



Woningkwaliteitsbeleid in Antwerpen

Overlegtafel centrumsteden over proactief woningkwaliteitsbeleid
25/06/2021



Huidige werking

Aanklampend werken

- **Ingevoerd in 2015**
- **Ambitie en visie**
 - Herstelgerichte aanpak huurpanden met minimale impact op huurders
 - Vermijden dat woningen ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaard worden.
- **Proces opgedeeld in 3 fasen :**
 - **Aanmaning (90 dagen)**
 - Eigenaar aanmanen om gebreken te herstellen zonder dwingende instrumenten
 - **OGO-procedure (90 dagen)**
 - Opstart hoorplicht
 - Eigenaar krijgt 4 weken tijd om herstel te melden
 - **Handhaving – opvolging besluit OG(O)**
 - Eigenaar aanmanen om gebreken te herstellen met dwingende instrumenten : krotbelasting, handhavingsacties met Wooninspectie

Huidige werking

Aanklampend werken

- **Volledige communicatie naar eigenaar en huurder**
 - Eigenaar mee uitnodigen bij eerste controle (akkoord huurder)
 - Aanwezig ? Informeren over herstel
 - Niet aanwezig ? Gebreken telefonisch toelichten
 - Eigenaar contacteren na elke stap
 - Tijdens hoorplicht : schriftelijk én telefonisch
 - Na besluit : eigenaars aanzetten tot herstel, eventueel doorverwijzen voor technisch advies
 - Woonbegeleiding voor huurder en verhuurder
 - Maatschappelijk werker aanwezig bij eerste onderzoek : proces toelichten aan huurder en verhuurder
 - Na besluit : begeleiding huurder met zoeken naar andere woning

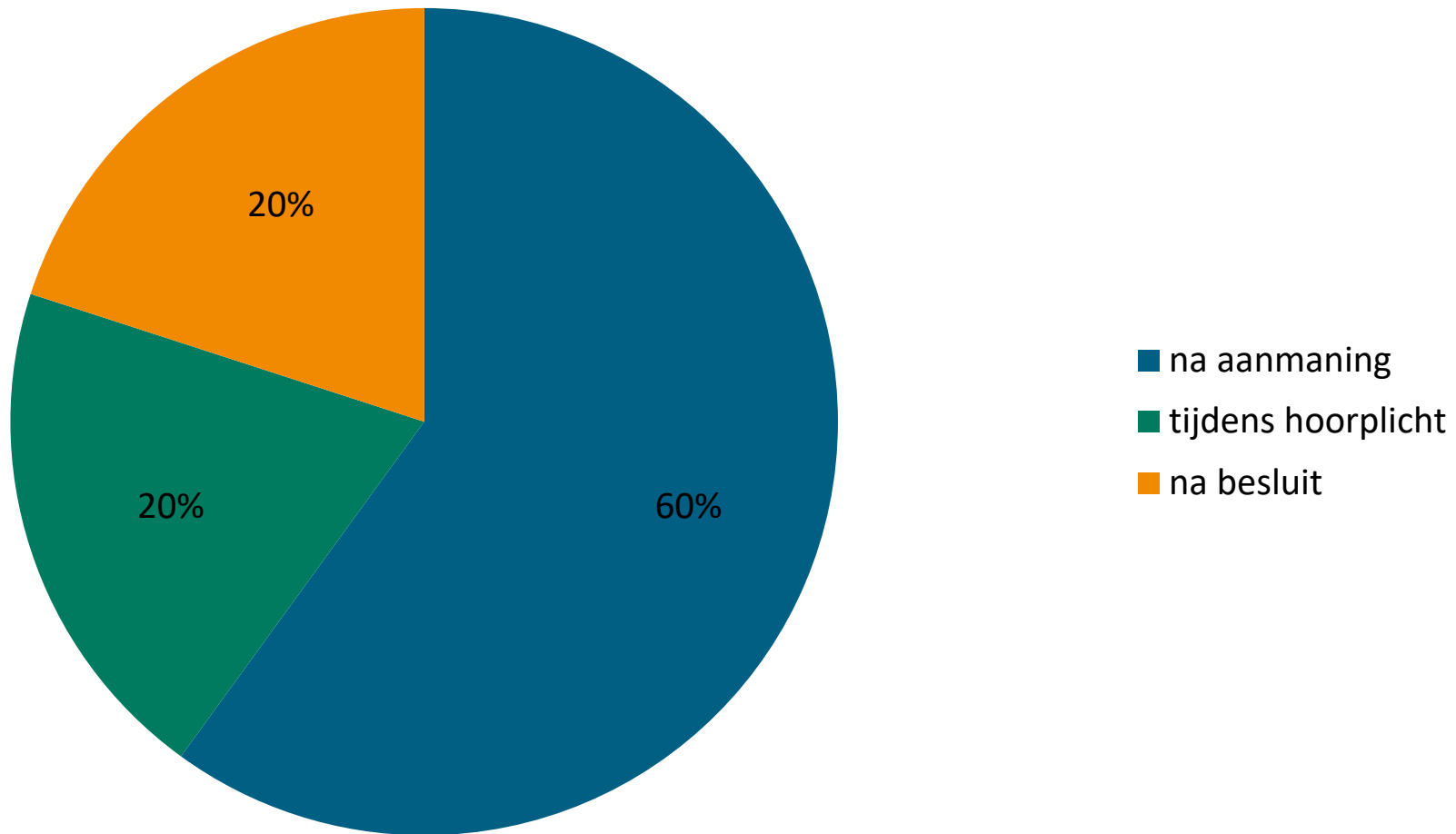
Huidige werking

Maatwerk

- **Wekelijks dossieroverleg (deliberatie)**
- **Deelnemers :**
 - Expert woonkwaliteit (Stadstoezicht)
 - Woonbegeleider
 - Deskundige administratie (Bestuurlijke handhaving)
 - Centrale voorbereider (Voorbereiding en Planning)
- **Dossiers :**
 - Na eerste controle : zeer ernstige gebreken vastgesteld
 - Aanmaning overslaan ? Doorgeven aan Wooninspectie ?
 - Na hercontrole : onvoldoende herstel
 - Uitstel verlenen ? Opstart procedure ?
 - In hoorplicht : reactie eigenaar
 - Uitstel verlenen ? Hercontrole uitvoeren ? Besluit ?

Huidige werking

Wanneer worden gebreken opgelost ?



Huidige werking

Wat na besluit ?

- **Begeleiding eigenaar na besluit + hoge krotbelasting**
 - Grote invloed op herstel na besluit

Periode na besluit	Oplossingspercentage
1 jaar	38%
2 jaar	61 %
5 jaar	94%

Huidige werking

Instroom

- **Vraaggestuurd**
 - Klachten van huurders
 - Meldingen van politie, OCMW,...
 - Regelmatig opleidingen organiseren : maatschappelijk werkers OCMW, huurdersbond, burenbemiddeling, Ecohuis,...
 - Uitwisselingsdagen met politie
 - Aanvragen conformiteitsattest
- **Proactief :**
 - Rest woningen :
 - Pand van één eigenaar ? Volledig pand controleren
 - Bij klachten en meldingen
 - Na advies huursubsidie
 - Studentenhuisvesting:
 - Gezamenlijke controle bouw, brand, wonen
 - Toekennen label blauw, groen, rood

Huidige werking

Studentenhuisvesting : de cijfers

studentenwoningen	aantal sinds 2013
Eerste controle uitgevoerd	9512
Groen label	7559
Rood label	435

Lopende projecten

Sociaal beheer 2.0

- **Gestart eind 2020**
 - Criteria bepaald voor woningen VIVOO of in leegstandregister
 - Partners voor renovatie en verhuur gevonden
- **Mei 2021** : Intentiebrieven verstuurd naar eigenaars
- **Juli 2021** : Controle ter plaatse
- **Eind 2021** : max. 2 panden in beheer nemen
- **2022** : renovatie en verhuur

Lopende projecten

Proactief werken uitbreiden

- **Drie stadsmariniers – drie wijken**
 - Merksem, Kiel, Deurne Noord
- **Verhogen veiligheid en leefbaarheid in de wijk**
- **Wijken gekozen door multi-problematiek**
 - O.a. slechte woonkwaliteit
- **Najaar 2021 : opstart pilootproject op maat van wijk**
 - Straat selecteren op basis van objectieve parameters
 - Verhuisbewegingen, onvergonde opdelingen, screening op straat, ...
 - Alle woningen in deze straat controleren
 - Gezamenlijke controles (wonen, bouw, brand)
 - Doel : beeldvorming, aanpak probleemwijk



www.antwerpen.be/wonen