



STADSDEBAT

Betaalbaar wonen

VERSLAG

stadsdebat in kader
van de vernieuwing
van het s-RSA



STRATEGISCH PROJECT
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen





STADSDEBAT

Betaalbaar wonen in Antwerpen

VERSLAG

stadsdebat in kader
van de vernieuwing van het s-RSA

DATUM

dinsdag 14 februari 2017

LOCATIE

Plein Publiek - Fierensblokken

ORGANISATIE

Stadsontwikkeling stad Antwerpen
in samenwerking met Antwerpen aan 't Woord

INHOUDSTAFEL

1. Omkadering [pagina 3](#)
2. Genodigden: interne en externe experts [pagina 4](#)
3. Kennismaking met het concept 'betaalbaar wonen' [pagina 5](#)
4. Sessie 1: Gesprekstafels over Wie, Wat, Waar [pagina 6](#)
6. Sessie 2: Gesprekstafels over het 'Hoe' van betaalbaar wonen [pagina 9](#)
7. Volgende stappen [pagina 10](#)
Colofon [pagina 11](#)

1. OMKADERING

De stad Antwerpen werkt volop aan de vernieuwing van haar strategisch Ruimtelijk Structuurplan (s-RSA). Eén van de grootste uitdagingen is alles wat te maken heeft met ‘wonen in de stad’. Daarom laat de stad onderzoeken uitvoeren naar ‘levendigheid van wijken’, ‘wooncultuur’ en ‘bewonersprofielen’. Ook het concept ‘betaalbaar wonen’ wordt onderzocht. Vandaar dat dit thema de kapstok werd van een stadsdebat in de reeks debatten voor het s-RSA.



Op 14 februari 2017 organiseerde de stad Antwerpen het stadsdebat ‘Betaalbaar wonen’ in de Plein Publiek op het middengedempte plein van de Fierensblokken in Antwerpen.

Vanuit het woonexpertisecentrum werkt de stad aan een nota betaalbaar wonen. Experts vanuit de stad die met het woonthema verbonden zijn, zetelen in dit woonexpertisecentrum en werken de nota uit. De bedoeling ervan is om tot een goedgekeurde definitie te komen voor ‘betaalbaar wonen’, zodat ze toegepast kan worden in ‘Antwerpen van morgen’.

Het stadsdebat is de uitgelezen kans om dit concept verder uit te werken met een bredere groep van experts. De deelnemers werden uitgenodigd omwille van hun specifieke kennis over wonen. Ze kunnen vanuit hun professionele of persoonlijke ervaring bijdragen aan de nota. Bijna zeventig deelnemers namen uiteindelijk deel aan het debat.

In dit verslag geven we u een kort overzicht van deze leerrijke dag en van de voornaamste resultaten en volgende stappen die hieruit voortkomen.

2. GENODIGDEN: INTERNE EN EXTERNE EXPERTEN

Op dit stadsdebat kwamen heel uiteenlopende profielen mee debatteren: van politieke vertegenwoordigers uit de gehele stadsregio en ambtenaren uit de ruimtelijke en sociale sector tot hogere overheden. Daarnaast waren er ook deelnemers uit

Antwerpse middenveldorganisaties, vertegenwoordigers van de sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociale verhuurkantoor, eigenaars, projectontwikkelaars en externe experts uit het vakdomein wonen.

INTERNE EXPERTEN collega's van verschillende stadsdiensten en adviesraden waarmee we hiervoor samenwerken

- afdeling woonregie - samenleven;
- afdeling ruimte - stadsontwikkeling;
- afdeling sociale planning - samenleven;
- team stadsbouwmeester;
- afdeling communicatie en participatie - stadsontwikkeling;
- AG VESPA;
- studiedienst van stad Antwerpen;
- leden van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO);
- leden van de Woonraad;
- politieke vertegenwoordigers
- ...

EXTERNE EXPERTEN ervaringsdeskundigen uit private of de sociale sector en vertegenwoordigers uit het middenveld.

- vertegenwoordigers van de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociale verhuurkantoor;
- projectontwikkelaars;
- gevarieerde groep van leden uit verschillende Antwerpse middenveldorganisaties waaronder de Huurdersbond, Eigenaarsbond, PASH, CAW, Payoke, ...;
- ambtenaren uit andere gemeenten en vanuit de hogere overheid;
- ervaringsdeskundigen vanuit universiteiten en studiebureaus;
- ...



3. KENNISMAKING MET HET CONCEPT 'BETAALBAAR WONEN'

De deelnemers werden onthaald in Plein Publiek, een grote serre op het binnenplein van de Fierensblokken. Dagvoorzitter Pieter Beck opende het debat. Daarna overliep Katrijn Apostel het vernieuwingsproces van het s-RSA en toonde ze hoe dit stadsdebat daarin past. Aansluitend ging projectleider 'betaalbaar wonen' Miryam Bak dieper in op het woonbeleid van de stad, hieronder kort toegelicht.

De strategische doelstelling voor het thema wonen is: 'Meer mensen vinden een kwaliteitsvolle woning naar wens in Antwerpen'. Deze doelstelling wordt onderverdeeld in vijf 'thema's', die op hun beurt worden vertaald in specifieke ambities of projecten:

1. 'Het woonaanbod op de private en de sociale huur- en koopmarkt is verruimd om op de toenemende vraag in te spelen met specifieke aandacht voor het binden van de middeninkomens aan de stad.' Onder meer de stadsontwikkelingsplannen van de stad worden onder dit thema ingedeeld.
2. 'De kwaliteit van het woningbestand is verbeterd.' Screenings van woningen wat betreft woonkwaliteit, maar ook het grond- en pandenbeleid van AG Vespa en de dienstverlening van de Woonkantoren vullen dit thema aan.
3. 'Het woonaanbod is divers en daarom aantrekkelijk en betaalbaar voor gezinnen in alle mogelijke samenstellingen.' Tot dit thema behoren projecten rond de ondersteuning van specifieke doelgroepen, zoals projecten specifiek voor starters, senioren (via het Zorgbedrijf) of daklozen. Ook alternatieve woonvormen zoals woonwagens en woonboten worden ondersteund door deze doelstelling, net als de alternatieve woonvormen waarmee AG Vespa experimenteert, zoals co-housing en betaalbare huurwoningen.
4. 'Sociale huurders hebben een leefbare en aangename leefomgeving.' Buurtacties om de leefbaarheid en in en rond sociale huisvesting te verbeteren, en ook projecten om sociale huisvesting op een positieve manier in de kijker te zetten hebben betrekking tot dit thema.
5. 'Wonen in de stad wordt actief gepromoot.' Tot deze laatste categorie behoren de diverse promotieacties rond wonen in de stad.

Ter afronding van deze beleidsintroductie werd opnieuw actie verwacht van de deelnemers. Zij kregen 1 minuut de tijd om na te denken over wat zij uit de twee toelichtingen belangrijk vonden voor hun eigen werkveld. Nadien zochten ze een voor hen onbekende uit het publiek om onderling meningen te delen. Dit werd nog eens herhaald in groepjes van vier. De meest opmerkelijke indrukken en bedenkingen uit de kleinere groepjes werden tot slot met alle deelnemers gedeeld.





Enkele inspirerende quotes

“Om in de toekomst voldoende sociale en betaalbare woningen te kunnen aanbieden moeten we blijven inzetten op in nieuwe projecten.”

- **Jan Wouters, Woonhaven**

“Als de stad meer betaalbare woningen wil, dan moet ze dat duidelijk en bindend in de voorwaarden van de marktbevraging opnemen. Veel projectontwikkelaars zijn voorstander van duidelijkheid.” - **Kris De Langhe, Orientes**

“Waar er betaalbaar wonen in Antwerpen moet bijkomen, is niet de vraag... overal in Antwerpen moet betaalbaar wonen mogelijk zijn. Het komt er vooral op aan een duidelijke definitie te hebben van wat betaalbaar wonen is en welke instrumenten de stad zal hanteren om dit mogelijk te maken.” - **Willem Somers, stad Antwerpen**

4. SESSIE 1: GESPREKSTAFELS OVER WIE, WAT, WAAR

Het stadsdebat wordt verder opgedeeld in twee sessies die de belangrijkste vragen over betaalbaar wonen aansnijden. De eerste sessie stond in het teken van de vragen: Wie? Wat? Waar? Allereerst namen vier inspiratoren het woord. Ze gaven hun visie op deze drie vragen vanuit hun professionele achtergrond. Nadien kregen de aanwezigen de kans om hierover in debat te gaan in grote of kleine groep.

Inspiratoren aan het woord

Voor de WIE-vraag presenteerde projectleider ‘betaalbaar wonen’ Ivan Demil de verschillende doelgroepen die betaalbaarheidsproblemen hebben omwille van de woonkosten. Dit deed hij aan de hand van het bestuursakkoord, de Antwerpse monitor en het Groot Vlaams Woononderzoek.

Daarna was het aan Benediekt Van Damme, afdelingshoofd van het Agentschap Wonen Vlaanderen, om de rol en de mogelijkheden op Vlaams niveau te bespreken. Zij belichtte dus de WAT-vraag.

Voor de WAAR-vraag waren twee sprekers uitgenodigd. Ilse Peleman, projectleider bij AG Vespa, startte met een uiteenzetting van het grond- en pandenbeleid van de stad. Sinds een tiental jaar gaat de stad in bepaalde buurten actief op zoek naar krotten en storende panden om ze vervolgens te renoveren of te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Deze kleinschalige ingrepen dragen bij tot de herwaardering van de buurt. In Antwerpen Noord en Oud-Borgerhout zijn tot nu toe al de meeste ingrepen gebeurd, aangevuld met de buurten rond het Schipperskwartier, Merksem Dokske en Oud Berchem.

De laatste jaren focust AG Vespa zich ook op betaalbaar wonen. Deze projecten zijn echter enkel haalbaar mits een schaalvergroting van de projecten. Hierbij gaat het om projecten van 25 tot 75 wooneenheden. Vaak wordt er ook geëxperimenteerd met collectieve woonvormen, zodat de individuele woning compact kan blijven. Tot slot onderzoekt AG Vespa ook financieringsformules die het mogelijk maken om betaalbaar wonen aan een grotere groep aan te bieden.

Ten slotte bracht Jan Wouters, directeur bij de sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven, het sociale aspect van de locatiekeuze voor sociale huur- en koopwoningen ter sprake. Omwille van de lange wachtlijsten voor sociale woningen grijpt Woonhaven alle opportuniteiten aan die er zijn in de stad. Het gaat om vernieuwing en – indien mogelijk ook – verdichting van de bestaande sociale woningwijken, kleinere projecten verspreid in de stad en grootschalige nieuwbouwprojecten in de nieuwe stadsontwikkelingsgebieden zoals Groen Kwartier, Cadix, Nieuw Zuid, ...

Na de toelichtingen hadden de deelnemers de keuze om aan te schuiven aan de grote gesprekstafel van één van de inspiratoren, of aan een kleinere werktafel zonder inspirator of moderator. Aan de kleine werktafels mochten maximaal zes deelnemers aanschuiven.

Betaalbaar wonen: voor wie?

De WIE-tafel ging dieper in op de verschillende doelgroepen die nood hebben aan betaalbare woningen. De lijst werd verder aangevuld en verfijnd. Aansluitend werden de groepen aangeduid die de meeste problemen hebben om een betaalbare woning te vinden.

Tijdens dit gesprek werden volgende doelgroepen benoemd:

- grote gezinnen met vervangingsinkomen die meer dan drie slaapkamers nodig hebben en die huren;
- starters, mensen die we in Antwerpen willen houden;
- alleenstaanden (met kinderen, starters, bejaarden, weduwen en nieuwkomers);
- jongeren:
 - o die in armoede leven;
 - o met problemen thuis, waardoor ze weg willen en onderdak nodig hebben;
- mensen die zich in een overgangperiode in hun leven bevinden:
 - o na een scheiding;
 - o langdurig zieken die werkonbekwaam zijn geworden;
 - o werklozen;



- slachtoffers mensenhandel:
 - o Payoke, de organisatie die zich ontfermt over deze slachtoffergroep, is gevestigd in Antwerpen. Daarom moet deze stad - meer nog dan andere Vlaamse steden - oog hebben voor deze groep. Om ambulante zorg te kunnen aanbieden, is het immers belangrijk dat deze slachtoffers een huisvesting vinden in Antwerpen.
- nieuwkomers; een kwetsbare groep die vaak moeilijk informatie vindt;
- daklozen, een erg diverse groep met nood aan diverse woonprojecten.

Voor wie zijn er het meeste problemen om aan een betaalbare woning te geraken?

- mensen met een laag inkomen zonder netwerk
- mensen met een erg laag of zelf geen inkomen zoals leefloners, daklozen, vluchtelingen,...

Betaalbaar wonen: wat?

Aan de WAT-gesprekstaafel werden verschillende stellingen geponeerd om het debat op gang te brengen. In kleinere groepjes konden de deelnemers een aantal stellingen becommentariëren en nadien hun mening met de grote groep delen. De eerste stelling leverde meteen zoveel reacties op dat er geen tijd meer was voor de andere stellingen. Dit is de eerste stelling, met daaronder enkele reacties:

Als we alle betaalbare woningen door private projectontwikkelaars laten bouwen, is binnen vijf jaar de behoefte aan betaalbare woningen opgelost.

- De reactie van de deelnemers rond de tafels was eerder unaniem: moest dit waar zijn, dan zou het al lang gebeurd zijn. De kosten zijn daarentegen veel te hoog, waardoor de meeste projectontwikkelaars dit liever niet doen. De kost van betaalbaar wonen overschrijdt het doel ervan.
- In één woonproject is nood aan een goede mix tussen luxe, ‘gemiddelde’ woningen en betaalbare woningen.
- Een mogelijke oplossing voor dit WAT-vraagstuk zou kunnen liggen in het minder in hokjes denken voor sociaal en privé. Je zou bijvoorbeeld ook een ‘woonrecht’ kunnen kopen in plaats van een ‘woning’. Dit zou een duurzamere oplossing zijn voor betaalbaar wonen.
- Een andere mogelijke oplossing zijn incentives die de overheid creëert voor de projectontwikkelaars. Zij zijn hierin immers een zeer belangrijke partner.
- Er is alleszins eerst nood aan een definitie en randvoorwaarden die duidelijk omkaderen WAT betaalbaar wonen is en wat niet. Hiervoor zijn ook data nodig over de huidige situatie en vraag naar betaalbaar wonen.
- Het is volgens de aanwezigen aan de overheid om behoeften naar betaalbaar wonen in kaart te brengen.

De andere stellingen, waarrond de deelnemers in kleine groepjes discussieerden, zijn:

- Als de sociale huisvestingsmaatschappijen alle problemen van betaalbaarheid moeten oplossen, worden de wachtlijsten nooit weggewerkt.
- Als de private markt alle betaalbare woningen bouwt, gaat de kwaliteit van de woning achteruit.
- Vlaamse/stedelijke subsidies zijn de enige manier om wonen betaalbaar te maken.
- Als we de woonkosten zoals gas en elektriciteit willen drukken, moeten we meer investeren in energiebesparende maatregelen waardoor de woning onbetaalbaar wordt.
- Als we betaalbare woningen voorzien in een project, drijft dit de prijs van de andere woningen in het project de hoogte in.



Betaalbaar wonen: waar?

Aan de WAAR-tafel werd gevraagd op welke locaties in de stad er best betaalbare woningen worden voorzien. De deelnemers kregen hiervoor een groot stadsplan waarop een aantal indicatoren stonden aangeduid, zoals openbaar vervoer, groen, sociale huisvesting, gemiddelde woningprijzen en laagste inkomens. Met vlaggetjes konden de deelnemers op het plan aanduiden waar de betaalbare woningen moesten komen.

Het werd echter al snel duidelijk dat dit geen evidente opgave is. Overal in de stad zouden betaalbare woningen moeten bijkomen, al kan de doelgroep van wijk tot wijk sterk verschillen. In wijken waar er veel kwalitatieve, duurdere woningen zijn, kunnen betaalbare woningen zorgen voor een grotere sociale mix. Omgekeerd kunnen betaalbare woningen in wijken met weinig kwalitatieve woningen er ook voor zorgen dat een verbetering van individuele leefomstandigheden opgevangen wordt, wat tegelijk ook een grotere mix teweeg brengt.

5. SESSIE 2: GESPREKSTAFELS OVER HET 'HOE' VAN BETAALBAAR WONEN

Na de pauze kwam de HOE-vraag aan bod. Opnieuw vertelden drie inspiratoren hoe zij betaalbare woningen realiseren. Nadien gingen alle deelnemers weer in debat in grote of kleine groep.

Nancy Meijsmans van AG Vespa en projectleider van de Slachthuissite-Noordschippersdok-Lobroekdok besprak hoe woningen via erfpacht de betaalbaarheid ten goede komen. Julia Van Gils van Senioren Thuis toonde aan de hand van een filmpje hoe een kleine groep van senioren zelfstandig samen leven en zorg delen. Lief Vogels van Samenlevingsopbouw lichtte tot slot de noodzaak aan grote betaalbare woningen voor grote gezinnen toe.

Na de presentaties was het weer tijd voor actie. Aan de hand van deze inspirerende verhalen konden de deelnemers ofwel participeren aan een kleine tafel waar één van de inspiratoren zat of aan een grote tafel waar een meer algemene discussie werd gevoerd.



De deelnemers bespraken welke instrumenten er nu al gehanteerd worden voor betaalbaar wonen, waar de problemen zich vandaag bevinden én hoe dit in de toekomst beter gefaciliteerd kan worden.

Een greep uit de voorstellen om betaalbaar wonen te faciliteren:

- gedeelte voor betaalbaar wonen bij verkavelingen;
- grondpositie van lokale besturen inzetten;
- nieuwe woonvormen en experimenteeruimte;
- huursubsidie geven aan eigenaars met het oog op meer betaalbare huurwoningen;
- kadastraal inkomen in de stad verlagen;
- herstel van grond- en pandendecreet;
- meer middelen voor sociale huisvestingsmaatschappijen;
- parkeernorm aanpassen (de realisatie van parkeerplaatsen doet de bouwprijs verhogen);
- duidelijkheid naar ontwikkelaar over definitie en aantal sociale en betaalbare woningen;
- Kortingen aan eigenaars die betaalbaar verhuren;
- drukkingsmiddelen voorzien bij grote vastgoedprojecten;
- meer durf om ontwikkelingen door te voeren;
- subsidies herverdelen met focus op betaalbaar wonen.

Enkele inspirerende quotes

“Er moet een omneslag komen van het individuele naar het collectieve. Daarvoor moeten de regelgeving, subsidies, vergunningen, fiscale, bouwtechnische en financiële zaken én de mentaliteit rond wonen veranderen. Alle betrokkenen zouden begeleiding moeten krijgen van de lokale overheden.” - **Jos Thijs - Sint Andries**

“Puur op basis van de inkomens zou in Gent slechts 4% van de bevolking zich een woning volgens de marktprijzen kunnen veroorloven. De prijzen op de woningmarkt wordt kunstmatig hoog gehouden door het ‘onzichtbare geld’, de 28 miljard euro die op de spaarboek van de Belg staat.” - **Philip Rubbens - Matexi**

Katrijn Apostel en Miryam Bak lichtten het verdere traject toe en bedankten de deelnemers voor hun bijdrage van de dag. Tot slot nodigde Pieter de mensen uit om op informele manier verder met elkaar te praten tijdens de lunch.

7. VOLGENDE STAPPEN

Met alle input uit het stadsdebat gaat het woonexpertisecentrum aan de slag om de nota 'betaalbaar wonen' verder te finaliseren.

Aan het einde van de dag werden de voornaamste conclusies nog eens opgesteld door de organisatoren en inspiratoren van dit stadsdebat:

- Het is duidelijk dat er veel verschillende definities mogelijk zijn voor betaalbaar wonen. Er bestaat niet één duidelijke definitie. Hier moeten we naar op zoek. Daarnaast ontbreken op dit moment ook nog de parameters die bepalen waar, wanneer en wie 'betaalbare woningen' nodig zijn. Hier ligt een grote uitdaging voor de stadsdiensten.
- Het blijft een moeilijke oefening om iets betaalbaar te maken. Projectontwikkelaars krijgen het niet betaalbaar gebouwd. Sleutel tot de oplossing zit volgens velen bij durf en experimenteeruimte, die in een latere fase tot een definitief en volwaardig instrument zou kunnen ontwikkelen.
- Het is ook zeer duidelijk dat de overheid een belangrijke rol heeft en die zeer actief moet opnemen in dit verhaal. Een rol die de stad meteen kan opnemen, is structuur bieden in de ingewikkelde doolhof die 'betaalbaar wonen' op dit moment nog is.

Na het stadsdebat als geslaagd uitwisselingsmoment, gaat het woonexpertisecentrum van stad Antwerpen aan de slag met de input. Alle reacties en bedenkingen van de aanwezige deelnemers zullen bijdragen aan de nota 'Betaalbaar wonen', die de stad nu verder zal finaliseren en die u mag verwachten in juni 2017.

Wie nog interessante info heeft en deze niet heeft kunnen delen tijdens het stadsdebat, kan deze nog steeds bezorgen aan:

ivan.demil@stad.antwerpen.be

miryam.bak@stad.antwerpen.be



COLOFON

REDACTIE

Stadsontwikkeling - Ivan Demil en Katrijn Apostel
Samenleven - Miryam Bak

EINDREDACTIE

Stadsontwikkeling – Caroline Wijckmans en Katrijn
Apostel

FOTOGRAFIE

Frederik Beyens

LAY-OUT

Duall - Benjamin Martijn
Stadsontwikkeling - Caroline Wijckmans