

## Visietekst

- 1.** De nieuwe Gentse woonmaatschappij wordt een systeemspeler buiten categorie op de Gentse woonmarkt met een uitdagende en sociale missie.

Buiten categorie omdat ze bij benadering een kwart van de Gentse huurwoningen in haar bezit of beheer zal hebben of een achtste van het Gentse woonpatrimonium voor gezinnen en alleenstaanden.

Een uitdagende en sociale missie omdat het gaat om het realiseren van het recht op wonen voor zoveel mogelijk gezinnen en alleenstaanden uit de laagste inkomensgroepen die niet de middelen hebben om op de koopmarkt of op de private huurmarkt terecht te kunnen. De nieuwe Gentse woonmaatschappij wordt op die manier ook een systeemspeler in de strijd tegen armoede wat ook de achtergrond is die mensen in de armoede heeft gebracht. Voor de nieuwe Gentse woonmaatschappij wordt sociaal wonen daarmee een belangrijke maatschappelijke emancipatiemotor die in Gent sociale deprivatie kan helpen bestrijden, sociale uitsluiting kan helpen voorkomen en daarmee ook de sociale integratie kan bevorderen van haar huurders.

Dat brengt voor de woonmaatschappij een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid mee naar de hele Gentse gemeenschap en in de eerste plaats naar de vele Gentse gezinnen en alleenstaanden die bij haar zullen huren. De Gentse gemeenschap mag verwachten dat de hele groep (bestuur, management, alle medewerkers) die verantwoordelijkheid ter harte neemt in elke opdracht, project en dienstverlening.

De woonmaatschappij zal optreden als een professionele sociale ondernemer die inzet op een verdere uitbreiding van zowel de sociale huurmarkt via haar eigen vastgoed als het huren en sociaal doorverhuren van woningen vanuit de private woonmarkt.
- 2.** De nieuwe Gentse woonmaatschappij zal verder bouwen op de rijke traditie van aandacht voor sociaal wonen in Gent. Elke deelnemende woonactor heeft op zijn manier een pioniersrol vervuld in de voorbije decennia gaande van de eerste huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen 115 jaar terug, de sociale woningbouw van de jaren twintig door de stad Gent, de grote expansie in de jaren vijftig en zestig bij krotopruiming en bij de bouw van nieuwe woonwijken, de stadsherwaardering vanaf de jaren tachtig in de volksbuurten, het SVK-verhaal sinds 1997.

We hebben als nieuwe Gentse woonmaatschappij de ambitie om daar nu een nieuw hoofdstuk aan toe te voegen die de schaalvergroting ombuigt tot een krachtig instrument om het sociaal wonen op een eigentijdse manier opnieuw daadkracht en aanzien te geven. We willen terug fier zijn over de missie, de woningen, de nieuwe realisaties, de dienstverlening naar onze huurders.
- 3.** Om het recht op wonen te realiseren voor de beoogde doelgroepen moet de nieuwe Gentse woonmaatschappij een aanbod bieden dat er staat, in orde is, goed wordt onderhouden, klimaatrobuust is gemaakt en dat gericht en passend is voor de doelgroepen. Het bijkomend inhuren op de private huurmarkt moet gaan om kwalitatieve en goed onderhouden woningen.



Telkens opnieuw zullen we op tijd de woningen renoveren of vervangen. Nieuwe projecten zijn nodig om slechte private panden in de buurten te vervangen, om het sociaal wonen te laten meegroeien met de stad en om de wachtlijsten te laten dalen.

De nieuwe woonmaatschappij zal zich ook inzetten op het vinden van bijkomende huurwoningen op de private huurmarkt volgens het door de stad uitgestippelde groeipad. De SVK-werking zal daarom beschikken over een voldoende eigen identiteit en een specifiek aanspreekpunt.

De grote momenten uit het verleden spelen ons nu parten. Die mindere erfenis moeten we binnen de tien jaar wegwerken zodat we dan met een nieuwe 21ste-eeuwse invulling van het sociaal wonen de uitdagingen van de huidige stad zowel op sociaal als ecologisch vlak aankunnen. Daartoe zal een investeringsmeerjarenplan 2023-2032 worden opgemaakt voor het volledige patrimonium van de nieuwe woonmaatschappij.

4. We willen het sociaal wonen beter inbedden in de stad die zich hernieuwt en verder ontwikkelt: denser, groener, duurzamer, kindvriendelijker en meer gericht op de directe omgeving.

Sociaal wonen moet gelijk staan met leefbare wooncomplexen en leefomgevingen. We zoeken naar mogelijkheden en modellen om binnen het sociaal wonen terug kleinschalige leefgemeenschappen te maken waar huurders elkaar ondersteunen en verdragen en zelfbewust in harmonie met de omgeving en buurt kunnen leven. Een mix van woningen verspreid over alle Gentse buurten moet toelaten dat huurders die dat wensen, zoveel mogelijk kunnen genieten van een levenslang wonen in eenzelfde buurt of wijk.

We staan daarbij open om buurtvoorzieningen en projecten van externe socio-profitpartners (welzijn, gezondheid, onderwijs, vrijetijd en cultuur) een plaats te geven in onze wooncomplexen wanneer financiering, schaalgrootte en timing het toelaten.

We streven ernaar dat de nieuwe woonprojecten een positieve maatschappelijke dynamiek hebben aangepast en inspeland op de eigenheid van de buurt en wijk. We besteden de nodige zorg aan de architecturale aanpak die karakter en herbergzaamheid moet uitstralen. We verwachten een eigentijdse en leesbare architectuur die tegelijk robuust, technisch eenvoudig en onderhoudsvriendelijk is.

5. Onze missie richt zich op de laagste inkomensgroepen die geen toegang kunnen krijgen tot het goede woonaanbod van de gewone woonmarkt. Dat is terug naar de oorsprong van het sociaal wonen. Door demografische veranderingen is de armoede in de stad erg divers geworden met heel verschillende woonculturen. We zullen ons daar binnen de nieuwe woonmaatschappij aan spiegelen. Onder meer kinderarmoede is een hardnekkig fenomeen waar sociaal wonen mee een antwoord op kan geven mits haar woningpatrimonium dat toelaat. We zullen ons ten volle in die strijd engageren.

6. Als nieuwe Gentse woonmaatschappij zullen we op een transparante manier omspringen met de verschillende toegangspoorten tot het sociaal wonen zodat geen enkele van de beoogde groepen aan de kant blijft staan of wordt weggedrukt met als gevolg dat het recht op wonen voor hen dode letter blijft.

De grootte van de maatschappij zal ons toelaten om een degelijk en omvattend aanbod te ontwikkelen naar zowel de algemene kandidatenlijst, de specifieke doelgroepen als naar mensen met acute woonnood of een problematiek die een versnelde toewijzing rechtvaardigen. We grijpen de kansen om zowel het SVK-model als de versnelde toewijzing hernieuwd en doordacht te integreren in het te ontwikkelen toewijzingsbeleid van de nieuwe Gentse woonmaatschappij. Dit zal gebeuren in dialoog en samenwerking met de stad en het OCMW.



- 7.** Binnen de schaalvergroting die de nieuwe woonmaatschappij in zich houdt, zal de dienstverlening nabijheid combineren met de efficiëntie van een 21ste-eeuwse organisatie, waarbij een accurate digitalisering en een goed functionerende communicatie een cruciale rol zal spelen.

Als nieuwe Gentse woonmaatschappij zullen we ons als een correcte en daadkrachtige verhuurder opstellen, die zorgt draagt voor het woonpatrimonium, die binnen de regelgeving en naar best vermogen rekening houdt met de sociale missie die haar aan haar huurders bindt, die meldingen en klachten op een directe en efficiënte manier ten bate van huurder en patrimonium opneemt.
- 8.** Als verhuurder zullen we de dialoog opnemen met zijn huurders en samenwerking zoeken om samen de dienstverlening en tevredenheid naar een optimum te brengen. Het klantgericht werken zal zich vertalen in een charter dat wordt opgesteld in overleg met alle interne en externe stakeholders.

De nabijheid zal zich onder meer vertalen in concrete aanspreekpunten per woonproject/buurt en in een gebiedsgerichte dienstverlening.

Het klantgericht werken betekent evenzeer dat sterk wordt ingezet op het naleven van de essentiële huurdersplichten in het bijzonder rond het betalen van huren en huurlasten, het onderhoud van de woning en het vermijden van overlast. Daarbij zullen we niet dulden dat er activiteiten en zaken gebeuren die niet thuishoren in het sociaal wonen en het gemeenschapsleven in onze complexen kapot maakt.
- 9.** Als nieuwe Gentse woonmaatschappij willen we een open organisatie zijn met gedragen waarden. Met een proactieve communicatie en dialoog over sociaal wonen naar de hele stedelijke samenleving. Als systeemspeler en vaandeldrager zullen we het maatschappelijk belang van sociaal wonen onderstrepen en uitdragen.

Dat zal gebeuren met een bedrijfscultuur die naar de huurders engagement, nabijheid en sociale empathie uitdraagt in het streven naar het garanderen van een goede huisvesting voor wie het in onze samenleving niet breed heeft. En evenzeer met een bedrijfscultuur waarbij sterke teams in een hechte samenwerking de uitdagingen aangaan die het sociaal wonen in een grootstedelijke context kleuren.
- 10.** Als systeemspeler op de Gentse woonmarkt zal de nieuwe Gentse woonmaatschappij samenwerking zoeken met alle partners die mee willen werken aan de uitbouw van het sociaal wonen. De eerst partner daarin zal uiteraard de stad Gent zijn vanuit de regiefunctie die ze opneemt in het woonbeleid en de uitdrukkelijke steun die ze historisch al altijd heeft gegeven aan het sociaal wonen. De tweede partner is het OCMW die in de dagelijkse praktijk de woonproblematiek in alle gradaties ervaart. We gaan er vanuit dat het OCMW de ondersteuning die ze bood aan het SVK in de toekomst verder zal zetten voor het pakket woningen dat we als Woonmaatschappij zullen doorverhuren vanuit de private woonmarkt. Daar waar we als woonmaatschappij met de geïntegreerde SVK-werking zullen instaan voor de algemene huurbegeleiding naar al ons huurders, verwachten we dat het OCMW in afspraak met ons zal instaan voor de meer specifieke woonbegeleiding naar de huurders van het geïntegreerde SVK en naar de huurders die via een versnelde toewijzing binnenkomen. Een verdere partner is zonder twijfel de brede hulpverlening die onze meest kwetsbare huurders ondersteunen om hun leven terug in de plooi te krijgen wanneer wij hen een stabiele huisvesting kunnen garanderen.

Tot slot zijn evengoed projectontwikkelaars die voor ons willen bouwen als particuliere verhuurders die binnen het SVK-systeem hun woning aanbieden, bondgenoten om meer sociaal wonen tot stand te brengen in onze stad.



**11.** Als systeemspeler op de Gentse woonmarkt kan de nieuwe Gentse woonmaatschappij niet falen. Het vereist een zorgvuldig bestuur dat oog heeft voor de financiële leefbaarheid, voor innovatie en vernieuwing van de dienstverlening, voor correcte en sociale verhoudingen met de huurders. Het vereist verder ook een bestuur dat proactief veranderingen en bedreigingen aanpakt. Daarbij zullen we als woonmaatschappij 'Good Governance' in ons vaandel dragen, waarbij er een passend evenwicht tot stand moet komen tussen de financiële mogelijkheden en de sociale verwachtingen. Mede daartoe wordt binnen de raad van bestuur een auditcomité opgericht.

Verder zullen we het principe hanteren van een sterk ontwikkelde gecentraliseerde structuur voor de ondersteunende diensten en een gedecentraliseerde operationele structuur per deelgebied voor de dienstverlening en aanwezigheid in onze sociale wooncomplexen.

Als autonome vennootschap hebben we onze eigen operationele verantwoordelijkheid vanuit onze erkenning door de Vlaamse overheid. Langs de andere kant schrijven we ons evenzeer in in het woonbeleid dat de stad Gent als regisseur van het woonbeleid en als voornaamste overheidsaandeelhouder ontwikkelt. Bestuursakkoorden en beleidsnota's wonen van de stad Gent zullen mee de basis vormen voor de eigen beleidskaders van de nieuwe Gentse woonmaatschappij. We zullen ook als nieuwe woonmaatschappij jaarlijks aan de gemeenteraad rapporteren over ons werking.

**12.** De nieuwe Gentse woonmaatschappij zal zijn organisatiestructuur aanpassen aan de realisatie van de 11 voorgaande strategische uitgangspunten, waarbij enerzijds rekening wordt gehouden met de bestaande competenties van de ingekantelde structuren en anderzijds met het op til staande protocol inzake engagement tussen de sociale partners en de Vlaamse Overheid, betreffende het personeel van de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociaal verhuurkantoren in het Vlaams Gewest.

Marc Heughebaert  
Voorzitter WoninGent

Erwin Devriendt  
Voorzitter De Gentse Haard

Tine Heyse  
Voorzitter Sociaal Verhuurkantoor Gent

12 januari 2022