

MAAK EEN PUNT VAN **BETAALBAAR** **WONEN**

VEROVER
DE STAD



PVDA

antwerpen.pvda.be

SOCIAAL

RECHTVAARDIG

ACTIEF

2. WOONSTAD

STANDPUNT

Een stad is een plaats waar mensen wonen en samenwonen. Wonen zou een basispijler van een stedelijk beleid moeten zijn. Maar dat is niet zo. Vandaag woedt een wooncrisis in Antwerpen. Het stadsbestuur steekt de kop in het zand en is vooral bezorgd om de winstmarges van projectontwikkelaars. Investeren in een goede woning betaalt zich nochtans dubbel en dik terug. Wij willen dat de stad radicaal van koers verandert en het heft in eigen handen neemt. Met een ambitieus A-plan voor betaalbaar wonen. Een stad met voldoende woningen van goede kwaliteit. Een stad die komaf maakt met de onveilige situaties, met de vochtproblemen en de gevolgen daarvan voor de gezondheid. Een stad met een stedelijke wooncoöperatie die zelf instaat voor de bouw en renovatie van betaalbare woningen.

WAT WE WILLEN

EEN. EEN HUURPRIJZENRASTER EN WOONKEURINGSLABEL OP DE HUURMARKT

- Wij willen dat de Vlaams regering een raster van huurprijzen opstelt en met dat raster de huurprijzen begrenst aan de hand van objectieve criteria, zoals de kwaliteit van de woning en het aantal kamers.
- In afwachting van een huurprijzenraster van de Vlaamse regering, stellen we als stad Antwerpen zelf een A-raster van huurprijzen beschikbaar. De stad promoot dit raster actief voor de verhueringen op haar grondgebied.
- We leggen een conformiteitsattest op voor elke huurwoning. Zoals elk voertuig op de weg, krijgt ook elk verhuurd pand controle op de kwaliteit. Er komen extra woontoezichers om het aantal controles gevoelig op te drijven.
- De stad beheert zelf een website met alle woningen die te huur zijn. Met kwaliteitslabel en met vermelding van de huurprijs.
- Woningen die niet voldoen, worden geregistreerd als ongeschikt of onbewoonbaar. De heffingen op ongeschikte of onbewoonbare woningen worden verhoogd, en effectief geïnd.

TWEE. MULTOLERANTIE VOOR LEEGSTAND

- Met permanente controles bestrijden we commerciële leegstand en woningleegstand. Zo komen we ook tot een correcte registratie.
- We verhogen het bedrag van de leegstandsheffing en verminderen het aantal vrijstellingen.
- Wooneenheden die langer dan drie jaar leegstaan, geven we in handen van de stedelijke wooncoöperatie of van sociale huisvesting.
- We actualiseren het leegstandsregister, we verhogen het aantal stedelijke medewerkers en ook burgers kunnen leegstand mee signaleren.

DRIE. EEN AMBITIEUS BELEID VOOR MODERNE SOCIALE HUISVESTING

- Met de sociale huisvestingsmaatschappijen zorgen we ervoor dat elk district minimaal 9 procent sociale huurwoningen heeft. Daarom bouwen we jaarlijks duizend à tweeduizend sociale huurwoningen.
- Bij nieuwbouwprojecten waarvan de stad partner is, leggen we een minimum van een derde sociale huurwoningen op.
- We beperken de structurele leegstand in de sociale huisvesting door een gefaseerde planning van de renovaties en voldoende financiering.
- We bevriezen de huurprijzen van sociale woningen en plafonneren de gemeenschappelijke kosten (de huurlasten) op maximaal tien procent van de huurprijs.
- We versterken de woonzekerheid van de sociale huurders, in plaats van ze af te bouwen.

VIER. EEN ACTIEVE STEDELIJKE VASTGOEDPOLITIEK

- We verbieden de verdere verkoop van stadsgronden en stadsgebouwen.
- Concessies aan projectontwikkelaars worden alleen vergund via erfpacht. Zo blijven publieke gronden in publiek bezit.
- We richten een Antwerpse Wooncoöperatie op die zelf instaat voor de bouw, renovatie en isolatie van woningen.
- Bij nieuwbouwprojecten van de stedelijke wooncoöperatie voorzien we twee derde betaalbare woningen (naar het Weense SMART-model) en een derde sociale woningen.
- We laten het voorkeurecht van gronden in de eerste plaats gelden voor verwerving van gronden en gebouwen voor de huurmarkt.

VISIE

Wonen is onbetaalbaar geworden en een oplossing komt niet in zicht zolang we geen radicaal ander beleid zullen voeren. De vastgoedsector herontdekt de stad en mikt op het rijke segment van de bewoners. Daardoor is er in die prijsklasse een overaanbod. Dat trekt de gemiddelde huurprijzen dan weer omhoog.

Betaalbare gezinswoningen, aangepaste woningen voor verschillende soorten gezinnen, vernieuwing van oudere stadsdelen zonder de oorspronkelijke bewoners weg te jagen... dat staat allemaal niet in het opdrachtenboekje van dit stadsbestuur. De sociale woningbouw is het kind van de rekening, wachtlijsten worden alleen maar langer.

Alleenstaanden, starters, nieuwkomers, eenoudergezinnen, werkzoekenden, ouderen met een mager pensioen, grote gezinnen... ze zijn allemaal aangewezen op de onderkant van de woningmarkt. Gore woontoe-standen en huisjesmelkerij zijn terug van nooit helemaal weggeweest. Kortom, het aanbod voldoet gewoon niet aan een zeer groot gedeelte van de vraag naar gepaste woningen. De vrije markt lost het woningprobleem niet op. Integendeel.

Betaalbaar wonen, dat zou een prestigeproject moeten worden voor de hele stad. Daar hebben we een ambitieus plan voor betaalbaar wonen voor nodig. Een plan met vier pijlers: (1) de instelling van een wooncode op de private huurmarkt, met een objectieve huurprijsbepaling en een woonkeuringslabel; (2) een nultolerantie voor leegstand van woningen en gebouwen; (3) een ambitieus plan voor moderne sociale huisvesting; (4) een actieve stedelijke vastgoedpolitiek met een Stedelijke Wooncoöperatie. Zo moet het mogelijk zijn om in enkele jaren tijd dertigduizend nieuwe woningen te hebben: één derde extra sociale woningen, en twee derde extra betaalbare huur- en koopwoningen.

Elke geïnvesteerde euro in goed wonen is op twee à drie jaar terugverdiend, zo toont een Europese studie. Logisch. Want wie slecht woont, wordt door de ongezonde woonomstandigheden sneller ziek. Gezinnen die in een te kleine ruimte wonen, hebben meer stress. Omdat kinderen daar niet rustig kunnen studeren, is er ook meer schooluitval. En meer werkverzuim, omdat ziektes sneller worden doorgegeven. Allemaal kosten waar je als stad minder op moet uitgeven.

EEN. EEN HUURPRIJZENRASTER EN WOONKEURINGSLABEL OP DE HUURMARKT

Bijna de helft van de Antwerpenaren huurt een woning. De private huurmarkt is groot. Er zijn weinig regels en er is nog minder controle. Hier heerst de Far West van het kapitalisme. Gevolg: een derde van de huurders moet een te groot deel van het inkomen aan woonkosten besteden. 85 000 Antwerpenaren hebben financiële problemen omdat wonen te duur is.

In de rubriek 'woonstad' van onze Grote Bevraging kwam het bepalen van 'objectieve en maximale huurprijzen' als tweede eis uit de bus. Het is dan ook al te gek dat er vandaag geen enkele beperking bestaat op de huurprijs die een verhuurder kan vragen. Vijfhonderd euro voor een krot van een studio, dat kan vandaag. Het wordt nergens verboden. Wij willen dat de Vlaamse regering een raster van huurprijzen opstelt zodat huurprijzen bepaald kunnen worden op basis van objectieve criteria: de kwaliteit van de woning, het aantal kamers, het comfort, energiezuinigheid... We geven elk criterium een aantal punten en elk punt komt overeen met een vaste som. Zo kunnen we de huurprijs samenstellen. Respecteert de verhuurder het raster van de huurprijzen niet, dan moet de huurder het recht hebben zich tot een rechter te wenden om het te doen respecteren.

Akkoord, dat is een bevoegdheid van de Vlaamse regering. Maar moeten we daarop wachten? In voorbereiding van een Vlaams huurprijzenraster willen we dat het stadsbestuur een eigen A-raster van huurprijzen opstelt. We stellen dat A-raster beschikbaar en promoten het. Zo staat de private huurder sterker. Een derde van de Antwerpse woningen is van onvoldoende kwaliteit. Wij willen dat de stad ervoor zorgt dat alle verhuurde woningen op haar grondgebied voldoen aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Regering zou een conformiteitsattest, dat is een woonkeuringslabel, voor alle verhuurde woningen moeten opleggen. Zoals een auto wordt gekeurd, zo zou ook elk verhuurd pand gekeurd moeten worden. Het huidige stadsbestuur ziet zo'n label niet zitten: 'Dan staan 100 000 mensen op straat.' Als dat zo is, dan is het helemaal onverantwoord niet méér controles te doen. Dan zou de alarmbel moeten afgaan. Dan zou het stadsbestuur een Marshallplan voor het woonbeleid moeten afkondigen. Maar het blijft de kop in het zand steken.

Wij willen alle verhuurde woningen in de stad gecontroleerd zien. Daarom verhogen we het aantal woontoezichters. We bemannen de dienst Woontoezicht met maatschappelijk werkers die de huurders van ongeschikte of onbewoonbare panden begeleiden om een nieuwe woning te vinden. Vaak vragen huurders zelf geen controle aan uit vrees dat de woning dan onbewoonbaar wordt verklaard en zij geen andere huurwoning kunnen betalen of vinden. Op een te krappe private huurmarkt mag het controle-initiatief niet bij de huurder liggen.

Eigenaars van woningen die niet in orde zijn met de normen van de Vlaamse Wooncode, verplichten we hun woning op eigen kosten in orde te maken. Doen zij dat niet, dan moeten zij hogere boetes krijgen en verplicht worden hun pand in handen te geven van de stedelijke wooncoöperatie. We laten de stad en het OCMW investeren in sociale tewerkstellingsprojecten om deze woningen bewoonbaar te maken. De Woonkantoren van de stad moeten meer nog dan vandaag de laagdrempelige plek bij uitstek worden waar elke Antwerpenaar terecht kan met woonvragen. Mijn woning is vochtig, kan er een controle komen? Welke premies krijg ik bij verbouwingen? Hoe schrijf ik me in bij de sociale huisvesting? Het Woonkantoor als de eerste plek in het district waar je kan binnenwandelen en advies krijgen.

We maken een woonsite van de stad, een website waarop huurwoningen worden aangeboden, we geven een 'groen label' aan alle woningen met een conformiteitsattest. Dat is goed voor iedereen: voor mensen op zoek naar een goede huurwoning, en ook voor alle goedmenende eigenaars. Deze woonsite toont ook de rijkthuurpijs, via het A-raster voor huurprijzen. Zo kan de stad het aanbod aan huurwoningen mee sturen. Hier staat de site 'Kotweb' model. Studentenkoten die voldoen aan de kwaliteitseisen opgelegd door de stad, krijgen er een label.

TWEE. NULTOLERANTIE VOOR LEEGSTAND

Op vijf jaar tijd verdubbelde de leegstand in de stad: van vijfhonderd leegstaande gebouwen of woningen in 2012 naar meer dan duizend in 2017. Ook de langdurige leegstand stijgt. Ondertussen zijn duizenden gezinnen op zoek naar een betaalbare woning.

Wij willen de heffing op leegstand verhogen. Het basisbedrag in Antwerpen bedraagt amper 2500 euro voor een volledige woning. In Mechelen is dat 3750 euro. Er zijn ook te veel vrijstellingen op die leegstandsheffing. We willen die beperken. Daarbij ontzien we mensen die niet de nodige middelen of expertise hebben om de nodige renovaties uit te voeren. Maar voor vastgoedbedrijven verdubbelen we de leegstandsheffing. Ook de heffing op onbebouwde gronden willen we verdubbelen. De opbrengst investeren we in projecten voor betaalbaar wonen

Bij structurele leegstand van langer dan drie jaar nemen we ingrijpende maatregelen. Het Antwerpse leegstandsregister telt meer dan vierhonderd zulke panden. De betrokken eigenaars kregen al enkele jaren de kans zich om in regel te stellen. De stad draagt deze wooneenheden in de eerste plaats over aan sociale huisvestingsmaatschappijen of aan het sociaal verhuurkantoor. Zo kunnen we het aanbod sociaal wonen of betaalbaar wonen op de huurmarkt vergroten.

Er is ook nog veel verborgen en ongeregistreerde leegstand. Wij willen we een actieve prospectie door stedelijke diensten naar leegstand. We richten ook een meldpunt op voor burgers. Want alleen bij een correcte registratie kan er sprake zijn van een correcte heffing.

DRIE. EEN AMBITIEUS BELEID VOOR MODERNE SOCIALE HUISVESTING

Wonen is een universeel basisrecht. De overheid heeft de plicht dat recht op wonen te garanderen. Er is schaarste op de woningmarkt en die jaagt de prijzen naar omhoog. Er moeten dringend meer woningen komen, wooneenheden die jonge werkende gezinnen in staat stellen op eigen benen te staan. Ook woningen voor de ouderen, die andere woonbehoeften hebben. En ook voor wie uit de economische boot valt en geen degelijke betaalbare woning kan vinden. De stad telt vandaag amper 22 546 sociale woningen, dat zijn er welgeteld achttien minder (!) dan zes jaar geleden. Ondertussen staan 28 000 Antwerpenaren op de wachtlijst voor een sociale woning: dubbel zo veel als zes jaar geleden. Maar op een wachtlijst kan je niet wonen.

De voorbije tien jaar zijn er in de stad 58 000 inwoners bijgekomen. De komende jaren komen daar nog eens 30 000 tot 40 000 sinjoren bij. Waar moeten die allemaal wonen? Zonder radicale ingreep wordt wonen nog onbetaalbaarder.

Het doel van sociale huisvesting is altijd geweest: betaalbare huurwoningen voor iedereen mogelijk maken. In 1961, toen voor het eerst inkomensgrenzen voor een sociale huurwoning vastgelegd werden, kwam nog 60 procent van de bevolking in aanmerking voor een sociale woning. Wij willen de sociale huisvesting veel ruimer uitbouwen. Dan kunnen we ook de inkomensgrenzen weer optrekken. Mensen met een modaal inkomen vinden dan weer een plaats in ons moderne socialehuisvestingsbeleid. Door hogere

inkomenscategorieën toe te laten, zullen op termijn ook de huurinkomsten voor de sociale huisvestingsmaatschappijen stijgen.

De Vlaamse regering laat 84 procent van de woonsubsidies naar eigenaars vloeien. Niet meer dan 14 procent gaat naar sociale huisvesting en maar 2 procent gaat naar de private huurmarkt. Zo'n scheeffrekking bestaat in geen enkel ander land. Wij willen hier een ommekeer en geven sociale huisvestingsmaatschappijen meer middelen voor de bouw en renovatie van sociale woningen.

De rechtse partijen laten alles over aan de private ontwikkelaars, de vriendjes van de vastgoedbeurzen en de disgenoten van 't Fornuis. Als de stad iets rond sociale huisvesting moet doen, dan is het minimaal, vinden ze. Want sociale woningen, dat is volgens de N-VA-minister van Wonen maar 'een tijdelijke noodoplossing'. Een tijdelijke noodoplossing. Voor arme sukkelaars. Die er het best zo snel mogelijk weer uit weg moeten, naar de private markt die nog heiliger is dan een heilige koe. En dus worden de regels verstrengd. Er komen tijdelijke contracten in plaats van woonzekerheid. Er komen nieuwe regels die sociale huurders verbieden een stukje eigendom te hebben. En als hun inkomen stijgt, zouden sociale huurders moeten verhuizen. Stadsbestuur en Vlaamse regering proberen van sociaal wonen een sociale lepra te maken. Nochtans zijn onderzoekers en specialisten, mensen uit het middenveld en organisaties zoals de Chiro ervan overtuigd dat we naar meer sociale woningen moeten. Ook in onze Grote Bevraging komt onder de rubriek 'woonstad' met stip als meest populaire eis naar voren: 'een ambitieus plan voor meer sociale woningen'. Volgens de Vlaamse regering moet elke gemeente minstens 9 procent sociale huisvesting voorzien. Dat is echt een minimumdrempel. Lager kan niet. De meeste grootsteden in Europa tellen meer dan 20 procent sociale huisvesting. Antwerpen haalt de 9-procentdrempel net. Maar die is zeer ongelijk verdeeld. Maar drie districten hebben meer dan 9 procent sociale huisvesting: Hoboken, Antwerpen en Berendrecht-Zandvliet-Lillo. We willen snel naar 9 procent sociale huisvesting in elk district, dus ook in Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Merksem en Wilrijk. We bouwen elk jaar duizend à tweeduizend nieuwe sociale huurwoningen bij.

Daarnaast voorzien we minimaal een derde sociale woningen bij alle nieuwe grote private bouwprojecten waar de stad partner is (bijvoorbeeld door inbreng van grond). In de projecten van de stedelijke wooncoöperatie voorzien we een derde sociale woningen en twee derde betaalbare huur- en koopwoningen. We schakelen ook een versnelling hoger om leegstaande sociale woningen versneld te renoveren. Vandaag staat in onze stad één op de tien sociale woningen leeg. Dat bouwen we af naar een leegstand van maximaal één op de dertig. We gaan voor kortstondige leegstand tussen twee verhuurbewegingen. We stellen een masterplan op voor de renovatie van 1800 woningen in de komende legislatuur. We renoveren bij grote renovatieprojecten eerst de leegstaande woningen zodat bewoners die al tientallen jaren in een wijk wonen, daar ook kunnen blijven wonen. We maken vooral gebruik van 'zachte' renovaties met een beperkte impact op de huurders, zodat ze zo veel mogelijk in hun huis kunnen blijven wonen.

Ook voor veel sociale huurders neemt de huur een flinke hap uit het budget. De bijkomende gemeenschappelijke kosten – de huurlasten – maken de factuur dikwijls te zwaar. We bevriezen daarom de huidige huur van sociale woningen en plafonneren de huurlasten op 10 procent van de huurprijs.

VIER. EEN ACTIEVE STEDELIJKE VASTGOEDPOLITIEK

We verbieden de verkoop van stadsgronden en -gebouwen

Bouwen doe je niet in het luchtledige. Om het aanbod van betaalbaar wonen te kunnen uitbreiden, heeft een stad grond nodig. Vandaag verpatst Antwerpen veel eigen gronden: de wijk Neerland in Wilrijk, de schaatsbaan in Deurne, de Havanasite op Luchtbal... Die braderie moet stoppen. We stoppen met de uitverkoop van onze stad aan de projectontwikkelaars. Wij houden publieke gronden in publiek bezit. We hebben een overzicht nodig van alle stadsgronden en van de braakliggende gronden in eigendom van overheidsbedrijven.

Wij willen concessies aan projectontwikkelaars alleen nog vergunnen via erfpacht, zoals in Amsterdam en Wenen. Dat erfpachtsysteem heeft minstens vier voordelen: we kunnen de criteria bepalen van wat er gebouwd moet en mag worden; we beperken de speculatie; we werken prijsdempend en we verkrijgen inkomsten die we dan weer in andere projecten rond betaalbaar wonen kunnen investeren. Vier vliegen in één klap.

We halen inspiratie bij de Weense SMART-woningen

'We zouden op de woningmarkt een goed R4'tje moeten hebben,' verzucht architectuurprofessor André Loeckx. Hij bedoelt: een toegankelijke, betaalbare en kwaliteitsvolle vorm van wonen die de grote meerderheid van de mensen zich kan permitteren. Zeker in Antwerpen hebben we dat nodig. Van de stadsbegroting 2018 gaat 260 miljoen euro naar het beleidsdomein woonstad. Maar amper 13 procent van dat bedrag gaat naar 'betaalbaar wonen'. Dat is niet op maat van de problemen of van de uitdagingen. Op de vraag van de PVDA-fractie daarover bleef het stil. Heel stil.

Nochtans kan Antwerpen inspiratie halen uit de SMART-woningen in Wenen. Daar wordt bewust gekozen voor compacte, goedkope huisvesting. De inrichting van die SMART-woningen is modulair: ze kan wijzigen als de gezinssituatie wijzigt. De oppervlakte van elke wooneenheid wordt op die manier optimaal benut. Er is een groot eigen terras voor alle wooneenheden; er zijn gezamenlijke voorzieningen zoals fietsenstalling, groene zones, een extra aparte leefruimte en keuken voor familiefeestjes... De SMART-woningen hebben een minimale ecologische voetafdruk. Ze zijn bestemd voor eenoudergezinnen, ouderlingen en alleenstaanden. Kortom, voor de groepen met de hoogste woon nood.

Sociale duurzaamheid, moderne architectuur, ecologie en betaalbaarheid zijn de kernelementen van de SMART-woningen. Wenen heeft vijf types, respectievelijk van max. 40 m² met één slaapkamer, max. 55 m² met twee slaapkamers, max. 70 m² met drie slaapkamers, max. 85 m² met vier slaapkamers en max. 100 m² met vijf slaapkamers. De huur voor een SMART-woning met twee slaapkamers, hal, badkamer, woonruimte met keuken, toilet en terras bedraagt 412 euro per maand. De eigen inbreng van de huurders bedraagt maximaal 3300 euro. Die eigen inbreng wordt omgezet in een coöperatief aandeel van de wooncoöperatie. Na een periode van tien jaar kan het aandeel verkocht worden als de huurder het appartement verlaat. Behoudt de huurder het aandeel, dan kan hij of zij blijven huren aan het voordeeltarief, of het appartement aankopen aan kostprijs. Je betaalt dan alleen nog een maandelijks bedrag voor het onderhoud van het appartement.

We richten een Antwerpse Wooncoöperatie op

Projectontwikkelaars en bouwbedrijven focussen op de hogere inkomens en zorgen voor een spiraal van oververhitting van de prijzen. De stad moet daarop ingrijpen. Hoe? Door een stedelijke maatschappij op te richten die zelf woningen bouwt en beheert. Ze voert ook zelf renovatie- en isolatiewerken uit. Deze stedelijke maatschappij kan ook werken uitvoeren voor private eigenaars. Dan schiet ze de kosten voor en de eigenaar betaalt die daarna terug met het geld van de besparing op huur en energie.

Wij organiseren de stedelijke woonmaatschappij als een wooncoöperatie. Vandaar: Antwerpse Wooncoöperatie. Zowel de stad, de sociale huisvestingsmaatschappijen, als de huurders en eigenaars zijn coöperant. Zo betrekken we de bevolking bij het woonbeleid. De Antwerpse Wooncoöperatie moet democratisch en transparant werken. De vergaderingen ervan zijn integraal te volgen via livestream en de documenten zijn openbaar. In een publiek register worden alle contacten met private ondernemingen bijgehouden. De algemene vergadering verkiest de bestuursleden en kan ze ontslaan als gesjoemel wordt vastgesteld.