuurders eerst ten rade gaan bij de stad, alvorens over te gaan tot uithuiszetting.
- Een aanbrengpremie voorzien voor immo's of eigenaars bij toewijzing van een woning aan bepaalde kwetsbare doelgroepen.
- Een renovatiepremie specifiek voor verhuurders, waarbij ze op kwaliteit screenen en in niveaus premies krijgen voor renovaties.
- Een gratis service van screening voor oude appartementen aanbieden, en dit voor volledige appartementsgebouwen. Op die manier worden problemen in kaart gebracht en wordt er een actieplan opgesteld met daaraan gekoppeld premies.

### **3. Aangename buurten**

- Een mix van functies zoals kleinschalige buurtwinkels, zorgcentra, recreatieve activiteiten en kleine kantoorgebouwen zorgen voor minder verkeer en meer kwaliteit. De stad past haar ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige voorschriften in die zin aan.
- Wijken worden plekken van levenslang wonen, aangepaste woningen (eigen woning of vormen van groepswonen), aanleunwoningen (servicewoningen en sociale huisvesting) en specifieke zorgwoningen (service gecombineerd met intensievere vormen van zorg). Centraal in de wijk is er een 'zorgkruispunt' dat de wijkbevolking bedient. De ondersteuning kan veelvuldig zijn: maaltijden aan huis, informatie en advies inwinnen, op consultatie gaan bij deskundigen, verpleging en verzorging aan huis.
- De stad zet in op de participatie bij de ontwikkeling van nieuwe woonprojecten. Als de stad mee betrokken is stelt ze het kader op (bv. ecologische norm, dichtheid, aangepaste parkeernorm, groepering van parkeerplaatsen, aandeel publieke ruimte, ...). Daarna worden de toekomstige bewoners actief betrokken bij de verdere invulling van de plannen gedurende het hele traject.
- De stad zet in op het verduurzamen van wijken. Duurzame wijken zijn wijken met autovrije straten waar het veilig spelen, wandelen en fietsen is, met veel groen en gemeenschappelijke zones. De woningen zijn energieneutraal of leveren energie en worden gebouwd met duurzame en ecologische materialen. De wijken zijn een mix van verschillende woningtypes:

appartementen, vrijstaande woningen, rijwoningen en collectieve woonvormen en sociale woningen. In nieuwe woongebieden wordt collectieve energievoorziening, collectieve wateropvang en zuivering verplicht. De wijken moeten plaats bieden aan alle inkomenscategorieën en alle leeftijdsgeneraties.

#### **4. Toekomstgericht wonen**

- De stad stimuleert nieuwe woonvormen en stedelijke drempels voor nieuwe woonvormen worden weggewerkt. Co-housing moet makkelijker mogelijk worden voor alle generaties. Co-housing en woningdelen zijn oplossingen voor fenomenen als vergrijzing en gezinsverdunding in combinatie met intensief ruimtegebruik.
- Andere vormen van cohousing waar wordt op ingezet, zijn Abbeyfieldwoningen en Community Land Trusts (CLT). Abbeyfield-woningen is kleinschalig groepswonen voor ouderen. De bewoners vinden in hun Abbeyfield-huis een evenwicht tussen privé leven en leven in gemeenschap. De CLT is een manier van wonen die goedkoper is omdat de grond niet wordt meegerekend. De eigendom van de grond blijft in handen van de stad of van een vzw, de CLT. Gezien de waarde van de grond niet meer meegerekend wordt voor de waarde van het gebouw, blijft dit goedkoper dan op de klassieke markt. De koper wordt volwaardig eigenaar met alle rechten (woonzekerheid, erven, aanpassingen) maar als hij de woning verkoopt moet hij een deel van de meerwaarde terugbetalen. De CLT zorgt er voor dat minder goeude kopers het voorschot krijgen, nodig om een lening bij de bank te krijgen zodat de aankoop van de woning ook haalbaar wordt voor wie geen spaarpot of rijke ouders heeft. Groot voordeel is dat de woning ook voor de volgende koper 'een sociale en betaalbare koopwoning' blijft.

#### **5. Energierenovatie**

- De stad Antwerpen zet in op een 'ontzorgingsbeleid' door advies en intensieve begeleiding op maat te geven aan inwoners die willen rooveren maar niet weten hoe er aan te beginnen en/of niet over de expertise beschikken. Dit gebeurt door het organiseren van scans van woningen met warmtecamera's. De bewoners krijgen achteraf een technisch verslag met suggesties over hoe ze meer energie kunnen besparen.
- De stad stelt leningen ter beschikking voor eigenaars met onvoldoende (toegang tot) middelen voor renovatie van woningen, de zogenaamde 'noodkopers'. Mensen die uit noodzaak een kwalitatief minderwaardige woning aangekocht hebben, krijgen van de stad financiële middelen om hun woning te rooveren, maar moeten deze middelen terugbetalen bij de verkoop van hun woning. Op die manier kan een nieuwe gezin opnieuw van dezelfde subsidies gebruik maken.
- De stad ontwikkelt (naar het voorbeeld van de stad Gent Wijkwerf), een project van collectieve wijkrenovatie. Groen wil op wijkniveau burgers aanzetten tot het nemen van energiebesparende maatregelen (zoals het plaatsen van dakisolatie, gevelisolatie, beter isolerende beglazing, een efficiëntere verwarming, nu ook zonnepanelen...). Met alle geïnteresseerden worden collectieve aanbestedingen georganiseerd. Een jury selecteert de beste aannemers om zo de prijs/kwaliteitverhouding van het geleverde werk te

optimaliseren. Door het samen te doen, bekomen we betere prijzen en 'ontzorgen' we de huiseigenaars voor een stuk van de beslommeringen van een renovatie.

- De Stad Antwerpen voert een kwaliteitsonderzoek van het eigen woonpatrimonium om de behoeften in kaart te brengen.