



# Activiteitenverslag 2022





# Activiteitenverslag 2022

Activiteitenverslag over het boekjaar 2022  
Woonpunt Zennevallei cvba so

## Inhoudsopgave

<b>1. Organisatie</b>	<b>2</b>
1.1. Onze woonmaatschappij	2
1.2. Aandeelhouders	2
1.3. Dagelijks en raad van bestuur	1
1.3.1. Samenstelling	1
1.3.2. Vergader- en overlegmomenten	3
1.3.3. Genderdiversiteit	4
1.4. Personeel	5
1.4.1. Organisatiestructuur	5
1.4.2. Organisatiecultuur & welzijn	6
1.4.3. Sociale balans	7
1.5. Samenwerkingsverbanden	9
<b>2. Patrimonium</b>	<b>14</b>
2.1. 1875 betaalbare huurwoningen	14
2.1.1. Overzicht woningpatrimonium - toestand op 31/12/2022	15
2.1.2. Overzicht woningpatrimonium over de jaren heen	19
2.1.3. Uitgevoerde herstellingen	21
2.1.4. Klanttevredenheid	22
2.1.5. Klachtenmanagement	23
2.2. Projecten	26
2.2.1. Opgeleverde projecten in 2022	26
2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2022	28
2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2022	31
2.2.4. Toekomstige renovaties	34
2.2.5. Renovatie en innovatie	35
<b>3. Verhuring</b>	<b>38</b>
3.1. Onze huurders	38
3.1.1. Overzicht huurders 31/12/2022	38
3.1.2. Analyse sociale huurders	38
3.1.3. Reële huurprijzen versus basishuurprijzen	40
3.1.4. Debiteurenbeheer	42
3.2. Kandidaat-huurders (sociaal)	46
3.2.1. Nieuwe inschrijvingen kandidaten	46
3.2.2. Aantal kandidaten op de wachtlijst	47
3.2.3. Analyse kandidaat-huurders	47
3.2.4. Keuze kandidaten	48
3.2.5. Geschrapte kandidatendossiers en toewijzingen	49
3.2.6. Tellerstand verhuringen op 31/12/2022	50
<b>4. Communicatie</b>	<b>53</b>
4.1. In de Pers	53

4.2. Infosessies projecten	54
5. Aanvraag tot erkenning woonmaatschappij	55
6. Financiën	56
6.1. Figi, financiële gezondheidsindicatoren	56
6.1.1. Liquiditeit	57
6.1.2. Solvabiliteit	58
6.1.3. Rentabiliteit	59
6.1.4. Werkings- en onderhoudskosten	60
6.1.5. Samenvatting FIGI 2021	61
6.2. Kerncijfers	62

## Voorwoord

**2022** stond heel erg in het teken van de woonmaatschappij.

Reeds in 2021 was duidelijk geworden dat SVK Zuidkant en Woonpunt Zennevallei de ruggengraat van de nieuwe woonmaatschappij moesten vormen. Uiteindelijk besliste de Vlaamse Regering op 4 februari 2022 dat het nieuwe werkingsgebied zou bestaan uit 7 gemeenten. Vijf van die gemeenten behoorden reeds tot het werkingsgebied van SHM Woonpunt Zennevallei, met name Beersel, Halle, Pepingen, Sint-Genesius-Rode en Sint-Pieters-Leeuw. Door deze beslissing wordt dit nog aangevuld met Drogenbos en Linkebeek.



Vanaf 1 januari 2022 werd al concreet samengewerkt met SVK Zuidkant op vlak van inschrijvingen, IT, HR, verzekeringen, overheidsopdrachten,....Ook de arbeidsvoorwaarden werden geharmoniseerd. Vanaf de zomer van 2022 zaten we ook al in hetzelfde gebouw. Dit heeft ervoor gezorgd dat we op een vrij organische manier gegroeid zijn naar één woonmaatschappijteam.

### “ Een dikke pluim voor alle collega's voor de extra tijd en energie

Naast de integratie van SVK Zuidkant en SHM Woonpunt Zennevallei in eenzelfde maatschappij die tegen 1/1/2023 operationeel moest zijn, diende ook onze aanvraag te gebeuren om erkend te kunnen worden als woonmaatschappij. Dat dit meer dan een formaliteit was, maken volgende cijfers duidelijk. Na de bijkomende vragen vanuit Wonen-Vlaanderen, telde de totale erkenningsaanvraag meer dan 85 bijlagen en meer dan 900 bladzijden.

De buitengewone algemene vergadering kwam samen op 8 november 2022 om de nodige beslissingen te nemen in functie van de woonmaatschappij. Het was dan enkel nog wachten op de erkenning.

Uiteindelijk werd Woonpunt Zennevallei op 17/1/2023 erkend als woonmaatschappij. Daarmee was WPZ de eerste in Vlaams-Brabant die effectief als woonmaatschappij van start kon gaan.

Een dikke pluim voor alle collega's die de dagelijkse werking bleven verzekeren terwijl er extra tijd en energie werd gestoken in de woonmaatschappij.

Een bijzondere vermelding komt ook toe aan Oscar Decoster. Als voorzitter van Woonpunt Zennevallei heeft hij een belangrijke rol gespeeld bij de geslaagde voorbereiding van de woonmaatschappij. Toen hij eind 2022 zag dat het goed ging komen met de woonmaatschappij, heeft hij beslist om de voorzittershamer door te geven.

Oscar, van harte bedankt voor uw engagement voor WPZ en haar team de afgelopen 16 jaar.

**Bart Vranken - Directeur**

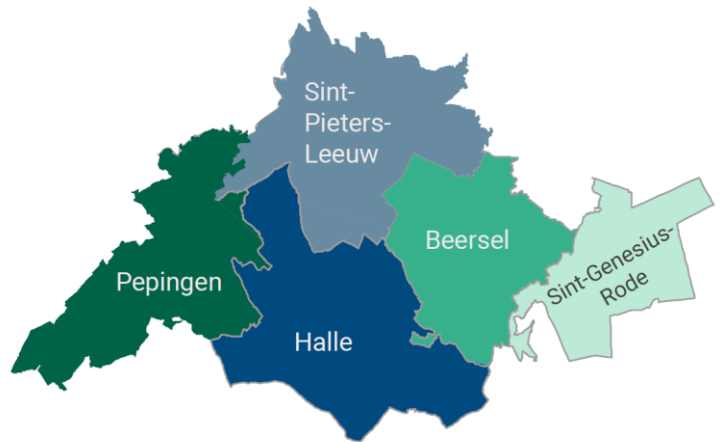
## 1. Organisatie

### 1.1. Onze woonmaatschappij

De maatschappelijke zetel van Woonpunt Zennevallei is gevestigd in Halle, Molenborre 26/01.

Woonpunt Zennevallei heeft om en bij de 3000 woningen gerealiseerd. Ruim duizend daarvan zijn verkocht. De overige woningen worden verhuurd.

Hiernaast staat de kaart van de gemeenten die behoren tot het werkgebied van Woonpunt Zennevallei zoals het nog gold in 2022. De Vlaamse Regering besliste op 4 februari 2022 dat het werkingsgebied van de toekomstige woonmaatschappij 7 gemeenten zou tellen. Naast de bovenstaande vijf gemeenten, zouden Drogenbos en Linkebeek vanaf 2023 ook deel uitmaken van het werkingsgebied.



### 1.2. Aandeelhouders

Sinds de oprichting bestaat Woonpunt Zennevallei bij de gratie van de samenwerking tussen private en publieke aandeelhouders.

Vanzelfsprekend komt dit ook tot uiting in de vennootschapsstructuren van Woonpunt Zennevallei cvba so.<sup>1</sup> Dit levert de volgende overzichten op naargelang het gebruikte criterium:

Een verdeling naar grootte van de aandeelhouders, duidt het belang van de private aandeelhouders aan en toont hoe "vele kleine" privé-initiatieven via de coöperatieve samenwerking gerust naast de "grote" overheden kunnen staan. 2022 is gestart met 8 publieke aandeelhouders. In navolging van de beslissing van de Vlaamse regering om het werkingsgebied uit te breiden met Drogenbos en Linkebeek, hebben beide gemeenten eind 2022 beslist om ook aandeelhouder te worden.

#### A. Aandeelhouders verdeeld naar grootte (cf. geplaatst kapitaal) – 6901 aandelen

1. Stad Halle	20,90 %	7. Gemeente Sint-Genesius-Rode	2,46 %
2. Private aandeelhouders	20,63 %	8. OCMW Halle	2,20 %
3. Provincie Vlaams-Brabant	16,42 %	9. Gemeente Linkebeek	1,20 %
4. Gemeente Beersel	16,40 %	10. Gemeente Drogenbos	1,20 %
5. Vlaams Gemeenschap	13,45 %	11. Gemeente Pepingen	0,24 %
6. Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	7,28 %		

#### B. Aandeelhouders verdeeld naar aard, privaat-publieke samenwerking

##### Publieke aandeelhouders

1. Stad Halle	6. Gemeente Sint-Genesius-Rode
2. Provincie Vlaams-Brabant	7. OCMW Halle
3. Gemeente Beersel	8. Gemeente Linkebeek
4. Vlaamse Gemeenschap	9. Gemeente Drogenbos
5. Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	10. Gemeente Pepingen

<sup>1</sup> Na de erkenning in 2023 zal Woonpunt Zennevallei als besloten vennootschap, bv, door het leven gaan.



### Private aandeelhouders - middenveldorganisaties

vzw Mater et Magistra (3,07%)

vzw Socialistische Eendracht en Solidariteit Halle (2,30%)

vzw Sociale Werken De Blauwe Bloem (1,13%)

### Private aandeelhouders – individuele burgers

Du Bois A. Casaer H. Carels A. Sobrie A. Debrael J. Deridder D.  
 De Saeger F. Heremans M. Janssens N. Vanderrusten P. Hantson Y. Sibiel D.  
 Van Wanseele S. Devillé E. De Hertogh M. Deknopper E.  
 Severs T. De Greef E. Pieters D. Decoster O. Van Acker N. Deridder A.  
 Van Ruysevelt L. Vandaele H. Lacres P. Tordeur G. Nechelput G.  
 Kindermans K. Vandergucht M.

## 1.3. Dagelijks en raad van bestuur

### 1.3.1. Samenstelling

Hieronder kan u een overzicht vinden van onze bestuurders en in voorkomend geval staat de publieke aandeelhouder vermeld op wiens voordracht ze dit mandaat in respectievelijk dagelijks bestuur en raad van bestuur uitoefenen.

#### Samenstelling dagelijks bestuur 2022

1. Dhr. Decoster O., Voorzitter; Privé
2. Dhr. Vandaele H., Ondervoorzitter; gemeente Beersel
3. Dhr. Deknopper E., Privé
4. Dhr. Coppens G., Provincie Vlaams-Brabant
5. Mevr. Massien P., Stad Halle
6. Dhr. Merckx C., OCMW Halle
7. Dhr. Keymolen B., Gemeente Sint-Pieters-Leeuw
8. Mevr. Van Wanseele S., Privé
- Dhr. Vranken B., Directeur

#### Samenstelling raad van bestuur 2022

1. Dhr. Decoster O., Voorzitter; Privé
2. Dhr. Vandaele H., Ondervoorzitter; gemeente Beersel
3. Mevr. Maes N., Gemeente Beersel
4. Dhr. Deknopper E., Privé
5. Dhr. Vandenbussche W., Gemeente Beersel
6. Mevr. Ceunen M., Stad Halle
7. Dhr. Pieters D., Privé
8. Dhr. Merckx C., Stad Halle
9. Dhr. Coppens G., Provincie Vlaams-Brabant
10. Mevr. Massien P., Stad Halle
11. Dhr. Tordeur G., Privé
12. Dhr. Keymolen B., Gemeente Sint-Pieters-Leeuw
13. Mevr. Van Wanseele S., Privé
- Dhr. Vranken B., Directeur

## Wijzigingen raad van bestuur

Vanaf 1 januari 2019 telt de raad van bestuur nog slechts 13 leden. Dit werd beslist door de buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2017.

De aanleiding van de buitengewone algemene vergadering is het Besluit van Vlaamse Regering (BVR) van 16 mei 2014 inzake beheersaspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen. De samenstelling van de raad van bestuur moest daarom herleid worden naar 13 leden in plaats van 16.

In dit verband worden de mandaten als volgt verdeeld :

- Eén mandaat van het bestuur wordt voorbehouden voor de provincie Vlaams-Brabant.
- Drie mandaten van het bestuur worden voorbehouden voor de stad Halle.
- Drie mandaten van het bestuur worden voorbehouden voor de gemeente Beersel.
- Eén mandaat van het bestuur wordt voorbehouden voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

De overige vijf leden van de raad van bestuur vervullen hun mandaat als vertegenwoordiger van de private aandeelhouders die een coöperatief aandeel in het maatschappelijk kapitaal bezitten.

De bestuurders die de private aandeelhouders in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, worden gekozen uit de kandidaten die door de private aandeelhouders worden voorgedragen.

De raad van bestuur kiest uit zijn leden een voorzitter en eventueel één of twee ondervoorzitters. De bestuurders worden enkel voor de duur van hun mandaat in die hoedanigheid benoemd.

Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de functie van directeur of ander personeelslid van de vennootschap. De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en afgezet.

## Nieuwe samenstelling vanaf 1 januari 2023 tot einde van de lopende legislatuur.

### Samenstelling raad van bestuur 2023

#### Bestuurders

1. Dhr. Dirk Pieters, namens private aandeelhouders, voorzitter raad van bestuur 2023 tot het einde van de lopende legislatuur.
2. Dhr. Hugo Vandaele, namens Beersel, ondervoorzitter
3. Mevr. Marijke Ceunen, namens Halle, & bestuurder vzw
4. Dhr. Bart Keymolen, namens Sint-Pieters-Leeuw
5. Dhr. Gunther Coppens, namens provincie Vlaams-Brabant
6. Mevr. Peggy Massien, namens Halle
7. Dhr. Christophe Merckx, namens Halle
8. Mevr. Nadine Maes, namens Beersel
9. Dhr. Willem Vandenbussche, namens Beersel
10. Dhr. Eddy Deknopper, namens private aandeelhouders
11. Mevr. Sonia Van Wanseele, namens private aandeelhouders
12. Dhr. Oscar Decoster, namens private aandeelhouders
13. Dhr. Guy Tordeur, namens private aandeelhouders



## Waarnemers

14. Veerle Seré, namens Sint-Pieters-Leeuw, & voorzitter vzw
15. Philippe De Vleeschouwer, namens Sint-Genesius-Rode
16. Alexis Calmeyn, namens Drogenbos
17. Rudi Seghers, namens Pepingen, & bestuurder vzw
18. Cédric Letier, namens Linkebeek

Dhr. Bart Vranken, directeur

Elk van de waarnemers is lid van het college van burgemeester en schepenen in de gemeente die hem/haar heeft afgevaardigd.

Daarmee zal de vergadering de volgende politieke mandatarissen tellen: één deputé, één burgemeester, twee ex-burgemeesters, tien schepenen, twee gemeenteraadsleden, één ex-schepen en één gemeenteraadslid.

Op die manier geeft woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei concreet invulling aan de ambitie opgelegd door de Vlaamse regelgever om de regierol van het lokale bestuur te doen primeren en de lokale betrokkenheid en zeggenschap te waarborgen. In 2022 is ook beslist dat vanaf 2023 het dagelijks bestuur niet meer zal vergaderen maar dat de raad van bestuur meer frequent zal samenkomen.

### 1.3.2. Vergader- en overlegmomenten

In 2022 hebben het dagelijks bestuur en de raad van bestuur vergaderd op volgende momenten:

dagelijks bestuur	raad van bestuur
11 januari 2022	25 januari 2022
8 februari 2022	22 februari 2022
8 maart 2022	22 maart 2022
19 april 2022	26 april 2022
10 mei 2022	24 mei 2022
7 juni 2022	21 juni 2022
5 juli 2022	-
16 augustus 2022	23 augustus 2022
6 september 2022	20 september 2022
4 oktober 2022	18 oktober 2022
-	8 november 2022
-	22 november 2022
6 december 2022	20 december 2022

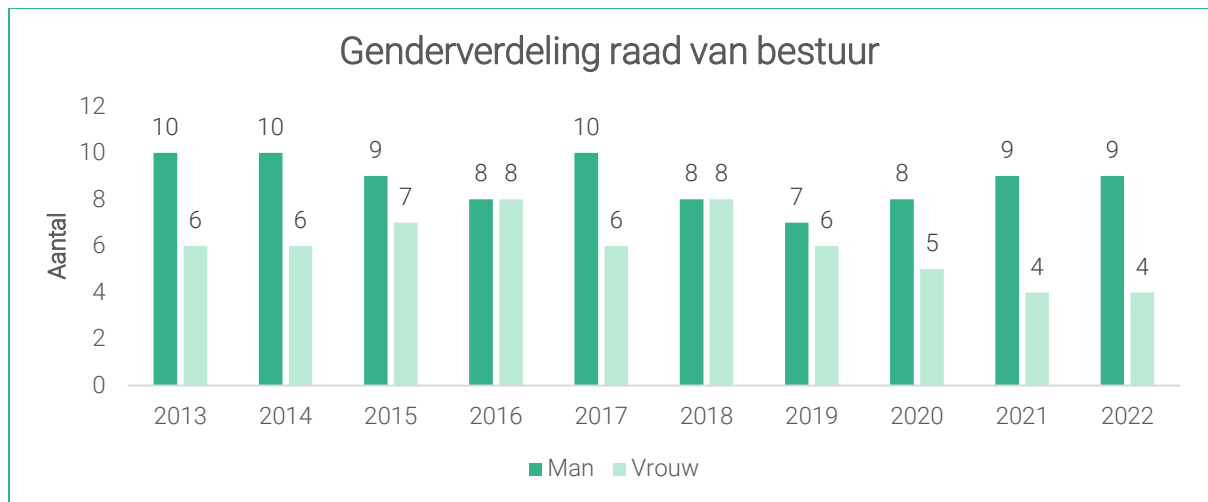
### 1.3.3. Genderdiversiteit

Alhoewel het decreet van 13 juli 2007 houdende bevordering van een meer evenwichtige participatie van vrouwen en mannen in advies- en bestuursorganen van de Vlaamse overheid, indertijd niet van toepassing was op sociale huisvestingsmaatschappijen, werd het belang van genderdiversiteit door Woonpunt Zennevallei toen reeds onderschreven vanuit maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Daarom streeft Woonpunt Zennevallei reeds langer spontaan naar een samenstelling waarbij ten hoogste twee derde van de stemgerechtigde leden van een bestuursorgaan van hetzelfde geslacht zijn.

Het Besluit Beheersaspecten<sup>1</sup> werd op 16 mei 2014 o.a. aangevuld op het vlak van genderdiversiteit<sup>2</sup>. Daarin wordt de norm enkel opgelegd voor de raad van bestuur terwijl Woonpunt Zennevallei haar beste doet om te voldoen aan de norm in de raad van bestuur én het dagelijks bestuur.

Op 31/12/2022 waren er 4 op de 13 leden van de raad van bestuur van het vrouwelijke geslacht. In het dagelijks bestuur zetelden 2 vrouwen op een totaal van 8.



<sup>1</sup> Het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen

<sup>2</sup> Art. 3, eerste lid, punt 6°: "een raad van bestuur aanstellen met ten minste een derde van de aangestelde leden van een ander geslacht..."

## 1.4. Personeel

### 1.4.1. Organisatiestructuur

Woonpunt Zennevallei bestaat uit drie diensten, namelijk de dienst patrimonium, de klantendienst en de stafdienst. De twee eerste diensten vallen onder leiding van een diensthoofd, terwijl de stafdienst onder directe leiding van de directeur staat.

**De dienst patrimonium** staat in voor de ontwikkeling van bouwprojecten en houdt nauwkeurig toezicht op het onderhoud en de kwaliteit van het patrimonium. De dienst onderzoekt daarvoor onder meer de technische meldingen en zorgt voor dispatching van opdrachten aan eigen medewerkers of externe aannemers.

**De klantendienst** staat in voor het beheren van klantrelaties. Ze zorgt ervoor dat de dossiers van kandidaten, kopers en huurders optimaal worden behandeld en beheerd, zodat de klanten zo snel mogelijk in een passende woongeleghenheid kunnen intrekken.

**De stafdienst** staat in voor de administratie en de ondersteuning van enerzijds de directeur en anderzijds de vennootschap in het algemeen. Onder andere personeelsbeleid, financiën, aankoop, preventie, klachtenmanagement en communicatie zijn algemene ondersteunende activiteiten van de organisatie.

De organisatie is bovendien opgedeeld in een front office en back office.

#### Front office

De front office is het eerste aanspreekpunt voor klanten. Sinds 2022 zijn er 2 collega's die zich uitsluitend met de front bezighouden en 2 collega's die de front mee in hun takenpakket hebben. Door op een vast team te kunnen rekenen is de opvolging gemakkelijker. Kennis wordt bij hen gecentraliseerd en vragen worden doorgestuurd naar de juiste dienst of collega van de back office.

Om te kunnen inspelen op de noden en wensen van onze klanten, werden doorheen het jaar tevredenheidsenquêtes afgenomen bij onze huurders. Zowel werkbonnen die intern werden behandeld, als extern werden uitgegeven, werden onderzocht. De resultaten van de enquête zijn positief. U vindt ze onder punt 2.1.4.

#### Back office

De back office behandelt de vragen van klanten die worden doorgespeeld door de front office.

Bij de dienst patrimonium zijn er tal van klantencontacten i.v.m. technische vragen, herstellingen, woonzorg, afrekeningen, ... .

Bij de klantendienst gaat het over afspraken met klanten in functie van kandidaturen, verhuringen, gewijzigde woonstkeuze, wijziging gezinssamenstelling, huurachterstal, leefbaarheidsproblemen, enz.

Via de front office worden dan afspraken vastgelegd in vooraf voorziene blokken. Daarbij wordt verzekerd dat zowel in de voor- als in de namiddag afspraken mogelijk zijn.

## Bereikbaarheid

In 2022 werd de telefooncentrale gemoderniseerd opdat onze lijnen plaatsonafhankelijk operationeel kunnen zijn.

Het kantoor is van maandag tot en met donderdag doorlopend telefonisch bereikbaar van 9u00 tot en met 16u00 en op vrijdag van 9u00 tot en met 13u00. Buiten deze uren komen bellers terecht bij een telesecretariaat. Dankzij deze samenwerking wordt elke oproep persoonlijk beantwoord. Bovendien kan het telesecretariaat dringende meldingen onmiddellijk doorgeven aan een verantwoordelijke van Woonpunt Zennevallei. Zo is een lek in een dakgoot niet dringend, maar een breuk in de waterleiding of een brandalarm dat afgaat, wel.

De openingsuren van de balie werden in 2022 aangepast. We werken voortaan met gesloten deuren op maandag en vrijdag. Dit sluit niet uit dat klanten een afspraak kunnen nemen op die dagen.

### 1.4.2. Organisatiecultuur & welzijn

Het telewerk werd vanaf 2022 structureel toegepast in de maatschappij. De glijtijden werden ook sterk uitgebreid waardoor er meer flexibiliteit is om de werktijd aan te passen aan de persoonlijke agenda.

De evenementen die eigen zijn aan Woonpunt Zennevallei konden na 2 jaar corona terug volledig normaal plaatsvinden:

- Carnaval Halle
- Verjaardagsfeestjes
- Teambuildingsdag (zie foto)
- Kerstreceptie



Nieuw aan deze samenkomsten is dat het sociaal verhuurkantoor Zuidkant werd betrokken. Al sinds eind 2021 werden de collega's van het SVK uitgenodigd om op een ludieke manier kennis met elkaar te maken. Op deze manier verliep het samenwerken op professioneel vlak vlotter.

Al sinds de bekendmaking van de geplande fusie, hebben WPZ en SVK Zuidkant elkaar opgezocht om samen die grote uitdaging aan te gaan. Eerst in de vorm van periodieke overleggen, later door 'huisgenoten' te worden door de verhuis van SVK Zuidkant naar de burelen van WPZ. Twee entiteiten onder één dak die later versmelten tot 1 woonmaatschappij.

WPZ besteedt veel aandacht aan het welzijn van haar werknemers. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in opleidingsmogelijkheden of infosessies rond ergonomie en einde loopbaan. Aan de gezondheid wordt ook gedacht. Elke week staat een fruitmand klaar.

Verder hebben de medewerkers sinds 2022 de mogelijkheid om beroep te doen op een uitgebreid cafetariaplan om hun eindejaarspremie te flexibiliseren.

### 1.4.3. Sociale balans

Op 31 december 2022 was de toestand bij Woonpunt Zennevallei als volgt:



**31 medewerkers**



**25,8 voltijdse  
equivalenten (VTE)**

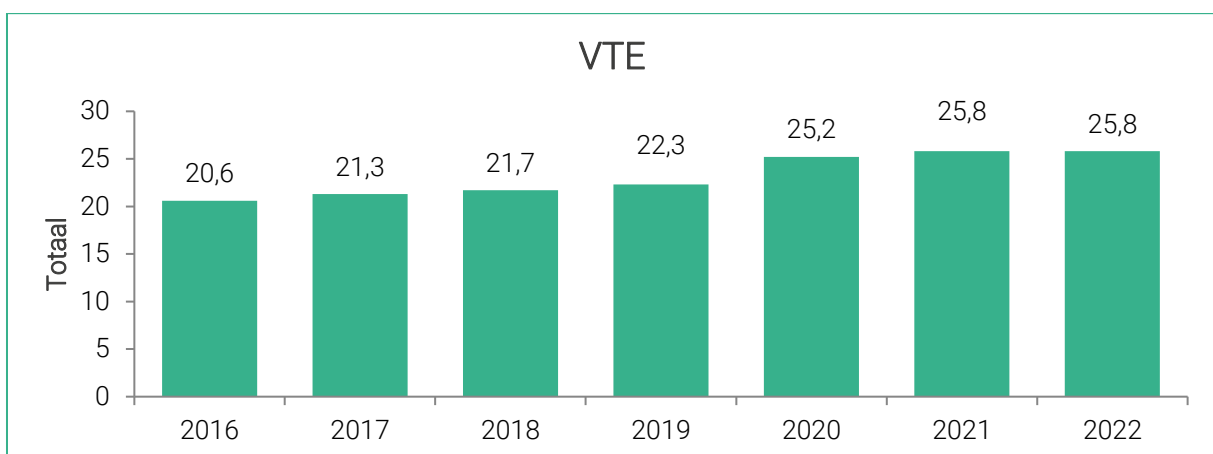


**40.230,77  
gepresteerde uren**

Deze cijfers sluiten de drie medewerkers uit die weliswaar verbonden waren door een contract van WPZ, maar ter beschikking stonden van SVK Zuidkant. Zij presteerden uitsluitend voor SVK Zuidkant en werden onrechtstreeks betaald door het sociaal verhuurkantoor.

VTE over de jaren heen:

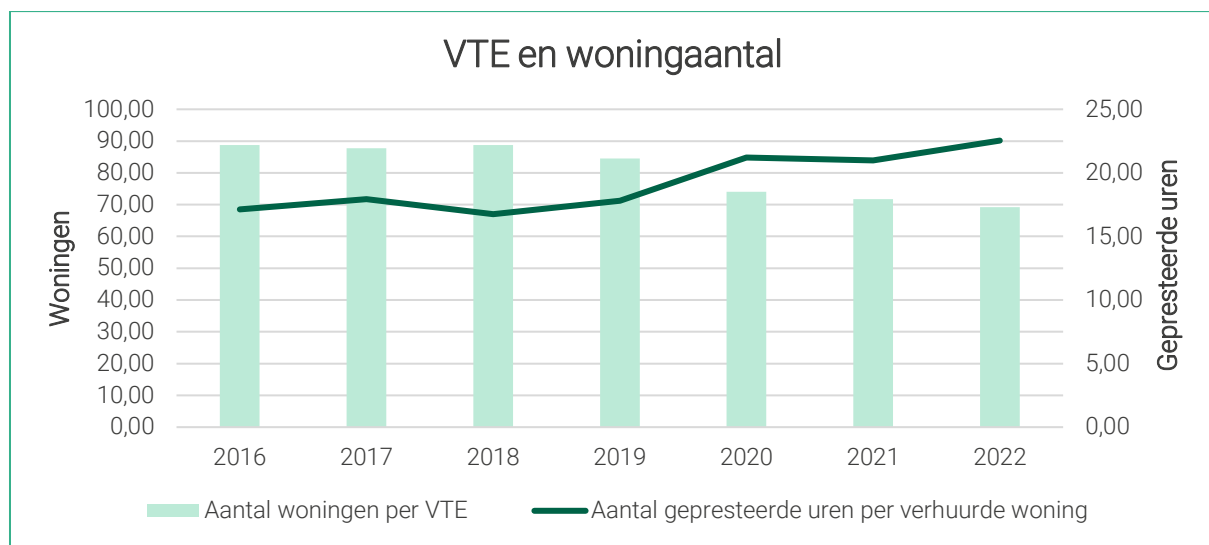
Jaar	VTE Totaal	Aantal gepresteerde uren
2016	20,6	31 312,20
2017	21,3	33 492,30
2018	21,7	32 247,50
2019	22,3	33 580,50
2020	25,2	39 612,70
2021	25,8	38 845,70
2022	25,8	40 230,77



VTE vergeleken met het totale aantal woningen van WPZ:

#### Verhouding VTE per verhuurde woning/handelspand

Jaar	Aantal verhuurde woningen	Aantal woningen per VTE	Aantal gepresteerde uren per verhuurde woning
2016	1828	88,74	17,13
2017	1868	87,70	17,93
2018	1925	88,71	16,75
2019	1885	84,53	17,81
2020	1867	74,09	21,22
2021	1851	71,74	20,99
2022	1785	69,19	22,54



Zowel in 2021 als 2022 waren er 31 personen tewerkgesteld bij WPZ. Dit schijnbaar vaste cijfer verhult een iets complexere situatie. Een medewerker van WPZ werd ter beschikking gesteld aan SVK Zuidkant, terwijl er een nieuwe medewerker is aangenomen om dit verlies te compenseren. Dit ook met in het achterhoofd de toekomstige groei van de maatschappij.

Bij SVK Zuidkant werden 2 nieuwe medewerkers aangenomen. Zij kregen een WPZ contract, maar werden ter beschikking gesteld aan het sociaal verhuurkantoor. Deze constructie was één van de eerste stappen in een nauwere samenwerking tussen de maatschappijen en had als doel de toekomstige fusie al een stapje voor te zijn.

Het aantal gepresteerde uren per verhuurde woning stijgt in 2022. Dit is vooral te wijten aan de daling in aantal woningen. Hoewel deze statistieken een indicatie kunnen zijn voor het goed functioneren van de maatschappij, moet dit in zijn context bekeken worden. De werkuren per woning stijgen doorheen de jaren omwille van het patrimonium dat veroudert. Ook de uren werk ten gevolge van de creatie van de nieuwe woonmaatschappij zijn niet te onderschatten.



## 1.5. Samenwerkingsverbanden

Woonpunt Zennevallei werkt op het vlak van betaalbaar wonen, het welzijn van haar huurders en duurzaamheid samen met tal van partners. Deze partners zijn collega-woonmaatschappijen, lokale en provinciale overheden, OCMW's en andere organisaties.

In 2022 heeft WPZ het meest intensief samengewerkt met SVK Zuidkant. De aanzet daartoe werd gegeven in 2021 toen duidelijk was dat SVK Zuidkant en Woonpunt Zennevallei tegen 1 januari 2023 moesten samensmelten tot de nieuwe woonmaatschappij bevoegd voor het werkingsgebied Halle-Vilvoorde-Zuid.

De eerste stappen van integratie van Woonpunt Zennevallei en SVK Zuidkant resulteerde in éénzelfde aanvraagformulier voor kandidaten van beiden maatschappijen. Daardoor werd het patrimonium van zowel Woonpunt Zennevallei als van SVK Zuidkant in één formulier opgenomen. Dit maakte het ook mogelijk om op IT-vlak te integreren in functie van de woonmaatschappij. Zo wordt de volgende stap naar een uniek loket gezet en moeten kandidaturen en bijhorende administratie niet meer parallel gebeuren. Dubbel werk wordt vermeden en een betere dienstverlening wordt beoogd. Vanaf 1 januari 2022 werd al concreet samengewerkt op vlak van inschrijvingen, IT, HR, verzekeringen, overheidsopdrachten,... Ook de arbeidsvoorwaarden werden geharmoniseerd. Vanaf de zomer van 2022 zaten we in hetzelfde gebouw. Dit heeft ervoor gezorgd dat we op een vrij organische manier gegroeid zijn naar één woonmaatschappijteam. De dagelijkse dienstverlening aan onze duizenden klanten bleef verzekerd terwijl er extra tijd en energie werd gestoken in de woonmaatschappij.

Daarnaast liepen de bestaande samenwerkingen ook verder.

### Samenwerking met collega-woonpartners Vlaams-Brabant

Ook in 2022 nam Woonpunt Zennevallei actief deel aan de periodieke overlegmomenten tussen de directeurs van de 10 sociale woonmaatschappijen van Vlaams-Brabant.

#### Vlaamse Rand

Binnen die Vlaams-Brabantse groep, streven de vijf woonmaatschappijen uit de Vlaamse Rand naar **gezamenlijke standpunten**. Ook op het vlak van informatie-uitwisseling op operationeel niveau is er een intensieve samenwerking tussen die woonmaatschappijen en niet alleen op directeursniveau maar ook tussen bijvoorbeeld diensthoofden.

Sinds 2017 is gestart met een structureel overlegplatform tussen de 5 woonmaatschappijen op niveau van de technische diensten/ patrimoniumdiensten. Sinds 2019 betrekken we onze collega's actief in het arrondissement Leuven ook bij dit overleg.

Sinds 2015 stelt Woonpunt Zennevallei een deel van haar IT-infrastructuur ter beschikking in het kader van die samenwerking tussen de **5 sociale woonmaatschappijen uit de Vlaamse Rand** en het Autonoom Provinciebedrijf (apb) **Vlabinvest**. Dit gebeurt in functie van een efficiëntere kandidatenafwikkeling voor de beoordelingscommissie van Vlabinvest. Op een server van cvba Woonpunt Zennevallei draait immers een **NAS-cloud** waarop de Vlabinvest-kandidaten van alle 5 woonmaatschappijen ingevoerd worden voor verwerking door de beoordelingscommissie Vlabinvest. Dit was een noodoplossing nadat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in 2017 helemaal gestopt was met de ondersteuning van de vorige kandidaten-applicatie van Vlabinvest op basis van de kruispuntbank sociale zekerheid (KSZ). Op vraag van Woonpunt Zennevallei kwam in 2022 hieraan een einde. Sindsdien borgt Vlabinvest zelf de digitale kandidaturen.

Eerder had WPZ al aan de wieg gestaan van het gezamenlijk inschrijvingsformulier in samenwerking met 6 sociale verhuurders, met name:

- **Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting** cvba so,
- **Providentia** cvba so

- **Woonpunt Zennevallei** cvba so
- SVK **Webra** vzw, het 4<sup>e</sup> grootste sociaal verhuurkantoor van Vlaanderen
- SVK **Zuidkant** vzw, actief in Halle, Sint-Pieters-Leeuw, Pepingen en Gooik.
- SVK **De Woonkoepel**, actief in Dilbeek, Lennik en Ternat.

Dit formulier kan gebruikt worden om te kandideren voor meer dan 7.000 sociale woningen in meer dan 30 gemeenten.

Er zijn in 2022 ook meerdere overlegmomenten geweest met IGS Woonwinkel Zennevallei en IGS Woonwinkel Pajottenland en de gemeente Sint-Genesius-Rode die als enige gemeente binnen het WPZ-werkingsgebied, geen deel uitmaakt van een intergemeentelijke samenwerking rond woonbeleid.

### Energiebesparingen voor WPZ-huurders

Onder 2.2.5 gaan we dieper in op twee innovatieve samenwerkingen in functie van energiebesparingen voor onze huurders.

Woonpunt Zennevallei werkte samen met Thermovault om de aansturing van de elektrische verwarming slimmer te maken in een 100-tal appartementen in Molenborre. In samenwerking met Knauf Energy Solutions realiseerde WPZ Smart Retrofit in Vogelweelde waar 185 woningen energetisch gerenoveerd werden. Net zoals in 2021 kregen we in 2022 hiervoor opnieuw internationale aandacht. Zie meer daarover verder in het activiteitenverslag.

### Samenwerkingen op het vlak van leefbaarheid en duurzaamheid

- In het kader van samenlevingsopbouw en participatie blijft WPZ investeren in **samenlevingsopbouw** in samenwerking met **Groep Intro**. Dit gebeurt in sterk dialoog met de **lokale overheden**. De vier **buurttuinen** passen ook in dit kader. WPZ had i.s.m. Buurtwerk Halle reeds een buurttuin in Windmoleken. In die buurttuin waren al specifieke moestuinbakken voorzien voor de senioren in een rolstoel uit 'Ten Hove', serviceflats gebouwd door WPZ in 1986 en in 2006 overgedragen aan het OCMW. Sinds 2017 is er ook 'Rodenemhof'. Deze buurttuin ligt tussen het Reinaertgebouw en Heuvelpark fase 2. De ADL-huurders werden ook expliciet warm gemaakt om deel te nemen aan deze buurttuin. Deze buurttuin is een initiatief van Stad Halle en WPZ, met hulp van Pro Natura, een partner uit de sociale economie. Dit blijkt zo een succes dat in 2018 Rodenemhof II volgde. In 2021 kwam er een vierde buurttuin (zie foto) op grond van WPZ bij, deze keer in Vogelweelde.



Deze buurttuinen sluiten aan bij de **buurthuizen** die WPZ realiseerde in Halle en het ontmoetingscentrum in Bogaarden-Pepingen en de **moestuin voor de plaatselijke basisschool** in Dworp.

- In 2022 was WPZ ook in gesprek met het **Agentschap Natuur en Bos (ANB)** om enkele **hectaren bos** in Alseberg voor lange tijd **in erfpacht** te geven aan ANB. Op die manier zijn we zeker dat het bos de best mogelijke verzorging krijgt en dat onze huurders en de omwonenden daar nog lang van kunnen genieten. Dit ligt in het verlengde van de open ruimte die WPZ mee garandeert in Dworp, Land van Teirlinck. Daar stond WPZ ook mee aan de wieg van de boomgaard die Natuurpunt daar tegenover het Gravenhof heeft aangelegd. Voorheen was dat eigendom van WPZ. Een deel van de omliggende akkers zijn nog steeds eigendom van WPZ. WPZ stelt verschillende hectaren grond beschikbaar voor landbouwers om zo bij te dragen aan de groene Vlaamse Rand rond Brussel.
- In functie van de herhuisvesting van woonwagenbewoners en kleinschalig wonen, vond ook in 2022 meermaals overleg plaats met Provincie Vlaams-Brabant, stad Halle, OCMW Halle en Riso Vlaams-Brabant. Daarvoor ontving Woonpunt Zennevallei ook een toelage van de Provincie Vlaams-Brabant in functie van woonwagenbewoners en kleinschalig wonen.

- In afwachting van een woonproject heeft WPZ afspraken gemaakt met **vzw Zennedal** in functie van extra speelruimte voor vzw Zennedal (Buizingen) op het wachtperceel van Woonpunt Zennevallei.
- Voortbouwend op haar MVO-beleid en in de marge tussen WPZ als woonmaatschappij en WPZ als vastgoedactor met sociaal oogmerk zoekt WPZ synergiën met andere (sociale) ondernemingen die middels hun expertise (deelmobiliteit en hernieuwbare energie) elkaar wederzijds kunnen faciliteren en versterken, waarbij er een rechtstreeks voordeel voor de WPZ-huurders gecreëerd wordt.

Zo is er al onderhandeld met **De Lijn** om een buslijn te verleggen in functie van WPZ-huurders naar aanleiding van infrastructuraanpassingen door WPZ, zoals een hoppinpunt. Samen met de Stad Halle en tal van andere partners en vrijwilligers, heeft Woonpunt Zennevallei een **fietsbieb** mogelijk gemaakt in de wijk Windmoleken. Ook het idee van een **deelwagen** voor huurders en omwonenden werd verwezenlijkt. De laadpaal en deelauto ter hoogte van Molenborre 26 in Halle zijn zo'n succes dat WPZ vragende partij is voor een twee deelauto in de buurt. Daarnaast is WPZ ook bereid om op andere locaties binnen haar patrimonium mee te werken aan zulke initiatieven.

Woonpunt Zennevallei vergeet echter ook niet waar ze al meer dan een decennium het positieve verschil wil maken voor het welzijn van haar huurders.

### Samenwerkingen op het vlak van welzijn

#### Regelmatige samenwerking met OCMW's

- o OCMW's van Halle en van Sint-Pieters-Leeuw: maandelijks overleg in de schoot IGS Woonwinkel Zennevallei waarbij dossierbeheerders van OCMW rechtstreeks met WPZ concrete dossiers kunnen bespreken. Daarnaast is er expliciet ruimte om andere kwesties te bespreken, alsook de mogelijkheid van andere partners om hierop aan te sluiten.
  - o OCMW Beersel: maandelijks overleg met Lieve Brillens, coördinator welzijnsdiensten OCMW Beersel.
  - o OCMW Pepingen: periodiek overleg waarbij de frequentie afhankelijk is van de behoefte.
  - o OCMW Sint-Genesius-Rode: periodiek overleg waarbij de frequentie afhangt van de behoefte.
- In het kader van wonen-welzijn-zorg werkt WPZ nauw samen met een tiental zorg- en welzijnspartners ten behoeve van de WPZ-huurders en ook specifiek gericht op een geschikt en betaalbaar vastgoedaanbod. Deze zorgpartners zijn o.a. **Ado Icarus, De Okkernoot, De Poel, Begeleid Wonen Pajottenland, GGZ De Raster**. Daardoor beschikt WPZ al over een specifiek aanbod in functie van doelgroepen in Sint-Pieters-Leeuw, Windmoleken, Vogelweelde, Rodenem, Molenborre, en beoogt ze dit in Lot.
  - In het kader van huurders met een psychiatrisch probleem houdt Woonpunt Zennevallei de dialoog open, ook met onder meer **St. Alexius**. De bedoeling hiervan is o.a. een betere re-integratie van de huurder en het vermijden van persoonlijke drama's en leefbaarheidsproblemen. In dat licht nam WPZ ook in 2022 digitaal deel aan de overlegmomenten in het kader van FOC 5, functioneel overleg comité, in samenwerking met GGZ, geestelijke gezondheidszorg.

### Aanklappende zorg

Onder impuls van GGZ-partner **vzw De Raster, CAW Halle-Vilvoorde en Woonpunt Zennevallei** werden de sociale verhuurders in Halle-Vilvoorde verenigd in het kader van aanklappende zorg voor sociale huurders. Deze samenwerking beoogt de volgende missie: een groep bewoners binnen sociale huisvesting kampt met ernstige psychische problemen, of met een vermoeden van ernstige psychische problemen. Zowel de woonbegeleiders van het CAW als de GGZ-voorzieningen bereiken deze bewoners nauwelijks. Er is sprake van overlast of onderlast: in beide vormen kan het gaan over zorgwekkende "zorgmijders". Deze mensen tijdig zorg aanbieden waardoor hun levenskwaliteit en hun woonzekerheid verbeterd / verzekerd wordt is het uitgangspunt van dit project. We beogen de probleemsituaties ter plaatse te beperken en zo mogelijk op te lossen.

**Doelgroep:** Volwassenen met ernstige en complexe psychische problemen, die gehuisvest worden door de SHM's en SVK's en die geen bestaand hulpverlenersnetwerk hebben of althans niet gekend of ondoeltreffend is.

**Hoe:** Exclusieve aanmelding vanuit SHM / CAW met inspanningsverbintenis van het BAZ-team om de probleemstelling vanuit de SHM/SVK aan te pakken.

### Kinderopvang

Eerder realiseerde WPZ al 36 bijkomende kinderopvang plaatsen, m.n. "Het Goudvinkje" in Vogelweelde (Halle) en "Het Kriebeldorp" in Dworp. In 2022 kwamen daar nog eens 18 bijkomende kinderopvangplaatsen bij, met name "Kriebellot" in Lot. Daarmee staat de teller op 54 bijkomende kinderopvangplaatsen.

Daarnaast werkt Woonpunt Zennevallei samen met Halle en Beersel aan nog bijkomende kinderopvanginitiatieven in Halle (+18), Lembeek (+36) en Alsemberg (+18). In totaal zouden de 6 groepsopvangen voor kinderen tot 3 jaar, goed zijn voor 126 kinderopvangplaatsen in Halle en Beersel.

### Verplaatsbare woonunits ism SWaL



#### Context en uitdaging

Elke sociale woonmaatschappij wordt geconfronteerd met de uitdaging van de renovaties en/of vervangingsbouw. Bij deze woonoplossingen hoort ook herhuisvesting van de zittende huurders. Ook voor sociale huurders geldt dat ze baat hebben bij een sterk sociaal weefsel. Een herhuisvesting kan dit sociaal weefsel en de diverse vormen van informele zorg en het dagelijks deelnemen aan de samenleving (inclusie) onder druk zetten, bemoeilijken of zelfs onmogelijk maken. Dit is nefast voor de sociale huurder, maar eveneens voor de sociale verhuurder en evenzeer voor de samenleving in zijn geheel. Minstens om die redenen probeert elke sociale woonmaatschappij haar huurders zoveel mogelijk te herhuisvesten in de buurt. Dit is echter geen evidentie en stoot op veel praktische problemen.

#### Partners

Om die reden hebben twee sociale woonmaatschappijen, Sociaal Wonen arr. Leuven en Woonpunt Zennevallei de krachten gebundeld voor een pilootproject. Beide partners bouwen voort op het werk van de Provincie Vlaams-Brabant en haar baanbrekend werk op het vlak van kleinschalig wonen en verplaatsbare units.

#### Pilootproject

Met dit pilootproject willen beiden woonmaatschappijen hun zittende **huurders** bij een renovatie en/of vervangingsbouw **versterken** door ze in staat te stellen om in hun **vertrouwde woonomgeving te blijven wonen**. De woning wijzigt tijdelijk, maar de huurder kan in de gekende en vertrouwde woonomgeving blijven wonen.

Deze 3 woonunits zijn ongeveer 50m<sup>2</sup> groot en voldoen aan de hedendaagse wooncomfortnormen. In de beginfase treedt SWaL op als coördinator van het pilootproject maar de woonunits zullen in onverdeeldheid eigendom zijn van SWaL en WPZ. De eerste voorziene locatie is Boortmeerbeek.

#### Mogelijke toepassingen

Naast bijdragen voor woonoplossingen tijdens renovaties en vervangingsbouw, denken de partners ook aan toepassingen als starterswoningen, noodwoningen voor OCMW's en andere vormen van woonoplossingen. Dit ook m.b.t. nieuwe woonvormen. Die flexibiliteit is niet enkel een kenmerk van de

woonunits. Ook de partners zijn bereid om zich flexibel op te stellen en de woonunits ook beschikbaar te stellen van de andere initiatiefnemers binnen het Vlabinvest-werkgebied. Met die dubbele flexibiliteit en de herhaalbaarheid binnen het Vlabinvest-werkgebied, gaan de partners ervan uit dat deze woonunits gedurende 20 jaar kunnen bijdragen tot woonoplossingen.

In 2022 lanceerde de Vlaamse overheid (VMSW) een vergelijkbaar initiatief met woonunits voor de tijdelijke herhuisvesting van Oekraïners en daarna voor de herhuisvesting van sociale huurders tijdens renovatiewerken of naar aanleiding van een vervangingsbouw. In samenspraak met de gemeente Sint-Pieters-Leeuw zal WPZ op grond van de gemeente een handvol woonunits voorzien voor de herhuisvesting van de sociale huurders in het gebouw van onze collega's van GMV in de Bezemstraat.

Naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne zijn een niet onaardig aantal vluchtelingen opgevangen bij gastgezinnen. In 2022 is WPZ in samenwerking met de gemeente Beersel gestart met het tijdelijk beschikbaar stellen van leegstaande woningen om Oekraïense vluchtelingen die tot dan bij gastgezinnen zaten tijdelijk op te vangen in appartementen en woningen in afwachting van afbraak of renovatie.

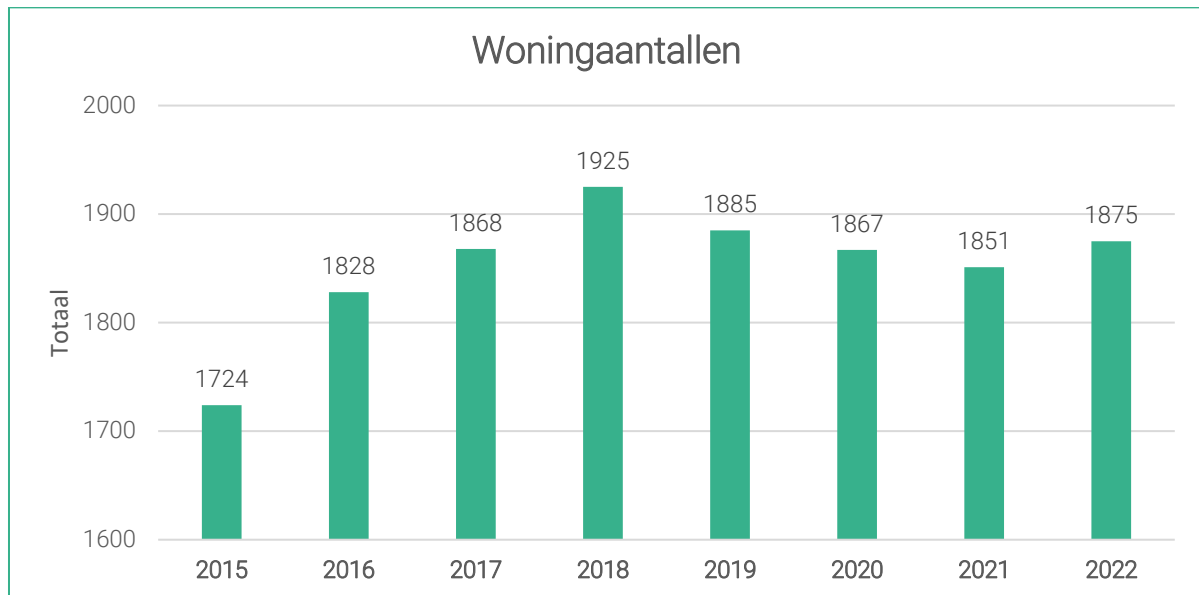
## 2. Patrimonium

### 2.1. 1875 betaalbare huurwoningen

In 2022 beheerde Woonpunt Zennevallei 1.875 betaalbare huurwoningen.

Evolutie van de woningaantallen in de afgelopen jaren

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal woningen	1724	1828	1868	1925	1885	1867	1851	1875
Toename tav t-1	+10	+104	+40	+57	-40	-18	-16	24
% toename tav t-1	0,58%	6,03%	2,19%	3,05%	-2,08%	-0,95%	-0,86%	1,30%



Het woningaantal van WPZ is licht gestegen t.o.v. vorig jaar. Net zoals het voorgaande jaar hebben we enkele woningen leeg laten staan omwille van afbraak of renovatie. Daarnaast werden in 2022 ook onverhuurbare woningen verkocht omdat WPZ er géén renovatiemiddelen voor kreeg of omdat renovatie te duur zou zijn.

Daartegenover staat dat er nieuwe woningen verhuurd werden, met name:

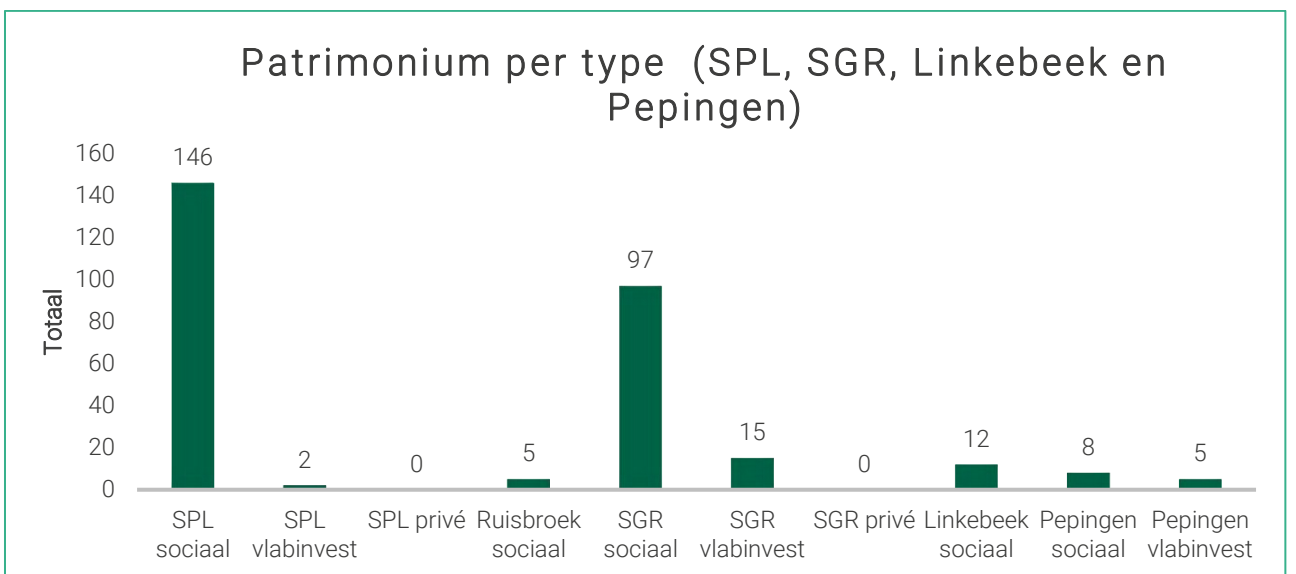
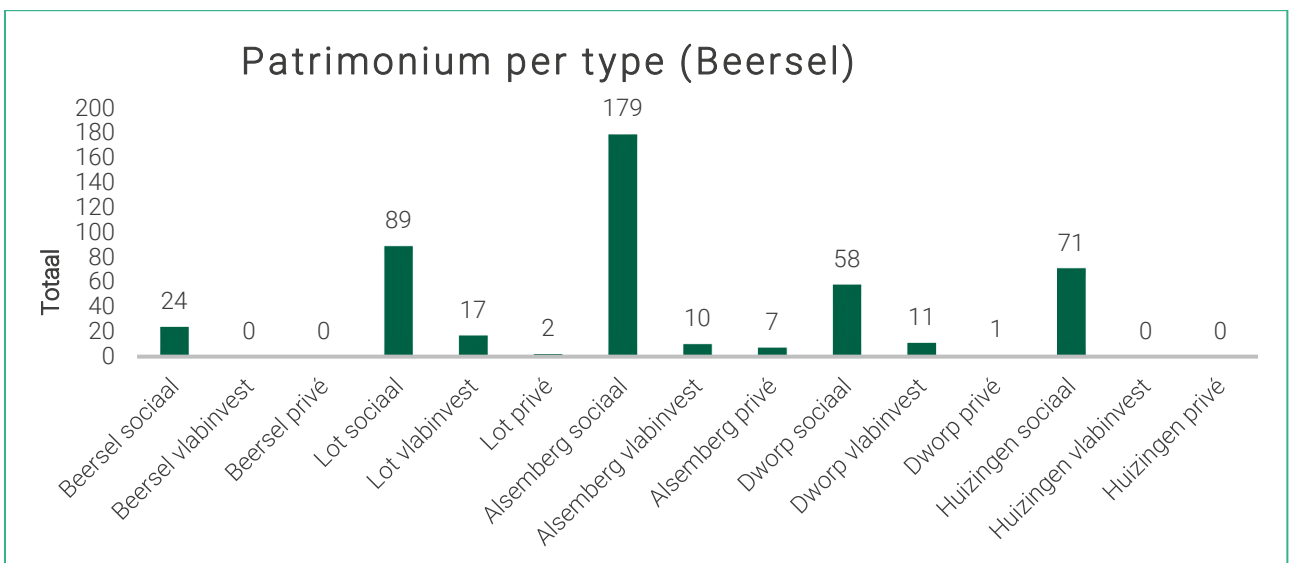
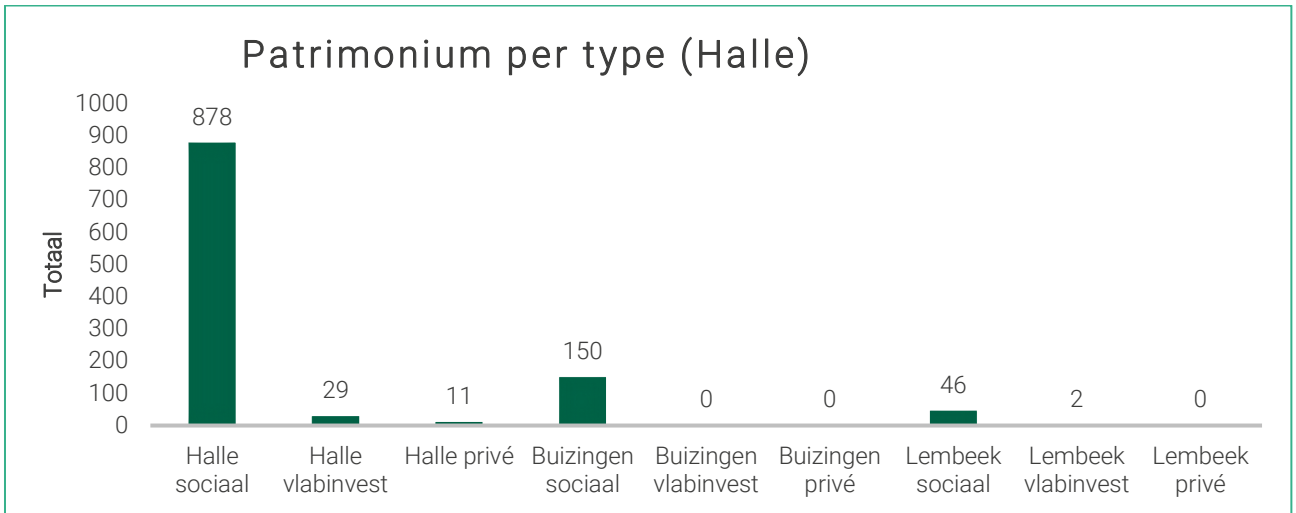
- 15 appartementen van de 4e fase van Molenborre
- 5 woningen die we in beheer namen van OCMW Sint-Pieters-Leeuw
- 12 appartementen die we in beheer namen in Linkebeek, Hof Roger Thiéry



## 2.1.1. Overzicht woningpatrimonium - toestand op 31/12/2022

2022	APPARTEMENT											
	1 KAMER					2 KAMERS				3 KAMERS	4 KAMERS	TOTAAL
	0	1	aangepast	duo-woning	Partner	2	aangepast	duo woning	Partner	3	4	
Halle sociaal	6	143	10		8	308			5	88	5	573
Halle vlabinvest		14	1			4				1		20
Halle privé		2				1						3
Buizingen sociaal		18	10			65	8			8		109
Lembek sociaal		5	1			10	6			5		27
Lembek vlabinvest						2						2
Beersel sociaal						6						6
Lot sociaal		5				14				31		50
Lot vlabinvest		2				13				2		17
Lot privé										2		2
Alsemberg sociaal	2	43	4			55	4			22		130
Alsemberg vlabinvest		3				6				1		10
Alsemberg privé		2				4						6
Dworp sociaal		7				13				5		25
Dworp vlabinvest		2								9		11
Huizingen sociaal		5				2				3		10
Sint-Pieters-Leeuw sociaal		13	1	1	0	35		9		8		67
Sint-Pieters-Leeuw vlabinvest								2				2
Ruisbroek sociaal		1				2						3
Sint-Genesius-Rode sociaal	1	11				37				2		51
Sint-Genesius-Rode vlabinvest		3				9				2	1	15
Linkebeek sociaal		12										12
Pepingen sociaal		3				5						8
Pepingen vlabinvest						2						2
Totaal	9	294	27	1	8	593	18	11	5	189	6	1161

2022	WONING								
	1 KAMER		2 KAMERS	3 KAMERS		4 KAMERS		5 KAMERS	TOTAAL
	1	aangepast	2	3	Partner 3 sl	4	Partner 4 sl	5	
Halle sociaal		30		255		20			305
Halle vlabinvest				7		2			9
Halle privé				6	1		1		8
Buizingen sociaal	1		1	30		5		4	41
Lembek sociaal				12		7			19
Beersel sociaal				8		10			18
Lot sociaal				39					39
Alsemberg sociaal			6	39		4			49
Alsemberg privé				1					1
Dworp sociaal				33					33
Dworp privé				1					1
Huizingen sociaal			1	42		18			61
Sint-Pieters-Leeuw sociaal	2	32		44		1			79
Ruisbroek sociaal			2						2
Sint-Genesius-Rode sociaal				41		5			46
Pepingen vlabinvest				2		1			3
Totaal	3	62	10	560	1	73	1	4	714



Opgelet, de assen zijn bij de drie grafieken verschillend. Het patrimonium in Halle is beduidend groter dan in de andere gemeenten.

Gemeente	Woningen + Appartementen
Groot Halle	1116
Groot Beersel	469
Groot Sint-Pieters-Leeuw	153
Sint-Genesius-Rode	112
Pepingen	13
Linkebeek	12
<b>Totaal</b>	<b>1875</b>

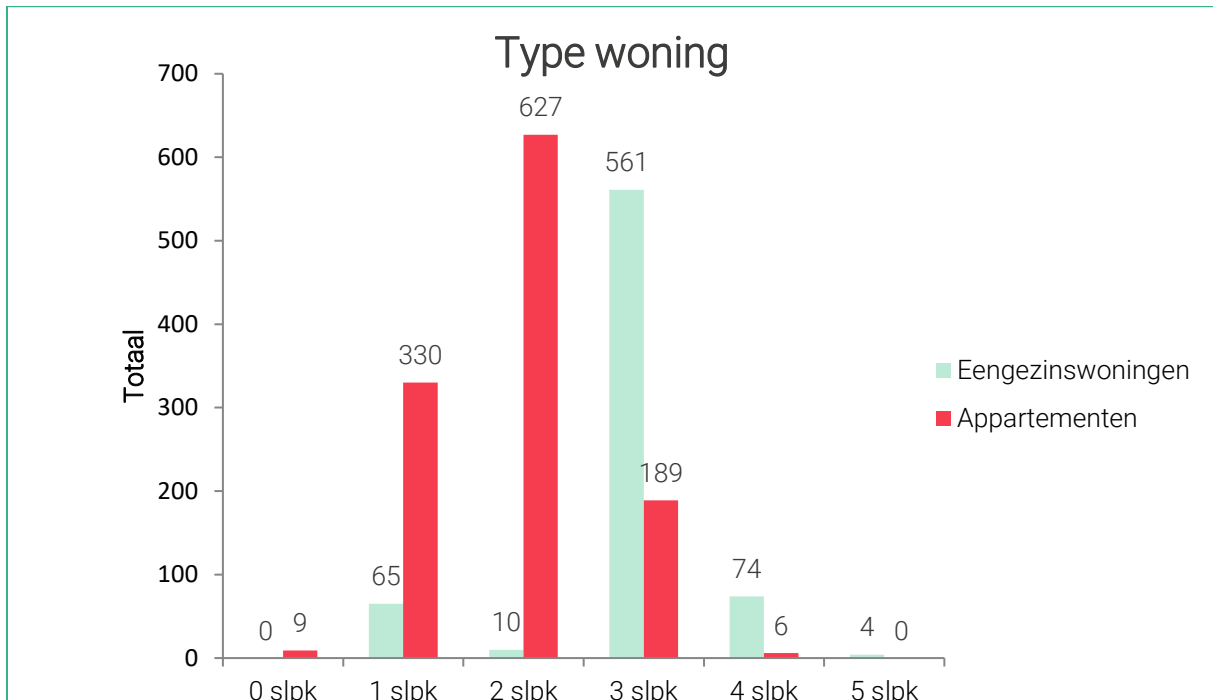
Verhuurstelsel	
Sociaal	1763
Vlabinvest	91
Privé	21
<b>Totaal</b>	<b>1875</b>

Met 1116 woonegelegenheden is Halle de grote koploper in de woningaantallen, daarna volgt de gemeente Beersel met 469 woonegelegenheden. Sint-Pieters-, Sint-Genesius-Rode, Pepingen en Linkebeek maken de cirkel voor het werkgebied van Woonpunt Zennevallei helemaal rond.

Woningen die vallen onder de noemer "privé" omvatten woonegelegenheden die verhuurd worden aan partners, zoals de OCMW's en CAW.

#### Overzicht aantal slaapkamers

	0 slpk	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	totaal	%
Eengezinswoningen	0	65	10	561	74	4	714	38,08%
Appartementen	9	330	627	189	6	0	1161	61,92%
<b>TOTAAL</b>	9	395	637	750	80	4	1875	



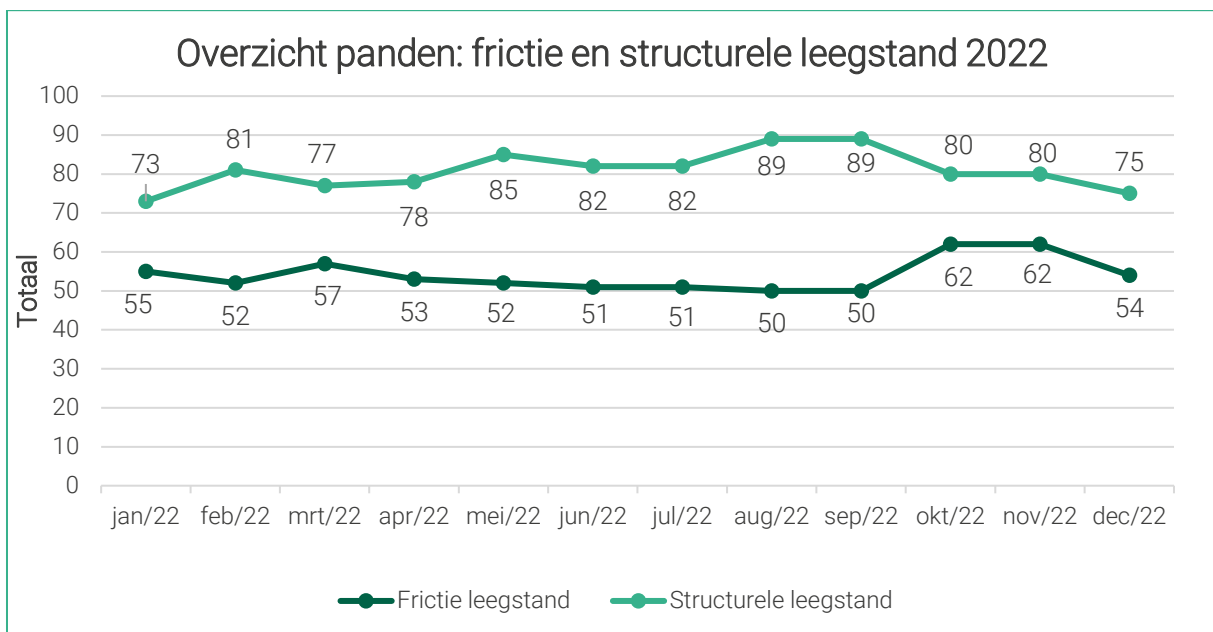
834 woonegelegenheden hebben 3 of meer slaapkamers. Dit is iets minder dan de helft van het totaal woonpatrimonium (44,48%).

### Overzicht frictielegstand en structurele leegstand

De woningen in de categorie frictie staan maximum 6 maanden leeg. Eenmaal een woning langer leegstaat, is er sprake van structurele leegstand.

De woningen staan leeg in afwachting van een nieuwe huurder of in afwachting van financiering voor renovatie.

Maand	Frictielegstand	Structurele leegstand
jan/22	55	73
feb/22	52	81
mrt/22	57	77
apr/22	53	78
mei/22	52	85
jun/22	51	82
jul/22	51	82
aug/22	50	89
sep/22	50	89
okt/22	62	80
nov/22	62	80
dec/22	54	75



De leegstand is in 2022 beduidend hoger dan andere jaren. Begin 2020 stonden er nog slechts 46 panden leeg. In 2022 zitten we gemiddeld aan 135 lege panden. Woningen en appartementen worden iets langer vrij gehouden om genoeg woongelegenheden te kunnen aanbieden aan de huurders die moeten verhuizen omwille van de geplande renovaties in Windmoleken in Halle en Grote Kapel in Alsemberg.

## 2.1.2. Overzicht woningpatrimonium over de jaren heen

Woonpunt Zennevallei heeft sinds haar oprichting van de om en bij 3000 woningen gebouwd. Van al deze woningen worden circa 60% nog verhuurd. De overige woningen zijn verkocht of afgebroken.

	Adres	Gemeente	Gebouwd	Verkocht	Afgebroken	Renovatie
2015	BOOMGAARDWEG	S-G-RODE	9	0	0	0
	NIEUWSTRAAT	S-G-RODE	13	0	0	0
	BORRENDELLE/STWG NAAR HALLE	ALSEMBERG	6	0	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
	BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	1	0	0
	TUINWUK	BUIZINGEN	0	1	0	0
2016	BORRENDELLE	ALSEMBERG	38	0	0	0
	LANGEVELD/ZIJDEWEVERSERF	BUIZINGEN	46	0	0	0
	ABEELENVELD	HALLE	6	0	0	0
	EMIEL DEBUSSCHERSTRAAT/ARTIC	LOT	14	0	0	0
	BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	0	2	0
2017	VAN COTTHEM	S-P-LEEUEW	18	0	0	0
	FORTEIN	LEMBEEK	19	0	0	0
	WIJK GROTE KAPEL	ALSEMBERG	0	2	0	0
	WINDMOLEKEN (KATTENBOSERF)	HALLE	0	3	0	0
	WINDERICKX/ZONIENWOUDLAAN	ALSEMBERG	24	0	0	0
	BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	4	0	0
	WINDMOLEKEN (KWELM)	HALLE	0	2	0	0
2018	PARKSKE/GROEBEGRACHTSTRAAT	HALLE	25	0	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
	HEUVELPARK/CANTECLEER	HALLE	27	18	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUEW	0	1	0	0
	WINDMOLEKEN (LABBEEKSTRAAT)	HALLE	0	2	0	0
	BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	4	0	0
2019	VOGELWHEELDE	HALLE	0	1	0	0
	WINDMOLEKEN (LABBEEKSTRAAT)	HALLE	0	2	0	0
	WINDMOLEKEN (KWELM)	HALLE	0	1	0	0
	WINDMOLEKEN (KATTENBOSERF)	HALLE	0	1	0	0
	GOUDKASTEELLAAN (BELSACKLAAN)	HUIZINGEN	0	3	0	0
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	0	2	0	0
	RING	BOGAARDEN	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
2020	TUINWIJNK/WATERTORENSTRAAT	BUIZINGEN	0	5	0	0
	WINDMOLEKEN (LABBEEKSTRAAT)	HALLE	0	2	0	0
2021	E. VANDERSTEENENSTRAAT	S-P-LEEUEW	0	3	0	0
	E. BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	3	0	0
	LABBEEKSTRAAT	HALLE	0	2	0	0
2022	VOGELWHEELDE	HALLE	0	1	0	0
	MOLENBORRE	HALLE	15	0	1	0
	WINDMOLEKEN	HALLE	0	5	0	0
	DEROOVERLAAN	BUIZINGEN	0	1	0	0
	ZONNELAAN	BUIZINGEN	0	1	0	0
	GOUDKASTEELLAAN (BELSACKLAAN)	HUIZINGEN	0	6	0	0
	HOF ROGER THIERY	LINKEBEEK	0	0	0	0
	GIETERIJSTRAAT - BOOMKWEKERIJSTRAAT	RUISBROEK	0	0	0	0

**Overzicht verkochte woningen 2022**

In 2022 werden er in totaal 14 woningen verkocht via Biddit. Er zijn geen woningen verkocht aan zittende huurders. In 2022 heeft de Vlaamse Regering beslist tot een moratorium op de verkoop van verhuurbare woningen. Voortaan mag Woonpunt Zennevallei geen sociale huurwoningen meer verkopen aan haar huurders. Hiermee verliezen we onder invloed van Vlaams woonbeleid een dienstig instrument om concrete invulling te geven aan het lokale woonbeleid.

Openbare verkopen 2022		
Datum	Adres	Gemeente
13/10/2022	Oudstrijdersstraat 60	Huizingen
13/10/2022	E. Belsacklaan 29	Huizingen
13/10/2022	E. Belsacklaan 18	Huizingen
13/10/2022	Goudkasteellaan 1	Huizingen
13/10/2022	Goudkasteellaan 5	Huizingen
13/10/2022	Goudkasteellaan 15	Huizingen
27/10/2022	Kattenbosserf 29	Halle
3/11/2022	Wielewaallaan 9	Halle
3/11/2022	Kwelm 7	Halle
3/11/2022	Kattenbosserf 24	Halle
3/11/2022	Kattenbosserf 30	Halle
3/11/2022	Kattenbosserf 31	Halle
3/11/2022	E. Derooverlaan 61	Buizingen
3/11/2022	Zonnelaan 22	Buizingen

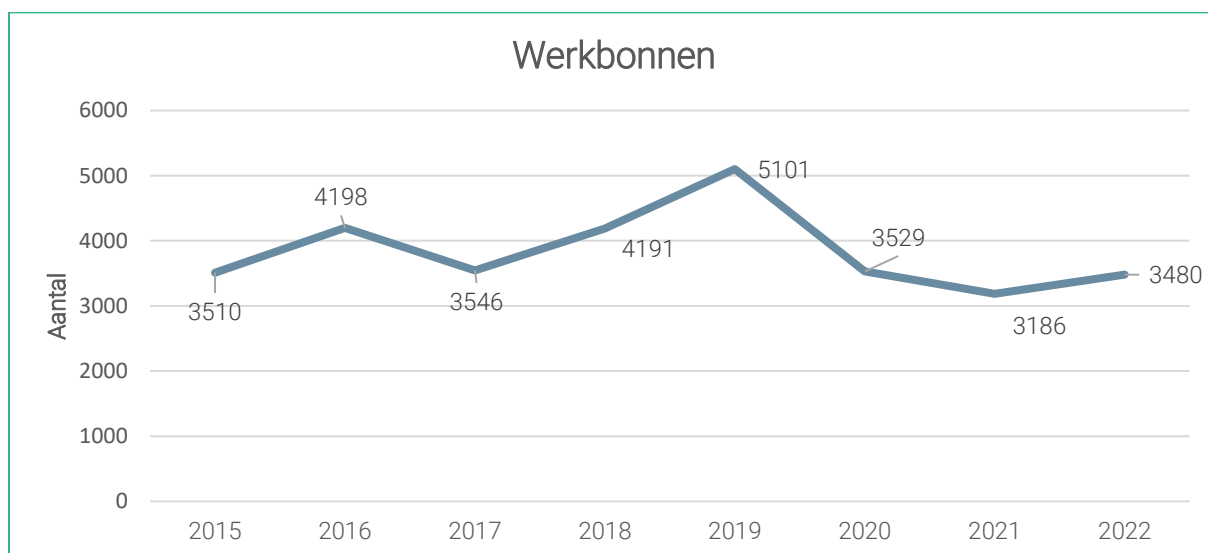


### 2.1.3. Uitgevoerde herstellingen

Hieronder vindt u een overzicht van de verschillende herstellingen die in 2022 werden uitgevoerd door WPZ.

Classificatiecode	Aantal	%
Andere	878	25,23%
Sanitair + ventilatie	682	19,60%
Centrale verwarming	569	16,35%
Elektriciteit + gas	412	11,84%
Schrijnwerk	278	7,99%
Plaatsbeschrijving	265	7,61%
Riolering	131	3,76%
Buitenwerken	97	2,79%
Sloten	91	2,61%
Tuinonderhoud groen	69	1,98%
Brand + Brandalarm	8	0,23%
	<b>3480</b>	<b>100%</b>

Uit de bovenstaande tabel kan men opmaken dat de meerderheid van de werkbonnen wordt opgemaakt voor allerhande "andere" herstellingen (25,23%) zoals pleisterwerken, opruimen sluikestort, vocht, ... Dit wordt gevolgd door de categorie sanitair en ventilatie (19,60%) en centrale verwarming (16,35%). Er werden 265 plaatsbeschrijvingen uitgevoerd voor zowel vertrekkende als inkomende huurders in het jaar 2022. In verscheidene woongelegenheden dienden er na plaatsbeschrijving nog werken uitgevoerd te worden.



Vanaf het jaar 2020 zijn het aantal opgenomen werkbonnen beduidend kleiner dan in 2018 en 2019. Dit komt door een wijziging van rapportering. Dubbele werkbonnen per melding worden weggelaten. Het is immers de gewoonte bij WPZ dat de interne dienst altijd eerst langsgaat om in te schatten of een externe interventie nodig is. Als dit nodig is, wordt er een tweede werkbbon opgemaakt. Voortaan wordt er maar 1 werkbbon opgenomen in de telling. Dit geeft een realistischer beeld weer.

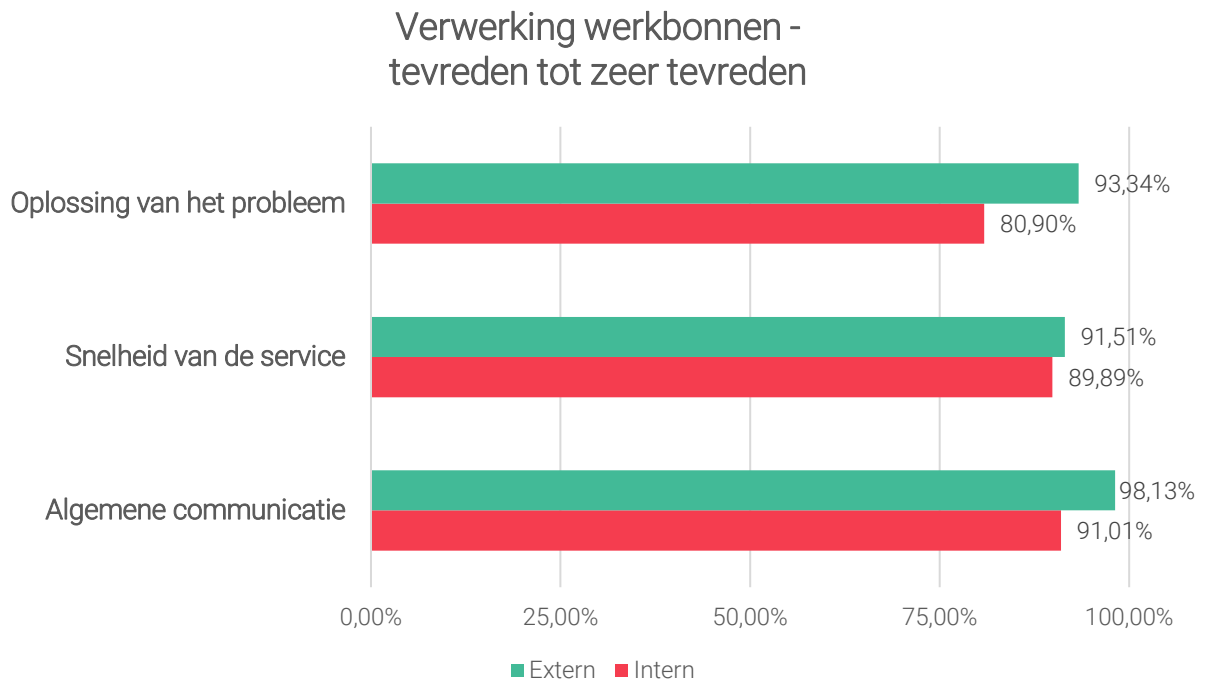
Uit de financiële planning (in samenwerking met de VMSW) bleek dat de kost van het in standhouden van het patrimonium duurder zou worden onder invloed van de ouderdom van een deel van het patrimonium. Ook de visitatie raadde WPZ aan om verder in te zetten op een renovatieplanning op lange termijn die dan gecombineerd kon worden met de financiële planning.

Woonpunt Zennevallei draagt klantgerichtheid hoog in het vaandel als het aankomt op opvolgen van werkbonden. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de beschikbaarheden van de huurder indien men ter plaatse moet komen. Indien WPZ het probleem zelf niet kan verhelpen, wordt een externe partner gestuurd naar de betrokken huurder. Het duidelijk communiceren van een oplossing is hierbij zeer belangrijk.

#### 2.1.4. Klanttevredenheid

In 2022 werd een tevredenheidsenquête gehouden bij 209 van onze huurders. Dit onderzoek werd gespreid doorheen het jaar om een correct beeld te krijgen. Doel van het onderzoek is nagaan of de gemelde technische problemen zijn opgevolgd en opgelost zoals het hoort. Er worden drie criteria afgetoetst, namelijk de oplossing van het probleem, de snelheid van de dienstverlening en de algemene communicatie. We doen dit voor zowel interne als externe werkbonden. Interne werkbonden worden behandeld door het eigen team. Terwijl externe werkbonden betrekking hebben tot de werkbonden die aan partners worden doorgegeven. De resultaten van het onderzoek zijn tevredenstellend. We halen op bijna elk vlak 90% tevredenheid. Enkel de oplossingsgerichtheid bij interne werkbonden scoort wat minder, maar is nog steeds goed met 80,90%. Die ontevredenheid komt vaak doordat huurders te horen krijgen dat hun probleem niet ten laste valt van WPZ en door henzelf opgelost moet worden.

We plannen om deze oefening verder te zetten in de komende jaren. Via deze enquêtes kunnen we kort op de bal spelen en onze huurders correct bedienen.



## 2.1.5. Klachtenmanagement

### Goede leerling

Sinds een aantal jaren besteedt Woonpunt Zennevallei meer aandacht aan het rapporteren over klachten. Deze verandering in manier van werken heeft als voordeel dat meldingen beter worden opgevolgd en opgelost, ongeacht of een klacht gegrond is of niet. Bemiddeling met de klager staat hier dan ook centraal.

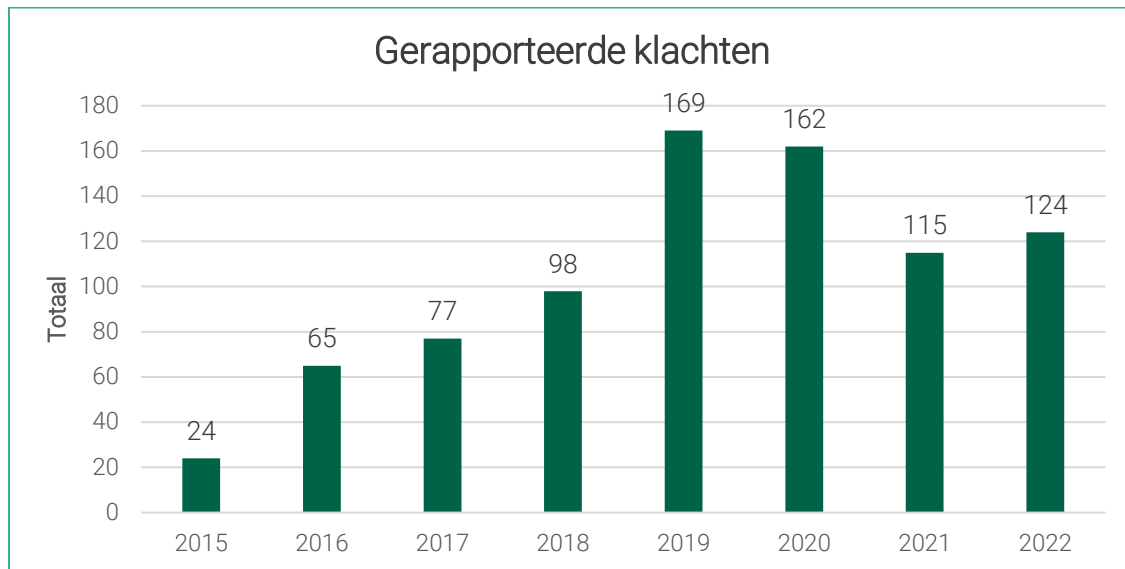
Deze manier van werken wordt door de Vlaamse Ombudsdienst zeer positief onthaald. Het staat volledig in lijn met hun filosofie aangezien ze zelf omgeschakeld zijn van hun zogenaamd 'klachtenboek' naar een 'bemiddelingsboek'. Hieronder kan u het bemiddelingsboek lezen:



Snelkoppeling naar het bemiddelingsboek 2022:

[Vlaams Bemiddelingsboek | Vlaanderen.be](#) (rapportage WPZ vanaf pagina 1162 t.e.m. pagina 1229)

### Overzicht klachten 2022



In totaal heeft WPZ in 2022 **124 klachten** verwerkt. Dit aantal is zeer licht gestegen ten opzichte van 2021 waarin er 115 klachten waren. 20,16 % of 25 klachten zijn een wekerende klacht. Deze klachten worden overgemaakt door dezelfde klagers. 5,65% of 7 klachten mochten we ontvangen van éénzelfde huurder.

94,35% of 117 van het totaal aantal klachten zijn (deels)opgelost. 5,65% of 7 klachten zijn niet opgelost. De klachten die niet zijn opgelost, gaan om huurders die burenbemiddeling weigeren en niet voldoende meewerken. Ondanks aangekondigde huisbezoeken, staat WPZ voor een gesloten deur wegens afwezigheid van de huurder(s). We ondervinden dat toegang verkrijgen tot de woning, steeds moeilijker wordt.

Er werden dit jaar 6 onontvankelijke klachten gerapporteerd. In dat geval is de klacht volledig onterecht. Met andere woorden, de feiten stroken niet met de melding van de huurder en er is geen echte reden tot klagen. Niettemin nemen we ook die onontvankelijke klachten ter harte. Van die zes onontvankelijke is slechts één niet opgelost. Eén is deels opgelost en de overige vier onontvankelijke zijn volledig opgelost geraakt.



**117 klachten werden  
(deels) opgelost**

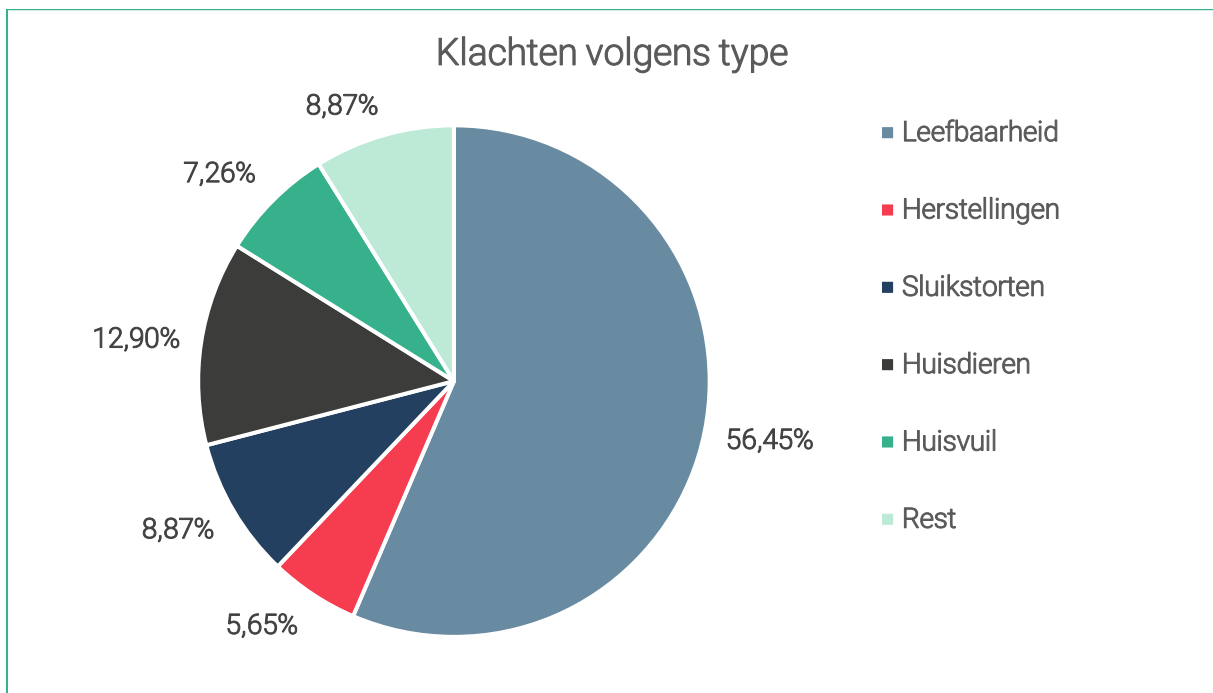


**6 onontvankelijke klachten**



**118 ontvankelijke klachten**

WPZ behandelt en rapporteert elke ontvangen klacht. Ook klachten van huurders ten aanzien van andere huurders, die ongegrond zijn ten aanzien van WPZ, worden behandeld en oplossingsgericht opgevolgd.



Van het totaal aantal klachten in 2022 gaat **56,45% van de klachten over leefbaarheid**. In 2021 was dit 60% van het totaal aantal klachten.

We zien een stijging van het aantal klachten over huisdieren. 16 klachten of 12,90% van de klachten gaat over huisdieren. Vorig jaar was dit 6,09% of 7 klachten van de 115 klachten.

Ook sluikstorten of het niet correct omgaan met huisvuil zorgt voor klachten. Dit gaat om een totaal van 20 klachten of 16,13% van het aantal klachten.. WPZ ruimt heel veel sluikstort op. De kosten hieraan verbonden heeft WPZ steeds voor haar rekening genomen wegens gebrek aan bewijs.

In het aantal klachten over herstellingen zien we een lichte daling. Dit gaat om 7 klachten of 5,65% van het aantal klachten, waarvan 1 klacht ongegrond. Vorig jaar waren dit 12 klachten van de 115 of 10,43% van het aantal klachten. De klachten gaan dan meestal over de lange behandeltermijn door onze externe partners. Het werken met een tablet heeft reeds voor een betere communicatie en opvolging geleid van de herstellingen. WPZ mocht in 2022 een klacht ontvangen via de Vlaamse Ombudsdienst over de lift in de Zijdeweverserf die regelmatig buiten dienst valt. De automatische deurpompen werden vervangen, maar dit bood uiteindelijk geen definitieve oplossing.

WPZ heeft 26 liften in beheer. Daarvan zijn er drie van het type buitenlift, zoals we ook twee liften hebben in Zijdeweverserf. Met deze buitenliften ondervindt WPZ heel wat technische problemen. De 2 liften in de Zijdeweverserf zijn platformliften zonder liftput. Deze liften worden vaak geplaatst bij woonprojecten voor bewoners met een mobiele beperking. In Zijdeweverserf zijn er echter ook veel huurders zonder mobiele beperking die gebruik maken van de lift. Na installatie is gebleken dat dit type lift minder geschikt is voor intensief gebruik. Bij het huidige intensieve gebruik, zijn ze zeer storingsgevoelig. Bovendien zijn ze gevoelig voor koude temperaturen.

Ondertussen zijn we in samenwerking met de liftfirma De Lift op zoek naar een definitieve oplossing. Naar aanleiding daarvan heeft een studiebureau onderzocht welke aanpassingen nodig zijn aan de lift om de bedrijfszekerheid van de lift te garanderen. Waarschijnlijk zal er een volledige nieuwe installatie moeten geplaatst worden.

### Klachtenbehandeling

Klachten worden steeds onmiddellijk naar de juiste dienst binnen de organisatie overgemaakt, zodat hier snel gevolg aan wordt gegeven. WPZ zit regelmatig samen met collega's van de verschillende interne diensten voor een goede opvolging. Vanaf 2023 werd dit meer structureel georganiseerd om nog korter op de bal te kunnen spelen.

WPZ blijft veel aandacht besteden aan bemiddeling tussen de betrokken partijen. Door in gesprek te gaan met beide partijen, maar ook door de nauwe samenwerking met de verschillende begeleidingsinstanties en politiediensten, streven we naar een oplossing die iedereen ten goede komt.



## 2.2. Projecten

### 2.2.1. Opgeleverde projecten in 2022

In 2022 werden twee projecten opgeleverd:

#### Project Vroenenbos – Dworp (Beersel)



**15 Koopwoningen**



**Bestelbedrag**  
€ 3.058.069,80



**Start werken**  
06/05/2019



**Aannemer**  
Everaert-Cooreman NV

**Voorlopige oplevering**  
30/09/2022

**Architect**  
DB Architecten



- In tegenstelling tot de voorgaande koopwoningen werden deze woningen op vraag van Vlabinvest opgeleverd met een **afgewerkte keuken en badkamer**.
- In tegenstelling tot sociale woningen, kregen deze woningen **schuiframen en een groot terras**.
- Over de woningen:
  - o Telkens 3 slaapkamers
  - o Conform aan de hedendaagse EPB-normering
  - o Bewoonbare oppervlaktes van 103 tot 115 vierkante meter
  - o Platte daken met zonnepanelen



Project Kriebelot – Lot (Beersel)



**Verbouwen van 2 app.  
tot 1 kinderdagverblijf**



**Bestelbedrag ten laste  
van de gemeente  
€ 33 542,24**

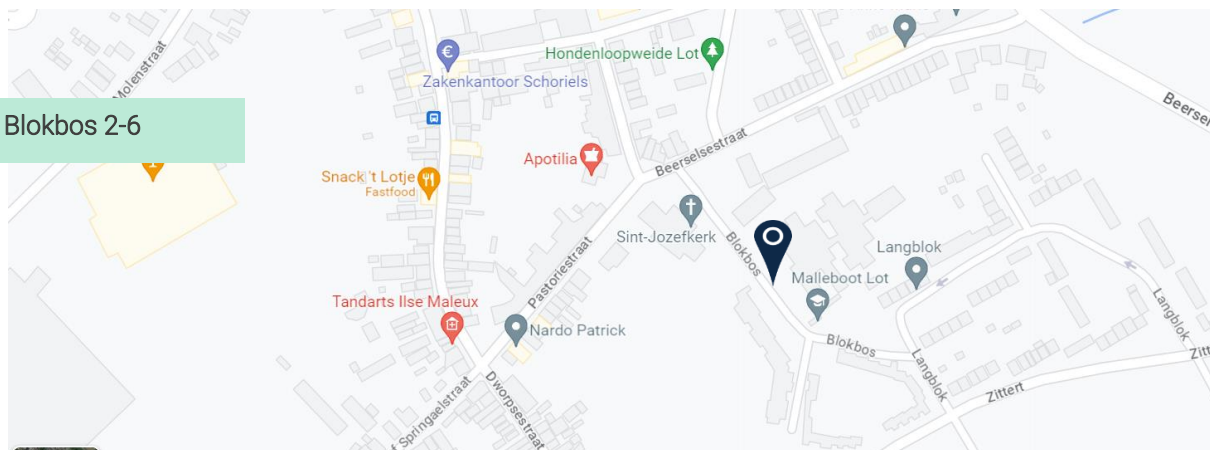


**Feestelijke opening  
19/12/2022**



**WPZ – Gemeente  
Beersel**

Blokbos 2-6



## 2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2022

### Project Kerkstraat/Pastorij – Sint-Genesius-Rode



**7 Huurappartementen**  
6 sociaal - 1 Vlabinvest



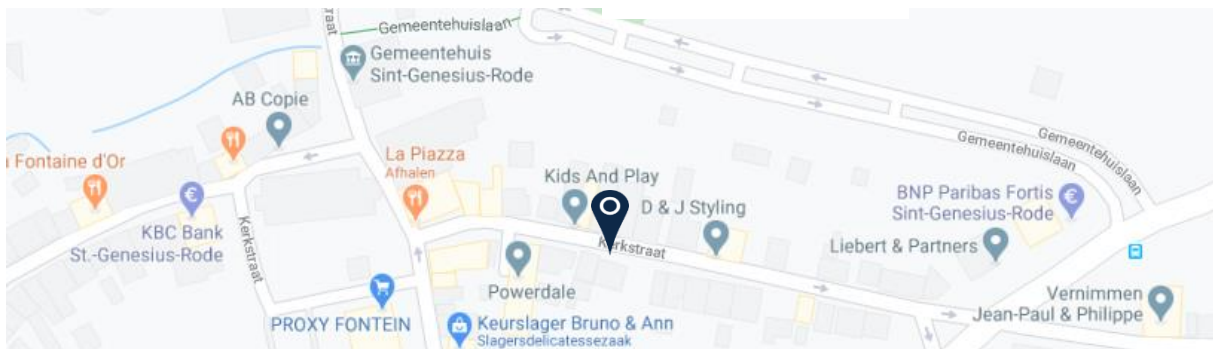
**Bestelbedrag**  
€ 953.773,00



**Start afbraak**  
22/07/2019



**Architect**  
OSK-AR architecten



**Op 31/12/2022**

*De werken zijn gestart op 11/10/2021. Momenteel zijn de ruwbouwwerken achter de rug en is men bezig met de buitenaanleg. Voorlopige oplevering is voorzien tegen het bouwverlof 2023.*

Project Winterlaan – Sint-Pieters-Leeuw



In de Winterlaan werden 12 huurappartementen afgebroken om plaats te maken voor 10 huurwoningen. Renovatie was geen optie aangezien de appartementen in een te slechte staat waren.



**10 Huurwoningen**  
9 sociaal - 1 Vlabinvest



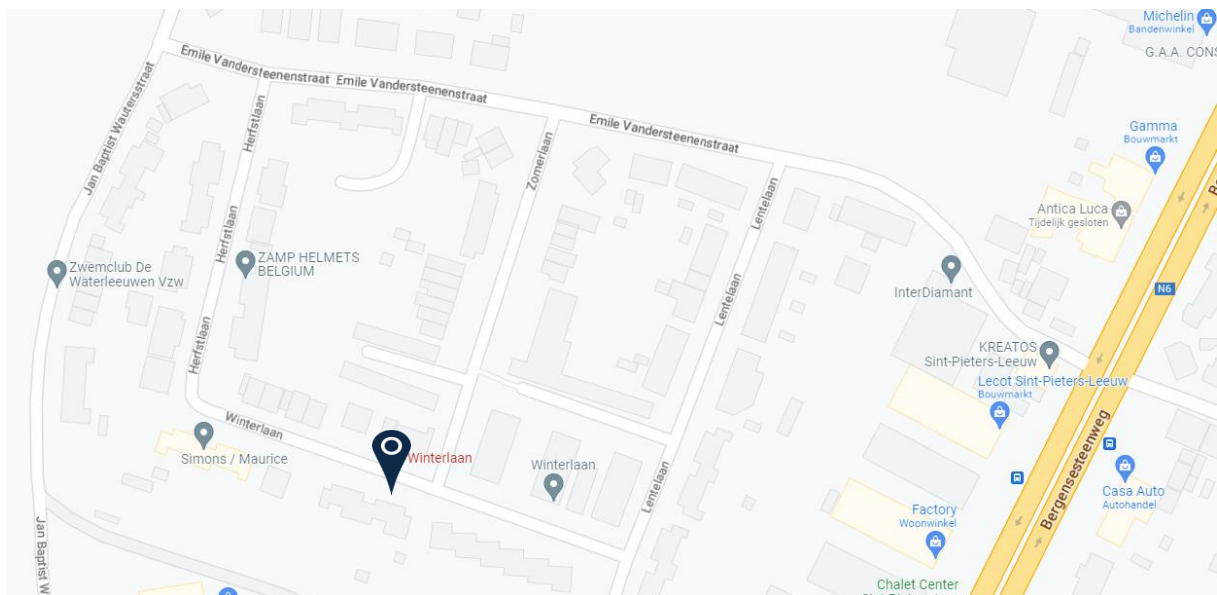
**Bestelbedrag**  
€ 1.826.941,49



**Start afbraak**  
15/06/2022



**Architect**  
HELON architecten



Op 31/12/2022

De werken zijn gestart in juni '22. Momenteel is men volop bezig met de ruwbouwwerken. Begin 2023 zal men starten met de dakwerken.



Project Grote Baan – Kasteelstraat - Beersel



**12 koopwoningen**



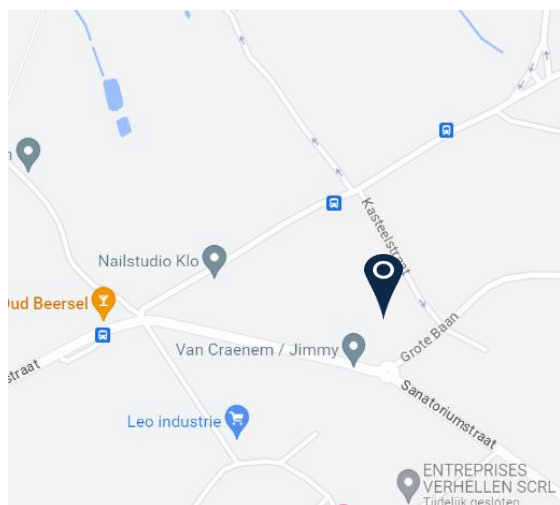
**Bestelbedrag**  
€ 2.660.607,86



**Start werken**  
mei 2022



**Architect**  
HELON architecten




- Volledig instapklaar met ingerichte keuken en badkamer.
- 12 driegevelwoningen:
  - o 10 woningen met 4 slaapkamers
  - o 2 woningen met 3 slaapkamers
- Technische info:
  - o Conform aan de hedendaagse EPB-normering
  - o Bewoonbare oppervlaktes van 99 tot 119 vierkante meter
  - o Platte daken met zonnepanelen
  - o Regenwaterput en vloerverwarming

**Op 31/12/2022**

*De werken zijn gestart in mei '22. Momenteel zijn de grondwerken achter de rug en is men bezig met de fundering van de laatste woningen.*

## 2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2022

 Gemeente- deelgemeente projectnummer	2. Projecten in administratieve voorbereiding  Projectnaam Ontwerper	TYPE					AANTAL												
							sociaal			vlab(zorg)invest		FS3 - huur		eigendoms -		Community Land Trust	Bescheiden huur	som nieuw patrimonium	som renovaties
		Soort	Afbraak won.	Afbraak app.	Afbraak app. fys.	Renovatie won.	Renovatie app.	won	app fys bep	app	won	app	won	app	app				
								huur	huur	koop	CLT	huur	huur	app	won				
B-Lot 2008/0525/01	Laekeweide fase 1 + "Kriebellot" Lauwers-Hollemans	Nieuwbouw					8	8	13			8		3	40				
B-Lot 2008/0525/01	Laekeweide fase 2 Lauwers-Hollemans	Nieuwbouw					4	20							24				
B-Lot 2020/0301/01	Blokboos-Langblok-Zittert Castor Fiber	Renovatie				39										39			
H-Halle 2012/0249/03	Windmolenveld + groepsopvang KPW Architecten	Nieuwbouw					15	10	35	16	6		20		102				
H-Halle 2022/0194/01 2022/0194/02 2022/0194/03	Windmoleken A2D	Renovatie				184	70									254			
H-Halle	Windmolenveld fase 2 Koppeiweg						45	45							90		70		
H-Lembeek 2019/0223/01	Beneluxlaan db Architecten	Vervanging	1	8			13			1					14		9		
H-Lembeek	Kinderdag Benelux EVA Architecten	Vervanging	1														1		
P-Bogaarden 2019/0428/01	Ring fase 3 EVA Architecten	Nieuwbouw					2	9							11				
B-Huizingen 2020/0433/01	Goudkasteellaan EVA Architecten	Renovatie				15										15			
B-Dworp	Willemskouter app Thomas Huber (Bouwmeester)	Renovatie		2		10										10			
B-Alseberg 2022/0195/01	Grote Kapel Osk-ar - Volt	Vervanging - Renovatie		63		40	7	60	2						69	40	63		
B-Alseberg	Kinderdag Kriebelberg db Architecten	Vervanging	2														2		
P-Pepingen	Kam db Architecten	Renovatie					6	10	2						18				
B-Huizingen 2015/0373/01	Groen Blaffeturke db Architecten	Nieuwbouw						19		1					20				
SPL-Sint-Pieters- Leeuw	Wijgenhofpark	Vervanging - Renovatie			32		6	50							56		32		
H-Buizingen 2010/0633/05	Schoolgatweg A2D	Nieuwbouw					20			6					26				
SGR-Sint-Genesius- Rode	Stationsstraat	Vervanging						10							10				
		4		65	32	278	80	67	69	266	40	1	6	8	20	3	480	358	177
Totaal extra woonegelegenheden																			303

Hierboven kan men een overzicht vinden van de projecten die Woonpunt Zennevallei cvba so aan het voorbereiden is in functie van financiering. In de tabel wordt gebruik gemaakt van drie kleuren om het onderscheid in financiering duidelijk te maken. Links staat in het blauwgroijs het reguliere sociale huurwoningstelsel. Sinds 2012 bouwt Woonpunt Zennevallei geen sociale koopwoningen meer, zodat die categorie onvermeld blijft. Nieuwbouw koopwoningen gebeuren in samenwerking met Vlabinvest. Daarnaast staan in het grijs de woningen gefinancierd door Vlabinvest. Daar zitten tal van koopwoningen in vervat. Rechts staan in het donkergroen de toekomstige realisaties in het kader van Community Land Trust Zennevallei, afgekort als CLT Zennevallei en het bescheiden woonaanbod vermeld.

Woonpunt Zennevallei hanteert reeds een geruime tijd een WPZ-portfoliobenadering ipv de klassieke projectbenadering. Daarbij vertrekt WPZ vanuit haar bestand patrimonium en de noden van haar huurders en hun burens. Vaak resulteert dit in een mix van renovaties, vervangingsbouw en/of nieuwbouw. Voorbeelden daarvan zijn Vogelweelde, waar via vervangingsbouw bijkomend sociaal huuraanbod werd gecreëerd, alsook een buurthuis en bijkomende kinderopvang. Hetzelfde staat te gebeuren in Windmoleken/Windmolenveld in Halle, Vredeswijk in Lembeek, Grote Kapel in Alseberg en Laekenweide in Lot. Omwille van administratieve en/of procedurele redenen moeten dergelijke gebiedsgerichte benaderingen dan alsnog opgedeeld worden in verschillende deelprojecten. In onderstaand overzicht zijn de projecten die verband houden met elkaar visueel gekoppeld door het gebruik van dezelfde kleur.

Voorbeeld: Laekenweide fase 1 houdt binnen deze gebiedsgerichte benadering uitdrukkelijk verband, niet enkel met Laekenweide fase 2 maar evenzeer met de renovaties in Blokbos, Langblok en Zittert.

Hetzelfde geldt voor de vervangingsbouw in de Beneluxlaan en het kinderdagverblijf daar, alsook de renovaties van de bestaande huurwoningen. Deze houden verband met elkaar maar passen zelfs in nog bredere afspraken, bijvoorbeeld met betrekking tot het engagement van de Stad Halle om de reeds aangelegde voetpaden definitief over te nemen in openbaar domein. Daarnaast wordt de openbare lichtinfrastructuur vernieuwd en verlegd naar de overkant van de straat. Op die manier komt er duidelijkheid over de grens tussen publiek en privaat terrein en kan WPZ de tuinstroken definitief overdragen aan de eigenaars van de woningen en de rest overdragen in het openbaar domein. WPZ is ook bereid om haar restpercelen ten dienste van de Stad stellen. Vandaar ook de kaderovereenkomst die WPZ in 2020 met de Stad Halle afsloot. Daarin werden tal van afspraken opgenomen, die verloren gaan in een strikte projectbenadering. Bijv. de elektrische deelauto met laadpaal aan Molenborre 26 met bijhorende zonnepanelen op het dak van WPZ, het mobipunt/hoppin-punt in Windmolenveld, de bijkomende kinderopvanginitiatieven in de Vredeswijk in Lembeek en Windmolenveld in Halle.

Een 13-tal woonprojecten zijn in voorbereiding, goed voor 303 extra woongelegenheden. Zelfs met aftrek van de koopwoningen en de te verkopen huurwoningen heeft Woonpunt Zennevallei daarmee zicht op de kaap van 2.000 huurwoningen in beheer.

Hieronder volgt een overzicht van de woonprojecten:

- Lot – Laekeweide + ‘Kriebellot’  
De eerste fase in Laekeweide omvat 40 woongelegenheden, in combinatie met een kinderdagverblijf. Van die 40 wooneenheden zijn er 16 woningen die gericht zijn op middeninkomens (Vlabinvest) of verhuurd zullen worden als bescheiden woningen. Daarnaast zijn er 8 aangepaste appartementen, waarvan 7 gelijkvloers met tuin. Daarenboven zijn er 8 duplex-appartementen i.s.m. Vlabinvest die eventueel verkocht kunnen worden aan de huurders zonder de onderliggende grond. Deze duplexen maken dan ook deel uit van CLT Zennevallei waarbij de grond in handen blijft van de ‘community’ maar het duplexappartement verkocht kan worden. Tot slot worden er ook 8 reguliere sociale huurappartementen in voorzien. Daarnaast zal WPZ daar i.s.m. gemeente/OCMW Beersel een kinderopvanginitiatief ‘Kriebellot’ realiseren, goed voor 18 bijkomende kinderopvangplaatsen.
- Lot – Blokbos-Langblok-Zittert  
Renovatie van 39 woningen in het centrum van Lot. Hier zal in alle woningen een totaalrenovatie gebeuren waardoor deze volledig zullen voldoen aan alle geldende reglementering.
- Halle – Windmolenveld:  
Fase 1: Bouw van 102 woningen, waarvan 30 voor specifieke doelgroepen zoals mensen met ASS, huurders die een aangepast appartement nodig hebben en huurders die bereid zijn om deel uit te maken van een cohousing project, waarbij een gemeenschappelijke leefruimte gedeeld wordt. Daarnaast zal WPZ daar i.s.m. Stad/OCMW Halle een kinderopvanginitiatief realiseren, goed voor 18 bijkomende kinderopvangplaatsen.  
Fase 2: Deels op de site van de afgebroken appartementen in de Kopheiweg en mits afbraak van 70 wooneenheden, wordt er een verdichtingsproject van 90 wooneenheden gerealiseerd, met minstens een derde van de bijkomende woningen voor huurders met een beperking.  
Renovatie van om en bij de 250 woningen gelegen in de wijk Windmoleken. Ook hier zullen de woningen volledig worden gestript en naar alle huidige reglementeringen gebracht. Door de grote schaal van dit project zal dit in 5 achtereenvolgende fases uitgevoerd worden.

- Lembeek – Beneluxlaan + kinderdagverblijf Benelux  
Afbraak van 9 woongelegenheden en bouw van 14 woningen. Daarnaast worden de bestaande huurwoningen in de Vredeswijk de komende jaren gerenoveerd, en zal één voormalige huurwoning omgevormd worden naar een kinderopvanginitiatief voor 36 bijkomende kinderopvangplaatsen.
- Pepingen – Bogaarden fase 3:  
Bouw van 11 woongelegenheden aansluitend op fase 1 en 2 waarbij WPZ de bestaande gebouwen in de dorpskern omgevormd heeft naar woningen, appartementen en een ontmoetingscentrum. Op die manier is het beschermd dorpszicht in Bogaarden behoed van een verdere verkrotting en heeft een nieuw leven gekregen. Reeds 15 gezinnen hebben daar een thuis gekregen.
- Huizingen – Goudkasteellaan  
Renovatie van 15 woningen. Net als de voorgaande woningen zullen deze volledig gerenoveerd worden. Zo zal de woning volledig geïsoleerd worden en zal ook de binnenkant volledig vernieuwd worden. Aanvankelijk wilden we bijna dubbel zoveel woningen in Huizingen renoveren. De Vlaamse administratie was echter niet bereid om die renovaties te financieren. Om die reden zullen de woningen die WPZ niet mag renoveren stelselmatig verkocht worden wanneer ze leeg komen te staan.
- Dworp – Willemskouter  
Vervangingsbouw of renovatie van appartementen. Dit project werd samen doorlopen met de Vlaamse Bouwmeester. Het gewonnen voorstel resulteert in de realisatie van 10 woongelegenheden.
- Alsemberg – Grote Kapel vervangingsbouw + kinderdagverblijf Kriebelberg  
Afbraak van 63 appartementen en bouw van 69 woongelegenheden en een kinderdagverblijf. De overige 40 huurwoningen in Grote Kapel zullen de komende jaren eveneens gerenoveerd worden. WPZ onderzoekt ook i.s.m. de gemeente of er in Grote Kapel gestart kan worden met een buurthuis. Sowieso zal WPZ i.s.m. de gemeente/OCMW Beersel in de Hagedoorlaan een kinderopvanginitiatief 'Kriebelberg' realiseren, goed voor 18 bijkomende kinderopvangplaatsen.
- Pepingen – Kam:  
Omvorming van een bestaand dorpszicht in combinatie met een nieuwbouw die ruimte geeft aan een thuis voor 18 gezinnen in het hartje van Pepingen.
- Huizingen – 't Groen blaffeturke:  
Het projectgebied is gewijzigd ten opzichte van het vorig ontwerp, door de opmaak van een RUP dat een ontwikkeling op de vorige locatie niet mogelijk maakte.  
Net zoals in Lot en Alsemberg ook het geval is, wordt deze vervangingsbouw gecombineerd met de renovatie van het bestaande WPZ-patrimonium.
- Sint-Pieters-Leeuw – Wilgenhofpark:  
Vervangingsbouw waarbij 32 woningen afgebroken zullen worden om plaats te maken voor circa 56 nieuwbouwwoningen.
- Buizingen – Schoolgatweg: Bouw van 26 woningen.  
Omwille van het bereikte bindend sociaal objectief (BSO) stond dit project afgelopen jaren on hold. Dankzij een woonbeleidsconvenant kon dit project terug opgestart worden. De realisatie van deze woningen is voorzien om te starten in de loop van 2024.
- Sint-Genesius-Rode – Stationsstraat:  
Bouw van 10 sociale woningen. Start van het ontwerp is voorzien in 2023.

#### 2.2.4. Toekomstige renovaties

De laatste twee decennia is Woonpunt Zennevallei haar patrimonium blijven renoveren. Zulke renovaties zijn meer dan ooit noodzakelijk. Enerzijds omdat een groot deel van ons patrimonium gewoonweg aan renovatie toe is. WPZ is een maatschappij van meer dan 100 jaar. De woningen zijn gemakkelijk 40 tot 60 jaar oud. Deze woningen moeten vaak grondig vanbinnen en vanbuiten onder handen genomen worden om het comfortniveau te tillen tot de standaarden van vandaag.

Anderzijds omwille van de deadline, opgelegd door de Vlaamse overheid. Zo voorzag Vlaanderen in haar energierenovatieprogramma (ERP 2020) om tegen 2020:

- alle daken geïsoleerd te krijgen;
- alle enkele beglazing te vervangen door isolerende beglazing;
- verouderde verwarmingsketels uit de Vlaamse woningen te bannen.

Daarvoor werd de laatste jaren vanuit Vlaanderen ook een conditiemeting opgelegd zodat er zicht kwam op de toestand van het huidige patrimonium.

Deze normen worden momenteel verstrengd om tegen 2050 voor alle woningen een A-klasse te behalen. Het beoogde stappenplan is tot op heden nog niet helemaal zeker en zal de komende maanden worden vastgelegd. Om dit voor te bereiden laat WPZ momenteel van elke woning een EPC opmaken, zodat niet enkel op basis van de scorecard kan gekeken worden waar de noodzaak tot renovatie het grootst is. Dit zal ons zeker ook helpen om de nodige doelstellingen te kunnen behalen.

Woonpunt Zennevallei heeft dit alles als aanleiding gebruikt om haar renovaties met eigen middelen kritisch te bekijken en haar inzichten te vertalen naar een meerjarenplanning. Dit houdt in dat WPZ het komend decennium nog sterker inzet op renovaties. WPZ gaat echter niet alle woningen renoveren. Sommigen zullen afgebroken worden in functie van een nieuwbouw (i.e. vervangingsbouw). Tot slot zal WPZ elk jaar twintig tot dertig bestaande woningen verkopen. Dit laatste kan gebeuren aan de zittende huurder via vrijwillige verkoop ofwel via openbare verkoop. Dit is nodig omdat in de periode 2020-2030 Woonpunt Zennevallei jaarlijks 4 miljoen of meer aan leningen moet terugbetalen aan Vlaanderen. Alleen met de huurinkomsten van sociale huur lukt dat niet.

Deze meerjarenplanning maakt mogelijk om FS3-leningen te bekomen waardoor WPZ meer woningen kan renoveren dan alleen met eigen middelen. Op die manier haalt Woonpunt Zennevallei het maximum uit de beschikbare liquide middelen. Deze meerjarenplanning is vanzelfsprekend ook gekoppeld aan de financiële situatie en bijhorende planning, die elders aan bod komen.

In 2022 heeft Woonpunt Zennevallei verder werk gemaakt van de administratieve voorbereiding van de uitvoering van haar renovatieplanning. Waar men vroeger veelal zonder tussenkomst van een architect renoveerde, moet Woonpunt Zennevallei nu telkens een architect aanstellen om aanspraak te kunnen maken op FS3-financiering. En zoals hoger bleek in Huizingen aanvaardt de Vlaamse overheid niet alle woningen om te renoveren. In dat geval gaan we over tot verkoop (bijv. Huizingen) of vervangingsbouw (bijv. Grote Kapel in Alseberg).



### 2.2.5. Renovatie en innovatie

De energiecrisis van 2022 ten gevolge van de oorlog in Oekraïne benadrukte nogmaals hoe dringend energetische renovaties zijn. Onze huurders worden hard getroffen door de stijgende energieprijzen. Hoewel sommigen onder hen kunnen genieten van het sociaal tarief, zijn anderen gewezen op de vermindering van hun eigen verbruik als enige middel tegen de stijgende prijzen. Dit tot zekere mate, want uiteindelijk kunnen enkel energetische renovaties het grote verschil maken.

Het is om deze reden dat wij uitermate trots zijn op het renovatieproject in de wijk Vogelweelde en het energetische innovatieproject in Molenborre. De projecten werden afgerond in 2020-2021 en worden beiden gekenmerkt door technologische innovatie die ons in staat stelt om de energiewinsten exact te meten. In 2022 kregen we voor het eerste zicht op de werkelijke impact.

## VOGELWEELDE

### Een energetisch pilootproject

Alle woningen en appartementen van de wijk Vogelweelde in Halle werden energetisch gerenoveerd door onze partner Knauf Energy Solutions (KES). Daken en muren werden geïsoleerd, ramen en deuren werden vervangen, de ventilatie werd aangepast en in sommige gevallen werd de verwarmingsketel vervangen.

Enkele cijfers over het project:

- Start: 2019 – einde werken juni 2021 – monitoring liep verder
- 185 wooneenheden
- Totale kostprijs: €5.101.846,39 excl. BTW
- Gemiddelde energievraag: **-39% na renovatie**

Vooraf het laatste cijfer is veelzeggend. Knauf Energy Solutions kon dankzij hun slimme apparatuur een daling van bijna 40% in energievraag meten. Dit cijfer kan door geen enkele energieprijzen geëvenaard worden. Dat dit gevoeld werd door de bewoners, beaamt Morad Bouhlala, één van de huurders van de wijk:

*"Ik heb na de renovatie een aanzienlijke terugbetaling ontvangen van mijn energieleverancier omdat ons energieverbruik sterk gedaald is. Daarnaast hebben we ook beduidend minder last van lawaai van buiten, voelt het warmer aan in huis, en is het huis sneller opgewarmd. De zonnewering zorgt dan weer voor extra comfort in de zomer. We zijn echt tevreden over het resultaat."*



Mohammed Bouhlala

Het nauwkeurig meten van energiewinsten is een primeur voor Woonpunt Zennevallei en Vlaanderen. Het project heeft dan ook heel wat bekijks gehad. In 2019 Zijn de toenmalige Vlaamse minister van energie en de federale minister van de digitale agenda langsgekomen in de wijk ter gelegenheid van een persconferentie. Ze juichten de innoverende manier van werken toe. Ook in 2022 stond het project in de kijker. Het maakte deel uit van de finalisten van de European Responsible Housing Awards 2022, georganiseerd in Helsinki. Enkele maanden later was er opnieuw internationale interesse, deze keer vanuit Eurhonet (European housing network). Een netwerk van sociale huisvestingsmaatschappijen uit Europa die onder elkaar kennis en ervaringen delen. Een tiental leden werden uitgenodigd voor een bezoek aan de wijk. Directeur Bart Vranken gaf met plezier uitleg over Woonpunt Zennevallei en haar uitdagingen.



Naast de vooruitstrevende technologie, was de manier van werken een groot pluspunt bij dit project. **Huurders konden tijdens de werken in hun eigen woning blijven.** Dit is voor zowel de huurder als de verhuurder een enorm voordeel. Voor de inwoners is een verhuis immers meestal onwelkom nieuws. Voor de verhuurder is de verhuis van een hele wijk een puzzel die tijd vergt. Elk gezin moet herhuisvest worden in een andere aangepaste woning. Dit betekent dat we moeten wachten op het vertrek van andere huurders, iets waar we als woonmaatschappij geen vat op hebben.

Nu is de vraag, waarom dupliceren wij deze aanpak niet in elk van onze wijken? Het antwoord is tweevoudig:

(1) Het verkrijgen van financiering voor zo'n project gaat zeer moeizaam. Het is voor de overheid nog geen beproefde aanpak, waardoor de procedures langer zijn dan bij totaalrenovaties. Ter illustratie: het heeft meer dan een jaar geduurd voordat WPZ een lening heeft kunnen krijgen voor dit project.

(2) De aanpak past niet bij elke buurt. De toestand van de woningen in Vogelweelde was nog voldoende goed opdat enkel een energetische renovatie aan de orde was. Dit is bijvoorbeeld niet het geval in de wijk Windmoleken waar een totaalrenovatie absoluut noodzakelijk is. De bijhorende verhuisbewegingen zijn hier dus onvermijdelijk.

## MOLENBORRE

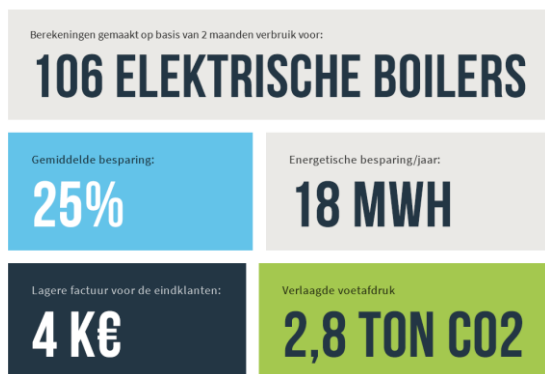
### Een energetisch innovatieproject

Het project in Molenborre toont aan dat men met kleine ingrepen al een wereld van verschil kan maken. Woonpunt Zennevallei stapte in 2020 samen met 5 andere huisvestingsmaatschappijen in een pilootproject dat uitgevoerd werd door Thermovault.

Het project omvatte geen renovaties maar de plaatsing van meet- en sturingsapparatuur om de bestaande accumulatieverwarming en elektrische boilers efficiënter in te zetten en dus het energieverbruik te doen dalen. Bijvoorbeeld: bij boilers wordt het water slechts opgewarmd indien nodig en op een lagere temperatuur dan voorheen zonder enig verlies aan comfort. Dit is mogelijk dankzij algoritmes die het verbruik voorspellen op basis van eerder gedrag.

Enkele cijfers over het project:

- Jaar: 2020
- Sturingsapparatuur op 106 boilers en 86 accumulatieverwarmingen
- Totale kostprijs: €35.440



Een besparing van 25% en 10% door de simpele plaatsing van meet- en sturingsapparatuur is een mooie winst voor de huurder.

Momenteel zijn er geen andere appartementen of woningen die mee van deze innovatie kunnen genieten omdat de bestaande installaties niet in aanmerking komen. Dit toont aan dat elk gebouw/ elke wijk steeds een nieuwe denkoefening is wat betreft renovatie en innovatie.

## 3. Verhuring

### 3.1. Onze huurders

#### 3.1.1. Overzicht huurders 31/12/2022

Woonpunt Zennevallei verhuurt onder het sociaal huurstelsel, maar dat niet alleen. Sinds 2009 werken we samen met Vlabinvest waardoor we ook kunnen verhuren aan gezinnen met een middelgroot inkomen.

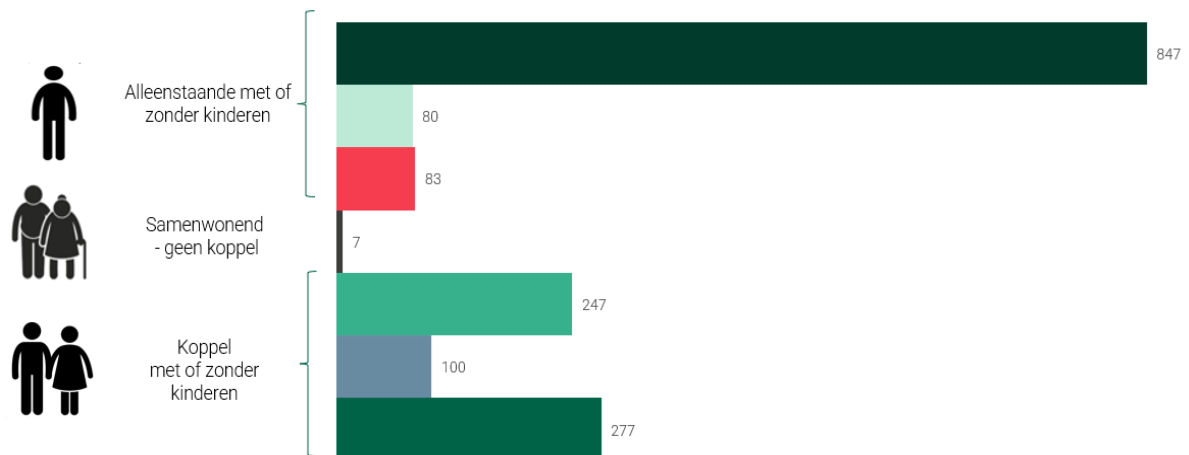
Verhuurstelsel	Aantal	Percentage
Sociaal	1591	95%
Vlabinvest	87	5%
<b>Totaal</b>	<b>1678</b>	<b>100%</b>

Verhuringen buiten stelsel werden hier buiten beschouwing gelaten.

#### 3.1.2. Analyse sociale huurders

##### Sociale huurders – Gezinsamenstelling

Gezinsamenstelling	Aantal	%
Alleenstaande	847	53%
Alleenstaande 1 kind	80	5%
Alleenstaande 2 of meer kinderen	83	5%
Samenwonend - geen koppel	7	0%
Koppel	247	16%
Koppel 1 kind	100	6%
Koppel 2 of meer kinderen	227	14%
<b>Totaal</b>	<b>1591</b>	<b>100%</b>



Uit bovenstaande grafiek blijkt duidelijk dat de meerderheid van sociale huurders alleenstaanden zijn. Hun percentage schommelt al sinds 2016 rond de 50%. Hierbij moet men rekening houden dat dit slechts een momentopname is op het einde van het jaar. De status van huurders kan regelmatig variëren. We tellen slechts 7 huurders die geen koppel zijn en toch samenwonen. Dit gaat dan bijvoorbeeld om een dochter die samenwoont met haar hulpbehoevende moeder. De traditionele gezinsamenstelling van een koppel met 1 of meer kinderen maakt slechts 20 % uit van ons totaal aantal sociale huurders.

## Gezinssamenstelling en onderbezetting

Status	Woningtype per aantal slaapkamers										Totaal huurders
	Appartement					Woning					
	0	1	2	3	4	1	2	3	4	5	
Onderbenut (inclusief onderbezet)	0	0	0	63,29%	0	0	0	57,68%	55,38%	25,00%	25,83%
Onderbezet	0	0	0	22,15%	0	0	0	22,53%	40,00%	25,00%	10,62%
Overbezet	0	1,15%	0,37%	0	0	0	0	0,63%	0	0,00%	0,50%

Wanneer we gaan kijken naar de bezetting van de sociale woningen valt op dat heel wat woningen onderbenut zijn. Met andere woorden, ze zijn niet rationeel bezet.

Maar liefst 25,83 % van de sociale woningen van WPZ zijn onderbenut. Dit wilt zeggen dat het gezin dat vandaag in de woning woont, hiervoor niet meer in aanmerking zou komen bij de toewijzing. De huurders die in deze woningen wonen, hebben één of meerdere kamers op overschot, vandaar de term onderbenut.

Indien de onderbenutting aanzienlijk is, spreekt men van onderbezetting. In dat geval hebben de huurders 2 of meer slaapkamers méér dan het aantal inwoners. Zo woont een koppel (2 inwoners) in een woning van 4 slaapkamers onderbezet. 10,62% van alle sociale woningen van Woonpunt zijn onderbezet.

De problematiek is uiteraard vooral zichtbaar in de gezinswoningen. De woningen met 3 slaapkamers zijn voor de helft (57,68%) niet rationeel bezet en bij de appartementen gaat het zelfs om 63,29%. Dit is voornamelijk te wijten aan het feit dat de kinderen eens ze meerderjarig zijn het huis uit gaan.

Woningen met 3 of meer slaapkamers en appartementen met 4 slaapkamers zijn per definitie voorbehouden voor gezinnen met 2 of meer kinderen. Deze groep woningen vertegenwoordigde 44% van de sociale woningen in beheer op 31/12/2022. Toch bedraagt het aantal gezinnen met 2 of meer kinderen slechts 19% van het aantal huurders.

We kunnen hieruit concluderen dat ongeveer de helft van de gezinswoningen niet optimaal benut worden volgens de regels van de rationele bezetting. Woonpunt spoort deze huurders aan om te verhuizen naar een kleinere "rationele" woning maar merkt weinig motivatie bij de huurders om hierop in te gaan. De wettelijke mogelijkheden om deze problematiek aan te pakken zijn zeer beperkt.

## Nationaliteiten

Op 31 december 2022 had 94,6% van de WPZ-huurders de Belgische nationaliteit. 3% van onze huurders is Europees maar niet-Belgisch. En 2,26% van onze huurders heeft een niet-Europese nationaliteit.



94,66% Belgisch



3,08% Europees  
(en niet Belgisch)



2,26% niet-Europees

## 3.1.3. Reële huurprijzen versus basishuurprijzen



375,30 euro

=gemiddelde reële  
huurprijs (zonder  
huurlasten) voor de  
sociale huurders



723,91 euro

=gemiddelde reële  
huurprijs (zonder  
huurlasten) voor de  
Vlabinvest-huurders

De gemiddelde marktwaarde van de sociale huurwoningen bedroeg 736,43 euro in 2022. Gezien de gemiddelde reële huur slechts 375,30 euro bedroeg, kunnen we spreken van een gemiddelde toegekende sociale korting van 361,13 euro per woning in 2022. We kunnen dus stellen dat WPZ in 2022 gemiddeld 49% sociale korting gaf aan haar sociale huurders.

Bij Vlabinvest verhuringen is de situatie anders en betalen de huurders een groter deel van de markthuurprijs. Dit komt doordat de huurprijs bij Vlabinvest het resultaat is van een korting van 20 à 30% op de marktprijs. Deze is niet gerelateerd aan het gezinsinkomen zoals bij sociale huur het geval is.

	Sociaal	Stijging tov 2016	Vlabinvest	Stijging tov 2016
2016	337,21 €		659,32 €	
2017	343,67 €	1,92%	651,85 €	-1,13%
2018	347,59 €	3,08%	668,04 €	1,32%
2019	358,27 €	6,25%	672,87 €	2,05%
2020	354,99 €	5,27%	683,36 €	3,65%
2021	362,68 €	7,55%	700,75 €	6,28%
2022	375,3	11,30	723,91	9,80

De gemiddelde reële huurprijs van sociale en Vlabinvest woningen stijgt over het algemeen lichtjes doorheen de jaren. In 2022 stagen we een forse stijging als gevolg van de stevige inflatie van het afgelopen jaar. Procentueel stijgt de gemiddelde Vlabinvest huurprijs minder snel dan de gemiddelde sociale huurprijs. In absolute cijfers stijgt de Vlabinvest huurprijs echter veel sneller. Ten opzichte van 2016 is er bij de Vlabinvest huurprijs 65 euro bijgekomen. Bij de sociale huur kwam er amper 38 euro per maand bij. Dit is voornamelijk te wijten aan de nieuwe sociale huurschatter die de basishuurprijzen sinds 2020 lager inschat dan de jaren voordien.

## Percentage van de basishuurprijs die effectief betaald wordt door de sociale huurder

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
minder dan 30%	273	286	275	39	29	25
> = 30 % en < 40%	705	692	693	691	664	631
> = 40 % en < 50%	324	349	310	358	350	373
> = 50 % en < 60%	174	168	179	199	192	184
> = 60 % en < 70%	116	101	122	112	128	114
> = 70 % en < 80%	75	73	74	100	82	71
> = 80 % en < 90%	32	39	37	74	73	60
> = 90 % en < 100 %	25	20	17	115	40	41
100%	38	43	53	9	77	92
Totaal	1762	1771	1760	1697	1635	1591

Vanaf 2020 ziet men een grote verschuiving in het percentage van de huurprijs die betaald wordt door de huurder. Men kan hieruit verkeerd concluderen, dat een groot deel van de huurders plots meer betaalt dan vroeger. De huurders die minder dan 30% van de basishuurprijs betalen, zijn ten opzichte van 2019 met bijna 90% gedaald. Deze verschuiving heeft echter te maken met de daling van de marktwaarde. De sociale huurschatter bepaalt sinds 2020 de marktwaarde en dit op basis van kenmerken van het pand (type, bouwjaar, isolatie,...). De ligging van de woning wordt hier buiten beschouwing gelaten. Voor woningen in de rand rond Brussel is dit eigenlijk een belangrijke factor.

In 2020 was de markthuurlaarde gelijk aan de basishuurprijs. Aangezien de basishuurprijs is gedaald en de inkomens lichtjes zijn gestegen, betalen de huurders nu een groter deel van de basishuurprijs.

Niettegenstaande blijkt uit de cijfers dat 1.029 huurders (60,64%) van onze sociale huurders in december 2022 minder dan 50% van de basishuurprijs betaalden.

Het feit dat bijna 2/3 van onze huurders minder dan de helft van de basishuur betaalt, is een enorm bedrijfsrisico. Dat verklaart ook meteen waarom de huurinkomsten minder snel toenemen dan de woninggroei en de schuldenlast van Woonpunt Zennevallei. De reden ligt in de opgelegde berekening van de sociale huur waardoor de vastgoedinvestering van WPZ niet gerentabiliseerd wordt door de sociale huurinkomsten. De investering kost maandelijks meer dan het opbrengt.

De vastgoedwaarde die daarmee wordt gecreëerd, kan zelfs oplopen tot 1000 euro of meer (markthuurlaarde). Deze wordt te weinig verrekend in de huurprijs. Ongeacht de markthuurlaarde, wordt dat vastgoed sociaal verhuurd voor gemiddeld 375,30 euro/maand. Daardoor wordt meer dan 100% van de meerwaardecreatie herverdeeld naar de sociale huurder. Logischerwijs houdt dit in dat er te veel herverdeeld wordt. Die overdreven herverdeling, wordt hopelijk gecompenseerd door andere financiële opbrengsten. Zo niet is er sprake van herverdeling van de zittende sociale huurders naar sociale huurders in een nieuwbouw.

Dit doet sterk vermoeden dat onze huurders er qua inkomen financieel minder goed voorstaan dan vroeger. Dit fenomeen waarbij de huurinkomsten uit sociale huur niet volstaan om de vastgoedinvestering terug te verdienen, wordt nog versterkt doordat de marktprijzen stijgen.

Tot slot moet nog vermeld worden dat een deel van deze reële huurprijs uiteindelijk toch niet betaald wordt. Dit komt doordat een deel van de WPZ-huurders betalingsproblemen ervaren. Aangezien niet alle huurachterstanden gerecupereerd worden, heeft dit voor gevolg dat de effectieve korting die Woonpunt Zennevallei toekent in praktijk nog groter is dan bovenstaande cijfers. We kunnen stellen dat er aan de sociale korting nog eens een kleine 10% wordt toegevoegd.



### 3.1.4. Debiteurenbeheer

#### Huurachterstallen 2022

In totaal waren er 464 unieke huurders die een huurachterstal hadden in één of meerdere maanden van 2022. Deze cijfers omvatten sociale huurders, Vlabinvest huurders, huurders van een garage en verhuringen buiten stelsel. Dit is een daling van 11 huurders ten aanzien van 2021. Dit betekent dat het werk, dat het team in het debiteurenbeheer steekt ook degelijk zijn vruchten afwerpt.

Gemiddeld gezien waren er 185 huurders per maand met een huurachterstal. In 2021 waren dit er slechts 175. Dit is een stijging van 5%. We vermoeden dat dit te wijten is aan de hoge energieprijzen die een invloed hebben op het beschikbare budget van onze huurders. Verder zijn het vaak dezelfde huurders zijn die een huurachterstal hebben. Zij slepen deze huurachterstal enkele maanden mee alvorens dit volledig te kunnen afbetalen.

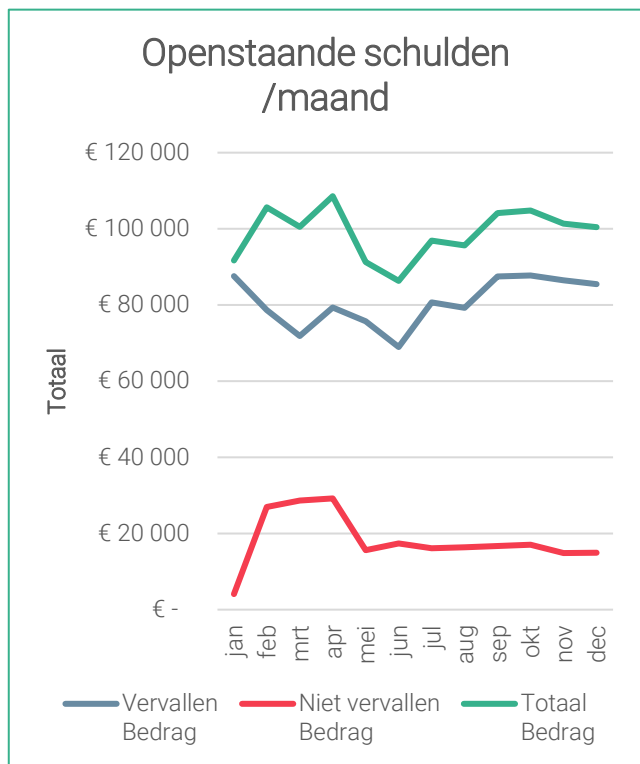
Wanneer huurders een huurachterstal hebben die zij niet onmiddellijk kunnen betalen, kan men een afbetaalplan toestaan. Deze bedragen zijn terug te vinden onder 'niet vervallen bedrag'.

Gemiddeld gezien was er in 2022 maandelijks een huurachterstal van 98 935 euro. De achterstallen kennen hiermee een lichte stijging ten aanzien van vorig jaar.

De onderstaande gegevens hebben steeds betrekking op de zittende huurders.

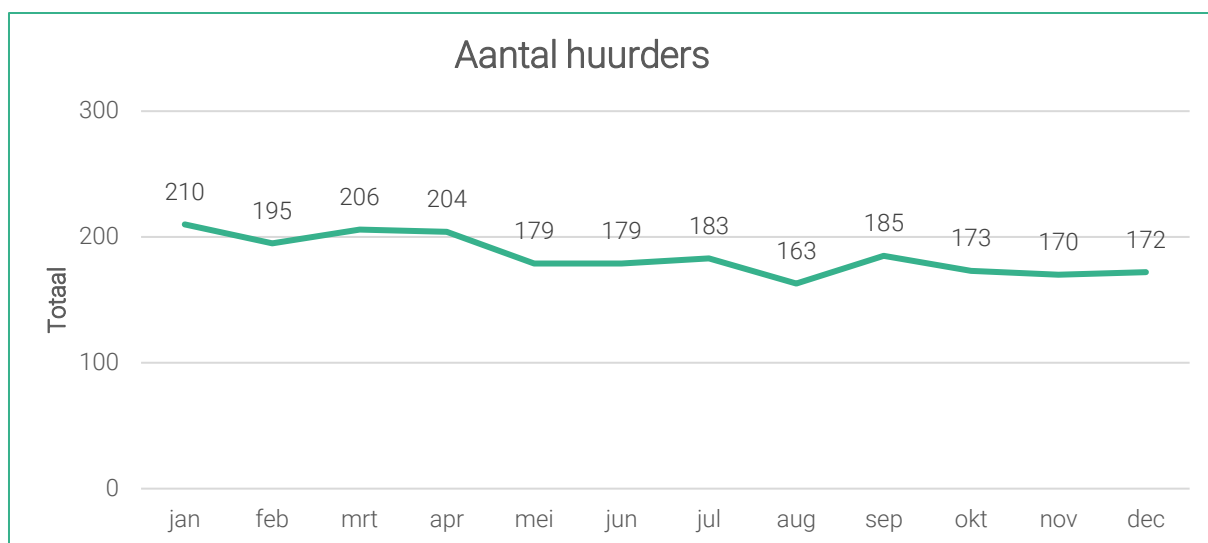
#### Overzicht openstaande schulden per maand

	Vervallen Bedrag	Niet vervallen Bedrag	Totaal Bedrag
jan	€ 87 577	€ 4 084	€ 91 662
feb	€ 78 642	€ 26 984	€ 105 626
mrt	€ 71 881	€ 28 657	€ 100 537
apr	€ 79 366	€ 29 202	€ 108 569
mei	€ 75 680	€ 15 573	€ 91 254
jun	€ 68 959	€ 17 366	€ 86 325
jul	€ 80 718	€ 16 158	€ 96 876
aug	€ 79 210	€ 16 391	€ 95 601
sep	€ 87 464	€ 16 708	€ 104 172
okt	€ 87 746	€ 17 025	€ 104 771
nov	€ 86 488	€ 14 896	€ 101 384
dec	€ 85 453	€ 14 984	€ 100 437
<b>GEM</b>	<b>€ 80 765</b>	<b>€ 18 169</b>	<b>€ 98 935</b>



In het overzicht van openstaande huurschulden zijn de terugvorderingen van sociale korting niet opgenomen. Deze zouden anders een vertekend beeld geven. Het gaat immers om eenmalige terugvorderingen naar aanleiding van buitenlandse eigendom. In 2022 werd voor 276.051,37 euro aan sociale korting teruggevorderd.

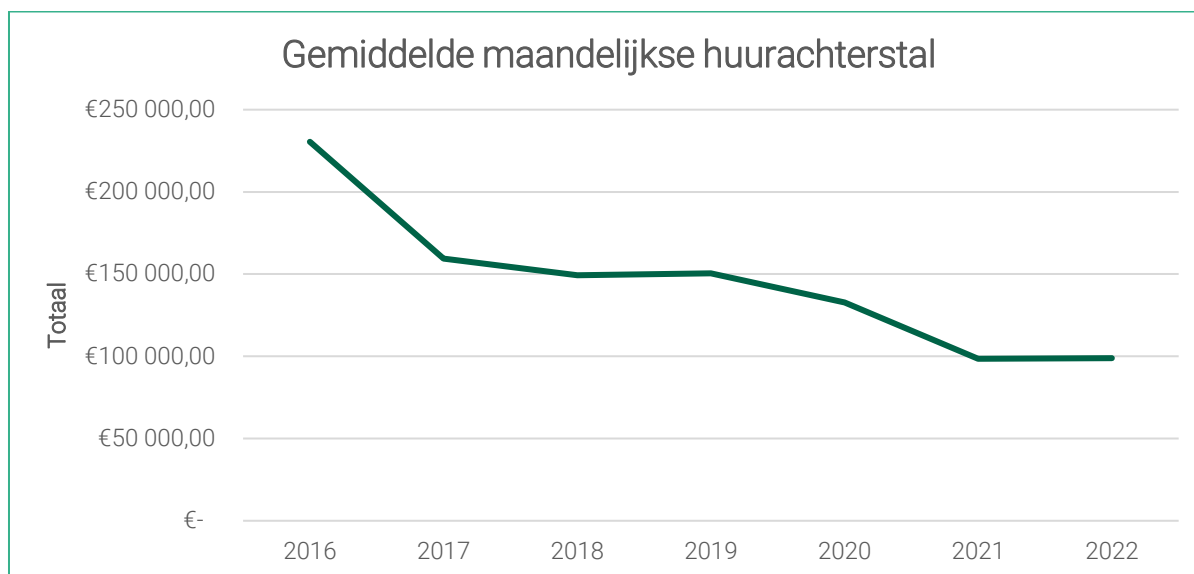


Aantal huurders met huurschuld per maandOverzicht huurachterstallen doorheen de jaren

Men kan een duidelijke daling zien van huurachterstallen doorheen de jaren met een uitzonderlijke maar beperkte stijging in 2022. We mogen echter niet vergeten een moeilijk jaar te hebben doorstaan op financieel vlak omwille van de hoge inflatie. Dit had grote gevolgen voor onze financieel zwakkere huurders.

Met de hulp van digitalisatie en een strengere opvolging probeert Woonpunt Zennevallei de huurachterstallen steeds beter aan te pakken. In 2021 in heel wat dossiers een statusaanpassing gebeurd die invloed had op de cijfers met betrekking tot de achterstallen. In het verleden werden vertrokken huurders gemakkelijker opgenomen in de rapportering. Vanaf 2021 werden de huurachterstallen per maand bekeken en vergeleken met de verhuurde panden. De bedragen huurachterstal per maand zijn dan ook de effectieve achterstallen voor zittende huurders.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
jan	181 313 €	145 036 €	145 172 €	124 132 €	128 947 €	91 662 €
feb	170 383 €	145 896 €	148 478 €	116 737 €	117 879 €	105 626 €
mrt	164 455 €	141 757 €	163 926 €	133 688 €	103 988 €	100 537 €
apr	172 525 €	138 871 €	161 307 €	147 262 €	101 542 €	108 569 €
mei	162 740 €	134 046 €	152 282 €	147 832 €	97 067 €	91 254 €
jun	137 960 €	131 246 €	152 839 €	138 337 €	90 729 €	86 325 €
jul	144 688 €	141 250 €	157 199 €	151 165 €	91 505 €	96 876 €
aug	158 422 €	157 870 €	159 017 €	126 579 €	94 872 €	95 601 €
sep	153 480 €	162 828 €	154 091 €	131 363 €	97 543 €	104 172 €
okt	147 069 €	160 482 €	134 120 €	134 297 €	85 243 €	104 771 €
nov	155 545 €	165 770 €	138 104 €	125 335 €	86 099 €	101 384 €
dec	164 704 €	167 121 €	139 040 €	116 119 €	86 639 €	100 437 €
GEM	159 440 €	149 348 €	150 465 €	132 737 €	98 504 €	98 935 €



### Aanpak huurachterstal

De huurders die op het einde van de maand nog steeds huurachterstal hebben, worden steeds verder opgevolgd door de klantendienst. Er kunnen verschillende acties ondernomen worden om de huurachterstallen aan te pakken:

Categorie	Aantal unieke dossiers
1ste tel. contact of brief KD	5
2de Ingebrekestelling	28
2de telefonisch contact/ brief Financiële dienst	1
afbetalingsplan	71
betekening vonnis deurwaarder	6
Huurder	374
ingebrekestelling advocaat	72
niet op te nemen	91
Plan collectief	7
Terugvordering sociale korting	2
Verzoekschrift domiciliefraude	1
Verzoekschrift Onbeheerde Nalatenschap	2
verzoekschrift vredegerecht	25
vonnis afbetaling	3
vonnis verbreking	7

Voor 25 huurders was er in 2022 een lopend verzoekschrift voor verbreking. In slechts 7 gevallen had dit een vonnis tot verbreking van het huurcontract tot gevolg. In alle andere gevallen werd een oplossing gevonden tijdens of voor de zitting.

In 3 dossiers kwam een vonnis voor afbetaling.

Daarnaast werden volgens bovenstaande cijfers 2 dossiers een terugvordering van de sociale korting gevraagd wegens het bezit van buitenlandse eigendom. In de praktijk gaat het inmiddels om 4 huurders

die een buitenlandse eigendom in hun bezit hebben. Voor 2 van hen wordt het vonnis nog niet uitgesproken. Op aanraden van de advocaat werd de sociale korting wel al teruggevorderd.

In 72 dossiers werden een of meerdere ingebrekestellingen gestuurd door de advocaat.

71 huurders kregen een afbetaalplan toegekend vanuit WPZ.

Voor 7 huurders liep een collectieve schuldenregeling in 2022. Deze regelingen lopen vaak voor minstens 7 jaar. Er werd slechts één dossier opgestart in 2022.

#### Aantal huurders met achterstal in functie van bedrag

In onderstaande tabel kan u het percentage huurders terugvinden in functie van het maximale achterstallige bedrag dat ze hadden in 2022.

Hierin valt het op dat het merendeel van de huurders met huurachterstal eerder een kleine schuld had. 36.64% van de huurders had een maximale huurachterstal van minder dan 100 euro in 2022. 67.68% van de huurders had een schuld van minder dan 500 euro. 18,11% had een schuld tussen 500 en 1000 Euro. 14,22% had een schuld hoger dan 1000 euro. Dit zijn vaak de huurders met meerdere maanden huurachterstal. Voor deze huurders worden juridische procedures opgestart of is een afbetaalplan lopende. Ook de huurders die hun sociale korting moeten terugbetalen zitten in die hoogste schijven.

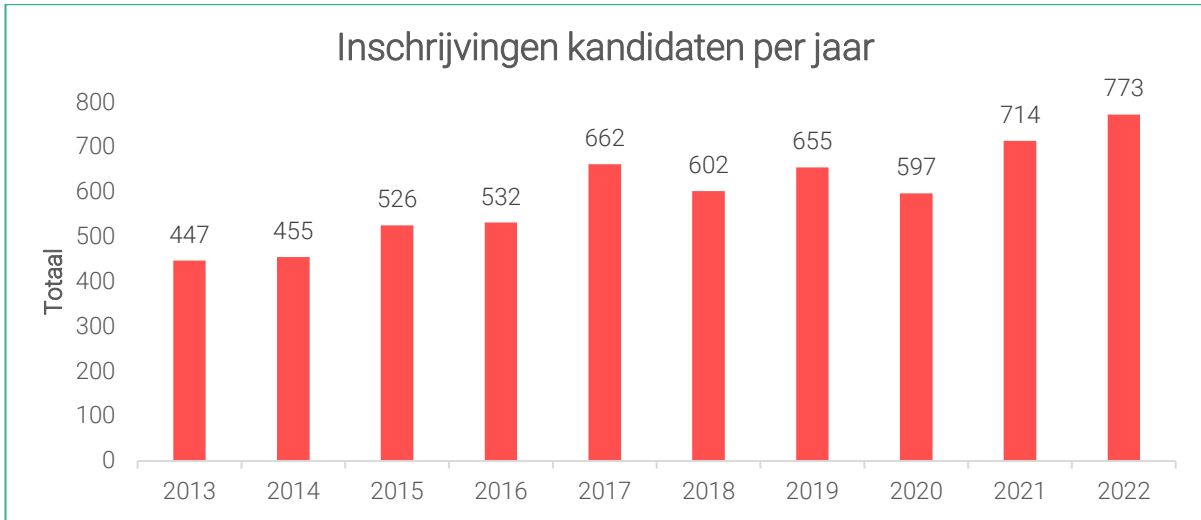
Bedrag (euro)	Percentage huurders
0-100	36.64%
100-200	7.76%
200-300	11.64%
300-400	6.90%
400-500	4.74%
500-750	13.15%
750-1000	4.96%
1000-1250	3.66%
1250-1500	1.94%
1500-1750	1.51%
1750-2000	1.51%
+2000	5.60%

## 3.2. Kandidaat-huurders (sociaal)

### 3.2.1. Nieuwe inschrijvingen kandidaten

Aantal nieuwe kandidaturen op jaarbasis

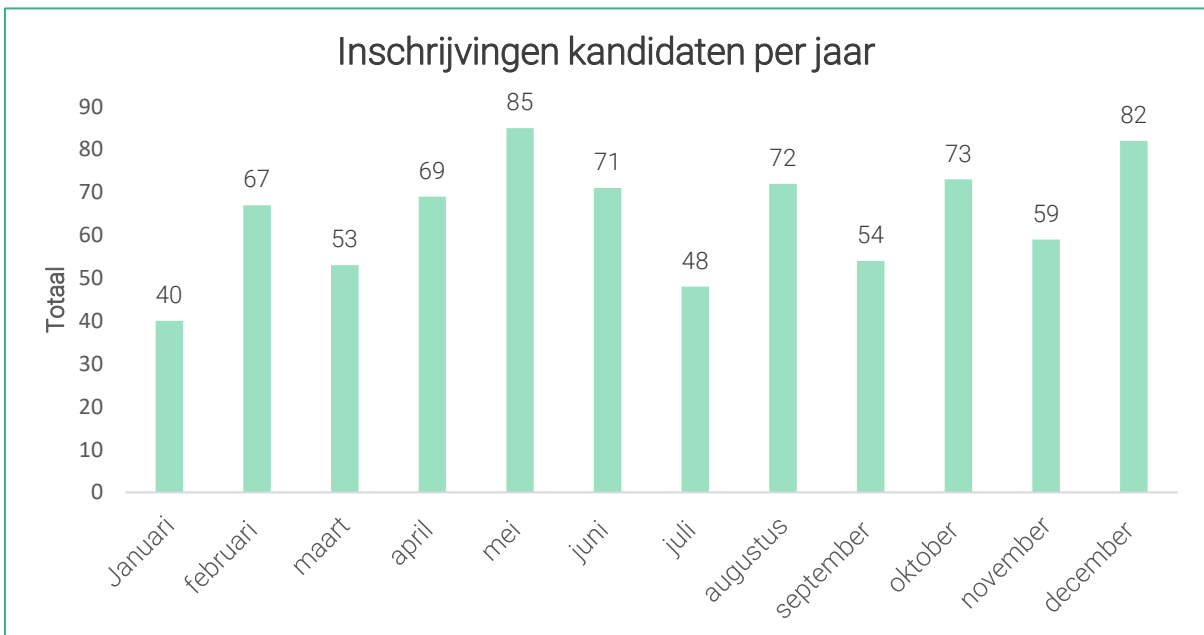
Jaar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal	447	455	526	532	662	602	655	597	714	773



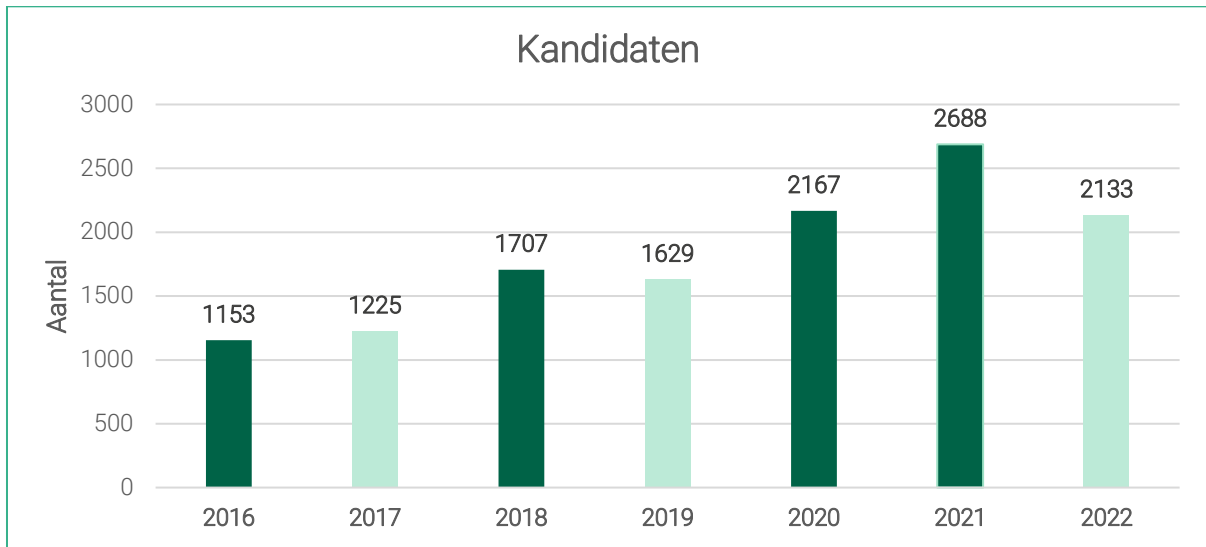
Bovenstaande grafiek toont dat het aantal inschrijvingen voor een sociale woning blijft stijgen. In de laatste 10 jaar zien we zelfs bijna een verdubbeling van het aantal inschrijvingen.

Aantal nieuwe kandidaturen op maandbasis

Maand	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	Totaal
Aantal	40	67	53	69	85	71	48	72	54	73	59	82	773



### 3.2.2. Aantal kandidaten op de wachtlijst



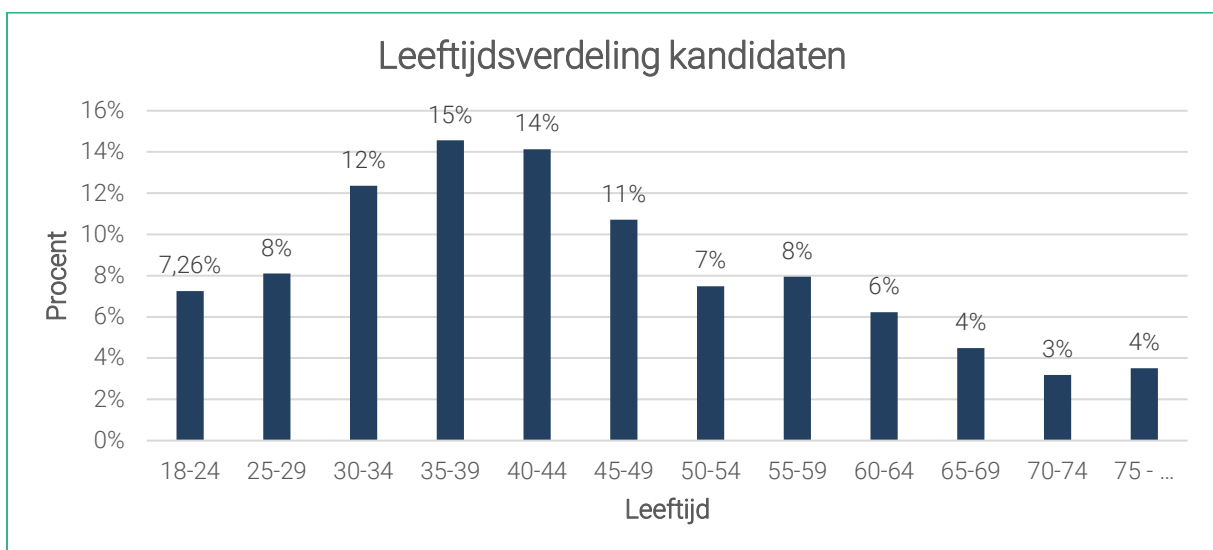
Het aantal kandidaten op de wachtlijst stijgt sterk doorheen de jaren. In de actualisatiejaren (2017, 2019 en 2022) is de stijging minder sterk of negatief omwille van de vele schrappingen. In principe had 2021 een actualisatiejaar moeten zijn, maar omwille van corona is dit met een jaar uitgesteld en vond de actualisatie in 2022 plaats.

Het is niet mogelijk om een uitspraak te maken over de gemiddelde wachttijd van een kandidaat. De mate van lokale binding en de keuze van type woning en gemeente bepalen per dossier hoe lang de wachttijd zal duren. Iemand met een sterke lokale binding kan vrij snel een woning toegewezen krijgen, terwijl dat iemand zonder lokale binding wellicht nooit een voorstel zal krijgen. Hetzelfde geldt voor het type woning. WPZ heeft meer appartementen dan woningen in haar bezit. Woningen komen bovendien minder snel vrij.

### 3.2.3. Analyse kandidaat-huurders

#### Leeftijd

Naar leeftijdscategorie valt de volgende verdeling binnen de kandidaat-huurders te ontwaren.



## Lokale binding

Prioriteit	Gemeente				
	Beersel	Halle	Pepingen	SGR	SPL
Geen	27%	30%	7%	19%	28%
Sinds geboorte	0%	2%	0%	0%	0%
20 jaar in gemeente	4%	14%	0%	0%	5%
10 jaar voor 18 jaar	1%	2%	0%	1%	1%
10 jaar in gemeente	3%	8%	0%	2%	6%
3 jaar in laatste 6 jaar in gemeente	3%	10%	0%	1%	7%
3 jaar laatste 6 jaar IGSV pajot	0%	0%	2%	0%	0%
Inwoner werkgebied WPZ	0%	0%	7%	0%	0%
Inwoners werkgebied 3j in laatste 6 j	29%	21%	0%	18%	20%

Het percentage van kandidaten die geen lokale binding hebben in Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw is vrij hoog. Wie geen lokale binding heeft, heeft weinig kans op een woning.

## Gezinssamenstelling

Gezinssamenstelling	Aantal kandidaten	%
Alleenstaande met beperking	119	5,58%
Alleenstaande met personen ten laste	501	23,49%
Alleenstaande zonder personen ten laste	766	35,91%
Gehuwden	365	17,11%
Samenwonenden	382	17,91%
<b>Eindtotaal</b>	<b>2133</b>	<b>100,00%</b>

De grootste groep binnen de kandidaten zijn alleenstaanden zonder personen ten laste. Ook bij onze huurders is dit het geval.

## 3.2.4. Keuze kandidaten

Appartementen worden vaker opgegeven als keuze dan woningen, wat logisch is, gezien het groter aanbod van appartementen. Ook voor Halle wordt heel vaak gekozen. De 2-kamer appartementen zijn het meest populair. Ondanks het kleinere aanbod van woongelegenheden in de andere gemeenten, wordt er nog vrij vaak voor deze gemeenten gekozen.

Gemeente	Appartement				
	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.
Halle	182	634	1030	614	269
Sint-Pieters-Leeuw	136	483	745	493	0
Linkebeek	0	10	0	0	0
Sint-Genesius-Rode	108	263	437	308	0
Beersel	122	469	761	486	0
Pepingen	0	194	301	0	0
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>548</b>	<b>2053</b>	<b>3274</b>	<b>1901</b>	<b>269</b>

Gemeente	Woning				
	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Halle	404	565	743	474	167
Sint-Pieters-Leeuw	374	356	596	397	0
Linkebeek	0	0	0	0	0
Sint-Genesius-Rode	0	0	383	267	0
Beersel	0	523	615	405	0
Pepingen	0	0	0	0	0
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>778</b>	<b>1444</b>	<b>2337</b>	<b>1543</b>	<b>167</b>

Kanttekening bij de interpretatie van de cijfers: Het gaat steeds om de telling van keuzes. Eén kandidaat kan voor drie verschillende type woningen kiezen in twee verschillende gemeenten.

### 3.2.5. Geschrapte kandidatendossiers en toewijzingen

Onderstaande tabel geeft de verschillende aanleidingen tot schrapping weer, evenals hoe vaak dit is voorgekomen in 2022. 2021 was normaal gezien een actualisatiejaar, maar werd een jaartje uitgesteld omwille van corona. Het hoog aantal schrappingen in 2022 is dan ook te wijten aan de actualisatie die heeft plaatsgevonden.

Reden	Totaal
Act.2022 – Schrapping geen reactie actualisatie	979
Act.2022 – Schrapping inkomen te hoog	101
Act.2022 – Schrapping niet bestelbare brief	27
Act 2022 – Schrapping op eigen verzoek	119
De kandidaat heeft 2 maal geweigerd zonder geldige reden	64
Definitieve toewijzing	107
Schrapping owv overlijden	9
Schrapping owv voorwaarden	2
Terugtrekking kandidaat	13
<b>Totaal</b>	<b>1421</b>

## 3.2.6. Tellerstand verhuringen op 31/12/2022

		Tellerstand nieuwe verhuringen 2022																			
NIEUWE VERHURING		Studio	Aangepast paviljoen	Aangepast A1K	Aangepast A2K	A1K	A2K	A3K	A4K	H2K	H3K	Vlamberkenning	ADL-erkenning	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuring	Na renovatie	Dringende herhuisvesting	# nieuwe verhuringen per maand		
	Straat + huisnr.	Pc	Gemeente																		
jan/22	Nieuwstraat 131/102	1640	S-G-Rode				1					1									
	Zwaluwenlaan 2	1500	Halle								1								1		
	Willemskouter 42	1653	Dworp			1							1								
	Zijdeweverserf 5/13	1501	Halle				1														
	Winterlaan 32	1600	S-P-Leeuw				1														
	Melkerijstraat 19 A2	1500	Halle				1														
	Kerkstraat 76/7	1653	Dworp				1					1									
<b>Totaal #</b>				0	0	0	0	3	3	0	0	0	1	2	0	1	0	0	0	1	7
feb/22	Steenweg naar Halle 305/0102	1652	Alsemberg				1					1									
	E. Debusscherstraat 3/0005	1651	Lot			1						1									
	Molenborre 5/42	1500	Halle			1						1			1	1					
	Molenborre 5/21	1500	Halle			1						1				1					
	Molenborre 5/43	1500	Halle					1				1			1	1					
	Vlinderstraat 30	1640	S-G-Rode			1															
	Derooverlaan 22D	1500	Halle			1															
	Molenerf 28	1500	Halle					1							1						
	Ruekevelderf 15	1500	Halle				1														
	Kopheiweg 91	1500	Halle					1													
	Frans Walravensstraat 45B	1651	Lot				1					1		1							
	Fonteinstraat 16a/11	1502	Lembeek				1								1						
	Heuvelpark 34/31	1500	Halle				1														
	Zijdeweverserf 3/13	1501	Buizingen				1														
	Klein-bijgaardenstraat 30/B	1600	S-P-Leeuw					1													
	Molenerf 4	1500	Halle					1													
Wilgenhofpark 71	1600	S-P-Leeuw			1																
<b>Totaal #</b>				0	0	1	0	6	7	3	0	0	0	6	0	0	4	3	0	0	17
mrt/22	Molenborre 5/41	1500	Halle				1					1				1					
	Molenborre 5/33	1500	Halle					1				1				1					
	Molenborre 5/23	1500	Halle				1					1				1					
	Kopheiweg 12	1500	Halle				1						1								
	Molenborre 5/13	1500	Halle				1					1				1					
	Klein-bijgaardenstraat 28	1600	S-P-Leeuw							1		1									
	Winterlaan 10	1600	S-P-Leeuw				1														
	Reinaertweg 63/16	1500	Halle				1														
	Leeuwerikenlaan 21	1500	Halle				1														
Molenborre 5/11	1500	Halle				1					1			1	1						
<b>Totaal #</b>				0	0	0	0	3	6	0	0	1	0	6	0	1	0	5	0	0	10
apr/22	Kwikstaartlaan 4/A	1500	Halle					1											1		
	Canteleer 5	1500	Halle								1	1									
	Molenborre 5/31	1500	Halle				1					1				1					
	Winterlaan 18	1600	S-P-Leeuw					1													
	Heuvelpark 26/0001	1500	Halle				1														
	Kerkstraat 47/0101	1653	Dworp						1												
	Molenerf 29	1500	Halle						1										1		
	Fonteinstraat 16A/02	1502	Lembeek				1					1									
	Heuvelpark 32/0001	1500	Halle				1						1								
Zomerlaan 41	1600	S-P-Leeuw					1														
Winterlaan 12	1600	S-P-Leeuw				1															
<b>Totaal #</b>				0	0	1	1	3	2	3	0	0	1	3	1	0	0	1	0	1	11







## 4. Communicatie

### 4.1. In de Pers

#### Januari – 15 huurappartementen in hartje Halle

Vlabinvest en Woonpunt Zennevallei realiseerden een nieuwbouw in Molenborre in Halle. Het gebouw omvat 15 betaalbare huurappartementen voor (kleine) gezinnen met gemiddelde inkomens. Op 28 januari werden ze officieel ingehuldigd.



[Lees het volledige artikel](#)

#### Oktober – WPZ en SVK vormen weldra 1 geheel

De sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Zennevallei en het Sociaal Verhuurkantoor Zuidkant worden in 2023 omgevormd tot één woonmaatschappij. Ook de noodzakelijke omvorming van de rechtsvorm van Woonpunt Zennevallei naar een besloten vennootschap werd goedgekeurd.



[Lees het volledige artikel](#)



[Lees het volledige artikel](#)

#### September - Vogelweelde 39% energiezuiniger dankzij slimme technologie

185 sociale woningen hebben een energievriendelijke upgrade ondergaan. Voor dit renovatieproject werkte WPZ samen met Knauf Energy Solutions (KES).



[Lees het volledige artikel](#)

#### December – Opening Kriebellot

In samenwerking met gemeente Beersel werden 2 huurwoningen in Lot omgevormd tot een kinderopvang. Er zullen 18 kinderen opgevangen worden, waarbij een aantal plaatsen vrijgehouden worden voor huurders van WPZ.

## 4.2. Infosessies projecten

### Infosessie Bogaarden fase 3 – 18/01/2022

In samenwerking met gemeente Pepingen werd in januari voor de buurtbewoners een infosessie gehouden rond de laatste fase van het woonproject Bogaarden. De eerste twee fasen voorzagen in de renovatie van bestaande gebouwen, terwijl de derde fase een nieuwbouwconstructie is. De bouw van 18 wooneenheden stonden gepland om zo het bindend sociaal objectief van de gemeente tegen 2025 te halen.



De buurtbewoners stonden weigerachtig tegenover dit voorstel omwille van de relatief geziene grootschaligheid en de eventuele mobiliteitsproblemen. Hun ongenoegen heeft later in het jaar geleid tot een herziening van het aantal woongelegenheden naar beneden.

### Infosessie Grote Kapel: renovaties en vervangingsbouw – 29/03/2022



De wijk Grote Kapel dateert uit de jaren 70 en is aan een grondige renovatie en herinrichting toe. De appartementsgebouwen zullen afgebroken worden en de gezinswoningen gerenoveerd. Dit impliceert net als bij Windmoleken een noodzakelijke herhuisvestingen van huurders in verschillende fasen.

Om de huurders hier tijdig over aan te spreken en hen gerust te stellen werd een infosessie gehouden. 11 huurders werden in 2022 al verhuisd. Het tempo van de verhuizen wordt bepaald door de vrijgekomen woningen in de buurt. De meeste herhuisvestingen zullen echter plaatsvinden eenmaal de nieuwbouwapartementen er staan.

## 5. Aanvraag tot erkenning woonmaatschappij

Op 4 februari 2022 stelde de Vlaamse Regering het werkingsgebied Halle-Vilvoorde-Zuid vast. Dit werkingsgebied omvat 7 gemeenten. Vijf van die gemeenten behoorden reeds tot het werkingsgebied van SHM Woonpunt Zennevallei, met name Beersel, Halle, Pepingen, Sint-Genesius-Rode en Sint-Pieters-Leeuw. Door deze beslissing wordt dit nog aangevuld met Drogenbos en Linkebeek. Dit overlapt ook grotendeels met het werkingsgebied van SVK Zuidkant dat tot 1/1/2023 actief was in Gooik, Halle, Pepingen en Sint-Pieters-Leeuw.

Door de nieuwe omschrijving van het werkingsgebied zullen we in 2023 afscheid moeten nemen van de SVK-woningen gelegen in Gooik.

Naast de integratie van de werking van SVK Zuidkant en SHM Woonpunt Zennevallei in de woonmaatschappij die tegen 1/1/2023 operationeel moest zijn, dienden we ook onze aanvraag in te dienen om erkend te kunnen worden als woonmaatschappij. Dat dit meer dan een formaliteit was, maken volgende cijfers duidelijk. Na de bijkomende vragen vanuit Wonen-Vlaanderen, telde de totale erkenningsaanvraag meer dan 85 bijlagen en meer dan 900 bladzijden.

De Buitengewone Algemene Vergadering kwam samen op 8 november 2022 om de nodige beslissingen te nemen in functie van de woonmaatschappij. Het was dan enkel nog wachten op de erkenning.

Uiteindelijk werd Woonpunt Zennevallei op 17/1/2023 erkend als woonmaatschappij. Daarmee was Woonpunt Zennevallei de eerste in Vlaams-Brabant die effectief als woonmaatschappij van start kon gaan.

## 6. Financiën

### 6.1. Figi, financiële gezondheidsindicatoren

De cijfers van de figi zijn ieder jaar beschikbaar rond de zomer. Aangezien het activiteitenverslag in mei wordt gepubliceerd, wordt de figi van het jaar eerder (2021) opgenomen.

De financiële gezondheid van een sociale huisvestingsmaatschappij wordt afgemeten aan de hand van 10 ratio's met betrekking tot haar liquiditeit, solvabiliteit, rendabiliteit en kostenbeheersing.

Ook hieruit komt de kwestie van de liquiditeit terug naar boven. Tenzij de sociale huurprijzen drastisch zouden stijgen, of de financiering van sociale huisvesting anders aangepakt zou worden, zal de liquiditeitskwestie binnen de sector, maar ook binnen Woonpunt Zennevallei een belangrijk aandachtspunt blijven.

De laatste jaren gaat de Figi-score in dalende lijn. Dit heeft vooral te maken met onze toenemende schuldgraad en de steeds langer wordende terugbetaaltermijn. Met de lage huurinkomsten uit sociale huur duurt het steeds langer om de leningen voor die sociale huurwoningen terug te kunnen betalen. De sociale huuractiviteit is deficitair en daardoor onvoldoende om alle schulden te dekken. In 2021 waren er dan ook nog is veel minder verkopen waardoor de liquiditeit sterk daalde.

Gezien het financieringssysteem van leningen, zal het zeer moeilijk zijn om onze schuldgraad te verlagen. Om die reden zal WPZ moeten blijven inzetten op bijkomende woningproductie gekoppeld aan een systematische verkoop van onverhuurbare woningen en vanaf 2028 hopelijk ook weer via verkoop aan de zittende huurder, in combinatie met soorten verhuringen die naast maatschappelijk zinvol, ook economisch zinvol zijn en meer opbrengsten genereren zoals via Vlabinvest en bescheiden huur/geconventioneerde huur. De noodzaak van deze gecombineerde aanpak zal in de toekomst nog vergroten doordat de grondvoorraden van WPZ door de beslissingen op vlak van ruimtelijke ordening onbruikbaar worden. WPZ zal daarom moeten starten met grondverwervingen in de woonkernen om daar realisaties mogelijk te maken. Onze zeer talrijke ervaringen in die kernversterkende woonprojecten is dat de financiering van sociale huur voor die kernversterkende projecten nog meer deficitair is. De kostprijs neemt nog toe als het om beschermde dorpsgezichten gaat of bestaande gebouwen die straatbeeld bepalend zijn of om sites met een uitdaging. Zie bijvoorbeeld: 'Artic' Lot (niet mogelijk met sociale huur), 'Ring' Bogaarden, 'Kam' Pepingen, 'Vroenenbos' Dworp, 'Zoniënwoodlaan' Alseberg, 'Steenweg naar Alseberg' Dworp, 'Molenborre fase 4' Halle (niet mogelijk met sociale huur), 'Fonteinstraat' Lembeek, 'Kerkstraat' Sint-Genesius-Rode, 'Boomgaardweg' Sint-Genesius-Rode (niet mogelijk met sociale huur), 'Nieuwstraat' Sint-Genesius-Rode, 'Paters van Scheutstraat' Sint-Pieters-Leeuw.

Dat verhindert WPZ niet om die projecten ook te realiseren, maar die moeten een evenwicht vormen met projecten waar wel enige schaal gehaald kan worden omdat de financiering van sociale huur het meest geschikt is voor woonprojecten met enige schaal, niet minder dan 50 woningen. In onze streek is dat niet evident, maar het is van belang om ook woonprojecten te hebben die toch enige schaal halen, desnoods door middel van twee fases. Bijvoorbeeld: 'Heuvelpark' Halle, 'Borrendelle' Alseberg, 'Vogelweelde – inbreidingsproject' Halle, 'Windmolenveld' Halle, 'Zijdeweverserf' Halle, 'Laekenweide' Lot.

Deze laatste woonprojecten worden steeds moeilijker om te realiseren en/of duren langer als ze al gerealiseerd kunnen worden. Aansluitend bij bestaande bebouwing bouwen stuit op verzet van burens of past moeilijker in het financieringssysteem waardoor de doorlooptijd ook gevoelig langer wordt. Om die reden zal het noodzakelijk zijn om in te zetten op risicospreiding en om meer in te zetten op de aankoop van bestaande bebouwingen in de kern en deze in afwachting van een woonproject met sociale huur, reeds als bescheiden huur/geconventioneerde huur liquide middelen te laten opbrengen ter compensatie van de deficitaire sociale huur. Indien het sociaal woonproject achteraf geen financiering zou krijgen, kan dat gebouw alsnog te gelde gemaakt worden in functie van bijkomende liquiditeiten voor sociale huur.

### 6.1.1. Liquiditeit

De liquiditeit is de mate waarin een onderneming in staat is om voldoende kasmiddelen aan te spreken om de kortlopende betalingsverplichtingen na te leven.

Aspect financiële gezondheid			Liquiditeit		
Ratio			Current ratio	Onmiddellijke liquiditeitsratio	Netto kaspositie bij VMSW
FiGi 2021	2019	Resultaat ratio	0,77	0,44	2.215.547,3
		Puntenscore ratio	0	0	1
		Gewogen puntenscore ratio	0	0	1
	2020	Resultaat ratio	0,79	0,23	1.144.533,8
		Puntenscore ratio	0	0	1
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0
	2021	Resultaat ratio	0,90	0,10	443.441,9
		Puntenscore ratio	0	0	1
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	3,0

#### Current Ratio

Meet of de SHM op balansdatum voldoende liquide of KT-activa heeft om KT-schulden te betalen.

Beoordeling: <1: voor verbetering vatbaar; 1-2: behoorlijk; >2: goed

#### Onmiddellijke liquiditeitsratio

Hierbij worden enkel de meest liquide KT-activa, de liquide middelen en geldbeleggingen, op balansdatum in relatie tot de KT-schulden genomen.

Beoordeling: <0,5: voor verbetering vatbaar; 0,5-1: behoorlijk; >1: goed

#### Netto kaspositie bij VMSW

Een positief saldo op deze rekening-courant betekent dat de SHM met haar gelden al haar verplichtingen van het voorbije boekjaar heeft kunnen betalen.

Beoordeling: <0: voor verbetering vatbaar; >0: goed

Het current ratio gaat in stijgende lijn sinds 2019. Om terug in het oranje terecht te komen, zouden we het cijfer wel nog minstens boven de 1 moeten krijgen.

De onmiddellijke liquiditeit is sterk gedaald ten opzichte van vorig jaar. Dit cijfer, net als de netto kaspositie, geven weer dat er minder woningen zijn verkocht in 2021 waardoor er dus ook minder cash beschikbaar was. Dit heeft een groot effect op de resultaten van de FiGi.



### 6.1.2. Solvabiliteit

Bij solvabiliteit wordt gemeten in welke mate een onderneming in staat is om aan haar financiële verplichtingen op lange termijn te voldoen.

Aspect financiële gezondheid			Solvabiliteit		
Ratio			Graad van financiële onafhankelijkheid	Zelffinancieringsgraad	Dekking van het VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening
FiGi 2021	2019	Resultaat ratio	28,42%	16,05%	26,96
		Puntenscore ratio	1	1	1
		Gewogen puntenscore ratio	1	1	1,0
	2020	Resultaat ratio	28,73%	16,71%	37,40
		Puntenscore ratio	1	1	0
		Gewogen puntenscore ratio	2,0	2,0	0,0
	2021	Resultaat ratio	28,71%	17,11%	43,58
		Puntenscore ratio	1	1	0
		Gewogen puntenscore ratio	3,0	3,0	0,0

#### Graad van financiële onafhankelijkheid

Geeft de verhouding weer van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen van de SHM.

Beoordeling: <5%: voor verbetering vatbaar; 5%-20%: behoorlijk; >20%: goed

#### Zelffinancieringsgraad

De zelffinancieringsgraad geeft aan in welke mate een SHM zich gefinancierd heeft met vermogen dat afkomstig is uit eigen exploitatie (= in het verleden gereserveerde, niet als dividend uitgekeerde winsten)

Beoordeling: <0%: voor verbetering vatbaar; 0-10%: behoorlijk; >10%: goed

#### Dekking van het VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening

In de teller het vreemd vermogen (voorzieningen en schulden). In de noemer de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening (na aftrek van de financiële kosten (intresten)).

Het resultaat is een breuk waarvan de uitkomst het aantal jaren weergeeft dat een SHM met de beschikbare cashflow uit dat jaar nodig heeft om het uitstaande vreemd vermogen af te lossen.

Beoordeling: >33 jaar of <0 jaar: voor verbetering vatbaar; <33 jaar: goed

De graad van financiële onafhankelijkheid is met 28,71% zeer goed en is stabiel gebleven ten opzichte van 2020. De zelffinancieringsgraad blijft ook stijgen tot 17,11%. De dekking van het vreemd vermogen op lange termijn daarentegen is gestegen tot 43,58 wat geen goede zaak is. Het duurt dus meer dan 43 jaar vooraleer we met de cashflow van 2021 ons uitstaand vreemd vermogen kunnen aflossen.



### 6.1.3. Rentabiliteit

De rentabiliteit geeft de winstgevendheid van de onderneming weer.

Aspect financiële gezondheid			Rendabiliteit		
Ratio			Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Cost/income-ratio	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening
FiGi 2021	2019	Resultaat ratio	109,85%	83,61%	57,55%
		Puntenscore ratio	0	1	0,5
		Gewogen puntenscore ratio	0	1	0,5
	2020	Resultaat ratio	124,48%	105,41%	55,45%
		Puntenscore ratio	0	0	0,5
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	1,0
	2021	Resultaat ratio	106,18%	105,51%	59,89%
		Puntenscore ratio	0	0	0,5
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	1,5

#### Exploitatiecashflowmarge uit gewone bedrijfsuitoefening

Bouwt voort op de operationele marge door de interesten en kapitaalaflossingen in mindering te brengen, alsook het effect van de koopactiviteit eruit te halen.

> Cashflow: die overblijft na vergoeding van het vreemd vermogen

> Heeft de SHM voldoende periodieke kasinkomsten om haar periodieke kasuitgaven te dekken

Beoordeling: >100%: voor verbetering vatbaar; 85-100%: behoorlijk; <85% goed

#### Cost/income-ratio

Toont de winst of verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening.

Beoordeling: >100%: voor verbetering vatbaar; 85-100%: behoorlijk; <85%: goed

#### Netto operationele marge uit de gewone bedrijfsuitvoering

In de teller: de belangrijkste bedrijfs-en financiële kaskosten

In de noemer: de belangrijkste bedrijfs-en financiële kasopbrengsten

Op deze wijze bekomen we een ratio = verhouding tussen de inkomsten en uitgaven uit de gewone bedrijfsuitoefening.

> Het resultaat geeft de netto-opbrengst weer die beschikbaar is om het vreemd vermogen te vergoeden dan wel om de investeringen terug te verdienen.

> Hiermee kan nagegaan worden of de oorzaak van de financiële problemen van een SHM het gevolg is van de operationele werking, dan wel door zware leningslasten of afschrijvingen

Beoordeling: VB-sector: >70%: voor verbetering vatbaar; 50-70%: behoorlijk; <50%: goed

De netto vrije cashflow is er na 2020 weer iets op vooruit gegaan tot 106,18% maar is wel nog steeds niet goed. Dit toont aan dat we als woonmaatschappij niet voldoende inkomsten hebben om al onze kasuitgaven te dekken.

Ook het cost/income ratio en de netto operationele marge zijn sinds vorig jaar nog verslechterd.

De netto operationele marge uit de gewone bedrijfsuitvoering is dan weer sterk verbeterd. Dit geeft aan dat de oorzaak van de financiële moeilijkheden toch ook bij de operationele werking ligt en niet enkel bij de zware leninglasten van de SHM.

#### 6.1.4. Werkings- en onderhoudskosten

Geeft de verhouding weer van de werkings- en onderhoudskosten t.o.v. de bedrijfsinkomsten (klassen 70 en 74). Dit zijn immers de opbrengsten die deze kosten moeten dekken.

Aspect financiële gezondheid		Kosten beheersing	
Ratio		Kosten-beheersingsratio	
FiGi 2021	2019	Resultaat ratio	29,55%
		Puntenscore ratio	0,5
		Gewogen puntenscore ratio	0,5
	2020	Resultaat ratio	39,63%
		Puntenscore ratio	0,5
		Gewogen puntenscore ratio	1,0
	2021	Resultaat ratio	47,55%
		Puntenscore ratio	0
		Gewogen puntenscore ratio	0,0

De totale werkings- en onderhoudskosten kunnen opgesplitst worden in personeelsuitgaven en de niet personeel gerelateerde werkingskosten zoals onderhouds- en herstellingskosten.

Beoordeling: >35%: voor verbetering vatbaar; 25-35%: behoorlijk; <25%: goed

## 6.1.5. Samenvatting FIGI 2021

2350												
Aspect financiële gezondheid		Liquiditeit			Solvabiliteit			Rendabiliteit			Kosten beheersing	Totaalscore Financiële Gezondheidsindex
Ratio	Current ratio	Onmiddellijke liquiditeitsratio	Netto kaspositie bij VMSW	Graad van financiële onafhankelijkheid	Zelffinancieringsgraad	Dekking van het VLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening	Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Cost/income-ratio	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Kosten-beheersingsratio		
Gewogen totaalscore per aspect		6,0			13,0			4,0			1,5	24,5
FIGI 2021	Resultaat ratio	0,77	0,44	2.215.547,3	28,42%	16,05%	26,96	109,85%	83,61%	57,55%	29,55%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	1	1	1	0	1	0,5	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0	0	1	1	1	1,0	0	1	0,5	0,5	
	Resultaat ratio	0,79	0,23	1.144.533,8	28,73%	16,71%	37,40	124,48%	105,41%	55,45%	39,63%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	1	1	0	0	0	0,5	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0	2,0	2,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	
	Resultaat ratio	0,90	0,10	443.441,9	28,71%	17,11%	43,58	106,18%	105,51%	59,89%	47,55%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	1	1	0	0	0	0,5	0	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	3,0	3,0	3,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	

De totaalscore is de samentelling van de scores van de 4 pijlers, de liquiditeit, de rendabiliteit, de solvabiliteit en de kostenbeheersing met een maximum van 60 punten.

Beoordeling: <20: voor verbetering vatbaar; >20 en <40: behoorlijk; >40 goed

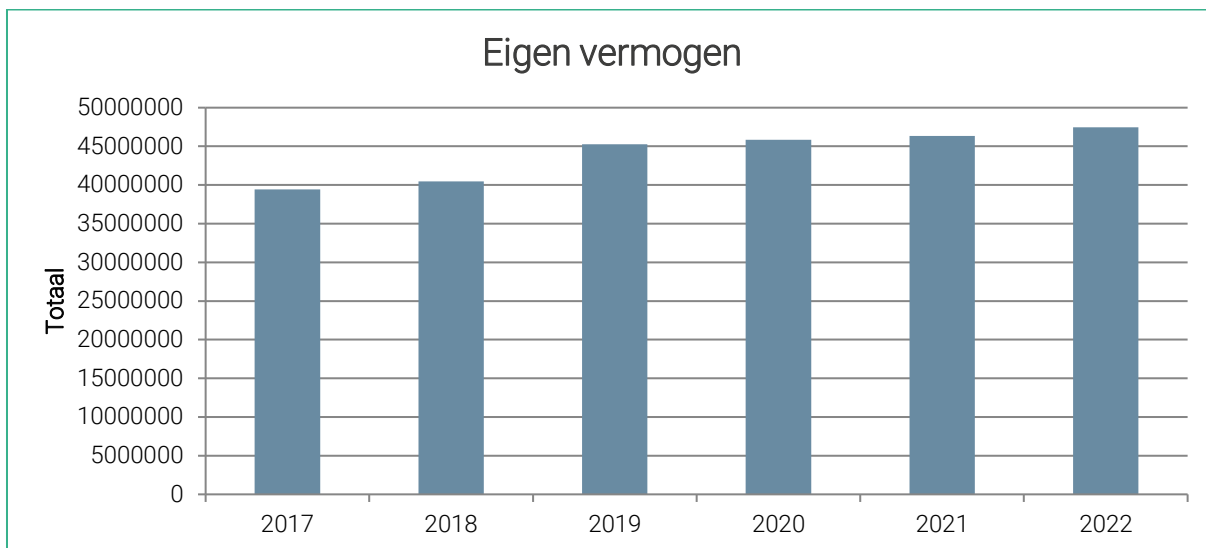
Met een totaalscore van 24,5, heeft de SHM een behoorlijke financiële gezondheid. De laatste jaren is deze wel al sterk achteruitgegaan.

## 6.2. Kerncijfers

### Eigen vermogen

2017	2018	2019	2020	2021	2022
39.434.804,16	40.460.435,30	45.272.904,60	45.866.625,43	46.350.266,53	47.451.492,13

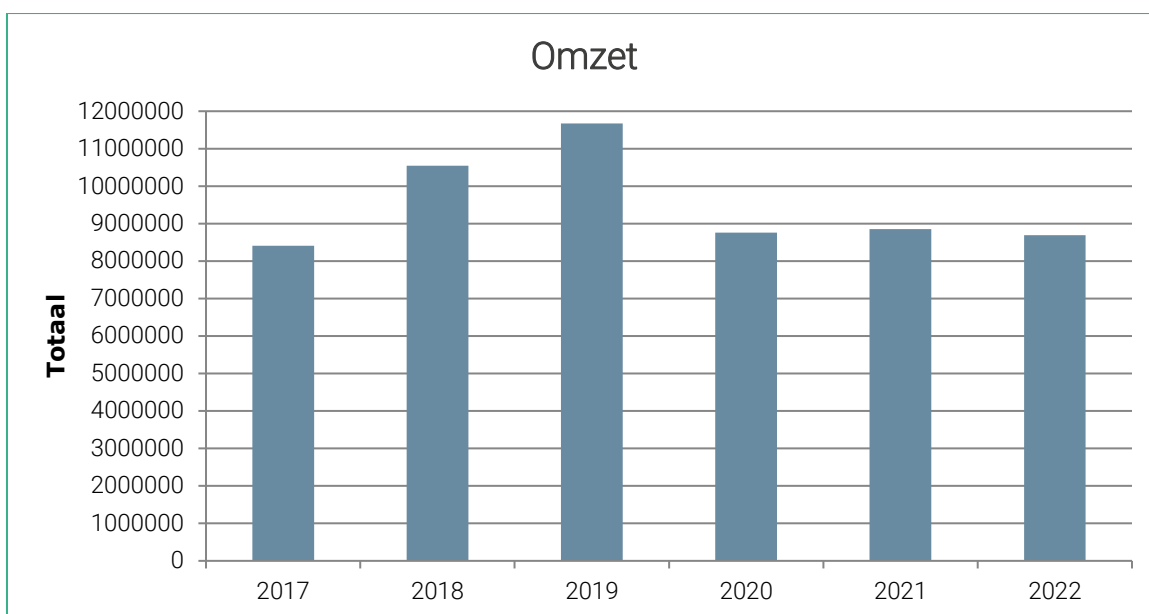
Het eigen vermogen is de laatste 5 jaar met 8.016.687,97 euro toegenomen. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse aangroei van 1.603.337,59 euro per jaar.



### Omzet

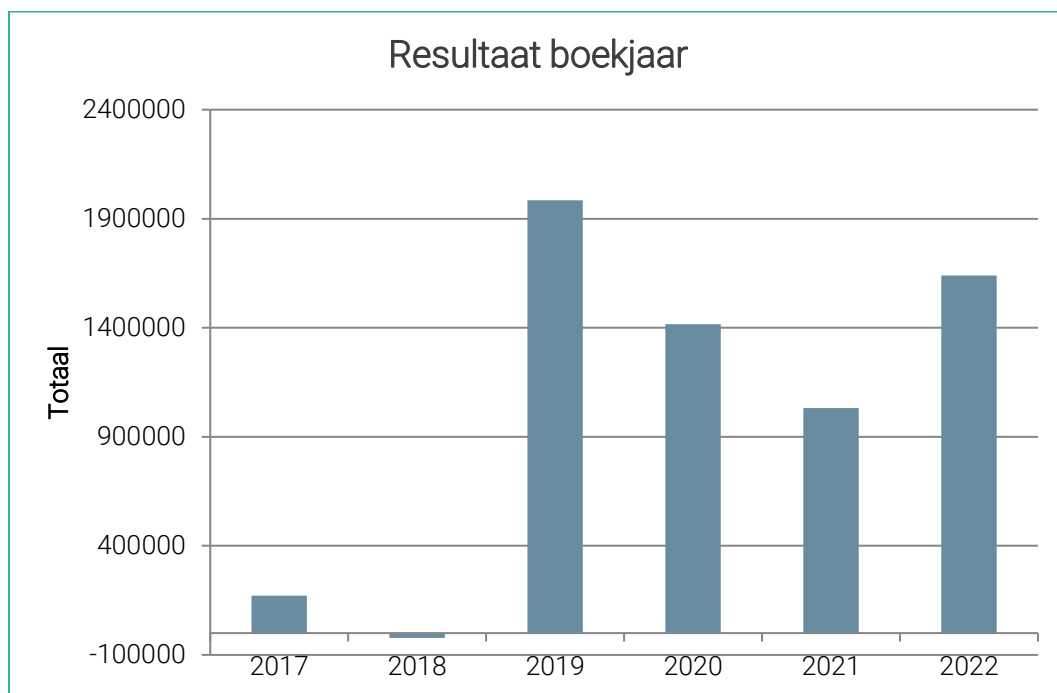
2017	2018	2019	2020	2021	2022
8.407.454,15	10.543.425,31	11.669.576,98	8.763.240,75	8.849.749,58	8.688.921,43

De omzet is in verhouding met het jaar 2017 ongeveer gelijk gebleven.



## Resultaat van het boekjaar (te bestemmen resultaat)

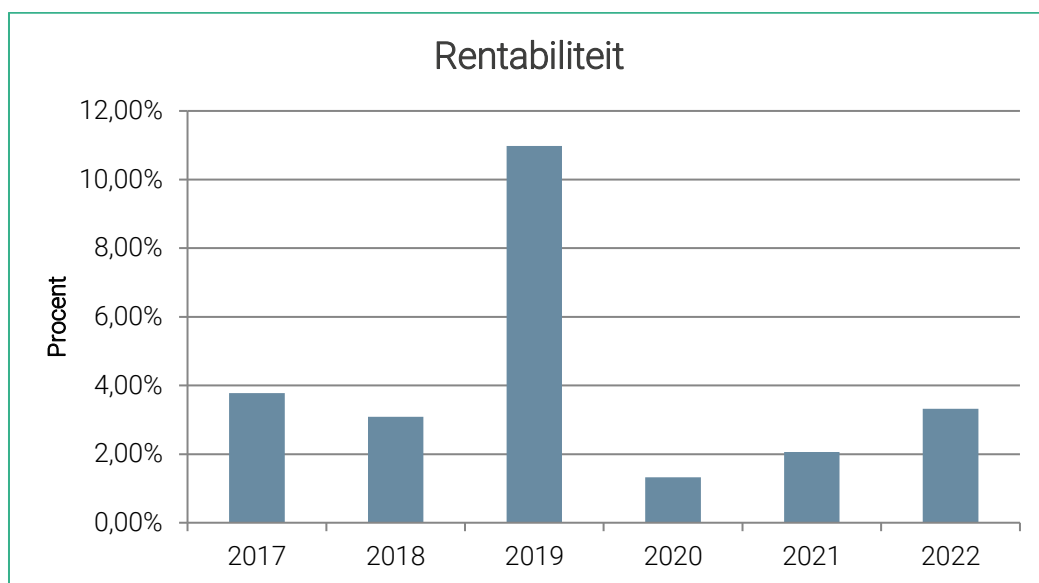
2017	2018	2019	2020	2021	2022
172.271,89	-22.365,68	1.984.457,12	1.417.039,82	1.031.984,77	1.639.894,51



## Rentabiliteit

Netto-rentabiliteit van het eigen vermogen, na belasting

2017	2018	2019	2020	2021	2022
3,78%	3,09%	10,98%	1,32%	2,06%	3,32%

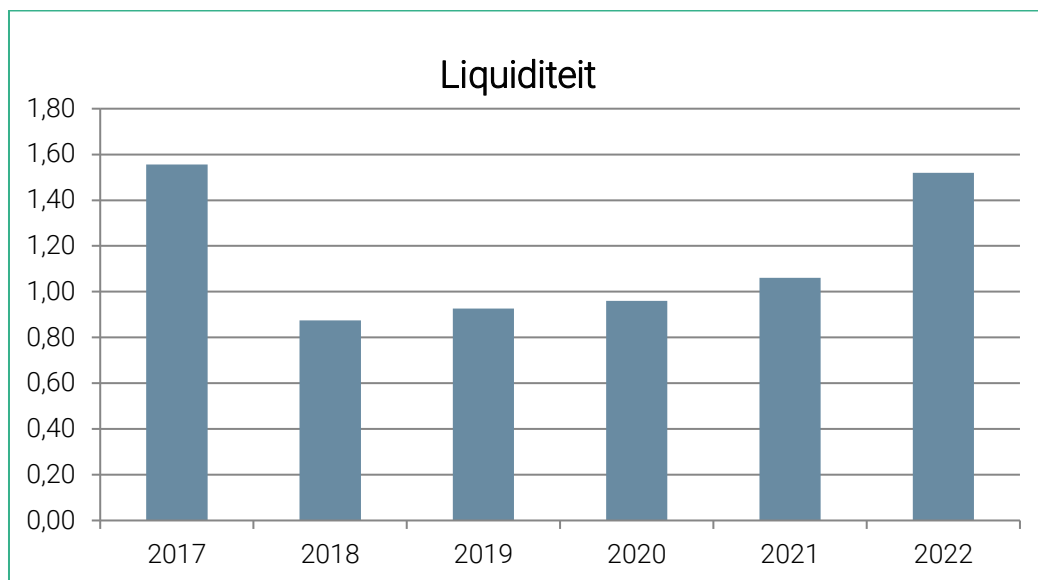


Berekening: winst (verlies) van het boekjaar / eigen vermogen (10/15)

## Financiële structuur

### Liquiditeit in ruime zin

2017	2018	2019	2020	2021	2022
1,56	0,87	0,93	0,96	1,06	1,52



Berekening:  $(3+40/41+50/53+54/58+490/1)/(42/48+492/3)$

De liquiditeitsratio's laten toe na te gaan in welke mate ondernemingen hun verplichtingen op korte termijn kunnen nakomen door middel van hun beschikbare en gemakkelijk te realiseren activa. De liquiditeit in ruime zin geeft een eerste evaluatie van de liquiditeitsgraad en vergelijkt het totaal van de realiseerbare en beschikbare activa (voorraden, vorderingen op ten hoogste één jaar, geldbeleggingen, liquide middelen en overlopende rekeningen) met de schulden op korte termijn, inclusief de overlopende rekeningen op het passief.

Hoe hoger de waarde van deze ratio, hoe meer activa aanwezig zijn die op korte termijn kunnen worden omgezet om de verplichtingen op korte termijn na te kunnen komen.

