



Terreinverkenning private woonmarkt

Lieve Lambrechts
team wonen
2006



Antwerpen stad

Samenlevings
opbouw

INHOUD

EEN AANTAL STATISTISCHE GEGEVENS

De woning

Staat van de woning

Isolatie

Comfort

Bewoonbare oppervlakte en centrale verwarming

Dossiers leegstand en verwaarlozing

Woningen bewoond door huurder of eigenaar

Samengevat

Wie woont in deze buurten?

Conclusie

BELEVING VAN DE WOONPROBLEMATIEK DOOR WERKERS OP HET TERREIN

Wijken, doelgroepen en evoluties bekeken

Antwerpen Noord (2060)

Wooncarrière van nieuwkomers in Antwerpen

Het verschil in cultuur

Oud-Borgerhout, het verschil met Antwerpen Noord en parallellen met andere wijken

Deurne Noord

Inkrimping van de huurmarkt – verwerven van eigendom

Kandidaat huurders voor sociale woningen

De kost van een woning

(Geen) koppeling prijs – kwaliteit

De huursubsidie

Premies bij werken aan je woning

Gas en elektriciteit

Ontbrekende of onaangepaste dienstverlening

Sociale huisvestingsmaatschappijen

De Huurdersbond

VOB: belangenbehartiging huurders

Onbewoonbaar verklaringen

Woonbegeleiding

Enkele andere gegevens

Conclusies

WAT KAN HET OPBOUWWERK HIER BETEKENEN?

Verfijning vanuit de doelgroep

Werken met eigenaars of huurders?

Afweging vanuit wijken en doelgroepen

Deurne Noord

Oud-Borgerhout

Antwerpen Noord

Hoe kan je in de wijk Antwerpen Noord aan de slag met een project?

EEN AANTAL STATISTISCHE GEGEVENS

De gegevens hieronder vonden we bij de Dienst Sociale Planning Antwerpen. We keken hierbij vooral naar de wijken waar we op dit ogenblik met basisteams actief zijn: Deurne Noord, Deurne Zuid, Antwerpen Noord, Borgerhout Noord en Borgerhout Zuid, Oud-Berchem en het Kiel. We keken ook extra naar het Dokske in Merksem, naar Hoboken-Vallaar en naar het stukje 2018 rond het centraal station. Deze gebieden kwamen erbij omdat we inschatten dat we ook daar een aantal problematieken geconcentreerd konden terugvinden. Gaandeweg hebben we het stukje 2018 rond het centraal station nog opgesplitst in twee delen: de kant tussen de Pelikaanstraat en het stadspark en de kant Ommeganckstraat – Provinciestraat omdat al vlug bleek dat beide delen op een aantal cruciale punten heel verschillend scoren.

Als we de cijfers bekijken, zien we dat een aantal lijnen zich duidelijk zetten en kunnen we grofweg stellen dat Antwerpen Noord (2060) en het stukje rond het centraal station (en dan vooral het stukje aan de kant van de Ommeganckstraat) er het slechtste aan toe zijn op het vlak van huisvesting. Dit kan worden vastgesteld op basis van een aantal indicatoren.

De woning

De cijfers waarop dit deeltje is gebaseerd, dateren uit 2001. Enkel bij het stukje 'leegstand en verwaarlozing' zijn de cijfers recenter; van 2005.

Staat van de woning

Als we het hebben over de staat van de woning is er gekeken naar de behoefte aan herstellingen aan de elektrische installaties, aan de binnenmuren, de buitenmuren, de ramen, de dakgoot en het dak. De staat van de woningen is veruit het slechtste in het stukje 2018 aan de kant van de Ommeganckstraat, op de voet gevolgd door Antwerpen Noord. Deze twee gebieden worden gevolgd door 2018 aan de kant van de Pelikaanstraat, Oud-Borgerhout en Oud-Berchem.

Deurne Noord scoort op de meeste punten net beter dan bovengenoemde gebieden maar we zien wel dat in Deurne Noord de minste verbouwwerken worden uitgevoerd.

Isolatie

Antwerpen Noord en het ganse gebied 2018 rond het station scoren het slechtst als het gaat over isolatie van woningen. In deze wijken vinden we – in vergelijking met het gemiddelde van de stad – heel weinig huizen terug met dubbele beglazing, weinig woningen met een geïsoleerd dak, geïsoleerde buitenmuren en geïsoleerde verwarmingsbuizen. Op de tweede plaats komt Borgerhout Noord. Op de derde plaats vinden we Deurne Noord, Borgerhout Zuid en het Dokske terug.

Comfort

Antwerpen Noord steekt er ook met kop en schouders bovenuit als het op weinig comfort in de woningen aankomt; we vinden er het hoogste percentage woningen terug zonder badkamer en toilet. In 2018 aan de kant van de Ommeganckstraat en in Borgerhout Zuid vinden we ook nogal wat woningen zonder toilet. In het Dokske zijn er dan weer een hoog aantal woningen zonder badkamer.

Bewoonbare oppervlakte en centrale verwarming

De bewoonbare oppervlakte per woning is in Antwerpen Noord – samen met het Kiel – het kleinst en samen met Deurne Noord en het Dokske scoort de wijk het laagst als het gaat over een centrale verwarming in huis hebben.

Dossiers leegstand en verwaarlozing

We zien in Antwerpen Noord en in 2018 aan de kant van de Pelikaanstraat het grootste aantal dossiers leegstand en verwaarlozing van huizen.

Woningen bewoond door huurder of eigenaar

In Antwerpen Noord, het deel 2018 rond het station en op het Kiel vinden we de meeste huurwoningen terug. Let wel dat dit percentage voor het Kiel zo hoog ligt omdat we er veelvuldig te maken hebben met sociale huisvesting. In Deurne Noord, Oud-Berchem en het Dokske vinden we vooral eigenaarbewoners terug.

Samengevat

Grofweg kunnen we dus stellen dat de woonsituatie het slechtste is in Antwerpen Noord en in de stationsbuurt. In die stationsbuurt duiden we vooral het gebied Ommeganckstraat – Provinciestraat aan, maar ook aan de kant van de Pelikaanstraat is het niet altijd goed wonen. Dit zijn ook net de gebieden waar we de meeste huurhuizen terug vinden en – dat blijkt uit onderstaand deeltje – waar de zwakste groepen geconcentreerd wonen.

Wie woont in deze buurten?

In Antwerpen Noord, 2018 (kant Ommeganckstraat), Deurne Noord, het Dokske en op het Kiel is het aantal pasgeborenen in kansarme gezinnen het hoogst. Deze cijfers dateren wel van 2002, de cijfers hieronder zijn recenter en daar blijkt wel dat Deurne Noord er de laatste jaren op een aantal punten op vooruit ging.

In Antwerpen Noord, het gebied 2018 rond het station, in Oud-Borgerhout, het Dokske en op het Kiel zijn het minst aantal mensen op actieve leeftijd aan het werk (cijfers van 2005).

In Antwerpen Noord en 2018 rond het station ligt het gemiddelde netto belastbaar inkomen het laagst (cijfers: 2002).

In Antwerpen Noord ligt het percentage gezinnen dat leeft van een leefloon het hoogst. Deze wijk wordt gevolgd door Oud-Borgerhout, 2018 (kant Ommeganckstraat) en het Dokske (cijfers: 2005). In Antwerpen Noord en 2018 (kant Ommeganckstraat) wonen de meeste kinderen die meer dan een jaar vertraging opliepen in de lagere school. Oud-Borgerhout en Deurne Noord volgen beide wijken op de voet (cijfers 2004).

In Antwerpen Noord en 2018 rond het station wonen de meeste kinderen en jongeren die als anderstalige nieuwkomer onderwijs volgen. In Oud-Borgerhout stijgt dit percentage nog, in Deurne Noord, op het Kiel en in Oud-Berchem is het beginnen dalen (cijfers 2002).

Conclusie

Als we weten dat de staat van de woningen veruit het slechtst is in Antwerpen Noord en in de stationsbuurt en als we zien dat het ook net daar is dat het gemiddelde belastbaar inkomen het laagst is, dan kunnen we wel stellen dat net de mensen met de laagste inkomens in de stad de hoogste energiefactuur hebben en de meeste kosten hebben aan herstellingen als ze die laten uitvoeren. Beide gebieden worden ook nog eens gekenmerkt door een hoog aantal huurders.

BELEVING VAN DE WOONPROBLEMATIEK DOOR WERKERS OP HET TERREIN

In het najaar hadden we met verschillende actoren een gesprek over het wonen op de private woningmarkt in Antwerpen. De lijst van gevoerde gesprekken is achteraan als bijlage toegevoegd.

Gesprekken die we met actoren voerden, bevestigen de bevindingen uit het eerste deel maar nuanceren ook.

Wijken, doelgroepen en evoluties bekeken

Antwerpen Noord (2060)

Op de wachtlijsten van Onze Woning komen de meeste kandidaat huurders uit 2060. Het ASVK en de Huurderunie krijgen ook de meeste kandidaat huurders uit 2060 en Borgerhout. De Huurdersbond ziet dat haar cliënteel vooral uit Antwerpen Noord en Borgerhout komt. De Woonwijzer duidt als wijken met slechtste woonkwaliteit 2060 en het stukje van 2018 aan. De Woonwijzer geeft tevens aan dat er binnenkort een aparte Woonwijzer komt voor Deurne en Merksem omdat deze gebieden niet combineerbaar zijn met Antwerpen Noord waar de vragen zich zo opstapelen. Ook Frank Hosteaux (vzw Rot Op) benoemt 2060 en het stukje 2018 als buurten met de meeste krotten en de slechtste woonkwaliteit. Bovendien geeft hij aan dat in beide buurten huisjesmelkerij een probleem is.

Organisaties die met nieuwkomers – in de brede zin van het woord – werken, duiden 2060 en de Tweemontstraat in Deurne Noord aan als plaats waar mensen terecht komen in krotten; in panden van huisjesmelkers. Woningen waarin asielzoekers, illegalen, uitgeprocedeerden en ook meer en meer kansarmen terecht komen, worden omschreven als te duur, te klein, bouwvallig, niet onderhouden, onbewoonbaar verklaard. Frank Hosteaux geeft aan dat – in tegenstelling tot enkele jaren geleden toen OCMW's hun nieuwkomers massaal in Antwerpen huisvestten – nu meer en meer generatiearme Belgen slachtoffer zijn van huisjesmelkerij. Het zijn al lang niet meer alleen de nieuwkomers.

Huisvesting is heel dual op het noord. Langs de ene kant heb je jonge mensen die betaalbare huizen kopen, ze opknappen om er in te wonen maar ook om ze te verhuren (dit zijn zowel blanke Belgen als gevestigde allochtonen), langs de andere kant zitten we nog altijd met huisjesmelkerij: krotten, kamers en matrassen. De hoger geschoolden die de wijk binnenkomen, wonen zeer geconcentreerd op enkele plekken: daar waar je hoge plafonds en tuintjes vindt. Bovendien blijven deze hoger geschoolden vaak niet heel hun wooncarrière in de wijk wonen. Ze kopen op jonge leeftijd goedkoop een huis en knappen het op maar 10 jaar later verkopen ze het weer aan nieuwe jonge mensen die op hun beurt weer wat verder renoveren. Dit komt omdat – zelfs al is het huis aantrekkelijk – de straat dat daarom nog niet is. Je hebt geen homogene straten; in één straat kom je een mengeling van veel verschillende huizen tegen. Het noord blijft een doorgangswijk door aanwezigheid van bepaalde huizen.

Bij allochtonen zie je enerzijds dat een groep allochtonen van de 2^{de} generatie verhuist naar de rand van de stad omdat ze het o.a. beter vinden dat hun kinderen daar naar school gaan, anderzijds zie je groepen allochtonen naar hier komen om te kopen. Vooral Turken kopen veel. De verhuis- en de koopbeweging op het noord blijft heel groot; grote stukken van het noord blijven met een wisselend publiek te maken hebben.

Wooncarrière van nieuwkomers in Antwerpen

Organisaties die met nieuwkomers werken zien dat deze mensen vooral gehuisvest zijn in 2060. Tettie Rooze (PSC) vermeldt bij nieuwkomers mechanismen die spelen en volgens dewelke ze kunnen opklimmen per straat. Men start in de Rotterdamstraat en de Dambruggestraat; die worden benoemd als doorgangsstraten. Mensen kennen elkaar er niet, blijven er maar even - vaak in een pand van een huisjesmelker - omdat ze een adres moeten hebben om in orde te raken met het OCMW. In zulke straten heb je met nogal wat overlast te kampen, mensen dragen er geen zorg voor de buurt en hebben geen contact met elkaar net omdat ze ook niet de intentie hebben om er te blijven wonen. Later klimmen ze op via straten zoals de Lange Scholierstraat

naar woonstraten zoals bv. de Familiestraat. Daar kopen ze een huis, praten ze met de burens, dragen ze zorg voor het huis en de straat want het is van hun; ze blijven er langere tijd wonen. Nieuwkomers starten omzeggens allemaal in 2060 en in de Tweemontstraat in Deurne Noord. Dan beginnen ze op te klimmen, wijken uit naar Merksem, Wilrijk, Oud-Borgerhout of naar de woonstraten die je ook nog in 2060 vindt. Nieuwkomers die reeds uit 2060 of de Tweemontstraat vertrokken als huurder, komen later soms terug naar die buurten om te kopen, weliswaar in andere straten dan waar ze leefden als huurder.

Organisaties die met nieuwkomers werken duiden ook verschillende categorieën nieuwkomers aan en daaraan gekoppeld het type woning dat ze bewonen. De eerste groep komt in krotten terecht. Het zijn asielzoekers in de ontvankelijkheidsfase die een adres moeten hebben om in orde te raken met het OCMW, illegalen, uitgeprocedeerden, mensen die uit de echt gescheiden zijn en tenslotte mensen die al wel een inkomen hebben maar nog een gezin moeten onderhouden in het thuisland. Wie geen papieren heeft, heeft immers geen - of een heel klein - inkomen en is dus aangewezen op de krotten. De tweede categorie nieuwkomers zijn asielzoekers in de gegrondeheidsfase en de erkende vluchtelingen; mensen die een inkomen hebben en eisen stellen aan het huis. Tenslotte heb je de groep geregulariseerden en genaturaliseerden die graag op Belgen lijken, ook op het vlak van wonen. Zij leven liefst in woonbuurten en woonstraten.

M.b.t. krotten moet er ook rekening mee gehouden worden dat huisbazen te maken hebben met een moeilijke groep huurders. De eigenaars beginnen soms als goede verhuurder maar doordat er zoveel passage is en doordat ze inkomsten missen, gaan ze op den duur heel hoge waarborgen vragen en worden ze erg nonchalant in het onderhoud van hun woning.

In Nederland werkt men met eenvoudige maar kwaliteitsvolle woningen waar nieuwkomers in opgevangen worden tot ze een huis hebben gevonden. Daar kunnen ze starten aan hun wooncarrière. Hier vind je geen betaalbare startwoning en dus zijn de krotten aantrekkelijk want een krot is beter dan de straat.

Verschillende werkingen die met nieuwkomers werken, vermelden dat dit de zwakste groep is op de huisvestingsmarkt. De enige plek waar uitgeprocedeerden (met perspectief op regularisatie) terecht kunnen voor een degelijke woning is het ASVK en de Huurdersunie. Zij hebben geen recht op sociale woningen en kunnen enkel in het asielcentrum terecht. De sociale verhuurkantoren moeten strikte regels volgen i.v.m. toewijzing van woningen aan kandidaat huurders. Voor een bepaald percentage mogen ze afwijken van deze lijst om woningen te verlenen aan specifieke groepen. In het geval van het ASVK en de Huurdersunie vormen uitgeprocedeerden zo'n groep. Werkingen die met nieuwkomers werken geven allen aan dat het een druppel op een hete plaat is, maar dat het wel een sterk project is en dat het gerust mag uitbreiden. Voor wie niet terecht kan bij het sociaal verhuurkantoor wordt niets gedaan en de huisbazen waar deze mensen bij terecht komen zijn bedenkelijk.

Er wordt door enkele actoren vermeld dat er in principe nog heel wat kan gebeuren in Antwerpen rond huisvesting voor nieuwkomers en illegalen, maar je kan het niet ter sprake brengen want de politiek kan daar op dit moment niet mee scoren, in tegendeel.

Mensen zonder papieren hebben veel moeilijkheden om de huisbaas aan te spreken over problemen die zich voordoen. Asielzoekers in de ontvankelijkheidsfase en uitgeprocedeerden hebben geen recht op een inkomen, mogen niet gaan werken, hebben geen recht op een sociale woning en kunnen ook niet terecht bij de woonwyzers, hebben geen recht op premies, want voor premies moet je legaal in het land zijn. Asielzoekers in de gegrondeheidsfase, erkende vluchtelingen en geregulariseerden hebben die rechten wel.

Het verschil in cultuur

Het is zo dat sommige eigenaars misbruik maken van onwetendheid van mensen. Toch zijn er ook eigenaars die het goed bedoelen maar bij wie het misloopt door de culturele verschillen. Zo is een aangetekend schrijven in sommige culturen een blijk van wantrouwen. Daardoor zeggen sommige mensen hun huur mondeling op terwijl de huisbaas niet doorhad dat de beslissing al definitief was omdat hij geen aangetekend schrijven ontving.

Roma kunnen zeer moeilijk (niet) samenleven met andere mensen. Belangrijk is dat je in een huis met verschillende gezinnen naar oplossingen kan zoeken maar dat is niet altijd gemakkelijk door de verschillende talen die worden gesproken. En wie in doorgangsstraten woont, praat al helemaal niet met de burens. De irritatie en de problemen stapelen zich hier dus op.

Oud-Borgerhout, het verschil met Antwerpen Noord en parallellen met andere wijken

In Oud-Borgerhout blijven kansarme gezinnen wonen en blijven kankerplekken aanwezig waar de huisvesting erg bedenkelijk is maar over het algemeen wordt toch overal bevestigd dat de buurt er de laatste 6 jaar goed op vooruitgegaan is; de kwaliteit van de woningen is over het algemeen gestegen. Het gaat over grote huizen die de laatste jaren zijn opgekocht door jonge tweeverdieners tegen een lage prijs. (De prijzen in Borgerhout stijgen wel maar blijven toch lager dan elders.) Deze jonge gezinnen renoveren het huis, verhuren vaak de bovenverdieping omdat het huis voor hen alleen te groot is, hebben een tuin en zitten vlakbij de stad. Dit is heel aantrekkelijk. Werkers in Borgerhout zien dat de jonge gezinnen nog steeds naar de wijk blijven komen. Verschillende gesprekspartners haalden aan dat dit een beweging is die zich ook op andere plekken afspeelt. Je ziet dit fenomeen ook in een paar straten op het Noord en in een deelgebied van het Kiel. Het gaat hier over herenhuizen met hoge plafonds, houten vloeren en een tuintje. Als je kijkt naar Deurne Zuid, zou dit verschijnsel zich daar over een aantal jaren ook kunnen voordoen. Er wonen veel eigenaars die al iets ouder zijn. Ze hebben een huis gebouwd of gekocht. Het huis is nog niet zo oud en als er kosten aan zijn, maken ze die ook. Eens de bewoners een bepaalde leeftijd hebben bereikt, gaan ze niet meer renoveren; ze zijn te oud en zien het allemaal niet meer zitten. Maar het is net dan dat de huizen mankementen beginnen te vertonen. Tegen de tijd dat de bewoners hoog bejaard zijn, wonen ze in een krot. Vervolgens sterven ze of gaan ze naar een rusthuis en kopen jonge gezinnen de oude huizen tegen een lage prijs, renoveren ze en gaan er wonen. Dit gebeurde pas in Borgerhout, het is voorspelbaar voor andere gebieden – zoals Deurne Zuid – en je kan nu al voorspellen dat deze beweging over 50 jaar ook terug in Borgerhout plaats vindt.

Wat maakt nu juist dat de grootste delen van Antwerpen Noord dit proces niet doorlopen? In Antwerpen Noord hebben we te maken met veel huizen die geen tuintje hebben, die vaak ook geen hoge plafonds hebben en dat is niet aantrekkelijk. Opvallend hier zijn ook de hoekpanden met onderaan een winkelruimte. Je ziet deze panden vaak leegstaan; ze staan te koop of te huur. Na een tijdje komt er een of ander winkeltje in, maar dat blijft niet lang duren en een beetje later hangt er weer een plakkaat aan. De structuur van de bebouwing in Antwerpen Noord maakt dat de huizen niet aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen om er te kopen en dus blijft het noord een doorgangswijk en trekt ze zeker geen sterke nieuwe groepen aan. We kunnen voorspellen dat Antwerpen Noord zwakke groepen bewoners zal blijven aantrekken en slechte huisvestingssituaties zal blijven behouden tenzij je de hele wijk plat legt en opnieuw opbouwt. (Je ziet dat ruimtelijke problemen, leefbaarheidproblemen en slechte woningkwaliteit vaak hand in hand gaan met armoede.) Het is dus ook niet zo dat door de komst van het park of door de komst van Permeke – hoewel bepaalde panden hierdoor wel werden verkocht - de hele wijk wordt heropgewaardeerd. Gewoon omdat in de meeste straten de huizen niet aantrekkelijk zijn voor jonge tweeverdieners. En als er dan een woning al wel aantrekkelijk is, is dat vaak nog niet

geval voor de straat of de omgeving. Er kan hier dus zo goed als niet gesproken worden over 'sociale verdringing' zoals dat in sommige buurten met een andere ruimtelijke structuur wel het geval is.

Deurne Noord

Over Deurne Noord hoor je al verschillende jaren dat dit het nieuwe Antwerpen Noord wordt. Als we de situatie in Deurne Noord natrekken, blijkt deze stelling echter niet te kloppen. Ten eerste zitten we in Deurne Noord hoofdzakelijk met eigenaar bewoners. Als je kijkt naar de staat van de woningen en naar isolatie, stellen we vast dat het in Deurne Noord zeker niet goed gaat maar toch veel minder slecht dan in Antwerpen Noord en de stationsbuurt. In Deurne Noord hebben we op enkele plekken te maken met huisjesmelkerij en krotten; vooral in de Tweemontstraat. Elders in de wijk Kronenburg vindt je nog een paar verwaarloosde blokken terug. In deze gebouwen treffen we vooral nieuwkomers aan. Als we naar de evoluties van de laatste 5 jaar kijken, zijn er bronnen die stellen dat de situatie dezelfde is gebleven (niet verbeterd maar ook niet verslechterd) en andere bronnen die zelfs stellen dat de situatie licht verbeterd is. Zo meldt het buurttoezicht dat er verbeteringen zijn op het vlak van krotten, Frank Hosteaux bevestigt dit. De inventaris leegstand en verwaarlozing breidt niet meer uit, er zijn panden onbewoonbaar verklaard en één blok kwam bij de stad in sociaal beheersrecht.

Ook als je bekijkt waar kandidaat huurders van sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociaal verhuurkantoor wonen, vindt je ze vooral in 2060 – en in mindere mate in Borgerhout - terug, ze komen niet opvallend vaak uit Deurne Noord. Onze Woning stelt voor Deurne Noord wel vast dat de kandidaat huurders uit deze wijk bijna allen de Belgische nationaliteit hebben terwijl 80% van hun kandidaat huurders een andere nationaliteit hebben. En het ASVK ziet dat ze de laatste tijd in Deurne Noord beginnen in te huren. Als er nieuwe mensen naar Deurne Noord komen om te huren, zijn dat vaak allochtonen. Eigenaarverhuurders vertrouwen dit niet altijd en als ze via het sociaal verhuurkantoor verhuren, geeft dit zekerheid dat het goed verloopt.

Kenmerkend voor Deurne Noord zijn de confortahuizen. Het zijn kleine donkere woningen van slechte kwaliteit, slecht geïsoleerd en ze worden gekenmerkt door de vele trapjes. Als je ziet naar het hoge aantal bejaarden in Deurne, geeft de constructie van deze huizen problemen voor de meeste van haar bewoners. Mensen moeten altijd trappen doen en de kamers zijn te klein om een bed beneden te zetten. Het OCMW startte onlangs een project in Kronenburg rond ergofoonadvies voor bejaarden. Dit houdt in dat bejaarden worden aangemoedigd en ondersteund om in hun woning kleine aanpassingen te doen zodat ze op een degelijke manier zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

Als er huizen in Deurne Noord verkocht worden, zien we dat het vaak nieuwkomers zijn die ze opkopen en er komen wonen. Waarschijnlijk zal Deurne Noord een nieuwe soort arbeiderswijk worden: kleinere woningen bewoond door eigenaars en dat zijn vaak geregulariseerde nieuwkomers.

Verder blijven slechte riolering – en daaraan gekoppeld watersnood – een groot probleem in Deurne Noord. Verschillende huizen hebben een gezamenlijke aansluiting op de riolering en er zijn vaak gevallen van water in de kelder.

Inkrimping van de huurmarkt – verwerven van eigendom

De rente stond de laatste jaren historisch laag en daardoor gingen de prijzen van huizen en gronden flink naar boven. Eigendom verwerven is een trend en wordt fiscaal zwaar aangemoedigd; het lijkt wel alsof iedereen van het beleid eigenaar moet worden. Het eigenaar worden gebeurt de laatste jaren vooral door het kopen van huizen en veel minder door nieuwbouw te zetten. Huizen die worden opgekocht door jonge mensen zijn vaak panden die voordien werden verhuurd op de private woningmarkt. Omdat de prijzen van de huizen zo hoog

zijn, willen vele verhuurders op dit ogenblik hun huurhuis verkopen. Deze trend maakt dat het aanbod op de private huurmarkt krimpt en dat de prijzen van de huurwoningen de pan uitswingen. Vooral kwaliteitsvolle woningen worden verkocht. Kleine huizen van slechte kwaliteit schieten over als huurwoning. (Hier vormt niet alleen de slechte kwaliteit een probleem maar ook de grootte van het huis. Voor gezinnen met een aantal kinderen is het niet simpel om een huis te vinden dat groot genoeg is.) Hoe krapper het aanbod voor een grote vraag, hoe harder de prijzen stijgen, hoe minder kieskeurig kandidaat huurders worden en hoe kieskeuriger huisbazen kunnen zijn. Trend is ook dat jonge mensen terug in de stad willen wonen. Eigenaarverhuurders verhuren liever aan jonge mensen die werk hebben dan aan burgers die met een leefloon moeten rondkomen of aan mensen met een 'vreemde' naam. Racisme wordt door vele actoren benoemd als een van de grootste – zoniet het grootste – probleem op de private huurmarkt. Op den duur worden allochtonen dan noodkoper: het geld dat ze zouden uitgeven aan de maandelijkse huur, gebruiken ze nu voor de afbetaling van hun woning maar ze houden geen budget over om te renoveren en te onderhouden.

Eigenaar worden moedigt het beleid fel aan maar er zal altijd een kleine categorie mensen zijn die nooit een eigen huis kan bezitten. De huurders op de private markt worden alsmaar marginaler; alle problemen zitten op deze huurmarkt geconcentreerd. Ook dat blijkt vaak een reden om een pand te verkopen. Andere keren is de marginalisering van huurders een reden om de woning toe te vertrouwen aan het sociaal verhuurkantoor; verhuurders zijn op die manier zeker dat er controle is en dat hun huis goed wordt onderhouden.

Te voorspellen is ook dat er in de toekomst nog minder private huurhuizen zullen zijn want huisbazen zijn vaak oudere mensen. Jongere mensen blijken andere manieren te verkiezen om hun geld te investeren.

Kandidaat huurders voor sociale huisvestingsmaatschappijen

Onze Woning deed in 2005 onderzoek naar het profiel van hun kandidaat huurders. Ze stellen vast dat mensen die bij Onze Woning willen komen huren vooral uitkeringsgerechtigden zijn: 41% leeft van het OCMW, verder zitten er veel werklozen, invaliden en gepensioneerden tussen. 20% heeft een job als arbeider. 80% van de huurders heeft een vreemde nationaliteit. Ook bij het sociaal verhuurkantoor heeft de grote hoop van de huurders een vreemde nationaliteit. In het onderzoek van Onze Woning geven mensen als belangrijkste reden waarom ze willen huren bij de huisvestingsmaatschappij dat het comfort en de woonkwaliteit er beter zijn dan in de privé. De grootte van de woning vinden ze ook belangrijk maar toch geven ze aan dat ze liever iets te klein wonen maar wel kwaliteitsvol dan omgekeerd. De helft van de kandidaat huurders bij Onze Woning wil weg van de private huurmarkt wegens problemen met de huisbaas. Door te komen huren bij een sociale huisvestingsmaatschappij hebben mensen ook het gevoel dat ze kiezen voor woonzekerheid. Tenslotte delen de kandidaten ook mee dat ze de omgeving waar ze wonen belangrijk vinden en dat ze het leuk vinden dat ze in de sociale huisvesting minder moeten betalen.

De kost van een woning

Iedereen is het erover eens dat wonen veel te duur is geworden; door een aantal actoren wordt de hoge huurprijs zelfs als belangrijkste probleem m.b.t. huisvesting aangeduid. Er is geen redelijke verhouding meer tussen het inkomen van mensen en de kost van het wonen. Een aantal actoren geeft zelfs aan dat nogal wat mensen in armoede verzeilen net door de hoge woonkost. ModeM meldt dat de schulden van mensen zich opstapelen enkel maar om te overleven. Hoewel voor iedereen het wonen duurder werd, is de kost vooral voor de laagste inkomens een serieus probleem geworden. Het OCMW geeft een maximumrichtprijs mee aan mensen die gaan huren: 'als je huurt is dat je prijs'. Dat maximum ligt nogal laag; je vindt er weinig voor.

(Geen) koppeling prijs - kwaliteit

Op dit ogenblik speelt het vrije marktmechanisme op de private huurmarkt. Je kan als eigenaar zoveel huur vragen als je wilt, als er een huurder bereid is dit te betalen, dan is het ok. Hoe krupper het aanbod, hoe hoger de prijzen dus. Er is nergens een regelgeving die prijs aan kwaliteit koppelt. Je kan als eigenaarverhuurder een conformiteitattest aanvragen; dit geeft de garantie dat de woning minimaal in orde is. Toch is dit geen verplichting. Tijdens de gesprekken kwam verschillende malen terug dat het goed zou zijn als het conformiteitattest verplicht was en dat de regelgeving een koppeling voorziet tussen prijs en kwaliteit.

In Nederland wordt de huurprijs bepaald volgens een puntensysteem. Maar het is niet zo simpel om bij ons een koppeling prijs kwaliteit te bekomen. Ten eerste zit de wetgeving hierrond opgesplitst: het gewestelijke niveau regelt alles wat te maken heeft met kwaliteit, op het federale niveau vindt je het fiscale en de huurwetgeving (alles m.b.t. de prijs) terug. Ten tweede zouden er sterke eigenaarsyndicaten actief zijn die absoluut niet staan te springen om de vrije markt hieromtrent te verlaten.

Ook al is het niet verplicht, de Woonwijzer geeft aan dat het aantal huisbazen in de stad dat een conformiteitattest aanvraagt, stijgt.

De huursubsidie

De huursubsidie is een probleem. Ze werd sinds 1992 niet meer aangepast aan de index waardoor de meeste mensen niet meer in aanmerking komen voor de subsidie. Om recht te hebben op een subsidie mag o.a. de huurprijs van de woning niet boven een bepaald bedrag komen. De huurprijzen stegen de laatste jaren echter enorm waardoor weinigen nog aanspraak maken op de subsidie. Het sociaal verhuurkantoor geeft ook aan dat het af en toe mooie huizen krijgt aangeboden die ze moeten weigeren omdat ze die door de onaangepaste subsidie nooit verhuurd krijgen. Enkele actoren vinden ook dat de huursubsidie niet voldoende bekend is en te beperkt. Tenslotte duidt men het tijdelijke karakter van de huursubsidie (3 of 15 jaar) als negatief aan.

De vraag is wat je moet aanpassen: moet de huursubsidie stijgen of moet de huurprijs wettelijk beheerst worden?

Premies bij werken aan je woning

De meeste actoren met wie we een gesprek hadden, formuleren bedenkingen bij het hele premiestelsel rond wonen. De grootste kritiek is dat je eerst zelf alle facturen moet betalen voor je de premie krijgt. Voor een aantal mensen is dit een serieus probleem. Hierbij komt dat je alle werken binnen een bepaalde termijn moet uitvoeren, dit terwijl sommige groepen mensen het rustig willen aanpakken op momenten dat ze tijd en geld hebben. Bovendien ben je met de premies niet goedkoper af dan wanneer je alles in het zwart laat doen. Tenslotte is de administratie voor zulke premies vaak ingewikkeld (al wordt wel erkend dat de Woonwijzer goed werk verricht). Kortom; het hele premiestelsel is niet op maat van minder begoede mensen; ook hier maken net zij meer kans dan anderen om uit de boot te vallen.

Voor eigenaar verhuurders is het niet altijd aantrekkelijk om dingen te repareren omdat er geen return komt via de huurprijs. Daardoor blijft de kwaliteit op de private huurmarkt laag. De stad startte net met renovatiepremies voor eigenaar verhuurders. Het gaat over middelen die ze krijgen om te renoveren als de woning nadien tegen een sociale prijs wordt verhuurd.

Gas en elektriciteit

Sinds de vrijmaking van de energiemarkt, is alles heel ingewikkeld geworden voor een aantal groepen. Werkers op het veld krijgen heel veel vragen m.b.t. gas en elektriciteit. Veel mensen

schakelen over van maatschappij, hebben twee contracten tegelijkertijd, maatschappijen bedriegen mensen soms,... Op de energiemarkt zou er reeds een lijst van wanbetalers circuleren.

In een van de gesprekken werd de vraag gesteld of er geen systeem kan komen (een soort kruispuntbank) zodat het niet meer mogelijk is dat mensen bij twee maatschappijen tegelijk aangesloten zijn.

Verder zitten we met nieuwkomers die vaak een ongelooflijk hoge energiefactuur hebben, juist omdat ze niet weten hoe ze met verwarming, licht en dergelijke moeten omgaan. Hierdoor komen ze in de schulden terecht.

Ontbrekende of onaangepaste dienstverlening

Sociale huisvestingsmaatschappijen

Er zijn nogal wat opmerkingen als het gaat over het aanbod van sociale huisvestingsmaatschappijen. Ten eerste wordt er aangekaart dat er te weinig sociale woningen zijn; wachtlijsten zijn te lang. Ten tweede worden – door renovatiewerken en door het wegvallen van financieel draagkrachtigere huurders – die sociale woningen ook te duur voor bepaalde groepen bewoners. Ten derde is er naar sociale huisvestingsmaatschappijen toe kritiek op hoe ze omgaan met rationele woonbezetting. Als door gezinsveranderingen je woning te groot wordt, is het niet zo dat je automatisch naar een andere woning verhuist. Hierdoor zitten er gezinnen met meerdere kinderen vaak op een te klein appartement terwijl ouderen vaak op een te groot appartement achterblijven. Het zou beter zijn dat er met deze mensen wordt geschoven. Sommige maatschappijen hebben wel een beleid om huurders aan te moedigen te verhuizen naar een appartement dat opnieuw is aangepast aan de gezinsgrootte. Zo krijg je bij De Goede Woning een premie van 500 euro als je – wanneer je gezinssamenstelling verdunt - verhuist naar een appartement met minstens twee slaapkamers minder. Een basishuurcontract waar in staat dat als je gezinssamenstelling verandert, dat het dan mogelijk is dat je naar een andere woning moet verhuizen, zou volgens sommigen een goede oplossing zijn.

Ten vierde zijn er te weinig ruime woningen voor grote gezinnen bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Ten vijfde is de regel dat je minstens 3 jaar in Antwerpen moet wonen soms een probleem, vooral voor nieuwkomers. Tenslotte stellen werkers op het terrein vast dat sommige maatschappijen voor bepaalde groepen juist wel of juist geen extra aandacht hebben. Zo meldt de Mutsaard dat het met ABC goed samenwerken is voor nieuwkomers met grote gezinnen. Het Riso-team in Deurne Zuid meldt dat Perisfeer een beleid voert om de zwakste huurders kwijt te raken. Huurders die woonbegeleiding echt nodig hebben, verwijzen ze niet door naar de woonbegeleiding van het CAW en na een slechte evaluatie van die mensen worden ze uit huis gezet. Zo komen ze opnieuw op de private huurmarkt, belanden ze weer in crisisopvang,... De sociale dienst van Perisfeer geeft aan het CAW de mensen door die ze wel mogen begeleiden: preventieve begeleidingen.

De Huurdersbond

De Huurdersbond geeft juridisch advies aan zijn leden (en af en toe ook een vormingsmoment) over alles wat te maken heeft met huurwetgeving en huurcontracten. De meeste mensen met wie we spraken, zijn erg tevreden over de werking van de Huurdersbond. Toch geeft de Huurdersbond zelf aan dat ze geen tijd hebben voor begeleidingen van mensen en dat dit niet goed is. Als je een kansarme een advies geeft of doorverwijst; wat doen die daar dan mee? Er zit echt een nood van mensen die hier komen, hier worden geholpen en dan niet begeleid worden, hun dossier niet opgevolgd wordt. Hierdoor gaat veel advies van de Huurdersbond verloren. Het zou goed zijn mocht er aan de Huurdersbond een poot hangen die begeleiding en opvolging van dossiers opneemt. Het PSC bevestigt dit verhaal. Ze geven aan dat als je al een tijd in België

woont en je de regels kent, je met het advies van de Huurderbond goed weg kan; je kent je rechten en de Huurderbond ondersteunt je daarin. Als je echter van niets op de hoogte bent, begrijp je het advies niet en kan je niet worden geholpen.

Een aantal actoren geeft ook aan dat het jaarlijkse lidgeld dat je moet betalen bij de Huurderbond een drempel is voor een aantal mensen. Als organisatie kan je natuurlijk wel collectief lid worden en zo je doelgroep met doorverwijskaarten naar de Huurdersbond sturen.

VOB: belangenbehartiging huurders

Het VOB doet aan belangenbehartiging en bewaakt alles wat er rond particulier huren in Vlaanderen gebeurt, met klemtoon op zwakkere groepen. Ze doen die belangenbehartiging enkel vanuit professionele werkers en zowel het VOB als de Huurdersbond als het ASVK en de Huurdersunie geven aan dat signalen sterker zouden zijn als ze rechtstreeks door de doelgroep worden gegeven. Ze beseffen wel dat dit niet zo vanzelfsprekend is omdat het meestal gaat over individuele problemen en één keer het persoonlijke probleem is opgelost, mensen de neiging hebben af te haken. Bovendien is het moeilijker dan in sociale huisvesting omdat je met allemaal verschillende eigenaars zit. Toch zou het niet slecht zijn om vanuit doelgroepen signalen te geven op voorwaarde dat we ze goed kunnen afbakenen en benoemen.

Onbewoonbaar verklaringen

De stad wil in de toekomst meer werken rond kwaliteit van woningen en inspecties doen. Het probleem is dat ze soms een pand niet onbewoonbaar kunnen verklaren omdat ze onvoldoende opvangcapaciteit hebben voor de bewoners. Toch belet het gebrek aan opvang voor de bewoners niet altijd een onbewoonbaar verklaring en zo komen de bewoners op straat te staan. Ze komen dan meestal in een volgend krot terecht. Vluchtelingen worden soms ook meegenomen naar een asielcentrum. Mensen die in asielcentra opgevangen worden, komen nadien wel weer vrij maar wat gebeurt er met hun bezittingen? Frank Hosteaux ziet dat mensen bij de uithuiszetting tijd krijgen om wat gerief in een zak te steken en al de rest moeten ze achterlaten. Eigenlijk zijn hun bezittingen dus voor de eigenaar. Als ze later weer vrij komen, hebben ze niets meer. Het PSC en de Mutsaard stellen vast dat mensen die in een asielcentrum terecht komen, daar de laatste tijd worden lastig gevallen of worden opgepakt. Mensen zijn er dus niet scheutig op om in een asielcentrum opgevangen te worden.

De Huurdersbond geeft aan dat er veel klachten binnen komen m.b.t. ongeschiktheid en onbewoonbaarheid en dat de procedures hieromtrent in Antwerpen te lang duren; je zit al makkelijk aan vijf maanden. Iedereen is wel tevreden over de snelheid waarmee de Stedelijke Woondienst reageert als je klachten hebt over de staat van de woning. De opvolging – die ook door de Stedelijke Woondienst gebeurt - is moeilijker. Enerzijds heb je de opvolging van het dossier dat niet altijd vlot verloopt, anderzijds heb je de begeleiding van de bewoners uit het pand. Vaak is er voor deze mensen geen begeleiding of ondersteuning, ook geen menselijke vertaling van de dingen. Als mensen het huis uit moeten, krijgen ze een juridische tekst aan zonder begrijpbare vertaling.

De stedelijke diensten stellen dat een krot vroeger interessant was; het bracht op. Nu met de hoge boetes beginnen huisjesmelkers stilaan de regels toe te passen. Andere actoren relativeren dit verhaal en denken dat wie maar één of twee panden heeft, begint te renoveren. Maar de eigenaars met een groot patrimonium niet; die zijn niet bang van de boetes.

Een krot is beter dan de straat. Je wordt eruit gezet wegens onbewoonbaarheid maar soms zie je dat een week later de volgende mensen er al inzitten. Dat is nu wel verbeterd de laatste tijd; onbewoonbaar verklaarde panden worden dichtgetimmerd. Op zich is de actie Krot-Op niet slecht, maar waar blijven de alternatieven voor de bewoners?

In een van de gesprekken werd de vraag gesteld of er niet een soort garantiebewijs kan komen voor huurwoningen. Als de huurder dan binnen de termijn van de garantie bepaalde gebreken ontdekt, dat de eigenaar dan moet repareren.

Woonbegeleiding

Het Anker en Nova (beide CAW Metropool) verzorgen woonbegeleiding voor bewoners van sociale huisvestingsmaatschappijen. Bij het ASVK en de Huurdersunie zijn er - naast een aantal woningen voor asielzoekers – een aantal woningen voorzien voor beschut wonen, voor cliënteel van het Anker. Het Anker zorgt hier voor woonbegeleiding. Het Anker en Nova doen ook woonbegeleiding op de private huurmarkt maar dit kan maar minimaal door gebrek aan middelen. Bovendien geven ze aan dat het gemakkelijker is om begeleiding te geven aan bewoners van sociale huisvestingsmaatschappijen of van een sociaal verhuurkantoor omdat je daar voor veel bewoners tegelijkertijd eenzelfde huisbaas hebt en dus één gesprekspartner. Ze geven aan dat het beter zou zijn als ze ook op de private woningmarkt meer woonbegeleiding zouden kunnen aanbieden. Het is wel niet simpel om tot bij die cliënten te geraken want dan moet de huisbaas al komen zeggen dat hij een bedenkelijke huurder heeft; en dat gebeurt niet vlug. Hoe kan hier rond beleid worden gevoerd?

Het Anker en Nova geven aan dat het goed zou zijn als beide sectoren vlot op elkaar zouden aansluiten. Langs de ene kant moet er een instantie zijn die zorgt voor de huisvestingsproblemen, langs de andere kant de welzijnspoot die moet zorgen dat ze deftig kunnen wonen en begeleid worden.

In Deurne Zuid zijn er een aantal panden waarvan de woningen door de eigenaars aan multiproblemegezinnen worden verhuurd tegen sociale prijzen op voorwaarde dat de bewoners worden begeleid door ModeM. Dit lijkt een goede formule.

Enkele andere gegevens

Veel mensen zitten met juridische problemen. Regelmatig stuurt de Huurdersbond hen door naar een advocaat. Maar eens je met een advocaat zit, kom je in een heel ingewikkelde rompslomp terecht.

Vaak heb je te maken met ingewikkelde, langdradige, administratief veeleisende en ontmoedigende procedures om rechten af te dwingen zodat de zwakste groepen niet meer aan hun rechten komen en de hulpverleners door het bos de bomen niet meer zien. Mensen zien er ook tegenop om zo'n procedures te starten en vol te houden.

Veel mensen verstaan de taal van de diensten niet en daar knappen nogal wat dossiers op af. Eigenlijk zou je hier een hulpverlener moeten hebben die mee alle diensten afgaat: een ModeM speciaal voor wonen. Iemand anders dacht ook aan één gebouw waar alle woondiensten samen zitten en een baliesysteem waar ze de mensen naar de juiste deur leiden. Door samen te zitten in dat gebouw kunnen de diensten na verloop van tijd ook naar elkaar toegroeien.

Verder zijn er een aantal mensen die aanhalen dat de waarborgen een probleem zijn. Veel huisbazen geven de waarborgen niet terug, waarborgen staan bijna nooit op geblokkeerde rekeningen, bij nieuwkomers zijn er altijd problemen met opzeg en waarborgen.

Een grote massa van de huurcontracten is niet geregistreerd, ook dat brengt problemen mee.

Er wordt nog aangegeven dat er geen wet is die voorwaarden schetst om te verhuren en dat er een regeling wenselijk is die een basis geeft om voortdurende prijsstijging bij wissels van huurders tegen te houden.

Je vindt ook weinig of geen begeleiding bij het kopen van huizen. Een huis kopen is al moeilijk voor Belgen, voor nieuwkomers is het nog veel ingewikkelder. Dit is een gemis.

Conclusies

We stelden vast dat we in de stad Antwerpen de slechtste woonsituaties tegenkomen in Antwerpen Noord en in de stationsbuurt. In deze wijken leven de zwakste groepen het meest geconcentreerd. Dat de woonkwaliteit en de bevolkingsgroepen in Antwerpen Noord niet sterker worden, heeft vooral te maken met de ruimtelijke aspecten van de wijk. Dit leerden we uit de vergelijking met andere wijken en uit de specifieke kenmerken die we terug vinden op het Noord. Nieuwkomers zijn ongetwijfeld de zwakste groep op de huisvestingsmarkt. Zij doorlopen in hun wooncarrière een welbepaald stramien.

Het aanbod van private huurwoningen blijft dalen waardoor de prijzen stijgen. De kwaliteit van huurwoningen laat vaak te wensen over en nergens kunnen we terugvallen op een regeling die richting geeft aan prijs – kwaliteit. Er is een gebrek aan sociale huisvesting, de huursubsidie is niet aangepast aan deze tijd en renovatiepremies zijn niet op maat van mensen die ze echt nodig hebben. Asielzoekers in de eerste fase, uitgeprocedeerden en illegalen op kop, gevolgd door andere allochtonen en Belgen die in een moeilijke situatie verzeild raakten, komen vaak in schrijnende woonsituaties terecht en kunnen nergens rekenen op een aangepaste hulpverlening met de nodige begeleiding.

WAT KAN HET OPBOUWERK HIER BETEKENEN?

Verfijning vanuit de doelgroep

Opbouwwerk werkt ‘met’ de doelgroep, niet ‘voor’ de doelgroep. We hebben nu een verkenning achter de rug waarbij we actoren aanspraken. Maar de doelgroep kent de eigen situatie het best en weet ook wat zij het belangrijkste vinden om als eerste mee aan de slag te gaan. Daarom willen we in een projectvoorbereiding met bewoners de problematiek proberen vast te krijgen, te verfijnen en prioriteiten te stellen.

Om makkelijk te werk te gaan in het bereiken van doelgroep, denken we dat het niveau van een wijk de geschikte werkingschaal en startplek is. Uitdaging is wel dat het project minstens wordt opgetild op stedelijk niveau.

Werken met eigenaars of met huurders?

Riso kiest ervoor om te werken met de zwakste groepen in de samenleving. Huurders zijn zeker een zwakkere groep dan eigenaars. Ook binnen de sector samenlevingsopbouw hoor je vooral ‘huren’ vallen als het over wonen gaat. Rond huurders werken geeft dus kans om op Vlaams niveau met de sector beweging te maken, een beweging die zelfs kan worden opgetild tot Europees niveau: in alle Europese grootsteden doen zich toch min of meer dezelfde woonproblemen voor.

Rond het thema huren kunnen we ook de meeste partners samenbrengen: Stedelijke Woondienst, Sociale Verhuurkantoren, de Huurdersbond, Rot Op, en – als het gaat over beweging maken rond belangenbehartiging kunnen hier ook actoren bij worden betrokken die met doelgroepen werken. Het is dus zeker mogelijk om rond dit thema een breder draagvlak te creëren.

Als we ervoor kiezen om met eigenaars aan de slag te gaan, lijken daar vooral kleine eigenaar bewoners die in huizen wonen waarvan de kwaliteit niet denderend hoog is, de aangewezen doelgroep. Als je met eigenaar bewoners aan de slag gaat, werk je waarschijnlijk rond kwaliteit en is de partner waarmee je het project uitvoert vooral de Stad.

Afweging vanuit de wijken en doelgroepen

Als we in de terreinverkenning naar het profiel van bewoners kijken en naar de woningen, dan stellen we vast dat de woonsituatie de moeilijkste is in Antwerpen Noord en de stationsbuurt gevolgd door Oud-Borgerhout en Deurne Noord. Ook vinden we in die volgorde daar de zwakste groepen bewoners terug. In drie van deze wijken zijn we nu reeds actief met een basisteam; deze drie wijken wegen we af.

Deurne Noord

Deurne Noord is een goedkope arbeiderswijk maar de kwaliteit van de huizen kan wellicht verbeteren. Oude mensen sterven, jonge mensen – vaak nieuwkomers – kopen huizen en stilaan knappen ze op. Het zal altijd wel een arbeiderswijk blijven. We zitten er met een aantal doelgroepen. Ten eerste (stok)oude mensen: het OCMW is er al rond bezig met hun project Ergo woonadvies en in een project kunnen we niet dadelijk met deze mensen aan de slag. Rond oudere bewoners zou je dan nog preventief kunnen werken: dat bijvoorbeeld 50- en 60-plussers hun woning aanpassen zodat ze er later als ze oud zijn, makkelijker kunnen blijven wonen. Probleem is dat deze mensen vaak nog niet bezig zijn met hun oude dag.

Ten tweede zijn er de (nieuwkomers) kopers. Hierrond zitten we met een imagoprobleem en culturele en generationele conflicten.

Buiten bouwblokrenovatie kunnen we in Deurne Noord weinig doen. Als je kijkt naar andere opbouwwerkprojecten in het verleden (Riso Antwerpen) en op heden (Riso Gent), zie je dat de stad een heel belangrijke partner is bij bouwblokrenovatie. Je zou via de stad toch 80% van de kosten moeten kunnen financieren en de werken moeten binnen redelijk korte termijn worden uitgevoerd. Belangrijk is toch ook dat de stad alles regelt en dat je als opbouwwerker enkel moet instaan voor het betrekken van bewoners en voor de communicatie. In het Ruimtelijk Structuurplan van Antwerpen wordt ook aangegeven dat bouwblokrenovatie een geschikte werkwijze zou zijn om in Deurne Noord mee aan de slag te gaan. De vraag is of we hier als opbouwwerk mee moeten aan beginnen. Ervaringen uit het verleden leren ons dat dit niet evident is.

Oud-Borgerhout

Oud-Borgerhout verbetert van zichzelf op een paar plekken na. In de panden die de opwaartse beweging niet volgen, vinden we huurders terug, het zijn vaak studio's met Oost-Europese mensen en panden waar grote Marokkaanse gezinnen in wonen. Er is veel wisseling van publiek. We vinden hier en daar in de buurt zo'n pand terug, in de Bleekhofbuurt vinden we enkele straten waar we het ene pand naast het andere aantreffen.

Wie op de kankerplekken woont, heeft ook recht op wonen in een woning van goede kwaliteit. Hebben we partners om op die plekken mee samen te werken? Als je in deze panden aan woonkwaliteit werkt, zit je met de Stedelijke Woondienst als partner. We moeten er wel voor waken dat als de huizen in kwaliteit verbeteren, dat de oorspronkelijke mensen niet weggejaagd worden omdat de prijzen zouden stijgen.

Antwerpen Noord

De kwaliteit van woningen moet verbeteren; woningen moeten veilig en gezond zijn. Je kan over het hele traject werken dat nieuwkomers volgen: je zit er met de huisjesmelkers (waar je linken met Frank Hosteaux hebt), iets verder op het traject zit je met kleine eigenaar verhuurders waarmee je misschien wel kan werken. Een stad heeft nood aan dit soort trajecten; aan diversiteit in het aanbod van woningen en ze moet hier ook een beleid rond voeren. Het beleid moet ook gericht zijn op dit divers aanbod en moet ondersteuning bieden. Doelgroepen zijn bewoners die we terugvinden op verschillende plekken op deze trajecten; dit zijn niet enkel nieuwkomers maar ook Belgen en gevestigde allochtonen.

Je kan hier aan beleidsbeïnvloeding doen en je zit er met veel partners. Je vindt er ook een goede aansluiting op het team Noord dat veel op straat werkt.

Als je rond huurders werkt, lijkt Antwerpen Noord een geschikte wijk. Het is een wijk; een geschikte werkingsschaal voor een project en een geschikte startplek. Er woont een groot aantal huurders, je kan problematiseren als je over deze wijk spreekt; je wordt serieus genomen. In 2060 kan je aan de slag rond huurders op verschillende plekken op de huurmarkt. Je kan die plekken plaatsen op het traject dat nieuwkomers volgen in hun wooncarrière. En je kan op die verschillende etappes gaan voor een veilige en gezonde woning van kwaliteit maar alle woningen hoeven niet op maat te zijn van wat een middenklasse van een woning verwacht. De luxe mag verschillen van woning tot woning naar gelang de behoeften van de bewoners. Hiermee speel je in op de nood in een stad aan een divers woningaanbod; je stimuleert geen sociale verdringing (elke wijk moet geen nieuw zuid worden) - die zou ook moeilijk zijn door de ruimtelijke structuur van de wijk - maar je zorgt ervoor dat er een minimum is aan comfort en kwaliteit; mensen moeten menswaardig kunnen wonen.

Antwerpen Noord dient hier om praktisch aan de slag te gaan maar van hieruit kan je wel een stedelijk project creëren – met linken naar Vlaanderen en Europa.

doorgangstraten	straten waar men wat langer blijft	woonstraten
asielzoekers fase 1 en 2 uitgeprocedeerden clandestien	asielzoekers fase 2 erkende vluchtelingen geregulariseerden	erkende vluchtelingen geregulariseerden genaturaliseerden
huurwoning slechte kwaliteit/krot	huur- en koopwoningen betere kwaliteit	koopwoningen goede kwaliteit
Krot ←-----→ Goede woning		
Voorbeelden:		
Rotterdamstraat, Dambruggestraat, Diepestraat, Tulpstraat, Handelstraat, Van Kerckhovenstraat-Biekorfstraat	Handelstraat, Lange Scholierstraat Veldstraat Van Kerckhovenstraat- Biekorfstraat	Familiestraat, Nikkelstraat, A. Snierderstraat, Oranjestr, Marnixstraat, Greinstraat, Delinstraat, Willebrordus

Hoe kan je in de wijk Antwerpen Noord aan de slag met een project?

De einddoelstelling van een project zou kunnen zijn dat er in een aantal straten op het noord een minimale woonkwaliteit en comfort aanwezig is maar dat de luxe mag verschillen naargelang de behoeften van de huurders. (Iedereen heeft recht op kwaliteit, gezondheid en veiligheid als het over zijn woning gaat maar als het gaat over luxe komt die behoefte niet persé overeen met de middenklassennorm.)

Een tweede – daaraan gekoppelde – einddoelstelling van een project zou kunnen zijn dat er een beweging van bewoners is die druk uitoefent op de stad om een beleid te ontwikkelen naar zulke doorgangswijken toe.

We willen aan deze doelstelling werken door enerzijds te werken aan subprojectjes met bewoners en anderzijds met die bewoners een beweging op gang te krijgen. De motivatie om deel uit te maken van die beweging kunnen ze halen uit de tussendoelen die we bereiken met die subprojecten.

Als aanloop naar een project starten we met een projectvoorbereiding waarbij we volgende doelstellingen stellen:

- Zicht hebben op wie de eigenaarverhuurders zijn in Antwerpen Noord;
- Zicht hebben op wat bewoners goed vinden aan hun woning, wat er minder goed is en wat ze op welke manier anders zien;
- Zicht hebben op welke huurders waar wonen op het traject;
- Zicht hebben op met welke partners we op welke manier in zee kunnen gaan in een mogelijk project en hier afspraken rond maken.

We willen hier de straat opgaan met een rijdend huis om zo huurders te bereiken en eerste gesprekken te doen. We willen ook een aantal gesprekken met eigenaars voeren om in te schatten met welke eigenaars er samenwerking mogelijk is en met welke het moeilijker zal zijn.

Bronnenlijst

Mondelinge bronnen:

AERDEN, M., Riso-Brussel, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 28 september 2005.

BUSSCHOTS, W., Riso-Antwerpen, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 31 januari 2006 en 24 februari 2006.

DOMUS, R., Riso-Antwerpen, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 23 februari 2006.

EL FARKOUCH, F. EN VAN PRAET, M., ModeM, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 6 oktober 2005.

HENDRICKX, M., Riso-Antwerpen, *Mondelinge mededeling: telefoongesprek*, 8 november 2005.

HOTEAUX, F., Rot Op Huisjesmelkers vzw, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 8 november 2005.

JAECKEN, D. EN DE WINTER, R., CAW Metropool, begeleid wonen, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 22 november 2005.

JANSENS, G. EN BIDANE, D., Riso-steunpunt Borgerhout Noord, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 21 oktober 2005.

LEJEUNE, F., Onze Woning, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 20 oktober 2005.

MARIS, J., APGA, *Mondelinge mededeling, telefoongesprek*, 16 november 2005.

MERCELIS, J., Antwerps Sociaal Verhuurkantoor, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 12 oktober 2005.

NUYTS, K. EN VINCK, P., Riso-steunpunt Antwerpen Noord, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 15 februari 2006.

PEETERS, L., OCMW ErgoWoonAdvies, *Infoavond in Deurne Noord*, 10 november 2005.

PHLIX, W., De Goede Woning, *Mondelinge mededeling, telefoongesprek*, 13 december 2005.

RISO-TEAMS BORGERHOUT ZUID, MANKRACHT EN ZONEN, DIVERCITY EN HOREMANS, L., *Mondelinge mededeling: gesprek*, 20 november 2005.

RISO-TEAM DEURNE NOORD, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 7 november 2005.

RISO-TEAM DEURNE ZUID EN MODEM, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 15 november 2005.

RISO-TEAM KIEL, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 27 oktober 2005.

RISO-TEAM ANTWERPEN NOORD, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 26 oktober 2005.

ROOZE, T., PSC, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 22 november 2005 en 9 februari 2006.

RUYMAEKERS, D., De Mutsaard, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 17 november 2005

SILKENS, S., VOB, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 15 november 2005.

SLOOTMANS, M., De Stedelijke Woonwijzer, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 20 oktober 2005 en 20 februari 2006.

SYVERTSEN, R., Stedelijke Woondienst, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 3 november 2005.

VAN DAMME, W., Huurdersbond, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 18 oktober 2005 en 27 februari 2006.

VAN DE PITTE, F., Riso-Gent, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 15 december 2005.

VAN LEUVEN, E., Viboso, *Mondelinge mededeling: telefoongesprek*, 7 oktober 2005 en 27 februari 2006.

VERLAET, J., ZWAENEPOEL, H. EN ARONDO M., Riso-steunpunt Deurne Noord, *Mondelinge mededeling: telefoongesprek*, 25 november 2005.

VERSWEYVER, T., Buurttoezicht Deurne Noord, *Mondelinge mededeling: telefoongesprek*, 29 november 2005.

VOGELS, L., Riso-Steunpunt Borgerhout-Zuid, *Mondelinge mededeling: gesprek*, 20 februari 2006.

Geschreven bronnen:

DECREET VAN 15 JULI 1997 HOUDENDE DE VLAAMSE WOONCODE, *Belgisch Staatsblad*, 19 augustus 1997.

HUURDERSBOND ANTWERPEN VZW, *Jaarverslag 2004*.

STEDELIJKE WOONDIENST STAD ANTWERPEN, *De stedelijke woondienst in cijfers 2004*.

STEDELIJKE WOONDIENST STAD ANTWERPEN, *Omgevingsanalyse en SWOT-Analyse*.

WELZIJNSZORG, *Hoog tijd voor een beter woonbeleid. Achtergrondossier 2004*. Borgerhout, De Beurs, 2004.

<http://www.dspa.be>

<http://socialezaken.antwerpen.be/huisvesting/>

<http://www.vob-vzw.be/>

<http://www.antwerpen.be/structuurplan>