

## Visie & strategische doelstellingen Woonhaven Antwerpen

### VISIE (bouwstenen – strategische doelstellingen)

#### Bouwsteen 1: Kwalitatief aanbod (focus op gebouwen)

Woonhaven verhuurt (eigen en privaat patrimonium) en verkoopt woningen aan de verschillende groepen die aanspraak maken op een sociale of bescheiden woning (zoals in de VCW bepaald) en treedt binnen haar werkingsgebied op als bevoorrechte sociale kredietbemiddelaar voor de Vlaamse woonlening.

Het aanbod sociale woningen is ruim, compleet en gevarieerd, betaalbaar, kwalitatief en duurzaam.

Het patrimonium van de WM is slim gespreid over het werkingsgebied met aandacht voor de sociale evenwichtsverhoudingen in wijken. Voor sociale huur zetten we in op die buurten waar het BSO nog niet werd bereikt. Op basis hiervan wordt er gekeken waar en hoe gebiedsgericht ingezet wordt om tot een gezonde mix van sociale woonvormen te komen.

#### 1. Ruim aanbod

- Woonhaven zorgt voor een ruim aanbod aan sociale en bescheiden huur- en koopwoningen binnen haar werkingsgebied om de woonvoorwaarden van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, in het bijzonder de meest behoeftige en kwetsbare onder hen, te verbeteren

#### 2. Compleet en gevarieerd (innovatie en nieuwe woonvormen)

- Het aanbod is compleet, **inclusief** en afgestemd op de noden van de doelgroep
  - Geen enkel klantentype binnen de doelgroep valt uit de boot.
  - Woonhaven baseert zich hierbij op de gemeentelijke woonbehoefte- en woonbeleidsplannen en eigen gegevens.
- Het aanbod is divers
  - Eigendom en inhuren private markt
    - Woonhaven benadert **proactief privé eigenaars** om hen te overtuigen van het model om privéwoningen via Woonhaven sociaal te verhuren. Woonhaven zet in op dit verhuurmodel en wil het verder versterken.
  - Verschillend in typologie
    - We bieden woningen aan **op maat van de klanten**
    - Woonhaven zet in op **innovatieve en creatieve oplossingen** om binnen het spectrum van sociaal wonen, specifieke woonnoden op te lossen voor de doelgroepen van het Vlaamse Toewijzingsmodel.
    - Woonhaven zet voor al de projecten maximaal in op een **mix van functies en/of woonvormen** die beantwoorden aan de lokale behoeften waardoor een meerwaarde gecreëerd wordt voor de bewoners en de bredere lokale gemeenschap.
    - Woonhaven speelt een voortrekkersrol in de ontwikkeling en het aanbieden van **nieuwe woonvormen en huur-koopformules** binnen het kader van de Vlaamse codex Wonen van 2021.

#### 3. Betaalbaar, kwalitatief en duurzaam

- Rekening houdend met het inkomen van de kandidaat-huurders en kopers.
- Woonhaven draagt bij tot betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting door op een duurzame wijze te bouwen en renoveren.

#### 4. Slim gespreid

- We zorgen voor een gespreid aanbod aan sociale woonvormen over het werkingsgebied.
- Woonhaven zet in op reconversie van het privaat patrimonium door eigenaars te ondersteunen in het renoveren van ongeschikte woningen en ter beschikking te stellen via de woonmaatschappij.
- Woonhaven verwerft gronden en panden om (sociale) woonprojecten te realiseren op ruimtelijk en sociaal verantwoorde locaties.

#### Bouwsteen 2: Gevarieerd aanbod (focus op mensen)

Woonhaven biedt een antwoord op de woon nood en woonbehoefte van iedereen binnen de doelgroep.

Dit impliceert een grote **variëteit aan klantentypes** met verschillende inkomens. Woonhaven is het unieke en laagdrempelig aanspreekpunt – fysiek en digitaal – voor mensen met een woonbehoefte.

- Woonhaven ondersteunt mensen op zoek naar een betaalbare woning en **begeleidt** ze naar een **oplossing op maat van hun behoefte**.
- Bijzondere aandacht gaat naar de meest **kwetsbare (kandidaat-) huurders**

Woonhaven zet in op **ondersteunend wonen** voor haar huurders / bewoners

- Woonhaven heeft een **begeleidingsaanbod** dat afgestemd is op de noden van de sociale huurders teneinde de woonzekerheid van elke sociale huurder maximaal te garanderen.
  - We zijn een ondersteunende en stimulerende partner voor onze huurders in de dagelijkse aspecten van het wonen .
  - We verhuren prijsbewust en voorkomen huurachterstal en begeleiden indien nodig om woonzekerheid te garanderen.
- De begeleiding gebeurt **door Woonhaven en een performant netwerk van sterke en relevante partners**, met speciale aandacht voor bewoners die extra ondersteuning nodig hebben.
  - Een goede relatie met onze partners (kandidaten, huurders, beleidsinstanties en externe partners) vinden we belangrijk en daarom informeren we hen snel en duidelijk.

#### Bouwsteen 3: Respect en leefbaarheid

Woonhaven werkt met respect en **samen met zijn bewoners** en andere betrokkenen (buren,...) aan de leefbaarheid van de woonomgeving.

Woonhaven streeft hierbij naar een evenwicht tussen **respect voor het individu en het “samen” wonen**.

- Woonhaven vraagt van haar bewoners respect voor hun woning, woonomgeving en medebewoners alsook medewerkers van Woonhaven.

#### Woonhaven zet in op solidariteit, levenskwaliteit en met een duidelijke aanpak naar overlast

- Woonhaven bevordert het **samenleven** in de wijk, engageert zich om hiervoor de nodige **initiatieven** te nemen en stimuleert huurders om zelf acties te ondernemen om samen een aangename, veilige en duurzame leefomgeving te creëren met respect voor herkomst, overtuiging en achtergrond van de bewoners.
  - De **leefbaarheidsinitiatieven** van Woonhaven vertrekken steeds vanuit een **gelijke behandeling** en **gedeelde verantwoordelijkheid** tov alle inwoners

- We gaan **proactief** op zoek naar kansen en obstakels m.b.t. leefbaarheid in samenspraak met bewoners en externe partners.
- **Bewonersbetrokkenheid** is het uitgangspunt bij leefbaarheidsacties, sociale huurprojecten en wijkbeheer.
- Woonhaven zorgt voor een duidelijk en solidair verhaal naar haar bewoners rond **rechten en plichten**.
  - Woonhaven gaat proactief te werk door de bewoners maximaal te informeren over hun rechten en plichten en stimuleren hen zo eigenaarschap op te nemen.
  - Woonhaven **voorkomt en bestrijdt alle vormen van fraude** (sociale fraude, domiciliefraude, ...) **en misbruik**
  - Woonhaven pakt alle vormen van **overlast proactief** aan en werkt hiervoor samen met verschillende partners.

#### **Bouwsteen 4 : Sterke samenwerkingsverbanden met partners**

Woonhaven wil een sterke en loyale partner zijn voor de lokale en bovenlokale (beleids)partners en stakeholders waarbij proactief ingespeeld wordt op lokale behoeften, vragen en (beleids)keuzes en waar **sterke samenwerkingsverbanden** mee ontwikkeld worden.

- Woonhaven is de belangrijkste partner van de lokale overheid voor de vormgeving en realisatie van het woonbeleid.
- Woonhaven werkt samen met andere woonactoren, woonmaatschappijen en besturen en gaat actief op zoek naar synergiën.
- Woonhaven brengt expertise samen m.b.t. alle aspecten van betaalbaar wonen: het aanbieden van sociale en bescheiden koop- en huurwoningen, projectontwikkeling, kredietbemiddeling, prospectie van panden en gronden ... De woonmaatschappij is daarmee ook het unieke professionele aanspreekpunt voor burgers, lokale besturen en private partners.
- Woonhaven volgt de meeste relevante evoluties op binnen haar activiteiten en signaleert relevante bevindingen aan andere actoren en het beleid.

#### **Bouwsteen 5 : Warme, krachtige en dynamische organisatie voor (kandidaat)klant en medewerker**

Woonhaven is een **aantrekkelijke, warme, inclusieve, krachtige, vooruitstrevende, wendbare en dynamische organisatie** zowel voor haar bewoners als voor haar bekwame en betrokken medewerkers.

- Woonhaven wil een laagdrempelige dienstverlener zijn en een **klantvriendelijke** organisatie bij uitstek
  - (kandidaat) huurder / (kandidaat) koper / kredietnemer / mens staan centraal in Woonhaven processen
  - Woonhaven is vlot bereikbaar via diverse kanalen waarbij klantvriendelijke oplossingen ontwikkeld en geïmplementeerd worden en waarbij een continue en gemeten verbetering van deze dienstverlening centraal staat.
- Zorg voor de bekwame en betrokken medewerkers
  - Aangename werkomgeving, work-life balans, inzetten op motivatie en opleiding

Woonhaven wil een **financieel gezonde en solide organisatie** zijn. Een zuinig, transparant en doordacht financieel beleid zal hiertoe bijdragen.