

Sinds het eind van de jaren negentig heerst in België een wooncrisis die met het jaar ernstiger wordt. In tien jaar tijd verdubbelde het bedrag dat diende neergeteld te worden voor een appartement of een woonhuis. De private huurmarkt wordt voor velen een noodoplossing. De druk op de private huurmarkt stijgt. De vraag ligt veel hoger dan het aanbod, wat eigenaars in staat stelt ook slechte panden aan hoge prijzen te verhuren. Vooral de prijzen in het lagere (en dus kwalitatief slechtere) segment stijgen sterker dan gemiddeld.

Volgens artikel 23 van de Belgische grondwet heeft iedereen recht op een behoorlijke huisvesting. Dit recht werd vertaald in de Vlaamse Wooncode. De steden en gemeenten zorgen voor de uitvoering ervan. Ook de stad Antwerpen draagt hierin dus verantwoordelijkheid.

Toch is het niet mogelijk dit recht op te eisen wanneer men niet over een behoorlijke huisvesting beschikt. Tal van mensen zien zich genoodzaakt te huren bij huisjesmelkers en het aantal daklozen stijgt. Er bestaan tal van goede alternatieven en maatregelen, maar geen van deze is voldoende uitgebouwd om de huidige woningnood op te vangen.

Een woning voor Allen? Om uit de wooncrisis te geraken moet de overheid dringend werk maken van een ernstig woonbeleid. Dat woonbeleid moet gebaseerd zijn op volgende pijlers:

- 1. Meer sociale huisvesting*
- 2. Meer ingrepen op de private huurmarkt*
 - 2.1. Sociale verdringing vermijden*
 - 2.2. Promoten van de sociaal verhuurkantoren*
 - 2.3. Verplichting van het conformiteitsattest*
 - 2.4. Controle van de huurprijzen*
 - 2.5. Invoeren goede huursubsidie*
 - 2.6. Harde aanpak huisjesmelkerij*
- 3. Aanpak van de leegstand*
- 4. Een (tijdelijk) onderdak voor alle daklozen*

1. Meer sociale huisvesting

Ongeveer 7 procent van alle woningen in België zijn sociale huurwoningen. Antwerpen scoort met 11% sociale huisvesting beter dan andere Vlaamse gemeenten. De stad telde in 2007 een totaal aantal van 26.364 sociale huurwoningen en 644 sociale koopwoningen.¹

Toch staan er in Vlaanderen nog steeds 75 000 huishoudens op de wachtlijst. Ook in Antwerpen is het aanbod veel te beperkt om de stijgende vraag te kunnen oplossen.

Bovendien zijn veel van de huidige Antwerpse sociale woningen erg verouderd en worden ze gerenoveerd. Bij die renovaties worden de ruimtes vergroot en aangepast aan de huidige normen, waardoor het totaal aantal wooneenheden vermindert. Het totaal aan geplande renovaties in de periode 2008-2012 zullen zorgen voor een daling van het patrimonium met 498 wooneenheden.

Hier staat wel nieuwbouw tegenover. Voor de zelfde periode plant men de bouw van 800 nieuwe wooneenheden, wat de uiteindelijke balans licht positief maakt met 302 extra wooneenheden. Dit is echter veel te weinig om de lange wachtlijsten op te lossen.

Een bijkomende vraag is of sociale huisvesting in de toekomst nog betaalbaar blijft voor de laagste inkomens. In het huidige financieringssysteem worden kosten van renovaties doorgerekend aan de zittende huurders door een stijging van de basishuurprijzen. Daar komt nog bij dat de reële huurprijs die een groot deel van de zittende huurders betaald steeds meer afwijkt van de basishuurprijs. Daarom wil men via extra toewijzingsregels ook hogere inkomens huisvesting in de 'concentratieblokken', wat nog een verdere daling geeft in het aantal woningen voor de laagste inkomens.

We ijveren voor meer sociale woningen die toegankelijk zijn en blijven voor de laagste inkomens.

We ijveren voor een financieringssysteem waarbij de Vlaamse overheid de sociale huisvestingsmaatschappijen volledig subsidieert voor onderhoud en aanvulling van het patrimonium. De stijging van de basishuurprijs moet losgekoppeld worden van de effectieve renovatiekosten.

2. Meer ingrepen op de private huurmarkt

Sociale huisvesting 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

¹ Hierin zitten zowel de sociale koop- als huurwoningen die beheerd worden door de stad, het OCMW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de Antwerpse Bouwcoöperatie, het sociaal verhuurkantoor en het Vlaamse Woningfonds.

sociale woningen gebeurt niet van vandaag op morgen. Daarom zijn extra regulerende maatregelen op de private huurmarkt vandaag broodnodig.

Ongeveer 30% van de woningen in Antwerpen worden verhuurd op de private huurmarkt. In Borgerhout en vooral ook in Antwerpen loopt het aantal eigenaars zelfs terug tot 39%. De kwaliteit van de huurwoningen laat het meest te wensen over in Antwerpen Noord en de stationsomgeving. In onderstaande tekst zullen daarom voornamelijk voorbeelden uit deze wijken worden aangehaald, maar het betreft wel een problematiek die zich ook in andere wijken doet voelen, hoewel in mindere mate.

2.1. Sociale verdringing vermijden

In Antwerpen Noord en de stationsomgeving treffen we de grootste percentages aan generatiearmen, werklozen, leefloners en anderstalige nieuwkomers. Hier vinden veel mensen zonder wettig verblijf hun laatste kans op onderdak. Men kan de stad niet verwijten dat zij niet investeren in achtergestelde buurten.² Heel wat bouwblokprojecten van AG Vespa en verschillende stadsvernieuwingprojecten worden hier uitgevoerd. Van de 61 bouwblokprojecten op de website van Vespa gaan er bijvoorbeeld 33 door in Antwerpen Noord.

Dit kadert perfect in het woonbeleid van stad Antwerpen, dat te eenzijdig is gericht op het aantrekken van jonge tweeverdieners. Door heropwaardering van deze wijken wil men ze opnieuw aantrekkelijk maken voor jonge gezinnen met kinderen.

In de huidige beleidsbeslissingen wordt vergeten dat deze wijken momenteel een belangrijke functie vervullen voor het wonen in de stad. Het zijn doorgangswijken met een grote concentratie van huurwoningen in het onderste segment van de markt. Deze woningen zijn voor vele gezinnen met lage inkomens een laatste toevlucht. Allochtone nieuwkomers starten hier aan hun woonloopbaan, en verhuizen stelselmatig naar betere panden naargelang hun situatie in België verbetert.

Wil de stad werkelijk iets doen aan de problemen op de private huurmarkt, dan is een beleid nodig dat de functie van doorgangswijken erkent en ze niet louter beschouwt als een kankerplek die moet worden weggesneden. Het bewijs hiervan is dat bij sociale verdringing de situatie zich verschuift naar elders (momenteel Deurne Noord). Je kan het bestaan van groepen mensen en hun behoeften niet negeren. De stad moet deze wijken in hun huidige functie een kans geven en de werkelijke problemen aanpakken die dit soort wijken onleefbaar maken: huisjesmelkerij, de slechte woonkwaliteit, te hoge drempels om op te

² Site Vespa

komen voor je rechten, inkrimping van de huurmarkt, en bovenal het groot tekort aan sociale woningen. Stadsvernieuwing en heropwaardering van buurten mag geen sociale verdringing tot gevolg hebben. De stad zou de opbrengsten van het rollend fonds ook kunnen gebruiken om betaalbaar wonen in de wijk te realiseren.

2.2. Promoten van de sociaal verhuurkantoren

Het aanbod van de SVK's is een goede aanvulling van de sociale huisvesting en een goede aanpak van de private huurmarkt. Huurders bij een SVK kunnen er zeker van zijn dat de huurwet correct wordt gevolgd, dat ze woonzekerheid hebben en de huurwoning in overeenstemming is met de kwaliteitsnormen. Verder genieten zij huurbegleiding en andere hulp, onder andere bij het aanvragen van de huursubsidie. Eigenaars van hun kant krijgen de garantie op huurbetaling, onderhoud van de woning, garantie op wederverhuring, een degelijke verzekering en de mogelijkheid voor renovatiepremies. En dit allemaal kosteloos.

Momenteel verhuren de Antwerpse SVK's 300 private huurwoningen. Er staan echter meer dan 1000 gezinnen op hun wachtlijst. Zij zijn steeds op zoek naar goede en betaalbare huurwoningen in Antwerpen. Het SVK-model is echter nog niet voldoende gekend bij de vele eigenaarverhuurders uit het Antwerpse.

Het gebruik van de SVK's moet meer gestimuleerd worden. Daar ijveren wij voor:

- *promotie van de verhuring via sociaal verhuurkantoor naar eigenaars toe*
- *sociale verhuurkantoren extra werkingsmiddelen geven om personeelsbestand, diensten en het aantal beheerde woningen voort te kunnen uitbreiden*
- *overleg met de SHM's om de doorstroming van huurders naar SHM's gemakkelijker te laten verlopen (opname in toewijzingsreglement)*

2.3. Verplichting van het conformiteitsattest

Indien een woning voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode kan de eigenaar een conformiteitsattest aanvragen. Eind 2006 beschikten in Antwerpen ongeveer 3600 wooneenheden over een conformiteitsattest.

Het feit dat het conformiteitsattest niet verplicht is voor huurwoningen geeft verhuurders vrij spel. Het is ontoelaatbaar dat eigenaars ongezonde en onveilige krotten kunnen verhuren

aan veel te hoge prijzen. Het krot Spot team van stad Antwerpen (sinds 2004) levert op dit vlak zeker goed werk. De systematische controle van huurwoningen op basis van de Vlaamse wooncode is een begin. Het jaarverslag leert ons dat in 86% van de gevallen de eigenaar herstellingen uitvoert die de woonsituatie van de huurders verbeteren.

De Vlaamse Wooncode is een goed instrument, maar moet beter benut worden. Het conformiteitsattest, dat een bewijs levert van kwaliteit van de woning, moet verplicht worden voor elk huurpand. De verplichting moet erover waken dat elk huurpand aan vooropgestelde basisvereisten voldoet.

Een minimum aan goede isolatie moet hierin worden opgenomen. Het zijn namelijk ook de zwakste huurders die de hoogste energiekosten betalen.

2.4. Controle van de huurprijzen

De huurprijzen worden momenteel bepaald door de vrije markt: is de vraag groter dan het aanbod, dan gaat de prijs de lucht in. Het vrijemarktsysteem bedreigt het grondrecht op wonen.

De federale overheid moet, in overleg met de gewesten, werk maken van de invoering van een koppeling prijs - kwaliteit, waarbij een basiskwaliteit voorzien blijft. Prijzen mogen stijgen naargelang het extra comfort een woning biedt, niet naargelang het al dan niet voldoen aan vastgelegde basisvereisten.

Verhuurders zijn bij wet verplicht de huurprijs en bijkomende lasten duidelijk uit te hangen bij verhuring. De controle hiervan is doorgeschoven naar de gemeenten, maar de middelen om dit te doen zijn achterwege gebleven.

De Vlaamse overheid moet de gemeenten van voldoende middelen voorzien om een goede controle te kunnen uitbouwen op de registratie van de huurprijzen.

2.5. Invoeren van een goede huursubsidie

Voor de laagste inkomens zal een controle op de huurprijzen niet volstaan en is een aanvullende, degelijke huursubsidie noodzakelijk. Het degressief systeem brengen mensen in betalingsmoeilijkheden en de te strenge voorwaarden maken de subsidie maar voor een heel beperkte groep toegankelijk.

Daarom ijveren we voor de afschaffing van het degressieve systeem en de tijdelijkheid van de subsidie. Het maximum inkomen moet worden opgetrokken, de premies aangepast aan

de gezinssamenstelling en de voorwaarden ter toekenning van de subsidie moeten versoepeld worden.

Private huurders die zich hebben ingeschreven voor een sociale woning, maar op de wachtlijst komen te staan, moeten gedurende die wachtperiode noodgedwongen op de private markt huren en krijgen hier momenteel geen vergoeding voor.

Private huurders die zich hebben ingeschreven voor een sociale woning moeten zolang zij geen sociale woning krijgen toegewezen een wachtvergoeding krijgen.

2.6. Harde aanpak van huisjesmelkerij

Wie misbruik maakt van een financieel of sociaal verzwakte persoon om aan abnormaal hoge prijzen roerende of onroerende goederen te verkopen of te verhuren in omstandigheden strijdig met de menselijke waardigheid maakt zich schuldig aan het misdrijf "huisjesmelken" (definitie).

Deze verhuurders die er (ondanks bijkomende maatregelen) nog altijd in slagen geld te slaan uit huisjesmelkerij, moeten hard aangepakt worden. Momenteel worden er veel te weinig huisjesmelkers ook daadwerkelijk berecht, en dan nog vaak voor veel te lichte straffen.

Om huisjesmelkers daadwerkelijk te berechten heeft het parket vooral nood aan getuigenissen van de slachtoffers. Hier wringt nu net het schoentje. Zittende huurders zijn maar zelden bereid om de eigenaar van het huurpand aan te klagen. Een eerste knelpunt hiervoor is het gebrek aan alternatieven voor de slachtoffers. Antwerpen bezit in het totaal slechts 28 transitwoningen. Die zitten vol. Een tweede knelpunt is de verblijfstatus van veel slachtoffers. Mensen zonder wettig verblijf zijn hier zeer sterk vertegenwoordigd, maar zij hebben al helemaal geen recht op (nood)opvang. Bovendien riskeren zij het om het land te worden uitgezet wanneer ze zich kenbaar maken.

Tenslotte blijkt uit eigen onderzoek³ dat veel van de ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde panden nog steeds bewoond worden. Het gebrek aan herhuisvesting van zittende huurders is een van de grootste knelpunten voor een effectieve aanpak van de huisjesmelkerij. Is het trouwens normaal dat zij dan nog steeds huur blijven betalen aan de huisbaas, die op dat moment voor de wet strafbaar is?

³ De lijsten van 22 augustus 2008 werden de week nadien per woning gecontroleerd. Veel van de woningen op de leegstandlijst blijken afgebroken, in renovatie of gerenoveerd en bewoond. Veel woningen op de lijst van de onbewoonbaarverklaarde of ongeschikte woningen zijn bewoond.

Het is ontoelaatbaar dat zwakke huurders uit noodzaak geld betalen aan huisjesmelkers, die op dat moment bij wet strafbaar zijn. Om huisjesmelkerij echt aan te pakken is er nood aan:

- *effectieve uitvoering van, en strengere straffen voor meer huisjesmelkers*
- *meer transitwoningen en alternatieven voor zittende huurders*
- *geen vervolging en wel hulpverlening voor mensen zonder wettig verblijf*
- *de krotbelasting strikt toepassen*
- *bij gebrek aan woonalternatieven moet gratis verblijf van zittende huurders in ongeschikte panden mogelijk gemaakt worden. Onbewoonbare panden zouden niet bewoond mogen worden.*

2.7. Aanpak van de leegstand

Zowel de woningen op de leegstandslijst als op de lijst van ongeschikt- en onbewoonbaarverklarde woningen zouden in principe leeg moeten staan. Dit waren voor 2007 1.536 woningen, de afzonderlijke woonheden zouden het cijfer nog fors verhogen. Voor Antwerpen Noord bijvoorbeeld gaat het op dit moment om 44 leegstaande woningen met 57 woonheden en 145 ongeschikt en onbewoonbaar verklarde panden met in totaal 528 wooneenheden.

We stelden vast dat veel van de woningen op de leegstandslijst in feite gerenoveerd en bewoond, of afgebroken, of in renovatie waren. Een ander deel stond te koop. Bovendien ontbreken verschillende leegstaande panden op de lijsten, waaronder die in de sociale huisvesting.

Om de leegstand effectief aan te pakken, is een volledig en juist overzicht van het aantal leegstaande woningen nodig. De lijsten moeten up to date gehouden worden en alle gegevens bevatten.

Daarnaast moet het stadsbestuur blijven zoeken naar alternatieven voor de leegstand, en deze ook effectief toepassen.

De “wet Onkelinx” en het “openbaar beheersrecht” geven aan openbare besturen de mogelijkheid om leegstaande panden op te eisen en in sociaal beheer te nemen.

Administratief en juridisch is dit echter zo complex dat het in Antwerpen in 2007 slecht 1 maal werd gebruikt.

Een ander alternatief is het principe waarbij een eigenaar zijn leegstaand pand laat 'bewonen voor bewaking'. De huurder betaald hiervoor een zeer lage prijs. Daar staat wel tegenover dat hij erg flexibel moet zijn omwille van de erg korte opzegtermijn. Bijkomende criteria en het aanpassen van voorwaarden kunnen hier een uitweg bieden.

Tenslotte denken we aan verschillende vormen van Solidaire wonen waarin mensen uit kansengroepen de mogelijkheid krijgen om samen te wonen met anderen om het wonen betaalbaar te houden.

Kortom, de stad heeft als taak te zoeken naar alternatieven van de leegstand op zowel de sociale als de private markt.

De regelgeving omtrent sociaal beheer moet vereenvoudigd worden, zodat dit wooninstrument ook echt kan worden toegepast.

Lange leegstand in sociale huisvesting zonder duidelijke redenen is gezien de wachtlijsten onaanvaardbaar. De SHM's moeten hierover een opener beleid voeren.

Het principe dat eigenaars in staat stelt hun leegstaande woningen of panden 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. Op die manier kunnen vele stadsgebouwen en woningen in de sociale huisvesting die nu al jaren leegstaan terug op de woningmarkt gebracht worden.

Solidaire Woonvormen moeten verder onderzocht en toegepast worden.

2.8. Een (tijdelijk) onderdak voor alle daklozen

Een dakloze is iemand die ongewild en onverwachts door een crisissituatie, een calamiteit of het onvermogen tot een oplossing toevlucht neemt tot de straat, openbare ruimtes en/of opvangcentra en dus niet over een gegarandeerd onderkomen voor de nacht beschikt en niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen. (Van Regenmortel, Demeyer, Vandenbempt en Van Damme, 2006; Van Doorn, 2002; Feantsa, 2005)

Feantsa schat het aantal daklozen in België op 17.000. Het aantal daklozen in Antwerpen is moeilijk te schatten. Er zijn geen cijfers voorhanden. Het is echter wel duidelijk dat het aantal daklozen gestadig stijgt. De laatste jaren zien we een sterke vervrouwelijking. 1 op de 3 daklozen is een vrouw. Er zijn ook meer jongeren en meer allochtonen, onder hen veel mensen zonder papieren.

We onderscheiden drie vormen van onderdak. Enerzijds opvang voor een langere periode totdat de persoon een eigen woning gevonden heeft. Anderzijds de nachtopvang en

crisisopvang. Overal is er een groot tekort. Mensen zonder wettig verblijf kunnen al helemaal geen gebruik maken van de reguliere (nood)opvang en zijn aangewezen op de weinige vrijwilligers die zich voor deze mensen inzetten.

Het stadsbestuur moet zorgen voor een woning voor Allen al is dat maar een tijdelijk onderdak.

De Stad moet het aantal opvangplaatsen voor daklozen fors uitbreiden. Zowel de opvangplaatsen voor langere termijn, de crisisopvang, als de nachtopvang.

Wij vragen aan de sta om het 'Winterplan', waarbij er gedurende de koude maanden extra bedden worden voorzien in de nachtopvang, af te schaffen en die extra bedden het hele jaar door te voorzien.

Daklozenopvang moet ook toegankelijk blijven voor mensen zonder wettig verblijf.

De Antwerpse Actie Wonen verenigt een actieve groep Antwerpse middenveldorganisaties die werken aan de realisatie van het grondrecht wonen, ieder binnen zijn eigen werkveld en op zijn eigen manier.

Alle onderschrijvende Antwerpse middenveldorganisaties engageren zich om te blijven ijveren voor de effectieve realisatie van bovenstaande beleidsaanbevelingen.

- Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw
- Vzw Rot op huisjesmelkers
- De Acht vzw, Antwerps minderhedencentrum
- ACW - Antwerpen
- CAW Metropool Straathoekwerk
- Daklozen Aktie Komitee
- Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen
- Huurdersbond Antwerpen
- Antwerps Platform GeneratieArmen
- De Loodsen
- Payoke