



Voorstelling krotspot-methodiek Werkgroep Private Huurmarkt

4 mei 2010



Overzicht verloop

- **Beleidsmatig**
- Financieel kader en historische groei
- Krotspot-methodiek in de praktijk
- Resultaten 1^e projectgebied Antwerpen-Noord
- KIS-project
- Enkele voorbeelden



STAD ANTWERPEN

2



Werken aan woonkwaliteit Vlaamse Wetgeving

- Oorspronkelijk decreet houdende de Vlaamse Wooncode:
 - 15 juli 1997
- Kamerdecreet:
 - 4 februari 1997
- Heffingsdecreet:
 - 22 december 1995
- “De grondwet voor het woonbeleid in Vlaanderen”

(bron www.bouwenenwonen.be, website Vlaamse overheid rond wonen)



STAD ANTWERPEN

3



Uitdagingen voor het beleid Woonpatrimonium Antwerpen

- Ongeveer 220.000 woningen, meer huurwoningen dan eigenaars-bewoners
- Hoge woondichtheden, veel appartementen (58% tov 38% eengezinswoningen) en gesloten bebouwing
- Relatief hoog percentage sociale woningen (11%), veelal in bepaalde gebieden geconcentreerd
- Hoge en sterk stijgende prijzen voor gronden en woningen
- Verkrotting, met concentratie in buurten waar ook de kansarmoede hoog is



STAD ANTWERPEN

4



Uitdagingen voor het beleid: bevolking

- Veel alleenstaanden (46% van de huishoudens), voornamelijk senioren en jonge mensen
- Meer kwetsbare groepen:
 - Allochtonen, illegalen, mensen die door een ander OCMW gesteund worden maar in Antwerpen een woning zoeken
 - kansarmen t.o.v. rest van Vlaanderen in Antwerpen: gemiddeld inkomen lager en de werkloosheid hoger
- Minder kapitaalcrachtige bevolking weerspiegelt zich ook in:
 - Verhouding eigenaars en huurders: minder eigenaars-bewoners dan elders in Vl.
 - Vraag naar sociale woningen: nog steeds 8000 gezinnen op de wachtlijst
- Jonge gezinnen met kinderen trekken nog steeds weg uit de stad



STAD ANTWERPEN

5



Overzicht verloop

- Beleidsmatig
- **Financieel kader en historische groei**
- Krotspot-methodiek in de praktijk
- Resultaten 1^e projectgebied Antwerpen-Noord
- KIS-project
- Enkele voorbeelden



STAD ANTWERPEN

6

A

Financieel kader

- **financiële middelen**
 - Federaal Grootstedenbeleid 2004 – 2007
 - Jaarlijks herbekeken en geëvalueerd
- **Kosten**
 - Loonkost
 - Werkingsmiddelen
 - Overhead-kosten

STAD ANTWERPEN

7

A

Krotspot:
historische groei



mei 2004:
start als proefproject in Atheneumbuurt met financiële middelen van Federaal Grootstedenbeleid
Team: architect en maatschappelijk werker

december 2004:
positieve tussentijdse evaluatie zet licht op groen voor verderzetting project
Team: architect, maatschappelijk werker en technische onderzoekers

mei 2005:
Krotspotteam actief deel van stedelijke woondienst
Team: technisch onderzoekers, maatschappelijk werker, administratieve ondersteuning, project-coördinator

2005-2008:
Eerste projectgebied, Antwerpen-Noord wordt volledig gescreend

STAD ANTWERPEN

8

A

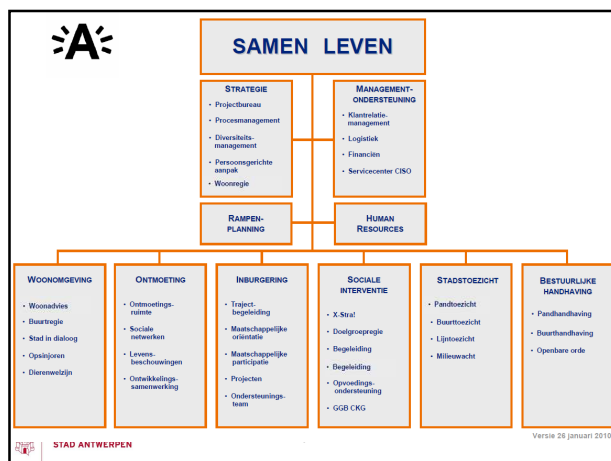
Krotspot:
historische groei

Werken aan woonkwaliteit: twee methodieken

- Eerst op basis van aanvragen (binnen woondienst):
 - Onderzoeken ongeschikt/onbewoonbaarheid
- Sinds 2004 pro-actief met behulp van
 - "krotspotmethodiek"
- Sinds 2008
 - "krotspotmethodiek" geïntegreerd in procedure ongeschikt/onbewoonbaarheid
- Sinds 2009
 - Een nieuw bedrijf: Samen Leven
- 2010 en toekomst...
 - Een integrale pand-aanpak (in ontwikkeling)
(Bouwoverredingen in combinatie met woonkwaliteit)

STAD ANTWERPEN

9



A

Overzicht verloop

- Beleidsmatig
- Financieel kader en historische groei
- **Krotspot-methodiek in de praktijk**
 - Krotspot: praktisch
 - Krotspot: doelstellingen
 - Krotspot: methodiek
 - Krotspot: projectgebieden
 - Krotspot: enkele vaststellingen
- Resultaten 1^e projectgebied Antwerpen-Noord
- KIS-project
- Enkele voorbeelden

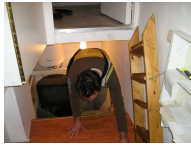
STAD ANTWERPEN

11

A

Krotspot:
praktisch

het team toetst alle huurwoningen in het projectgebied aan minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen, zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode



STAD ANTWERPEN

12

A

**Krotspot:
praktisch**

Werken aan woonkwaliteit

- de Vlaamse Wooncode praktisch
 - minimale veiligheidsnormen
 - minimale kwaliteitsnormen
- aandachtspunten
 - sanitair
 - verwarming
 - verlichting
 - verluchting
 - stabiliteit
 - toegankelijkheid

STAD ANTWERPEN

13

A

**Krotspot:
doelstellingen**

- verbeteren woonkwaliteit stad
 - pro-actief
 - kwaliteit huurwoningen verbeteren
 - systematisch
 - strijd tegen verkrotting, leegstand en verwaarlozing
- dienstverlening
 - gratis
 - informatie en advies aan burger

STAD ANTWERPEN

14

A

**Krotspot:
Methodiek**

- Gebiedsgerichte aanpak => hotspot-analyse (<-> klachten en meldingen)
- Keuze projectgebied obv aantal dossiers OGO in een wijk + aansluiting vorige wijken
- Bekendmaking project: huurder en eigenaar
- Alle huurwoningen screenen: minimale kwaliteit- en veiligheidsnormen
- Technische gebreken? informeren eigenaar + verzoek tot herstellen gebreken
- opvolging (krotspot en/of OGO-werking)

STAD ANTWERPEN

15

A

**Krotspot:
Methodiek**

opvolging

Krotspot / woonkwaliteit - een geïntegreerd geheel

- Dienstverlening:
 - Woonkantoren
 - Saneringscontract
 - Conformiteitsattest
- Repressief:
 - opstarten procedure ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring

STAD ANTWERPEN

16

A

**Krotspot:
projectgebieden**

Antwerpen-Noord
Borgerhout
Deurne

Aantal aanvragen	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Totaal alle jaren
Antwerpen	1	36	39	9	13	61	80	119	140	107	135	138	62	940
2008	41	78	74	32	127	114	94	164	111	100	107	58		1.194
2010	1	15	11	7	12	41	33	39	25	60	32	91	24	391
2010	1	1	1	1	1			9	1	3				17
2010	1	2	1	1	2					1	6	5		18
2010		1		1		1		3	1	12	17	13		49
2010	2	91	45	67	129	244	324	500	473	430	462	406	170	3.312
Totaal	4	185	173	159	188	473	554	761	806	713	807	764	316	5.983
Borcherhout	2	12	12	2	8	31	33	27	39	52	51	40	44	353
Totaal	2	12	12	2	8	31	33	27	39	52	51	40	44	353
Deurne	44	27	23	17	82	109	73	91	74	147	180	42		909
Totaal	44	27	23	17	82	109	73	91	74	147	180	42		909
Deurne	1	27	11	24	36	18	20	34	56	84	129	127	45	622
Totaal	1	27	11	24	36	18	20	34	56	84	129	127	45	622
Elisen	3	1			1	1	2	6	1	6	8			29
Totaal	3	1			1	1	2	6	1	6	8			29
Hobden	18	13	34	17	21	30	37	23	19	66	41	16		335
Totaal	18	13	34	17	21	30	37	23	19	66	41	16		335
Huisken	1	19	6	3	14	10	17	13	34	33	78	105	25	358
Totaal	1	19	6	3	14	10	17	13	34	33	78	105	25	358
Wille	2	20	14	1	10	4	31	18	17	42	56	42	9	258
Totaal	2	20	14	1	10	4	31	18	17	42	56	42	9	258
Totaal alle gemeenten	10	328	257	246	290	650	795	957	1.072	1.018	1.340	1.302	497	8.767

STAD ANTWERPEN

17

A

**Krotspot:
Enkele vaststellingen**

- Goed onthaal zowel bij eigenaars als huurders
- Laag percentage 'geen toegang'
- Hoog oplossingspercentage
- Verhoging woonkwaliteit
- Complementair met eerder repressieve aanpak van Vlaamse Wooncode

STAD ANTWERPEN

18

Overzicht verloop

- Inleiding
- Beleidsmatig
- Financieel
- Krotspot-methodiek in de praktijk
- **Resultaten 1^e projectgebied Antwerpen-Noord**
- KIS-project
- Enkele voorbeelden

Resultaten 1^e projectgebied Antwerpen-Noord

Aantal bezochte panden / wooneenheden:

Cijfers vanaf start project tot en met 30 april 2010	Aantal bezochte panden		
	Hercontrole	Huisbezoek	Totaal alle bezoeken
Amandus	267	709	976
Atheneumbuurt	204	888	1.092
Dam	79	310	389
Stuivenberg	155	376	531
Willibrordus	242	719	961
Totaal alle bezoeken	947	3.002	3.949

Aantal bezochte wooneenheden	Hercontrole	Huisbezoek	Totaal alle bezoeken
Amandus	792	1.826	2.618
Atheneumbuurt	300	2.402	2.702
Dam	251	651	902
Stuivenberg	570	1.143	1.713
Willibrordus	758	1.687	2.445
Totaal alle bezoeken	2.671	7.709	10.380

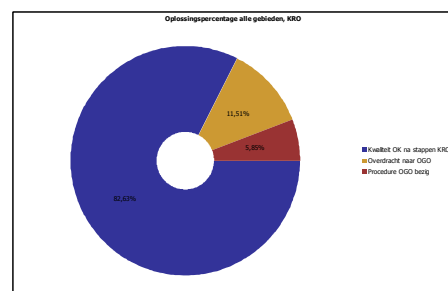
Resultaten 1^e projectgebied Antwerpen-Noord

Aantal huisbezoeken + hercontroles:

Cijfers vanaf start project tot en met 30 april 2010	Aantal bezoeken pand (teller)	Hercontrole	Huisbezoek	Totaal alle bezoeken
Amandus	382	1.057	1.439	
Atheneumbuurt	309	1.825	2.134	
Dam	110	347	457	
Stuivenberg	238	558	796	
Willibrordus	342	902	1.244	
Totaal	1.381	4.689	6.070	

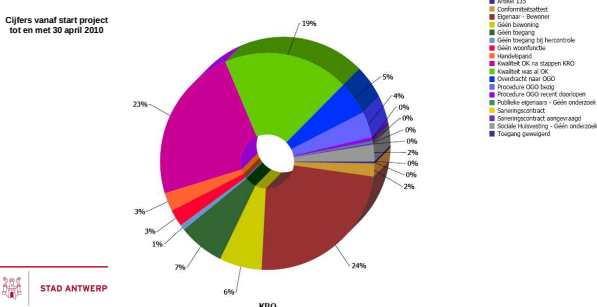
Aantal bezoeken wooneenheid (teller)	Hercontrole	Huisbezoek	Totaal alle bezoeken
Amandus	1.043	1.831	2.874
Athenesumbuurt	180	3.061	3.241
Dam	318	681	999
Stuivenberg	835	1.283	2.118
Willibrordus	1.049	1.794	2.843
Totaal	3.425	8.650	12.075

Resultaten 1^e projectgebied Antwerpen-Noord



Resultaten 1^e projectgebied Antwerpen-Noord

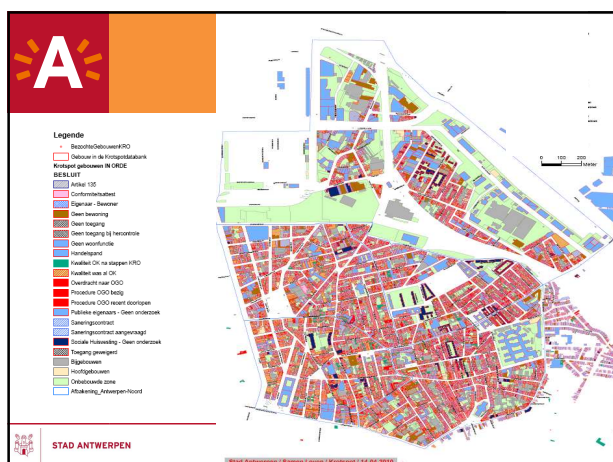
Overzicht beslissingen KRO



Resultaten 1^e projectgebied Antwerpen-Noord

Cijfers van Jan 1, 1900 tot Apr 30, 2010

Aantal woonwensen	Amanden	Atheneseurbout	Dan	Meinberg	Willibrordus	Totaal alle wijkdelen	% t.o.v. totaal
Aktief 135	2	2	10	7	10	19	0,28%
Carrièrestop/overstap	25	2	5	13	13	58	1,67%
Opgevoer - binnen	10	38	123	72	217	552	8,66%
Ged. bewoning	50	53	222	34	69	228	3,33%
Ged. begroeg	29	50	111	46	79	215	3,14%
Ged. begroeg t.b.v. herenatie	25	53	63	6	13	79	1,14%
Ged. woonwens	5	5	1	5	3	19	0,28%
Handelboud	2	6	10	18	13	49	0,71%
Overschikt OK na staptoet 800	369	1.014	1.100	520	497	2.779	40,66%
Wettelijk vast. t.b.v. herenatie	564	564	773	244	393	2.538	37,71%
Overschikt naar 800	102	55	31	130	175	493	7,24%
Procedure OGO boud	46	120	3	11	4	184	2,66%
Procedure OGO ment. doorloof	1	1	1	15	16	16	0,23%
Publieke opgevoer - Ged. indewijk	1	1	1	1	2	2	0,03%
Samenopgevoer	1	1	1	2	2	2	0,03%
Overeenkomstig aangenomen	1	1	1	1	1	1	0,01%
Totaal: Huwening - Ged. over-gevoer	1	1	1	1	3	3	0,04%
Totaal	1.615	2.130	332	1.097	1.230	6.904	100,00%



Stand van zaken mei 2010

- Antwerpen-Noord is volledig afgerond (enkel opvolging)
- In volgende buurten is het krotspotteam nu actief:
 - Borgerhout intra-muros
 - Deurne-Noord, Kronenburgwijk
 - Studentenbuurt (KIS-project)

Overzicht verloop

- Inleiding
- Beleidsmatig
- Financieel
- Krotspot-methodiek in de praktijk
- Resultaten 1^e projectgebied Antwerpen-Noord
- **KIS-project**
- Enkele voorbeelden

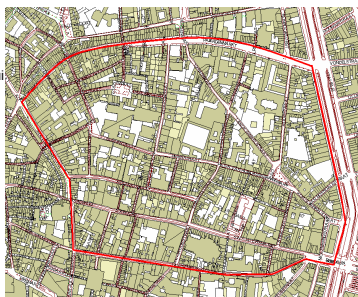


Project KIS: krotspot in de studentenbuurt



KIS-project: Afbakening nieuw gebied

Studentenbuurt =
gebied tussen
paardenmarkt - Italiëlei -
Lange Nieuwstraat - Minderbroedersru



KIS-project: Planning en Timing

Timing

Opstart project:	28 januari 2010
Voorbereidende fase:	5 februari 2010 – 16 april 2010
Intern startmoment:	20 april 2010
Screening KIS:	21 april 2010 – juni 2010
Tussentijdse evaluatie:	3 juni 2010
Eindevaluatie:	eind juni – begin juli 2010
Voortgang KIS:	half september 2010

Start van het project in de Vekestraat

Screening KIS

Screening KIS ⇔ Krotspot

1. Screening woonkwaliteit
2. Screening bouw
3. Screening kwaliteitslabel
4. Ambtshalve afleveren conformiteitsattest

Screening KIS

- 1. Screening woonkwaliteit**
 - obv Vlaamse Wooncode
 - obv Kamerdecreet
 - 2. Screening bouw**
 - obv Vlaamse codex ruimtelijke ordening
 - obv Antwerpse bouwcode
- Welke inbreuken?**
- functiewijzigingen
 - wijzigingen van het aantal woongelegenheden

Screening KIS

- ### 3. Screening kwaliteitslabel

Doel?

Primair

Alle studentenkamers worden in een centrale database opgenomen en krijgen een kwaliteitslabel toegekend.

Secundair

In Antwerpen geen regelgeving rond brandveiligheid in studentenkamers.

Criteria kwaliteitslabel?

Criteria nog niet volledig bepaald

Waarop screenen we dan?

Screening KIS

[illegible]

Screening KIS

- #### 4. “Ambtshalve” afleveren conformiteitsattest

Wanneer afleveren?

Woonkwaliteit OK + geen stedenbouwkundige inbreuken vastgesteld
(of stedenbouwkundige inbreuk is verjaard)

* keuringsattesten gas en elektriciteit blijven verplicht voor toekenning!
(In Stad Antwerpen)

* vraag aan eigenaar of hij Energie Prestatie Certificaat heeft
(geen voorwaarde voor toekenning CA)

=> opvolging gebeurt door bestuurlijke handhaving

Overzicht verloop

- Inleiding
- Beleidsmatig
- Financieel
- Krotspot-methodiek in de praktijk
- Resultaten 1^e projectgebied Antwerpen-Noord
- KIS-project
- **Enkele voorbeelden**



Stad en Wonen: werken aan woonkwaliteit



- de Vlaamse Wooncode praktisch
 - minimale veiligheidsnormen
 - minimale kwaliteitsnormen
- aandachtspunten
 - sanitair
 - verwarming
 - verlichting
 - ventilatie (CO-gevaar)
 - stabiliteit
 - toegankelijkheid
 - oppervlakte
 - leegstand
 - verwaarlozing
 - vocht


STAD ANTWERPEN
37



Krotspot-methodiek

Vragen?


STAD ANTWERPEN
38



Meldingen en vragen over woonkwaliteit

- Woonkantoren: eerste aanspreekpunt voor bewoners
- Via mailbox: woonkwaliteit@stad.antwerpen.be (diensten)
 - Doel:
 - alle vragen centraliseren
 - doorsturen naar juiste persoon
 - sneller feedback geven
 - Voorwaarden:
 - Zo concreet mogelijke omschrijving van probleem
 - Contactgegevens van bewoners (voor plaatsbezoek)


STAD ANTWERPEN
39



Woonbegeleiding: Contactgegevens

Woonbegeleiding:
 Fanny Degraeve
 Afdelingshoofd Sociale Interventie
Fanny.Degraeve@stad.antwerpen.be

Lien Van Schel
 Coördinator Begeleiding
 tel.: 03 338 37 72
Lien.VanSchel@stad.antwerpen.be


STAD ANTWERPEN
40



Contactgegevens

Katleen Janssens
 Afdelingshoofd Bestuurlijk Handhaving/
 Programmaleiding pandkwaliteit
Katleen.janssens@stad.antwerpen.be

Administratieve procedure Handhaving
 Annemie Verlent
 Coördinator Pandhandhaving
 tel.: 03 338 37 34
Annemie.verlent@stad.antwerpen.be


STAD ANTWERPEN
41



Contactgegevens

Bart Velleman
 Afdelingshoofd Stadstoezicht
Bart.Velleman@stad.antwerpen.be

Jessy Van der werff
 Expert woonkwaliteit
 Tel.: 03 338 64 36
jessy.vanderwerff@stad.antwerpen.be

Meldingen woonkwaliteit en vragen over stand van zaken dossiers:
woonkwaliteit@stad.antwerpen.be


STAD ANTWERPEN
42