

## THUISPUNT GENT IN VOLLE VERSNELLING

**Gent – 21 juni 2023 – Enkele weken geleden kwam Thuispunt Gent in het nieuws door politieke tussenkomsten waarbij op basis van foutieve cijfers werd beweerd dat de aangroei van sociale woningen in Gent zeer beperkt is. De realiteit op het terrein en op de tekentafels is anders. Thuispunt Gent werkt onverminderd verder aan het in 2020 voorgestelde investeringsmeerjarenplan en herschikte intussen de organisatie tot een performante woonmaatschappij.**

### Inleiding

Einde mei werd via persberichten en persartikels de indruk gewekt dat Thuispunt Gent op een dieptepunt zat qua bouwactiviteiten en dit op basis van de jaarlijkse cijfers van Wonen In Vlaanderen.

Niets is echter minder waar. Thuispunt Gent heeft vanaf de zomer 2022 de noodzakelijke versnellingen ingezet om enerzijds het woningpatrimonium in orde te krijgen en uit te breiden en anderzijds uit te groeien tot een performante woonmaatschappij voor het werkingsgebied Gent. Thuispunt Gent is met andere woorden in volle transitie naar een veel hogere versnelling als woonmaatschappij van een grootstad.

We brengen daar graag het relaas van zowel met het nodige cijfermateriaal en duiding als met een rondrit langs projecten in ontwikkeling of opbouw.

We komen vroeger naar buiten dan oorspronkelijk gepland met de verslaggeving aan de gemeenteraadscommissie in september. We moeten dit nu doen om het foutief beeld dat verspreid werd, tegen te gaan. De Gentenaar heeft het recht om op een correcte manier over te worden geïnformeerd over de stand van zaken binnen Thuispunt Gent en dat is spijtig genoeg nu niet gebeurd. We hopen vooral ook dat onze hoofdaandeelhouder in al zijn geledingen terug bij de les is en oog heeft voor wat in realiteit op het terrein gebeurt.

### De foute cijfers en de misvatting rechtgezet

Op 24 en 25 mei 2023 verschenen in pers artikelen over het dalend aantal sociale huurwoningen in Gent met als uitsmijter het feit dat er vorig jaar in Gent maar 14 sociale huurwoningen zouden zijn opgeleverd.

Aanleiding was blijkbaar een persbericht van de PVDA die zich baseerde op officiële cijfers van Wonen in Vlaanderen die jaarlijks in mei worden aangevuld met de cijfers van het voorafgaandelijke jaar (hier dus 2022).

Dit werd reeds op 30 mei rechtgezet in een aparte nota aan de leden van de raad van bestuur. Die nota geven we mee als bijlage bij deze perstekst. In 2022 werden niet 14 maar 114 woningen opgeleverd door de maatschappijen die nu samen onder Thuispunt Gent vallen. Sinds 1 januari 2019 gaat het trouwens in totaal om 620 woningen (= grootteorde aantal te vervangen woningen in Nieuw Gent).

Realisaties Thuispunt Gent				
Jaar	Nieuwbouw	Vervangings- bouw	Totaal renovatie	Totaal
2019	137	5	10	152
2020	29	19	129	177
2021	22	155	0	177
2022	35	74	5	114
TOTAAL	223	253	144	620

Cijfers WiV			
Gent	WIG	DGH	And.
163	111	26	26
29	0	12	17
0	0	0	0
14	14	0	0
206	125	38	43

(\*) Betreft in principe woningen gerealiseerd door andere woonactoren in Gent: Volkshaard, Habitare+, Vlaams Woningfonds. Cijfers niet door ons verifieerbaar.

De opgeleverde projecten van Thuispunt Gent in 2022 waren:

- > Halvemaanstraat 145, Sint-Amandsberg - 10 appartementen;
- > Vogelenzang 16-20, Gent , 13 appartementen;
- > Loodsenstraat - Gent, 7 eengezinswoningen en 4 appartementen;
- > Heernislaan 55-62, 2 eengezinswoningen en 12 appartementen;
- > 6 verspreide eengezinswoningen in Drogen, Gentbruggen en Sint-Amandsberg;
- > Winston Churchillplein – 60 appartementen.

Wij hebben van Wonen In Vlaanderen nog geen antwoord gekregen op de vraag hoe het komt dat de cijfers op hun website volstrekt onvolledig waren. 206 opgeleverde sociale woningen in Gent voor de periode 2019-2022 terwijl Thuispunt Gent er in die periode alleen al 620 opleverde.

Ook het Gentse debat was allesbehalve correct. Iedereen in deze stad die het sociaal wonen wat volgt, had beter moeten weten want in 2022 zijn alle opgeleverde projecten (met uitzondering van de zes woningen van De Gentse Haard) ook aan de pers voorgesteld en er is ook telkens door meerdere spelers over bericht. Wie iets heeft voor sociaal wonen, kan er niet naast hebben gekeken.

Verder was er in het persbericht en tijdens debat in de gemeenteraad ook kritiek op het feit dat het aantal sociale woningen ondertussen gedaald is en er dat een grote structurele leegstand is. Hier slaat men de bal echter mis. Die kritiek wordt geponeerd zonder enige kennis van het (bouw)proces dat gepaard gaat met het renoveren en vervangen van een oud patrimonium. Dit terwijl iedereen het eens is dat een deel van het patrimonium van Thuispunt Gent uitgeleefd en verouderd is en dringend moet worden aangepakt.

De raad van bestuur van Thuispunt Gent heeft daarom d.d. 1 september 2020 een investeringsmeerjarenplanning (IMJP) 2020-2023 goedgekeurd.. Het voorziet in een investeringsgolf van tegen de 1 miljard euro. Dit moet er voor zorgen dat het uitgeleefde en verouderde patrimonium in een snel tempo vervangen of gerenoveerd wordt naar woningen van topkwaliteit die voldoen aan de klimaateisen voor 2050.

Het plan is integraal voorgesteld op de gemeenteraadscommissie van 3 september 2020. Naast de aanpak van het verouderd patrimonium omvat het plan ook een groei in van het patrimonium van sociale huurwoningen van 9.000 naar 10.500.

Maar uit wat toen is voorgesteld (zie presentatie) blijkt overduidelijk dat het plan ook een dip inhield zowel inzake het patrimonium (aantal sociale huurwoningen daalt eerst naar 8.000 in 2023) als de verhuring (aantal effectief verhuurde woningen daalt in eerste instantie naar 7.000 in 2023).

We hebben op de bewuste commissievergadering met WoninGent duidelijk de verwachtingen op korte termijn (verkiezingen 2024) bijgesteld. Samengevat kwam het er op neer dat er minder sociale huurwoningen zouden zijn dan bij de start van het plan, maar dat er in 2024 een record aan kranen zouden staan. Die tijdelijke daling heeft twee oorzaken:

1. Het verval liep sneller dan het renovatieritme dat toen werd gehanteerd. Dat creëert leegstand doordat woningen moeilijk verhuurbaar zijn.
2. Het opstarten van het IMJP vergt een aanloopperiode. Nieuwe projecten hebben een doorlooptijd van 4 tot 6 jaar. Het IMJP 2020-2030 zal dus pas zijn positieve effecten tonen (vernieuwd patrimonium en bijkomende sociale woningen) en zich manifesteren in het tweede deel van het plan startend vanaf 2024. Het is vooral de volgende legislatuur en het volgende bestuur die daarvan de vruchten zullen plukken.

Aan de stad Gent werd toen vooral steun gevraagd op een aantal vlakken (prioritaire dossierbehandeling, taskforce voor bijkomende grondposities, financiële steun, ...). Op die manier kan de stad Gent haar steentje bijdragen door de remmende factoren weg te werken die de groei van de sociale huurwoningen vertragen of bemoeilijken. Belangrijk is ook dat er bijkomende grondposities nodig zijn om die groei van het aantal sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Vandaar dat Thuispunt gestaag inzet op het uitoefenen van voorkeepsrecht, voor het eerst ook een onteigening opzet en steeds bereid is om gronden over te kopen van particulieren, projectontwikkelaars en overheden.

Tot slot is de investeringssubsidie van de stad Gent essentieel om het bouwprogramma dat voorzien is in het IMJP te laten doorgaan aan het voorziene, hoge tempo. Dit om te vermijden dat er tijdelijke cashproblemen zouden ontstaan waardoor de investeringen zouden vertragen.

### **In volle transitie naar de woonmaatschappij voor het werkingsgebied Gent-Stad**

Thuispunt Gent is bij Ministerieel Besluit van de Minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, Matthias Diependaele, erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Gent-Stad (grondgebied stad Gent). De erkenning zal ingaan na de inkanteling van het SVK Gent en de goedkeuring van de nieuwe statuten van de woonmaatschappij op een Buitengewone Algemene Vergadering die zal plaatsvinden op vrijdag 30 juni.

De voorbije twee jaar is er in samenwerking tussen de betrokken partners, WoninGent, De Gentse Haard, ABC, het SVK-Gent en met steun van de stad Gent hard gewerkt om het hele fusieproces rond te krijgen en de erkenning te bekomen. Alleen gaat het om veel meer dan het voldoen aan een aantal formele eisen voor de erkenning. De verschillende partners hebben de opportuniteit gegrepen om de zwakke punten die er in de organisatie en dienstverlening waren aan te pakken en om een nieuwe meer daadkrachtige organisatie in de stijgers te zetten. Dit was ook het moment om komaf te maken met de naweën van de fusie van 2011. Het was ook belangrijk om niet dezelfde fouten te herhalen. Daarom werd bewust gekozen voor het opbouwen van een nieuwe organisatie en te vermijden dat de ene partner de andere zou overtroeven.

Om dit te doen lukken moesten er ook heel wat zaken in orde worden gebracht. Bij WoninGent was dat niet in het minst de financiën. Tegen eind 2022 moest er een financieel plan komen dat voldoende garanties bood om de komende jaren de nodige investeringen verder aan te kunnen. Dat is kunnen gebeuren door de opmaak van een financieel verbeterplan in het voorjaar van 2022. Daarmee kwam WoninGent als solide fusiepartner aan de tafel. Bovendien werden mechanismes uitgebouwd om een meer doorgedreven financiële monitoring door te voeren en om nieuwe financiële ontsparingen te vermijden.

Vanaf midden 2022 werd onder de leiding van de waarnemend algemeen directeur ad interim werkgroepen opgericht om op korte termijn optimalisaties te bekomen. Het ging daarbij onder meer om:

- › Verhogen huurinkomsten: deze werkgroep focust op het sneller en efficiënter doorverhuren van sociale woningen door het aantal maandelijks afgesloten huurcontracten te verhogen tot minstens 100.

- › Normstelling en IMJP: het aantal op normstellingen van woningen is opgedreven naar 42 per maand mede met het oog op het terugdringen van de leegstand. Het IMJP wordt op kwartaalbasis geactualiseerd om een vlottere uitrol mogelijk te maken.
- › Budgetplanning: de werkgroep budgetplanning bepaalt de jaarbudgetten per afdeling en volgt deze nauwgezet op.
- › Financiële planning en saneringsplan: deze werkgroep staat in voor de opvolging van het saneringsplan en de actualisering van de financiële planning. Dit financieel plan werd in december 2022 goedgekeurd.
- › Wegwerken betalingsachterstand huurders: deze werkgroep heeft als taak om maatregelen door te voeren die de huurachterstand significant verminderen en die bijkomende achterstand tegengaan.
- › Organisatie en procesverbetering: deze werkgroep neemt de bestaande processen onder de loep met het oog op een betere dienstverlening.

Het resultaat bleek alvast overtuigend voor Wonen In Vlaanderen. Mede daardoor kon eindelijk de nodige financiering worden verkregen voor de bouw van een nieuw kantoorgebouw voor de woonmaatschappij. Dit kantoor komt op de site Tinne Hannick aan de Kikvorsstraat in Nieuw Gent. De plannen zijn nu in opmaak in de hoop dat tegen 2028 alle kantoren van de woonmaatschappij daar kunnen worden samengebracht wat ook de efficiëntie en dienstverlening moet ten goede komen.

Vanaf 1 januari 2023 werd het perspectief verbreed. Naast de operationele integratie van De Gentse Haard drong ook de juridische integratie van SVK Gent zich op. Naast het integreren van verschillende operationele processen werd een nieuwe organisatie uitgetekend waar iedere medewerker van de drie partners een plaats heeft. Dit alles echter zonder de doelstellingen die eind 2022 werden bepaald uit het oog te verliezen.

Er werden een aantal transitiewerkgroepen opgestart met als doelstelling de processen op elkaar af te stemmen. Vooral de manier van werken bij een SVK is erg verschillend dan die van een klassieke huisvestingsmaatschappij. Tevens was het een zeer goede manier om elkaar te leren kennen en met respect voor ieders werkwijze te leren samenwerken. Thema's zoals sociale begeleiding, toewijzing, intern huur reglement, vastleggen zones, uniformiseren kenmerken patrimonium, ... kwamen ter sprake. Een zeer belangrijke oefening voor de organisatie met het oog op de toekomst. De meeste transitiewerkgroepen lopen intussen op hun einde en kunnen mooie resultaten voorleggen.

Essentieel is ook dat de organisatie werd aangepakt. Er werd gewerkt aan een nieuw organogram. Een organogram die er op gericht is een dynamische organisatiestructuur te creëren met duidelijke verantwoordelijkheden en waarin alle medewerkers een plaats hebben. Er werd afgestapt van de hiërarchische structuur die WoninGent in twee blokken opdeelde. In de plaats komt een brede organisatie waarin de horizontale samenwerking en samenspel tussen diensten tot betere processen en dienstverlening moet leiden. In plaats van een algemeen directeur die alleen de leiding heeft komt er nu een managementteam van zeven leden en met de algemeen directeur als voorzitter. Op die manier komt er een collectieve leiding de hele organisatie omspant.

Om de nieuwe structuur in te vullen werd er een specifieke interne selectieprocedure opgezet om de managers, dienst- en celhoofden van de nieuwe woonmaatschappij aan te stellen. Op die manier werden vijf managers en twaalf dienst- en celhoofden geselecteerd.

Hiermee is Thuispunt Gent klaar voor de talrijke, boeiende uitdagingen en verdere groei. Tegen 30 juni zal dit proces volledig afgerond zijn, zodat na de vakantie de woonmaatschappij in zijn volledigheid aan de slag kan gaan.

### De versnelling van het IMJP

De voorziene versnelling in het IMJP is enorm: vier maal meer projecten dan voorheen, zes keer meer totaalrenovaties, dubbel zoveel deelrenovaties. Dat kon niet worden opgevolgd met de bestaande Dienst Bouwprojecten. Er moest daarom een uitbreiding van de dienst komen en voor de inhaalbeweging kon er ook worden gewerkt met ingehuurd projectleiders. Dit laatste vergde het uitschrijven van een overheidsopdracht.

Vandaar ook dat de planning van het IMJP had voorzien in een aanlooperperiode van een tweetal jaar. Alleen kende het uitrollen van het IMJP een moeilijke start. Er waren in het startjaar 2021 twee belangrijke factoren die voor vertraging zorgden: COVID en de moeilijke arbeidsmarkt in de zoektocht naar bijkomende programmamanagers en projectleiders. Bovendien zorgde de onverwacht snelle inkanteling van ABC (afdeling Gent) voor een twaalfstal bijkomende op te volgen bouwprojecten, verspreid over de stad.

Vanaf de zomer 2022 kon de uitrol dan wel in de breedte gebeuren nadat de overheidsopdracht voor het inhuren van projectleiders was afgerond met de gunning per 1 augustus 2022.

In 2022 was de opstart van 46 projecten voorzien. Uiteindelijk werden het er 28, waarvan maar 16 van WoninGent aangevuld met de 12 projecten van ABC. Voor 2023 is een inhaalbeweging voorzien. Naast de 54 op te starten projecten zijn er ook 30 projecten van 2022 doorgeschoven.

In totaal is de Dienst Bouwprojecten nu aan de slag met 92 projecten. Weliswaar zitten er daar 54 van in fase 0 van het vooronderzoek. Maar het toont aan hoe groot de versnelling is. Het gaat om niet minder dan 4.510 woningen. Starten is in dit geval meestal een voorbereidend onderzoek om te kijken welke ingrepen nodig zijn, deze ingrepen met bewoning kunnen of niet, in welke mate vervangingsbouw noodzakelijk is en of deze te verkiezen valt boven totaalrenovatie.

Die enorme versnelling is ook mogelijk omdat het aantal medewerkers dat via de Dienst Bouwprojecten hieraan werkt gestegen is van 9,1 VTE op 1 september 2020 naar 21,6 VTE, wat een stijging is van 135%. Onze capaciteit om dossiers op te nemen is dus enorm aangegroeid.

Om de potentiële groei van het aantal sociale huurwoningen op nieuwe sites te kunnen inschatten zijn de aantallen sinds 2019 in kaart gebracht:

Dossierfase	Aantal	Gecumuleerd Totaal
Opgeleverde woningen sinds 2019	303	303
Projecten in realisatie	157	460
Uitvoerbaar omgevingsvergunning	169	629
Geblokkeerde vergunning na 1 <sup>ste</sup> aanleg	27	656
Ontwikkelingsmogelijkheden op oude verwervingen	489	1145
Ontwikkelingsmogelijkheden op nieuwe verwervingen	148	1293
Ontwikkelingsmogelijkheden bij derden	115	1408

Indien we het in orde zetten van het bestaande patrimonium via vervangingsbouw en/of renovatie bekijken, dan komen we uit op volgende aantallen sinds 2019:

Dossierfase	Aantal	Gecumuleerd Totaal
Opgeleverde woningen sinds 2019	397	397
Projecten in realisatie	75	472
Uitvoerbaar omgevingsvergunning	370	842

Geblokkeerde vergunning na 1 <sup>ste</sup> aanleg	0	842
Herop te bouwen woningen (op gesloopte sites)	923	1765

Samen gaat het dus om 3173 woningen die Thuispunt Gent in de periode 2019 tot 2030 zal realiseren en waar nu op verschillende manier hard aan wordt gewerkt.

Maandelijks wordt dit aangevuld met nieuwe projecten na afronding van het vooronderzoek, geslaagde voorkooprechten en wie weet straks een eerste onteigening. Allemaal dossiers die terug honderden bijkomende sociale huurwoningen zullen opleveren.

Wie zich dus miskijkt op de huidige dalende cijfers of foutieve cijfers hanteert, slaat de bal volledig mis. Er is een enorme dynamiek op gang gekomen, het zal belangrijk zijn om die met kracht door te zetten en daar is alle steun voor nodig, op alle échelons.

### **Conclusie en oproep**

Thuispunt Gent staat volledig klaar om vanaf 1 juli met een nieuwe organisatie de uitdagingen van een woonmaatschappij in een grootstad waar te maken. We zijn stilaan ook op volle snelheid om niet alleen het verouderd en uitgeleefd patrimonium aan te pakken, maar ook om een systematische groei van het aantal sociale huurwoningen te realiseren.

De inhaalbeweging is ten volle ingezet ook al is dat buiten de gedane sloopactiviteiten nog niet helemaal te zien op het terrein. Het zal niet altijd gemakkelijk gaan en bovendien dreigen we nu vooral te botsen op capaciteitsproblemen bij onze partners die natuurlijk in staat moeten zijn om de veelheid van projecten van Thuispunt Gent te flankeren, te beoordelen waar nodig, te ondersteunen en te financieren. Dat geldt zowel voor Wonen In Vlaanderen als voor de diensten van de stad Gent. We vinden daar bereidheid om ons zoveel mogelijk te ondersteunen al beseffen we dat het niet altijd van een leien dakje zal lopen.

Het is spijtig dat er grote debatten kunnen ontstaan die puur gebaseerd zijn op misvattingen en in het ergste geval op foute cijfers. Het gevolg is dat verkeerde percepties verder worden gevoed, wat destructief en negatief is naar de ontwikkeling van het sociaal wonen in Gent. Het creëert een verkeerde indruk van een woonmaatschappij die maar laat betijen en machteloos staat.

Niets is dus minder waar. Thuispunt Gent is springleven en staat klaar om een groot offensief te starten. Een veelheid van projecten is in beweging gezet en zal leiden tot een vloed aan bouwkranen verspreid over de hele stad.

Wanneer je met een dergelijk ambitieus plan werkt als het IMJP dan verwacht je een onvoorwaardelijke steun om dit vooruit te helpen en tot realisaties te laten komen. Tot zelfs een duw in de rug als het moeilijk loopt.

Bovendien is Thuispunt Gent de enige grote speler op de Gentse woonmarkt die op 10 jaar tijd een patrimonium zal bouwen voor de armere en kwetsbare Gentenaars van meer dan 3000 woningen, die voldoen aan de meest performante energienormen en die klimaatproof 2050 zijn. Woningen die een dam kunnen zijn tegen kinderarmoede en die gezinnen de nodige stabiliteit kunnen geven zodat ze opnieuw hogerop kunnen.

Thuispunt Gent wil in Gent bouwen aan een solide sociale huurmarkt.

Marc Heughebaert

*Voorzitter Thuispunt Gent*

Diederick Vandekerckhove  
*Waarnemend Algemeen Directeur ad interim*

Geert Debel  
*Manager gebouwenwerking*