



Activiteitenverslag 2019





Activiteitenverslag 2019

Activiteitenverslag over het boekjaar 2019
Woonpunt Zennevallei coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
1. Organisatie	2
1.1. Onze woonmaatschappij	2
1.2. Aandeelhouders	2
1.3. Dagelijks en raad van bestuur	3
1.3.1. Samenstelling	3
1.3.2. Vergader- en overlegmomenten	5
1.3.3. Genderdiversiteit	5
1.4. Personeel	6
1.4.1. Organisatiestructuur	6
1.4.2. Organisatiecultuur	7
1.4.3. Sociale balans	8
1.5. Samenwerkingsverbanden	10
2. Patrimonium	15
2.1. 1885 betaalbare huurwoningen	15
2.1.1. Overzicht woningpatrimonium toestand op 31/12/2019	16
2.1.2. Overzicht woningpatrimonium over de jaren heen	20
2.1.3. Uitgevoerde herstellingen	28
2.1.4. Klachtenmanagement	29
2.2. Projecten	32
2.2.1. Opgeleverde projecten in 2019	32
2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2019	32
2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2019	35
2.2.4. Lopende renovaties	37
2.2.5. Toekomstige renovaties	38
3. Verhuring	39
3.1. Onze huurders	39
3.1.1. Huurders – Gezinssamenstelling	39
3.1.2. Nationaliteiten sociale huurders volgens gemeente	40
3.1.3. Reële huurprijzen versus basishuurprijzen	41
3.2. Kandidaat-huurders	42
3.2.1. Kandidaat-huurders – Evolutie per leeftijdscategorie	43
3.2.2. Keuze kandidaten	44
3.2.3. Geschrapte kandidatendossiers voor het jaar 2019	45
3.2.4. Tellerstand verhuringen op 31/12/2019	45
3.2.5. Debiteurenbeheer	48
4. Communicatie	53
4.1. In de Pers	53
4.2. Een nieuwe wind	54

4.3. Buurtbabbels	55
5. Globaal onderzoek	55
5.1. Verhoogd toezicht inschrijvingen, toewijzingen en huurprijsberekening	55
6. Financiën	57
6.1. Figi, financiële gezondheidsindicatoren	57
6.1.1. Liquiditeit	57
6.1.2. Solvabiliteit	57
6.1.3. Rentabiliteit	58
6.1.4. Werkings- en onderhoudskosten	59
6.1.5. Samenvatting FIGI 2019	59
6.2. Kerncijfers	60
6.3. Jaarverslag van de raad van bestuur	64
6.4. Verslag van de commissaris – revisor	72
6.5. Jaarrekening	77

Voorwoord



“

We hebben dit jaar ingezet op klantgerichtheid en renovatie.

2019

was voor Woonpunt Zennevallei (WPZ)

het jaar waar de bouwstop onder invloed van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) het hardst werd ervaren. In 3 van de 5 gemeenten van haar werkgebied wordt dat BSO bereikt met de projecten in voorbereiding, m.n. Beersel, Halle en Pepingen. Nieuwe projecten zijn dan niet meer mogelijk in afwachting van een sociaal woonbeleidsconvenant. Ook in 2019 zouden de genoemde gemeenten niet de kans krijgen om zo'n convenant te sluiten met Vlaanderen, met het oog op financiering voor WPZ. Bijgevolg zijn er geen woningen bijgekomen om te verhuren. Voor onze klanten op de wachtlijst is dit ronduit slecht nieuws. Daardoor komen ze enkel in aanmerking voor een woning wanneer een andere WPZ-huurder vertrekt of overlijdt.

Niettemin heeft WPZ verder ingezet op klantgerichtheid. Sinds 2019 bestaat de kern van de front office van WPZ uit twee vaste medewerkers. Daarnaast heeft WPZ een samenwerking opgezet met een telesecretariaat in functie van de bereikbaarheid buiten de dagelijkse openingsuren en in het weekend. Uit de evaluatie bleek namelijk dat het noodnummer beschikbaar voor politie en gemeentebesturen onvoldoende gebruikt werd ingeval van dringende gebeurtenissen zoals grote verstoppingen of brand. Daarnaast bleek het antwoordapparaat een te grote drempel voor veel van onze klanten. Vandaar dat er nu steeds iemand aan de lijn komt en de meldingen noteert. Ingeval van dringende herstellingen kan er ook meteen actie ondernomen worden nadat het telescretariaat het WPZ-team heeft ingelicht.

Ook het energiegebruik van onze huidige huurders heeft bijkomende aandacht genoten in 2019. WPZ is gestart met energetische renovaties waarbij zowel voor als na de renovatie de prestaties van de woning gemeten worden. Dit initiatief kreeg zelfs aandacht van twee ministers, m.n. Lydia Peeters, toenmalige Vlaams minister voor Energie, en Philippe De Backer, federaal minister van digitale agenda.

Tot slot werd in 2019 ook het nieuw logo van WPZ in gebruik genomen.

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 **2960** woningen gerealiseerd. Ruim duizend daarvan zijn verkocht. De overige woningen worden verhuurd. Van 2011 tot 2018 was er sprake van een historische groeifase. Daarover verder meer.

Hiernaast staat de kaart van de gemeenten die behoren tot het werkgebied van Woonpunt Zennevallei.



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.

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.

A. Aandeelhouders verdeeld naar grootte (cf. geplaatst kapitaal)

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

B. Aandeelhouders verdeeld naar aard, Privaat-Publieke Samenwerking

Publieke aandeelhouders

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

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

De Saeger R.	Janssens N.
Beckwe S.	Kindermans K.
Beke N.	Lacres P.
Carels A.	Massien P.
Casaer H.	Lemonnier M.
De Coster A.	Michiels P.
Debrael J.	Nechelput G.
Bert R.	Pote Kris
Decoster O.	Sobrie A.
Goossens K.	Tordeur G.
Vierendeels J.	Van Acker N.
Deknopper E.	Van Ruysevelt L.
Severs T.	Van Wanseele S.
Deridder A.	De Hertogh M.
Deridder D.	Vandaele H.
Devillé E.	Vandergucht M.
Du Bois A.	Vanderrusten P.
Hantson Y.	Wastiau L.
Heremans M.	Wouters G.

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 2019

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. Mevr. Van Acker N., OCMW Halle (vanaf 01/07/2020 Christophe Merckx)
 7. Dhr. Keymolen B., Gemeente Sint-Pieters-Leeuw
 8. Mevr. Van Wanseele S.; Privé
- Dhr. Vranken B., Directeur

Samenstelling raad van bestuur 2019

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. Mevr. Janssens N.; Privé
 8. Mevr. Van Acker N., Stad Halle (vanaf 01/07/2020 Christophe Merckx)
 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.

1.3.2. Vergader- en overlegmomenten

In 2019 hebben het dagelijks bestuur en de raad van bestuur vergaderd op volgende momenten:

dagelijks bestuur	raad van bestuur
15 januari 2019	22 januari 2019
05 februari 2019	19 februari 2019
12 maart 2019	19 maart 2019
02 april 2019	23 april 2019
07 mei 2019	21 mei 2019
11 juni 2019	18 juni 2019
02 juli 2019	
20 augustus 2019	27 augustus 2019
10 september 2019	24 september 2019
08 oktober 2019	22 oktober 2019
05 november 2019	19 november 2019
03 december 2019	17 december 2019

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 Beheersaspecten¹ werd op 16 mei 2014 o.a. aangevuld op het vlak van genderdiversiteit². Daarin wordt de norm enkel opgelegd voor de raad van bestuur terwijl Woonpunt Zennevallei al jaren voldoet aan de norm in de raad van bestuur EN het dagelijks bestuur.

In 2019 waren er 6 (en nadien 5) op de 13 leden van de raad van bestuur van het vrouwelijke geslacht. In het dagelijks bestuur zetelden 3 vrouwen op een totaal van 8. Op deze manier geeft Woonpunt Zennevallei concrete invulling aan genderdiversiteit.

¹ 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

² 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 woongelegenheid 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 midden 2019 bestaat de front uit 2 vaste personeelsleden. Dit is een verandering ten opzichte van vorig jaar aangezien de front vroeger bestond uit slechts 1 vast personeelslid. Deze werd bijgestaan door collega's uit de back office die beurtelings de rol van baliemedewerker op zich namen.

De stijging van het aantal klanten is de hoofdreden van deze beslissing. De stijging is zichtbaar op twee vlakken. Enerzijds is het patrimonium van WPZ de laatste jaren fors gestegen waardoor er een groter aantal huurders is. Anderzijds schrijven steeds meer kandidaten zich in. In 2011 telde men 372 nieuwe inschrijvingen. In 2019 werd dit aantal quasi verdubbeld met 654 inschrijvingen.

Het voordeel van deze verandering van aanpak is dubbel. Kennis wordt gecentraliseerd bij 2 vaste medewerkers. Zij kunnen vragen van klanten hierdoor beter opvolgen. Verder worden de collega's van de back office ontlast.

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 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

Ook na 17u en voor 9u zijn afspraken mogelijk om onze werkende huurders in staat te stellen een medewerker persoonlijk te kunnen spreken.

Deze afspraakmomenten staan los van de openingsuren van de balie.

Maandag: van 09.00 uur tot 13.00 uur
 Dinsdag: van 12.00 uur tot 16.00 uur
 Woensdag: van 12.00 uur tot 16.00 uur
 Donderdag: van 09.00 uur tot 13.00 uur
 Vrijdag: van 09.00 uur tot 13.00 uur

Ook bij de openingsuren van de balie is er bijzondere aandacht voor de werkende (kandidaat-)huurder. Elke werkdag is Woonpunt Zennevallei open tussen 12u00 en 13u00 zodat de klant tijdens zijn of haar middagpauze contact met ons kan opnemen.

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.

Deze bereikbaarheid werd in 2019 nog verhoogd door een samenwerking aan te gaan met een telesecretariaat. Dankzij deze samenwerking wordt elke oproep persoonlijk beantwoord en komt men niet langer op een antwoordapparaat terecht. 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.

1.4.2. Organisatiecultuur

Bij Woonpunt Zennevallei heerst er een familiale en ongedwongen werksfeer. Hiermee pakken we ook uit bij vacatures. Onze jaarlijkse teambuildingsdag is elke keer een succes.



Er gaat tevens veel aandacht uit naar het welzijn van de werknemers. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in opleidingsmogelijkheden. In 2019 volgden 4 medewerkers een uitgebreide opleiding die aansluit bij hun functie. Hiernaast krijgen medewerkers ook de kans om opleidingsdagen te volgen die bv georganiseerd worden door de VMSW. In september werd dan weer een EHBO-cursus georganiseerd voor alle medewerkers.

Aan de gezondheid wordt ook gedacht. Elke week staat een fruitmand klaar. Verder werd de mogelijkheid onderzocht om via de eindejaarspremie een elektrische fiets te voorzien. In 2020 zullen een paar medewerkers een aantal weken per jaar hun woonwerk-verkeer doen met hun elektrische fiets.

1.4.3. Sociale balans

Op 31 december 2019 was de toestand bij Woonpunt Zennevallei als volgt:



28 medewerkers



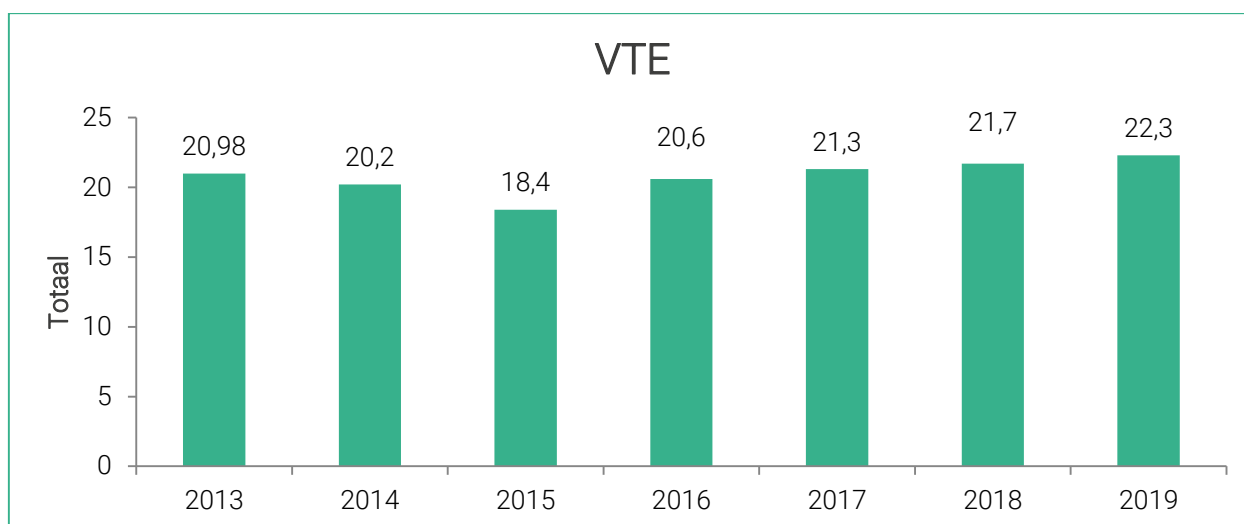
**22,3 voltijdse
equivalenten (VTE)**



**33.580,5
gepresteerde uren**

VTE over de jaren heen:

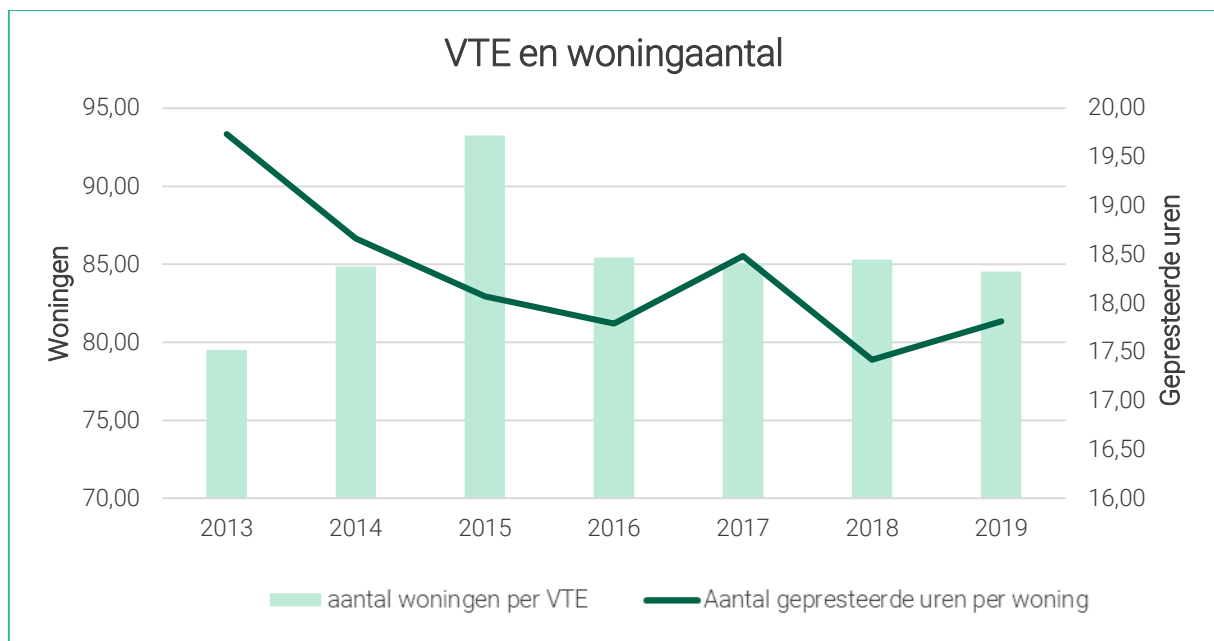
Jaar	VTE Totaal	Aantal gepresteerde uren
2013	20,98	32 918,00
2014	20,2	31 990,90
2015	18,4	31 007,20
2016	20,6	31 312,20
2017	21,3	33 492,30
2018	21,7	32 247,50
2019	22,3	33 580,50



VTE vergeleken met het aantal sociale woningen van WPZ:

Verhouding VTE per woningaantal

Jaar	Aantal woningen ²	Aantal woningen per VTE	Aantal gepresteerde uren per woningaantal
2013	1668	79,50	19,74
2014	1714	84,85	18,66
2015	1716	93,26	18,07
2016	1760	85,44	17,79
2017	1812	85,07	18,48
2018	1851	85,30	17,42
2019	1809	84,53	17,81



Door de sterke aangroei van het patrimonium de laatste jaren, moest de aandacht van de WPZ-teamleden verdeeld worden over meer woningen. Dit zorgt vanzelfsprekend voor een dalende grafiek inzake gepresteerde uren per woning. Niettemin is het aantal gepresteerde uren per woning gestegen dankzij de aanwerving van twee extra werknemers. Zo werden in 2019 de klantendienst en de front office versterkt. Ondanks de versterking is de stijging in het aantal gepresteerde uren niet erg groot. Dit komt door lange afwezigheden wegens ziekte bij de dienst patrimonium en de klantendienst.

² Vlabinvest woningen worden hier buiten beschouwing gelaten.

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.

Samenwerking met collega-woonpartners Vlaams-Brabant

Ook in 2019 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. Vanaf 2019 is dit naar de collega's actief in het arrondissement Leuven opengesteld.

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 is ook in 2019 verder gezet, nadat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in 2017 helemaal gestopt is met de ondersteuning van de vorige kandidaten-applicatie van Vlabinvest op basis van de kruispuntbank sociale zekerheid (KSZ). Eerder had WPZ al aan de wieg gestaan van het gezamenlijk inschrijvingsformulier in samenwerking met 5 sociale verhuurders, met name:

- **Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting** cvba so,
- **Providentia** cvba so
- **Woonpunt Zennevallei** cvba so
- **SVK Webra** vzw, het 4^e grootste sociaal verhuurkantoor van Vlaanderen
- **SVK Zuidkant** vzw, actief in Halle, Sint-Pieters-Leeuw, Pepingen en Gooik.

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

Aanklampende 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 aanklampende 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 is / ondoeltreffend ..

Doelstelling:

- Voorkomen van uithuiszetting
- Beperken van overlast, maar ook zorg bieden aan mijdende mensen die onder de radar blijven. (=onderlast)
- Ontschotting wonen-welzijn.
- Aanbieden van psychiatrisch specialistische hulp waaronder we verstaan het coördineren van de hulpvragen, herstel bevorderen, beperken en voorkomen van dwang en drang, uitbouwen en consolideren van een steunend netwerk.

Vernieuwend aan dit project :

- Ontschotting / georganiseerde & intense samenwerking tussen WONEN - WELZIJN EN GGZ
- Mensen met zorgnood doch zonder zorgvraag helpen en toe-leiden

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

Verplaatsbare woonunits ism SWaL



In 2019 bouwde Woonpunt Zennevallei samen met **Sociaal Wonen arr. Leuven (SWaL)** verder aan het experiment rond kleinschalige woningen, 'transitiewoningen'. En dat bouwen mag je letterlijk nemen (zie foto).

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.

In eerste instantie wensen beide partners **gezamenlijk 3 transitiewoningen** te verwerven. Deze transitiewoningen zijn tussen 50m² en 80m² groot en voldoen aan de hedendaagse wooncomfortnormen. Daarvoor willen beide partners een marktbevraging doen voor 'transitiewoningen'. Daarbij laten de partners zich leiden door de **kwaliteitsnormen** in de Vlaamse Wooncode.

Raming

Voortbouwend op de ervaringen van kleinschalig wonen, ramen de partners de studie- en verwervingskosten van 3 transitiewoningen op 300.000 euro. De kosten voor het bouwrijp maken van het perceel, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de plaatsing zijn daar niet in begrepen.

Actieterrein

Qua geografische omschrijving zal het pilootproject van start gaan in het werkgebied van SWaL en WPZ. Daarbij engageert WPZ zich om dit pilootproject verder uit te dragen binnen de collega-sociale verhuurders in Halle-Vilvoorde en bij uitbreiding het hele Vlabinvest-werkgebied. In de beginfase treedt SWaL op als coördinator van het pilootproject maar de transitiewoningen zullen in onverdeeldheid eigendom zijn van SWaL en WPZ. De eerste voorziene locaties zijn Boortmeerbeek, Halle en/of Beersel, afhankelijk van volgende factoren: het bouwrijp maken van het perceel, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de vergunbaarheid van de transitiewoningen. In samenspraak zullen de verdere locaties bepaald worden afhankelijk van de woonvragen die zich dan stellen.

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 transitiewoningen. Ook de partners zijn bereid om zich flexibel op te stellen en de transitiewoningen 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 aanvragers ervan uit dat deze transitiewoningen gedurende 20 jaar kunnen bijdragen tot woonoplossingen.

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.

Andere samenwerkingen

- In het kader van wonen-welzijn-zorg werkt WPZ nauw samen met een tiental zorg- en welzijnspartners ten behoeve van de WPZ-huurlers 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.
- Er zijn zijn in 2019 ook meerdere overlegmomenten geweest met **IGS Woonwinkel Zennevallei en IGS Woonwinkel Pajottenland**.
- 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 deel aan de overlegmomenten in het kader van FOC 5, functioneel overleg comité, in samenwerking met GGZ, geestelijke gezondheidszorg.

Samenwerkingen op het vlak van leefbaarheid en duurzaamheid

- In het kader van samenlevingsopbouw en participatie blijft WPZ investeren in **samenlevingsopbouw** in samenwerking met **Riso (en vanaf 04/2019 Groep Intro)**. Dit gebeurt in sterk dialoog met de **lokale overheden**. De drie **buurttuinen** passen ook in dit kader. WPZ had i.s.m. Buurtwerk Halle reeds een buurttuin in Windmoleken. In die buurttuin waren als 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 sociale economie. Dit blijkt zo een succes dat in 2018 Rodenemhof II volgde.

Dit sluit aan bij de **buurthuizen** die WPZ realiseerde in Halle en het ontmoetingscentrum in Bogaarden-Pepingen en de **moestuinen** in Dworp, Rodenem en Windmoleken. In deze buurthuizen zijn in samenwerking met **vzw Transitie Halle en Stad Halle** ook al **repair-café's** georganiseerd. Dat stelt onze huurders in staat om goederen te laten herstellen die anders vervangen zouden moeten worden. Dat is niet alleen duurzaam, dat is ook nog goed voor de portemonnee van de WPZ-huurders.

- Samen met sociale economie-partner **Groep Intro** probeert WPZ haar huurders te helpen bij een meer betaalbare energierekening. Voor iedereen stijgt de energiefactuur, maar voor kleine gebruikers (zoals sociale huurders) weegt dit sneller door.



Om die reden neemt WPZ graag deel aan de **Switch-campagne** van Groep Intro. De energiesnoeiërs van Groep Intro houden in diverse gemeenten een campagne en adviseren en begeleiden bezoekers bij de overstap van energieleverancier. Op 19 november 2019 was er bij Woonpunt Zennevallei een zitdag. In tegenstelling tot het jaar daarvoor zijn er heel wat huurders op afgekomen. 16 huurders kwamen langs om na te gaan of zij wel de goedkoopste energieleverancier hadden. 3 daarvan werden doorverwezen om een energiescan te laten uitvoeren.

- In 2019 heeft Woonpunt Zennevallei verder deelgenomen aan het project "**Consumptie en Sorteerscans**" in samenwerking met **Herwin en Groep Intro**. Hoewel de lokale resultaten tegenvielen, heeft het project vooruitgang geboekt. Er werd beslist een duurzaam beleidskader te ontwikkelen dankzij de steun van Vlaanderen Circulair.



<https://energiesnoeiërs.net/consumptieensorteerscan.html>

- In functie van de **herhuisvesting van woonwagengewoners en kleinschalig wonen**, vond er 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 woonwagengewoners 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.

- In 2019 maakte Woonpunt Zennevallei afspraken met verschillende landbouwers over het gebruik van diverse wachtpercelen in Halle en Huizingen.
- Na enige twijfel heeft 't Groente Hart in 2019 beslist om toch voort te doen. Woonpunt Zennevallei maakte deze CSA zelfoogstboerderij mogelijk door dit wachtperceel in Lembeek, gratis aan hen beschikbaar te stellen.
- 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. Via **Garage-SWAP** onderzoeken we hoe men als vastgoedpartner kan bijdragen aan een verhoogde betaalbare basismobiliteit voor onze huurders. Meer info <http://www.garage-swap.be/>

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 mobipunt. Samen met de Stad Halle en tal van andere partners en vrijwilligers, probeert Woonpunt Zennevallei een fietsbieb mogelijk te maken, net zoals een deelauto-initiatief.
- In navolging van de kinderopvanginitiatieven "Het Goudvinkje" in Vogelweelde (Halle) en "Het Kriebeldorp" in Dworp werkt Woonpunt Zennevallei samen met Halle en Beersel aan bijkomende kinderopvanginitiatieven in Halle, Lembeek, Lot en Alsemberg. In totaal zouden de 6 groepsopvangen voor kinderen tot 3 jaar, goed zijn voor 126 bijkomende kinderopvangplaatsen in Halle en Beersel.

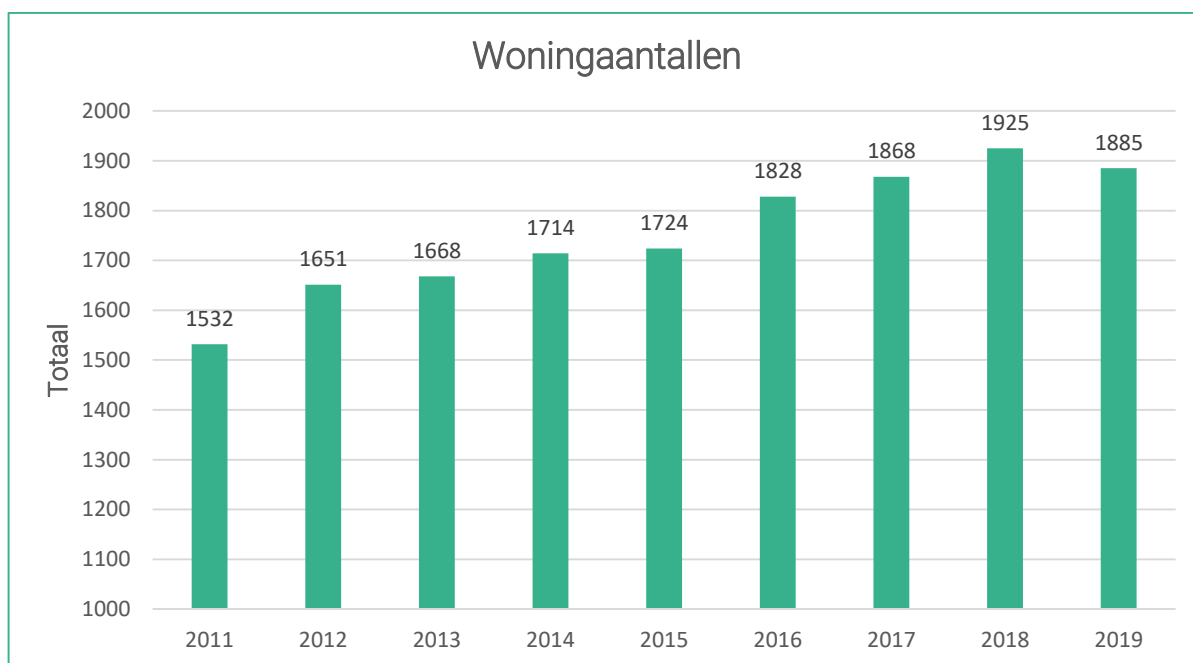
2. Patrimonium

2.1. 1885 betaalbare huurwoningen

In 2019 beheerde Woonpunt Zennevallei 1.885 betaalbare huurwoningen.

Evolutie van de woningaantallen in de afgelopen jaren

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal woningen	1532	1651	1668	1714	1724	1828	1868	1925	1885
Toename tav t-1		+119	+17	+46	+10	+104	+40	+57	-40
% toename tav t-1		7,77%	1,03%	2,76%	0,58%	6,03%	2,19%	3,05%	-2,08%
% toename tov 2011		7,77%	8,88%	11,88%	12,53%	19,32%	21,93%	25,65%	23,04%

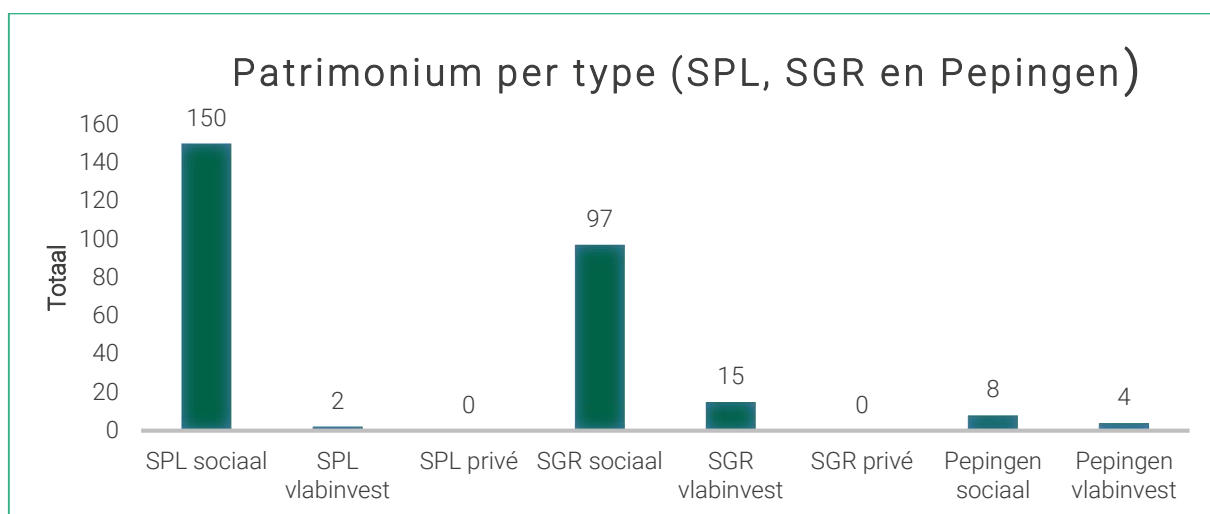
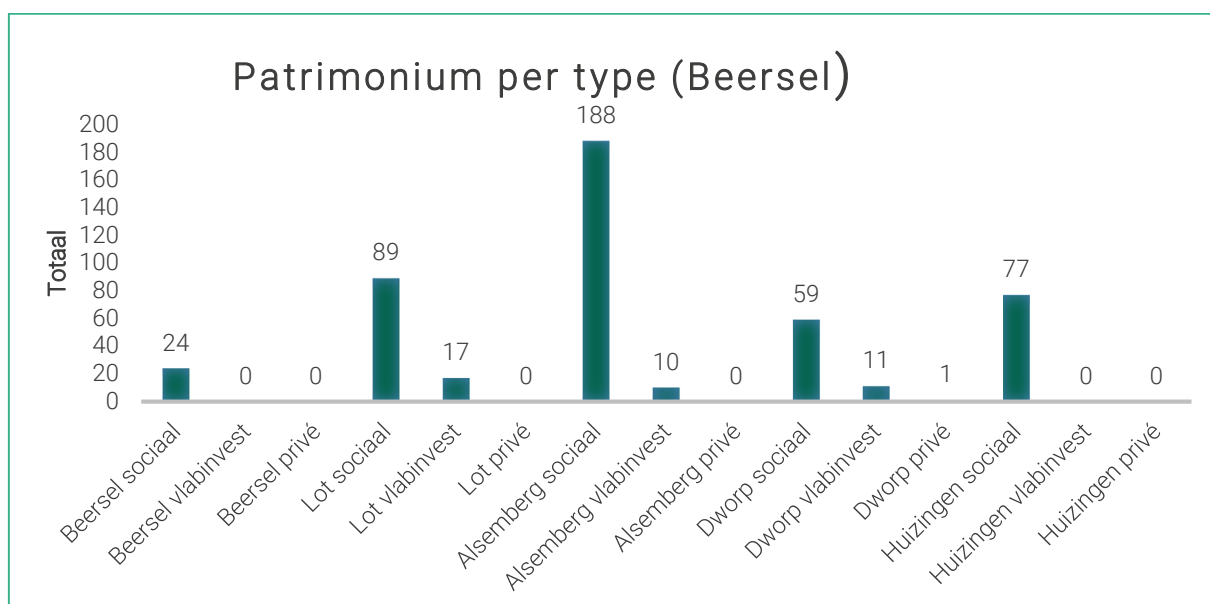
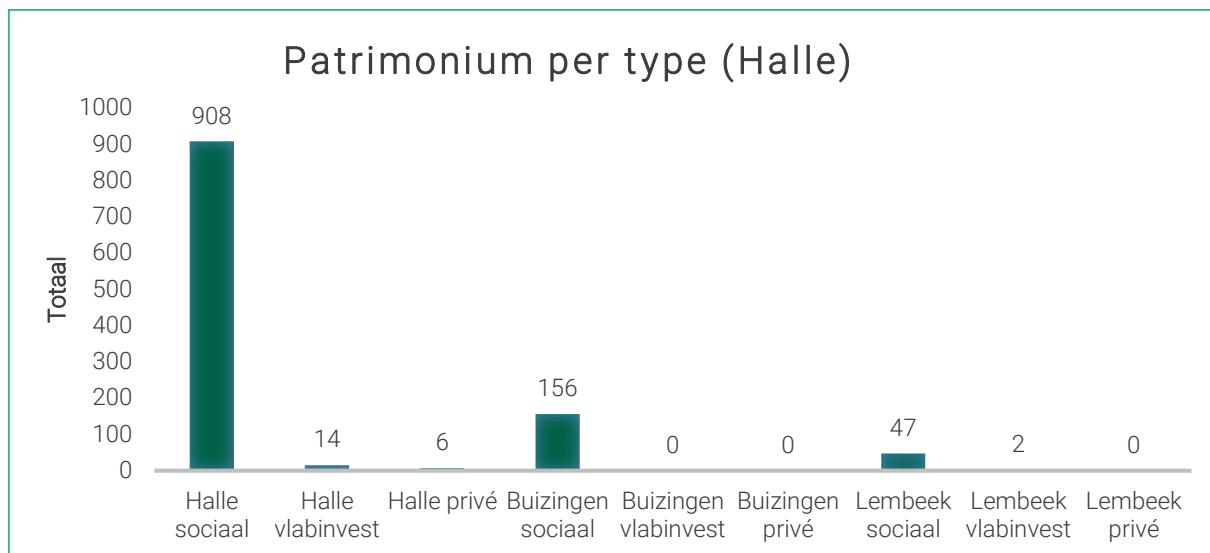


Het woningaantal van WPZ is voor het eerst in 10 jaar gedaald. Dit is te wijten aan meerdere factoren. Ten eerste heeft men geen bouwprojecten opgeleverd, waardoor het aantal al zeker niet kon stijgen. Verder werden een paar woningen verkocht (zie pagina 27) en werd een heel deel van ons patrimonium ondergebracht in de categorie "afbraak". Deze woningen zullen later worden afgebroken om plaats te maken voor een optimalere woonoplossing.

2.1.1. Overzicht woningpatrimonium toestand op 31/12/2019

2019	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	145	10		6	320			5	90	5	587
Halle vlabinvest		3	1			1						5
Halle privé					2							2
Buizingen sociaal		18	10			65	8			8		109
Buizingen vlabinvest												0
Lembeek sociaal		5	1			10	6			5		27
Lembeek vlabinvest						2						2
Beersel sociaal						6						6
Beersel vlabinvest												0
Lot sociaal		5				14				31		50
Lot vlabinvest		2				13				2		17
Alseberg sociaal	2	45	4			59	4			22		136
Alseberg vlabinvest		3				6				1		10
Dworp sociaal		7				14				5		26
Dworp vlabinvest		2								9		11
Dworp privé												0
Huizingen sociaal		5				2				3		10
Huizingen vlabinvest												0
Sint-Pieters-Leeuw sociaal		14		1	1	35		9		8		68
Sint-Pieters-Leeuw vlabinvest								2				2
Sint-Genesius-Rode sociaal	1	11				37				2		51
Sint-Genesius-Rode vlabinvest		3				9				2	1	15
Pepingen sociaal		3				5						8
Pepingen vlabinvest						2						2
Totaal	9	271	26	1	9	600	18	11	5	188	6	1144

2019	WONING							
	1 KAMER		2 KAMERS	3 KAMERS		4 KAMERS		5 KAMERS
	1	aangepast	2	3	Partner 3 sl	4	Partner 4 sl	5
Halle sociaal		30		269	1	21		
Halle vlabinvest				7		2		
Halle privé				3			1	
Buizingen sociaal	1		1	36		5		4
Buizingen vlabinvest								
Lembeek sociaal				12		8		
Lembeek vlabinvest								
Beersel sociaal				8		10		
Beersel vlabinvest								
Lot sociaal				39				
Lot vlabinvest								
Alseberg sociaal			6	42		4		
Alseberg vlabinvest								
Dworp sociaal				33				
Dworp vlabinvest								
Dworp privé				1				
Huizingen sociaal			1	44		22		
Huizingen vlabinvest								
Sint-Pieters-Leeuw sociaal	2	32		45		3		
Sint-Pieters-Leeuw vlabinvest								
Sint-Genesius-Rode sociaal				41		5		
Sint-Genesius-Rode vlabinvest								
Pepingen sociaal								
Pepingen vlabinvest				1		1		
Totaal	3	62	8	581	1	81	1	4



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

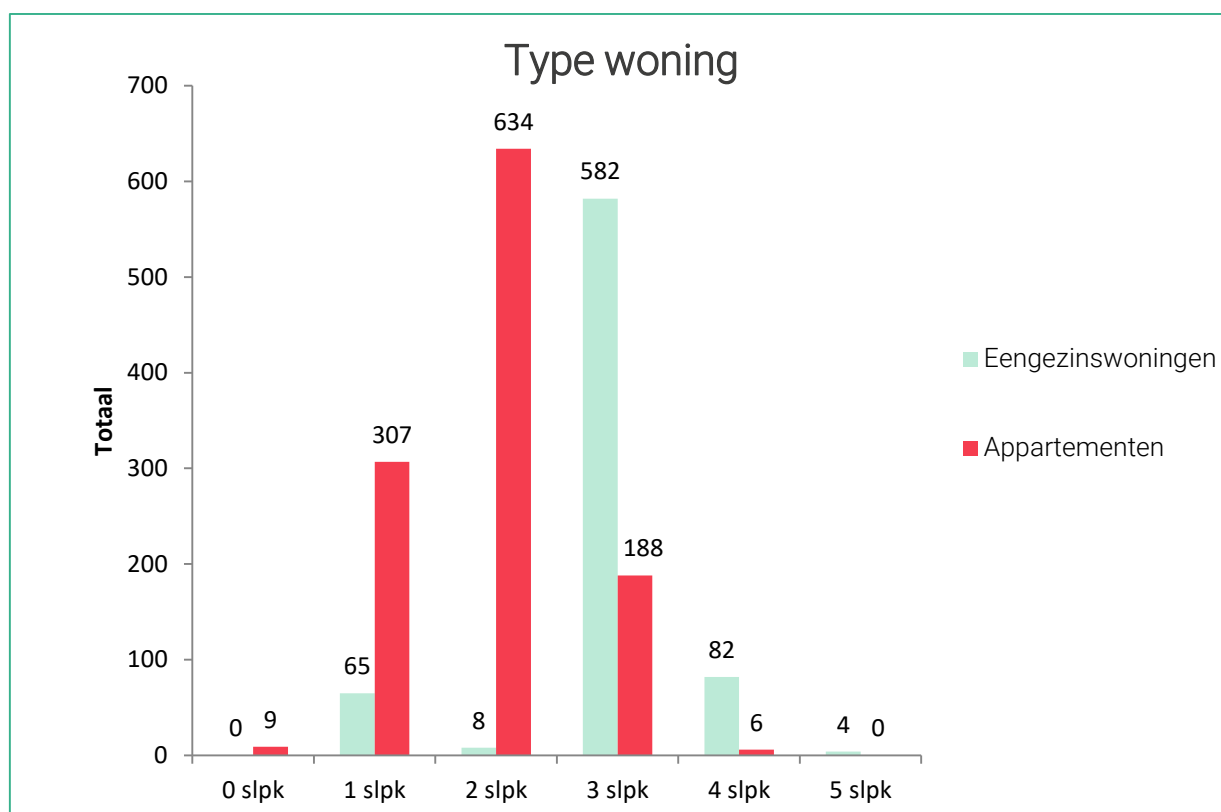
	Woningen + Appartementen
Halle	1133
Beersel	476
Sint-Pieters-Leeuw	151
Sint-Genesius-Rode	112
Pepingen	13
Totaal	1885

Met 1133 woongelegenheden is de Stad Halle de grote koploper in de woningaantallen, daarna volgt de gemeente Beersel met 476 woongelegenheden. Sint-Pieters-Leeuw (151 woongelegenheden), Sint-Genesius-Rode (112 woongelegenheden) en Pepingen (13 woongelegenheden) maken de cirkel voor het werkgebied van Woonpunt Zennevallei helemaal rond.

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

Overzicht aantal slaapkamers

	Overzicht aantal slaapkamers							
	0 slpk	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	totaal	%
Eengezinswoningen	0	65	8	582	82	4	741	39,53%
Appartementen	9	307	634	188	6	0	1144	60,47%
TOTAAL	10	372	642	770	88	4	1885	



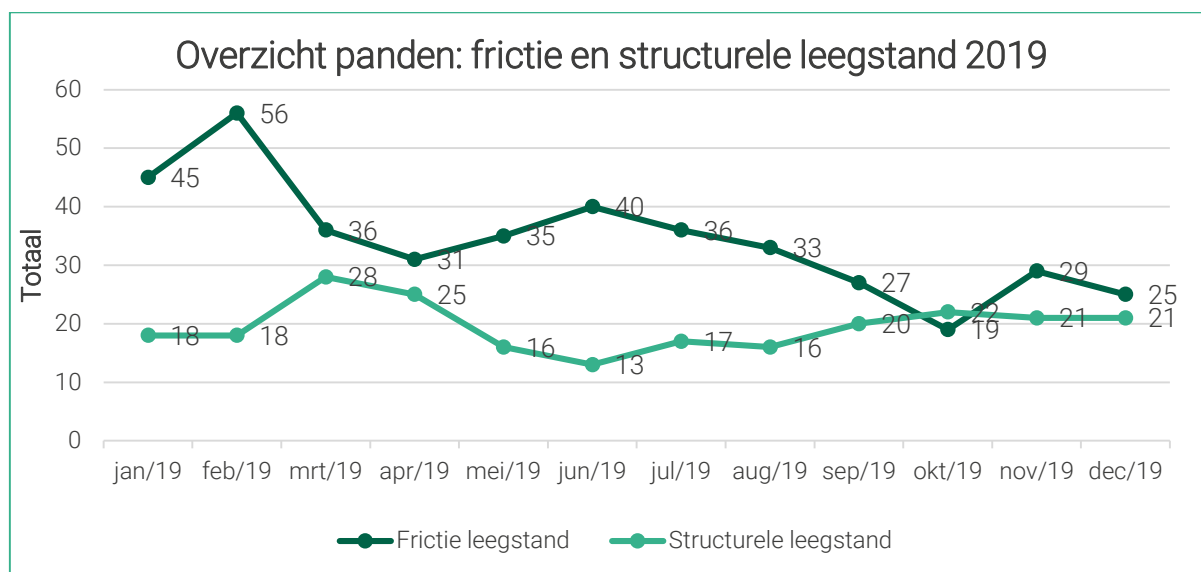
862 woongelegenheden hebben 3 of meer slaapkamers. Dit stelt net geen helft voor van het totaal woonpatrimonium (45,73%).

Overzicht frictieleegstand en structurele leegstand

De woningen in de categorie frictie staan reeds 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	Frictie leegstand	Structurele leegstand
jan/19	45	18
feb/19	56	18
mrt/19	36	28
apr/19	31	25
mei/19	35	16
jun/19	40	13
jul/19	36	17
aug/19	33	16
sep/19	27	20
okt/19	19	22
nov/19	29	21
dec/19	25	21



2.1.2. Overzicht woningpatrimonium over de jaren heen

Sinds haar ontstaan heeft Woonpunt Zennevallei net geen 3000 woningen gebouwd. Meer dan de helft daarvan is nog steeds in bezit van Woonpunt Zennevallei. De evolutie van het aantal gebouwde woningen kan u hieronder terugvinden.

	Adres	Gemeente	Gebouwd	Verkocht	Afgebroken	Renovatie
1921	BIEZEWEIDE	HALLE	204	0	0	0
1922	STROPPE	HALLE	49	0	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	86	0	0	0
1923	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	86	0	0	0
	BOSLAAN	LEMBEEK	28	0	0	0
1924	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	5	0	0
1925	CITE JARDIN	BIERGHES	20	0	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	32	0	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	2	0	0
1926	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
1927	BIEZEWEIDE	HALLE	0	6	0	0
1928	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	6	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	1	0	0
1929	BIEZEWEIDE	HALLE	0	5	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	3	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	9	0	0
	CITE JARDIN	BIERGHES	0	1	0	0
1930	HALDERBOS	DWORP	20	0	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	7	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	6	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	1	0	0
1933	STROPPE (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	3	0	0
1939	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	1	0	0
1942	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
1950	TUINWIJK	BUIZINGEN	64	0	0	0
1953	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	18	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	8	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	6	0	0
	BOSLAAN	LEMBEEK	0	6	0	0
	CITE JARDIN	BIERGHES	0	1	0	0
1954	BIEZEWEIDE	HALLE	0	10	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	6	0	0
	STROPPE	HALLE	0	1	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	4	0	0
	STROPPE (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	3	0	0
	BOSLAAN	LEMBEEK	0	2	0	0
	CITE JARDIN	BIERGHES	0	2	0	0
1955	BIEZEWEIDE	HALLE	0	9	0	0
	STROPPE (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	1	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	STROPPE	HALLE	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	5	0	0
	VOGELWEELDE	HALLE	106	0	0	0
1956	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	35	0	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	6	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	2	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	4	0	0
	CITE JARDIN	BIERGHES	0	2	0	0
	STROPPE	HALLE	0	1	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	1	0	0
	BOSLAAN	LEMBEEK	0	4	0	0

	Adres	Gemeente	Gebouwd	Verkocht	Afgebroken	Renovatie
1957	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	2	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	3	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	STROPPE	HALLE	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	7	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	96	0	0	0
	VOGELWEELDE	HALLE	92	0	0	0
1958	STROPPE (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	4	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	1	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	1	0	0
	BOSLAAN	LEMBEEK	0	3	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	3	0	0
1959	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	5	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	1	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	CITE JARDIN	BIERGHES	0	1	0	0
	STROPPE (ALBERT JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	1	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	1	0	0
1960	STROPPE	HALLE	0	1	0	0
	BOSLAAN	HALLE	0	1	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	5	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	4	0	0
	KESTERBEEKLAAN	LOT	9	0	0	0
	BELSACKLAAN/GOUDKASTEEL	HUIZINGEN	49	0	0	0
1961	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	4	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	3	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	1	0	0
1962	BIEZEWEIDE	HALLE	0	2	0	0
	STROPPE (A. JAMBONSTRAAT)	BUIZINGEN	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	1	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	1	0	0
1963	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
1964	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	5	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	1	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	2	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	8	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	7	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	3	0	0
	STROPPE (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	1	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	4	0	0
1965	BIEZEWEIDE	HALLE	0	3	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	1	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	4	0	0
1966	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	2	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	STROPPE (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	1	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	2	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	3	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
1967	STROPPE	HALLE	0	1	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	2	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	STROPPE (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	1	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
	KESTERBEEKLAAN	LOT	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	1	0	0

	Adres	Gemeente	Gebouwd	Verkocht	Afgebroken	Renovatie
1968	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	1	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	5	0	0
	STROPPEN (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	2	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	3	0	0
	KESTERBEEKLAAN	LOT	0	1	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	3	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	1	0	0
1969	RESIDENCE JULES TRULLEMANS	SAINTES	36	0	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	2	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
	SEIZOENWIJK	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
1970	MELKERIJSTRAAT	HALLE	54	0	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	3	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	4	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	RODENEMWIJK (REINAERTWEG)	HALLE	96	0	0	0
1971	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	4	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	6	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2	0	0
	STROPPEN (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	1	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	2	0	0
	KESTERBEEKLAAN	LOT	0	1	0	0
1972	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	25	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	103	0	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	36	0	0
	RODENEMWIJK	HALLE	122	0	0	0
	RESIDENCE JULES TRULLEMANS	SAINTES	0	28	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	16	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	9	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	2	0	0
	KESTERBEEKLAAN	LOT	0	3	0	0
1973	GROTE HUT (MERELLAAN)	S-G-RODE	12	0	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	40	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	STROPPEN (ALBERT JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	4	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2	0	0
	CITE JARDIN	BIERGHES	0	4	0	0
	GROTE HUT	S-G-RODE	28	0	0	0
	GROTE HUT	S-G-RODE	0	28	0	0
1974	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	36	0	0	0
	WIJK PAARDENSTRAAT (VLINDERSTR.)	S-G-RODE	48	0	0	0
	WIJK PAARDENSTRAAT (KREKELSTR.)	S-G-RODE	16	0	0	0
	WIJK PAARDENSTRAAT (PAARDENSTR.)	S-G-RODE	8	0	0	0
	WIJK GROTE KAPEL	ALSEMBERG	46	0	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	4	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	1	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	20	0	0
	STROPPEN (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	STROPPEN	HALLE	0	1	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	CITE JARDIN	BIERGHES	0	1	0	0
	KESTERBEEKLAAN	LOT	0	1	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
	LANGBLOK	LOT	23	0	0	0

	Adres	Gemeente	Gebouwd	Verkocht	Afgebroken	Renovatie
1975	BIEZEWEIDE	HALLE	0	3	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	1	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	4	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	2	0	0
	KESTERBEEKLAAN	LOT	0	1	0	0
1976	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	4	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	3	0	0
	BOSLAAN	LEMBEEK	0	3	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	BOSLAAN	LEMBEEK	0	5	0	0
	STROPPIEN (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	1	0	0
	CITE JARDIN	BIERGHES	0	1	0	0
	KESTERBEEKLAAN	LOT	0	1	0	0
1977	RODENEMWIJK	HALLE	0	122	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	2	0	0
	CITE JARDIN	BIERGHES	0	3	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2	0	0
	BOSLAAN	LEMBEEK	0	4	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	2	0	0
	STROPPIEN (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	1	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	3	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	4	0	0
	RESIDENCE JULES TRULLEMANS	SAINTES	0	8	0	0
1978	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	3	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	3	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	STROPPIEN (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	1	0	0
	CITE JARDIN	BIERGHES	0	1	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	1	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	10	0	0
1979	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	4	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
1980	CITE JARDIN	BIERGHES	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	WIJK GROTE KAPEL	ALSEMBERG	62	0	0	0
1981	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	CITE JARDIN	BIERGHES	0	1	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	KRABBOS	DWORP	60	0	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	1	0	0
1982	GROTE KAPELLAAN	ALSEMBERG	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	5	0	0
	STROPPIEN (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	2	0	0
	WINDMOLEKEN	HALLE	46	0	0	0
1983	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	3	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	1	0	0
1984	WILGENHOF PARK	S-P-LEEUW	32	0	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	4	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	3	0	0
	WINDMOLEKEN	HALLE	44	0	0	0

	Adres	Gemeente	Gebouwd	Verkocht	Afgebroken	Renovatie
1985	WINDMOLEKEN	HALLE	30	0	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	1	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	5	0	0
	STROPPE (A. JAMBONSTRAAT)	HALLE	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	1	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	1	0	0
1986	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	0	2	0	0
1987	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2	0	0
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	0	1	0	0
	WINDMOLEKEN	HALLE	56	0	0	0
	BLOKBOS	LOT	36	0	0	0
1988	WILGENHOF PARK	S-P-LEEUW	33	0	0	0
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2	0	0
	WINDMOLEKEN	HALLE	70	0	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	1	0	0
	WINDMOLEKEN	HALLE	40	0	0	0
	WIJKPLEIN/DESCAMPSLAAN	BUIZINGEN	31	0	0	0
1989	WINDMOLEKEN	HALLE	63	0	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2	0	0
1990	WINDMOLEKEN	HALLE	57	0	0	0
	HOOGVELDLAAN	S-G-RODE	0	1	0	0
	CITE JARDIN	BIERGHES	0	1	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	K. FABIOLALAAN/GOUDKASTEEL/STEERTVELD	HUIZINGEN	31	0	0	0
1991	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	5	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	5	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	2	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	1	0	0
	MOLENBORRE	HALLE	21	0	0	0
1992	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	6	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
1993	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
1994	MOLENBORRE	HALLE	44	0	0	0
1995	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	2	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	7	0	0
	GOUDKASTEELLAAN	BUIZINGEN	0	2	0	0
1996	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	WATERTORENSTRAAT	BUIZINGEN	0	1	0	0
1997	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	9	0	0	0
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	0	1	0	0
1998	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	1	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	0	1	0	0
1999	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
2000	VOGELWEELDE	HALLE	0	1	0	0
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	0	3	0	0
	KAPELLEROND/BEERSELSESTRAAT	LOT	21	0	0	0
	WIELEWAALLAAN	HALLE	0	1	0	0

	Adres	Gemeente	Gebouwd	Verkocht	Afgebroken	Renovatie
2001	WINDMOLEKEN (LABBEEKSTRAAT)	HALLE	0	2	0	0
	WINDMOLEKEN (KWELM)	HALLE	0	1	0	0
	VOGELWEELDE	HALLE	0	2	0	0
	WIJK GROTE KAPEL	ALSEMBERG	0	1	0	0
	WILGENHOF PARK	S-P-LEEUW	21	0	0	0
	TUINWIJK/WATERTORENSTRAAT	BUIZINGEN	7	0	0	0
2002	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	4	0	0
	WIJK PAARDENSTRAAT (VLINDERSTRAAT)	S-G-RODE	0	0	0	19
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	0	4	0	0
	STROPPE	HALLE	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	1	0	0
	WINDMOLEKEN (LABBEEKSTRAAT)	HALLE	0	2	0	0
	WINDMOLEKEN (HOLLEVELDWEG)	HALLE	0	1	0	0
	WINDMOLEKEN (KATTENBOSERF)	HALLE	0	2	0	0
	WATERTORENSTRAAT	BUIZINGEN	0	1	0	0
	HET HOUTEM	BEERSEL	34	0	0	0
2003	RODENEMWIJK (REINAERTWEG)	HALLE	0	0	0	96
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
	MELKERIJSTRAAT	HALLE	0	0	0	54
	BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	4	0	0
	STROPPE	HALLE	0	4	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	4	0	0
	WIJK KRABBOS (WILLEMSKOUTER)	DWORP	0	1	0	0
	WIJK PAARDENSTRAAT	S-G-RODE	0	0	0	8
	VOGELWEELDE	HALLE	0	1	0	0
2004	HET HOUTEM	BEERSEL	0	16	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	WIJK PAARDENSTRAAT (KREKELSTRAAT)	S-G-RODE	0	0	0	16
	MOLENBORRE	HALLE	37	0	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	4	0	0
	WIJK GROTE KAPEL	ALSEMBERG	0	1	0	0
	VOGELWEELDE	HALLE	0	1	0	0
	WIJK PAARDENSTRAAT (VLINDERSTRAAT)	S-G-RODE	0	1	0	0
	HALDERBOSSTRAAT	DWORP	0	1	0	0
	STEERTVELD	HUIZINGEN	0	1	0	0
	BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	1	0	0
2005	WIJK PAARDENSTRAAT (VLINDERSTRAAT)	S-G-RODE	0	0	0	19
2006	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	WINDMOLEKEN (KOPHEIWEG - TEN HOVE)	HALLE	0	25	0	0
	STROPPE	HALLE	0	2	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	0	6	0
	TUINWIJK (KORTESTRAAT)	BUIZINGEN	0	0	1	0
	TUINWIJK (ZONNELAAN)	BUIZINGEN	0	0	2	0
2007	TUINWIJK	BUIZINGEN	6	0	0	0
	TUINWIJK (ZONNELAAN)	BUIZINGEN	8	0	0	0
	WIJK PAARDENSTRAAT (VLINDERSTRAAT)	S-G-RODE	0	0	0	10
	WIELEWAALLAAN	HALLE	9	0	0	0
2008	TUINWIJK (KORTESTRAAT)	BUIZINGEN	3	0	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	4	0	0	0
2009	KERKSTRAAT	DWORP	3	0	0	0
2010	FRANS WALRAVENSSTRAAT	LOT	7	0	0	0
	KERKSTRAAT	DWORP	18	0	0	0
	KONINGIN FABIOLALAAN	HUIZINGEN	0	0	1	0
	KONINGIN FABIOLALAAN	HUIZINGEN	4	0	0	0
	PASTOOR BOLSSSTRAAT/BOONSTRAAT	ALSEMBERG	24	0	0	0
	STROPPE	HALLE	0	3	0	0

	Adres	Gemeente	Gebouwd	Verkocht	Afgebroken	Renovatie
2011	STEENWEG OP UKKEL	BEERSEL	6	0	0	0
	TUINWIJK/DEROOVERLAAN	BUIZINGEN	0	0	1	0
	VELDSTRAAT/HEUVELPARK	HALLE	42	0	0	0
	RING	BOGAARDEN	15	0	0	0
	PASTORIESTRAAT	LOT	4	0	0	0
	DWORPSESTRAAT	LOT	1	0	0	0
	DORPSTRAAT	S-G-RODE	4	0	0	0
	E. DEROOVERLAAN	BUIZINGEN	4	0	0	0
	TUINWIJK/WATERTORENSTRAAT	BUIZINGEN	5	0	0	0
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	0	2	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	6	0	0
2012	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2	0	0
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUW	0	1	0	0
2013	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
2014	VOGELWEELDE	HALLE	34	0	0	0
	BRUSSELSESTEENWEG	HALLE	15	0	0	0
	STEENGROEFSTRAAT	LEMBEEK	10	0	0	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2	0	0
	ALSEMBERGSESTEENWEG	DWORP	0	1	0	0
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-LEEUW	18	0	0	0
	Fontein	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
	CANTECLEER	HALLE	9	0	0	0
2018	PARKSKE/GROEBEGRACHTSTRAAT	HALLE	25	0	0	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0
	HEUVELPARK/CANTECLEER	HALLE	18	18	0	0
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	1	0	0
	WINDMOLEKEN (LABBEEKSTRAAT)	HALLE	0	2	0	0
	BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	4	0	0
2019	VOGELWEELDE	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
			2960	1062	13	222

Overzicht verkochte woningen

Van de ruim 2960 woningen die Woonpunt Zennevallei heeft gebouwd, zijn er 1062 verkocht. Van alle woningen die Woonpunt Zennevallei sinds 1920 gebouwd heeft, worden circa 63,68% nog verhuurd. De overige woningen zijn verkocht (35,88%) en 13 woonegelegenheden zijn afgebroken (0,44%)

Er worden gemiddeld 10 woningen per jaar verkocht. Hierachter gaat een grote variatie schuil. In de crisisjaren van de jaren '30 van vorige eeuw, alsook in de oorlogsjaren en kort erna werden er op een enkele uitzondering na géén woningen verkocht. Daartegenover staat 1972. In dat jaar alleen werden er 122 woningen verkocht.

Ook 2019 was een vruchtbaar jaar. Er werden in **totaal 28 woningen verkocht**. 12 daarvan maken deel uit van de Vlabinvest koopwoningen

Verkoop nieuwbouw (Vlabinvest) 2019			
Datum	Adres	Gemeente	Project
3/jan	Cantecleer 16	Halle	Heuvelpark fase 2
3/jan	Cantecleer 3	Halle	Heuvelpark fase 2
22/feb	Heuvelpark 87	Halle	Heuvelpark fase 2
18/mrt	Heuvelpark 85	Halle	Heuvelpark fase 2
29/apr	Heuvelpark 83	Halle	Heuvelpark fase 2
14/jun	Heuvelpark 81	Halle	Heuvelpark fase 2
14/jun	Cantecleer 15	Halle	Heuvelpark fase 2
19/jun	Cantecleer 18	Halle	Heuvelpark fase 2
21/jun	Cantecleer 17	Halle	Heuvelpark fase 2
27/jun	Heuvelpark 79	Halle	Heuvelpark fase 2
22/jul	Ring 18	Pepingen	Bogaarden -Ring fase 2
26/aug	Ring 16	Pepingen	Bogaarden -Ring fase 2

Openbare verkopen 2019			Verkoop aan zittende huurder 2019		
Datum	Adres	Gemeente	Datum	Adres	Gemeente
24/apr	Kwelm 9	Halle	17/sep	Korenbloemweg 16	Buizingen (Halle)
	Kortestraat 10	Halle		Korenbloemweg 18	Buizingen (Halle)
	Labbeek 82	Halle			
	Kouter 1	Halle			
25/apr	Egide Belsacklaan 53	Huizingen (Beersel)			
12/sep	Goudkasteellaan 14	Huizingen (Beersel)			
	Goudkasteellaan 30	Huizingen (Beersel)			
30/sep	Labbeekstraat 32	Halle			
	Halleweg 179	Halle			
4/dec	Labbeekstraat 32	Halle			
	Halleweg 179	Halle			
12/dec	Descampslaan 42	Buizingen (Halle)			
	Watertorenstraat 34	Buizingen (Halle)			
	Kattenbosserf 23	Halle			

De andere woningen die werden verkocht, waren vroeger huurwoningen. Deze werden openbaar verkocht (14) of verkocht aan de zittende huurder (2). De verkoop zorgt ervoor dat er middelen vrijkomen waarmee men grote renovaties kan financieren. Meer info op pagina 37 en 38.

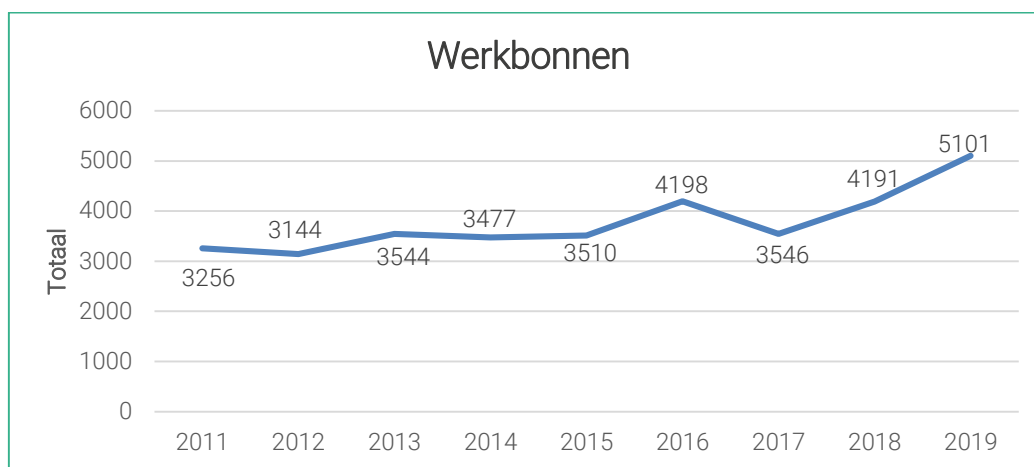
2.1.3. Uitgevoerde herstellingen

Hieronder vindt u een overzicht van de verschillende herstellingen die in 2019 werden uitgevoerd door WPZ.

Classificatiecode	Aantal	%
Centrale verwarming	1798	35,25%
Andere	1039	20,37%
Sanitair	620	12,15%
Schrijnwerk	480	9,41%
Elektriciteit + gas	426	8,35%
Tuinonderhoud groen	239	4,69%
Riolering	176	3,45%
Herstelling plaatsbeschrijving	101	1,98%
Dakwerken	96	1,88%
Brand + Brandalarm	81	1,59%
Liften	38	0,74%
Algemene grondwerken	7	0,14%
	5101	100,00%

Uit de bovenstaande tabel kan men opmaken dat de meerderheid van de werkbonnen worden opgemaakt voor de herstelling van een centrale verwarming (35,25%). Dit wordt gevolgd door de categorie "andere" (20,37%), sanitair (12,15%) en schrijnwerk (9,41%). Onder categorie "andere" vallen bv. herstellingen pleisterwerken, sloten, opruimen sluikestort, ...

In de eerste helft van het decennium, kan men een gestage stijging zien in het aantal werkbonnen. Vanaf 2016 echter, ziet men grote sprongen. De grens van 4.000 bonnen wordt een eerste keer overschreden in 2016. Drie jaar later kan men er nog eens 1.000 bonnen bijrekenen.



De grafiek geeft duidelijk een stijgende tendens weer van het aantal werkbonnen. De stijging is gemakkelijk te verklaren door de groei van het patrimonium. Daarnaast speelt de ouderdom ook een grote rol. Uit de financiële planning (in samenwerking met de VMSW) bleek al 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. Daarbij vroeg de visitatie om de onderhouds- en renovatieprocessen te herzien en te gieten in een onderhouds- en renovatieplanning. Dit

resulteerde in een meerjarenplanning die eind 2018 werd goedgekeurd. Daarmee sluit WPZ een periode van twee decennia af waarin veel met eigen middelen gerenoveerd werd. Voortaan zal WPZ vooral gebruik maken van FS3-financiering om de renovaties te bekostigen. Op die manier kunnen meer woningen gerenoveerd worden dan met eigen middelen. Voorts wordt op die manier het patrimonium versneld aangepakt.

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. Een andere kwestie waarbij opvolging en communicatie noodzakelijk zijn, is klachtenmanagement.

2.1.4. 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 2019:

http://www.vlaamseombudsdienst.be/ombs/nl/nieuws/pdf/bemiddelingsboek_2019.pdf

Overzicht klachten 2019



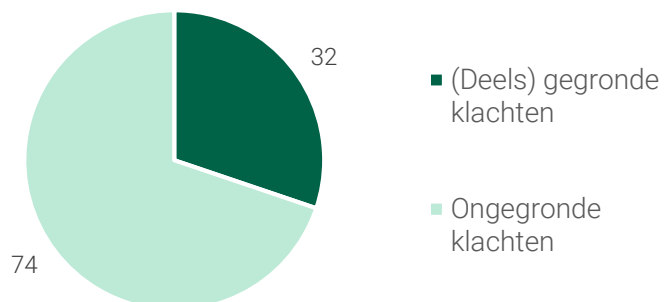
165 van de 169 klachten werden (deels) opgelost



63 onontvankelijke klachten

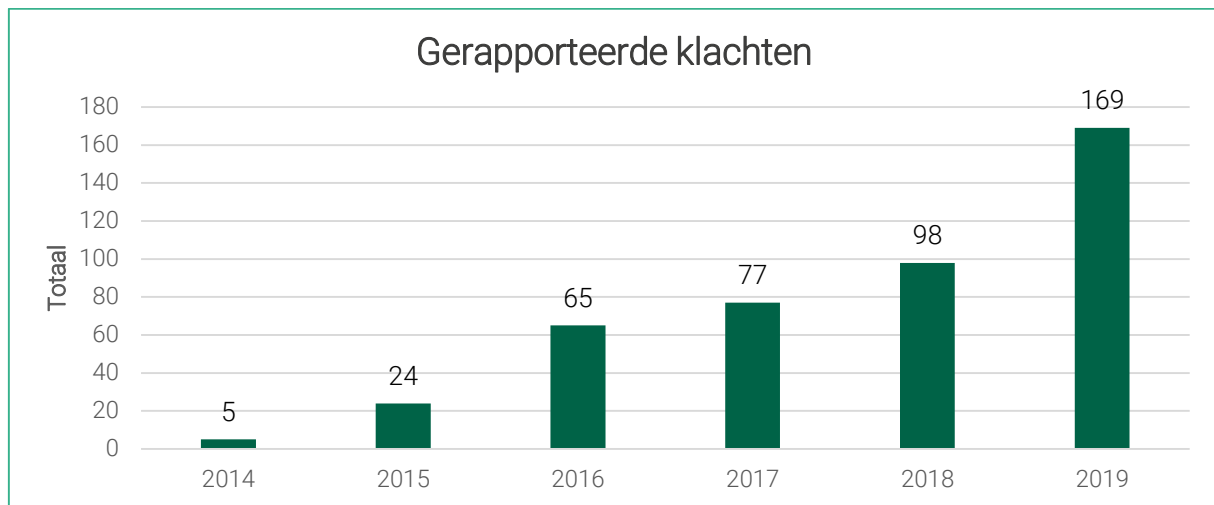


106 ontvankelijke klachten

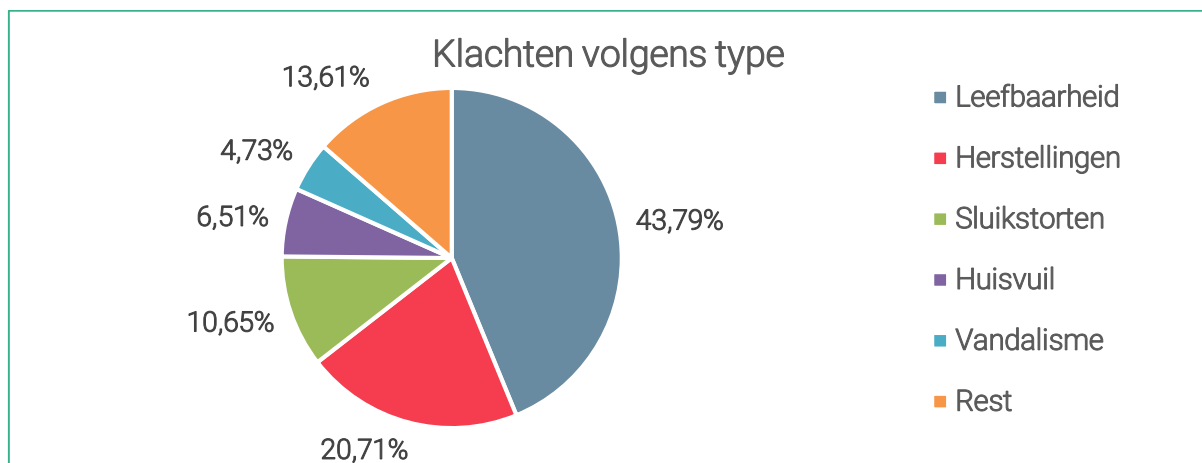


In totaal heeft WPZ in 2019 **169 klachten** verwerkt. In 2018 waren het er 98. Dit is een opmerkelijke toename van het aantal verwerkte klachten.

Overzicht over de jaren heen:



WPZ stelt elk jaar een stijging vast van het aantal klachten. **Vooraf wat betreft leefbaarheid, zien we het aantal klachten stijgen.** In 2018 waren er nog 46 klachten rond leefbaarheid, terwijl dat in 2019, 74 klachten betrof. Klachten rond leefbaarheid gaan meestal om huurders die problemen ervaren met andere huurders. Dit gaat dan bijvoorbeeld over nachtlawaai, sluikstorten, drugsgebruik. Hierbij maakt WPZ zelf geen fout, waardoor de klacht dus als ongegrond wordt gezien ten opzichte van de woonmaatschappij. Toch gaat de klantendienst deze klacht opvolgen in samenwerking met begeleidingsinstanties en externe partners. Men probeert hierbij oplossingsgericht te werken en zelfs te bemiddelen. Zulke klachten worden ook meestal opgelost of deels opgelost (dossier in behandeling).



Rest = Huisdieren, administratieve werking en beheer, garage, vocht, domiciliefraude, waarborg, huurachterstal, huurlast

Wat ook onder leefbaarheid valt, is het **groenonderhoud**. Dit jaar waren er opmerkelijk meer klachten hier rond. Er werd daarom een externe partner gestuurd die in juli en augustus een grondig onderhoud heeft uitgevoerd.

Klachten over het **onderhoud van de gemeenschappelijke delen** zijn dit jaar ook meer voorgekomen. Dit lag voornamelijk aan de afwezigheid van een collega. De tijdelijke afwezigheid groeide uit tot een langdurige afwezigheid omwille van gezondheidsredenen. WPZ heeft dit probleem aangepakt door beroep te doen op een externe poetsfirma.

Klachtenbehandeling

Klachten worden steeds onmiddellijk naar de juiste dienst binnen de organisatie overgemaakt, zodat hier ook snel gevolg aan wordt gegeven. WPZ zit regelmatig samen met collega's van de verschillende interne diensten voor een goede opvolging. De uiteindelijke rapportering gebeurt door 1 werknemer van de dienst patrimonium.

Bij leefbaarheidsproblemen kan WPZ huisbezoeken organiseren en inzetten op bemiddeling. Er worden ook regelmatig overlegmomenten gepland met onze partners zoals politie, OCMW, en andere begeleidingsinstanties. Elke klacht wordt individueel besproken en opgevolgd tot het gewenste resultaat is behaald. De samenwerking tussen de maatschappij en deze partners is van essentieel belang. Als huisvestingsmaatschappij kunnen we immers maar tot op een bepaald punt tussenkomen.

Wat betreft het groenonderhoud en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen werden volgende acties ondernomen:

- De dienst patrimonium is begonnen aan een meer planmatige aanpak van haar groenbeheer door een overzicht op te maken en door voortaan vaker beroep te doen op externe partners.
- In 2019 diende het groenonderhoud opnieuw aanbesteed te worden. Men heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om de samenwerking te optimaliseren en toekomstige klachten te vermijden.
- Eind december 2019 werden twee vacatures uitgeschreven voor de poetsdienst. Eén voor een nakende vervanging en één voor de versterking van de dienst.

2.2. Projecten

2.2.1. Opgeleverde projecten in 2019

In 2019 werden geen projecten opgeleverd.

2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2019

Project Molenborre fase 4 – Halle



15 Huurappartementen
(sociaal)



Bestelbedrag
€ 2.025.241,09



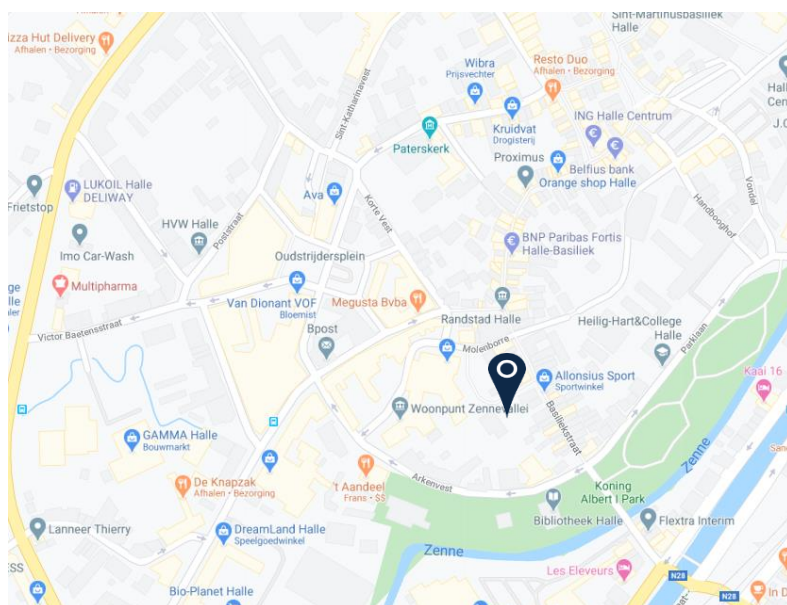
Start werfvergadering
september 2019



Aannemer
Elpers NV

1 Winkelruimte

Architect
Martine Lauwers –
Hugo Hollemans



Dankzij de financiering via Vlabinvest kon in Halle in 2019 toch gestart worden met dit project.

Project Vroenenbos – Dworp (Beersel)



15 Koopwoningen



Bestelbedrag
€ 3.058.069,80

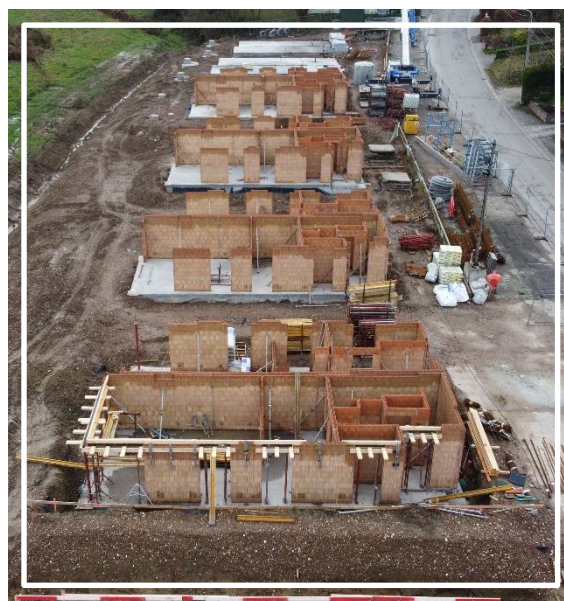
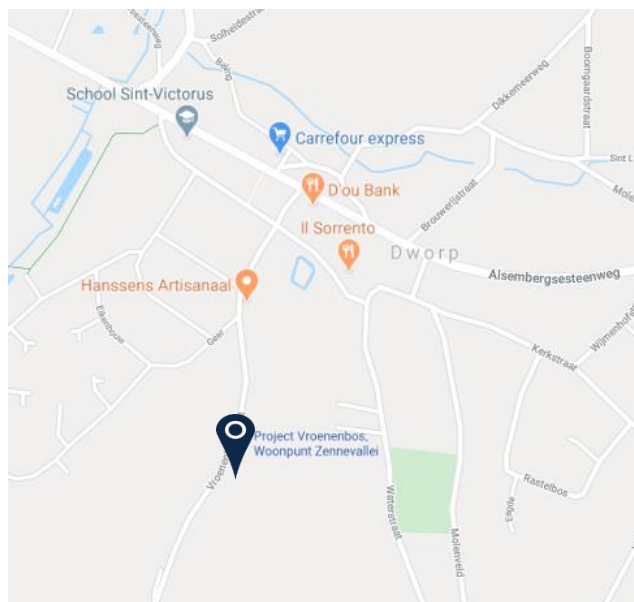


Start werken
06/05/2019



Aannemer
Everaert-Cooreman NV

Architect
DB Architecten



- In tegenstelling tot de voorgaande koopwoningen worden deze woningen op vraag van Vlabinvest opgeleverd met een **afgewerkte keuken en badkamer**.
- In tegenstelling tot sociale woningen, krijgen 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

Molenborre: bureel WPZ – Halle

Doel van dit project: het aanpassen van de huidige kantoorruimtes aan de eisen van een moderne en klantgerichte dienstverlening.

Er wordt sterk ingezet op een betere verwelcoming en bediening van de klanten, de daarbij horende discretie, de verbetering van de toegankelijkheid en veiligheid van medewerkers.



Bestelbedrag
€ 397.477,03



Start werken
24/09/2019



Aannemer Elpers NV

Architect Helon Architecten
BVBA



Project Kerkstraat/Pastorij – Sint-Genesius-Rode



7 Huurappartementen
6 sociaal - 1 Vlabinvest



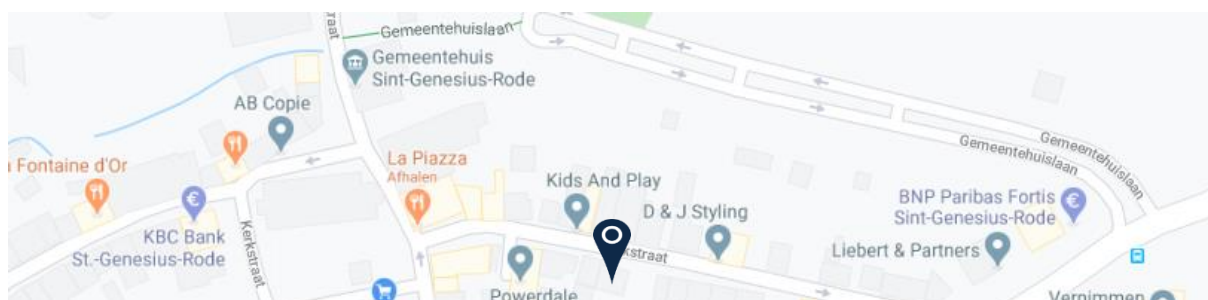
Bestelbedrag
€ 953.773,00



Start afbraak (asbest)
22/07/2019



Architect
OSK-AR architecten



2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2019

Op de volgende pagina kan men een overzicht zien 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 blauwgrijs het reguliere sociale huurstelsel. Sinds 2012 bouwt Woonpunt Zennevallei geen sociale koopwoningen meer, zodat die categorie onvermeld blijft. Nieuwbouw koopwoningen gebeuren voortaan in samenwerking met Vlabinvest. Daarnaast staan in het grijs de woningen gefinancierd door Vlabinvest. Daar zitten tal van koopwoningen in vevat. Rechts staan in het groen de toekomstige realisaties in het kader van Community Land Trust Zennevallei, afgekort als CLT Zennevallei en het bescheiden woonaanbod vermeld.

14 woonprojecten zijn in voorbereiding, goed voor nog eens 580 bijkomende woningen. 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 projecten:

- 1) Beersel – Grote Baan / Kasteelstaat
Bouw van 12 koopwoningen die verkocht worden volgens de Vlabinvest-voorwaarden.
- 2) Lot – Laekeweide
De komende jaren houdt WPZ in Laekenweide enkel rekening met de bouw van 40 wooneenheden, 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.
- 3) Halle – Windmolenveld
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.
- 4) Lembeek – Vredeswijk vervangingsbouw
Afbraak van 9 wooneenheden en bouw van 14 woningen
- 5) Sint-Pieters-Leeuw – Seizoenswijk vervangingsbouw
Afbraak van 10 appartementen en bouw van 10 woningen
- 6) Pepingen – Bogaarden fase 3
Bouw van 18 wooneenheden
- 7) Alsemberg – Grote Kapel vervangingsbouw
Afbraak van 62 appartementen en bouw van 65 wooneenheden
- 8) Huizingen – 't Groen blaffeturke
Bouw van 25 appartementen, waarvan 8 boven een schoolgebouw. Deze 8 appartementen maken ook deel uit van CLT Zennevallei waarbij de grond in handen blijft van de 'community' maar het appartement verkocht kan worden, zonder de onderliggende grond.
- 9) Sint-Genesius-Rode – Novarode
Bouw van 49 appartementen
- 10) Sint-Pieters-Leeuw – Wilgenhofpark vervangingsbouw
- 11) Pepingen – Kam
- 12) Halle – Nederhem 48 appartementen
- 13) Halle - Rivierenhof, 34 appartementen
- 14) Buizingen – Schoolgatweg 26 woningen

In het voorwoord werd er al gewag gemaakt van de bouwstop onder invloed van het bindend sociaal objectief (BSO). Alhoewel Woonpunt Zennevallei samen met de Stad Halle al sinds eind 2016 vraagt om voor Halle een woonbeleidsconvenant te mogen sluiten, werd dat door Vlaanderen in 2019 ook niet toegestaan. Aangezien in 2016 al vaststond dat het BSO bereikt zou worden, werden drie woonprojecten tijdelijk on hold gezet, met name Nederhem (48 app.), Rivierenhof (34 app.) en Schoolgatweg (26 won.).

 B. Projecten in administratieve voorbereiding				AANTAL												Community Land Trust Zennevallei				Bescheiden huur				som	% soc huur		% vlab	
				sociaal			vlab(zorg)invest																					
				FS3 - huur			huur		eigendoms - verwerving																			
				won	app	fys bep	app	won	app	koop	CLT	won	app	won	app													
Gemeente-deelgemeente ev. Projectnummer	Projectnaam of adres	Opmerking	won	app	fys bep	app	won	app	koop	CLT	won	app	won	app	won	app	won	app	som	% soc huur	% vlab							
1	B- Beersel 2015/0371/01	Kasteelstraat - Grote Baan	vergunningsaanvraag lopende						12										12	0%	100%							
2	B-Lot 2008/0525/01	Laekenweide fase 1	vergunningsaanvraag in voorbereiding. KTP pas mogelijk na vergunning		8	8	13			K-opvang	8				3				40	40%	53%							
3	H- Halle 2012/0249/03	Windmolenveld f 1a	KTP pas mogelijk na vergunning	15	10	35	16	6		kinderopvang			garage-swap	20	0	W-delen			102	59%	22%							
4	H- Halle 2012/0249/03	Windmolenveld f 1b kopelweg	op afbraak v fase 1a + senioren.		-30	-40													-70									
		Windmolenveld f 1c kopelweg	Ontwerpwedstrijd 2020		45	45													90									
5	H-Lembeek 2019/0223/01	Vervangingsbouw Vredeswijk		-1		-8					kinderopvang		CSA 't Groente Hart						-9									
		Vervangingsbouw Vredeswijk		13			1												14	93%	7%							
6	Sint-Pieters-Leeuw 2019/0224/01	Vervangingsbouw Seizoenswijk				-10													-10									
		Vervangingsbouw Seizoenswijk		9			1												10	90%	10%							
7	P- Bogaarden	Bogaarden fase 3	~ De Zagerij (OCMW)		4	12		2					garage-swap						18	89%	11%							
8	B-Alsemberg	Vervangingsbouw Grote Kapel				-62					kinderopvang		buurthuis						-62									
		ontwerpwedstrijd na de Kerstperiode	7		57	1													65	98%	2%							
9	B- Huizingen 2015/0373/01	t' groen blaaffeturke ism school	RUP noodzakelijk. Opstart 2020?			17						8	kleuterschool						25	68%	32%							
10	Sint-Genesius-Rode	Nova Rode	Grond: 50% Vlabinvest - 50% WPZ via RGF			39		10											49	80%	20%							
11	Sint-Pieters-Leeuw	Vervangingsbouw Wilgenhofpark	ontwerpwedstrijd 2020																50									
12	Pepingen	Kam	ontwerpwedstrijd 2020																18									
12	Halle - Nederhem 2010/1081/04	Rivierenhof	sociaal woonbeleidsconvenant in 2020?			30		4					garage-swap						34	88%	12%							
13	Halle - Nederhem 2012/0301/05	Nederhem	sociaal woonbeleidsconvenant in 2020?			34		14											48	71%	29%							
14	Halle - Buizingen 2010/0633/01	Schoolgatweg	sociaal woonbeleidsconvenant in 2020?	20				6											26	77%	23%							
Subtotaal B			63	37	157	38	30	18			16			20	3				450	71%	27%							
Totaal A + B																		580										

2.2.4. Lopende renovaties

Project Vogelweelde – Halle

**186 huurwoningen**

Bestelbedrag
 € 3.461.570,73
 excl. BTW



Start werken
 oktober 2019



Aannemer
 Knauf Energy Solutions

In 2019 werd gestart met de energetische renovatie van 186 woningen in de wijk Vogelweelde. In de eerste fase worden de werken uitgevoerd voor een kostprijs per woning van minder dan 15.000 euro. Het betreft voornamelijk dakisolatie en de installatie van de monitoring. Via deze monitoring kan men de energieprestaties van een woning meten voor en na de renovatie. Zo kan de kwaliteit van de renovatie gecontroleerd worden en kan men de gewonnen energie-efficiëntie gedetailleerd in kaart brengen. Er is dus geen EPC meer nodig en men kan doelgerichter werken. De verzamelde data dienen ook om in het voorjaar van 2020 bij te dragen tot het kiezen van de meest performante investeringshypothese in functie van verdere renovatie.

De innovativiteit en grootschaligheid van het project trokken tijdens een persconferentie op 28 maart heel wat bezoekers aan, onder wie ook Vlaams minister van Energie Lydia Peeters en collega-minister Phillipe De Backer. Zij kwamen langs om het initiatief toe te juichen. (zie ook onderdeel communicatie)

De renovaties kunnen bovendien gebeuren zonder verhuisbewegingen. Dit is zowel voor de huurder als voor Woonpunt Zennevallei een handige manier van werken.

2.2.5. Toekomstige renovaties

De laatste twee decennia is Woonpunt Zennevallei haar patrimonium blijven renoveren. Zulke renovaties zijn meer dan ooit noodzakelijk.

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.

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 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 2019 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. Daarna is het nog wachten op een BeCo, beoordelingscommissie. Deze komt slechts driemaal per jaar samen. Enkel op die drie momenten kan Woonpunt Zennevallei financiering bekomen voor haar renovatie- en bouwprojecten. Als men rekening houdt met de procedure en deadlines, is men noodgedwongen telkens één BeCo tussen te laten. De facto krijgt een sociale huisvestingsmaatschappij dus maximaal tweemaal per jaar de kans om financiering te vragen. Het lijkt opportuun dat de beleidsmakers zich daar bewust van zijn.

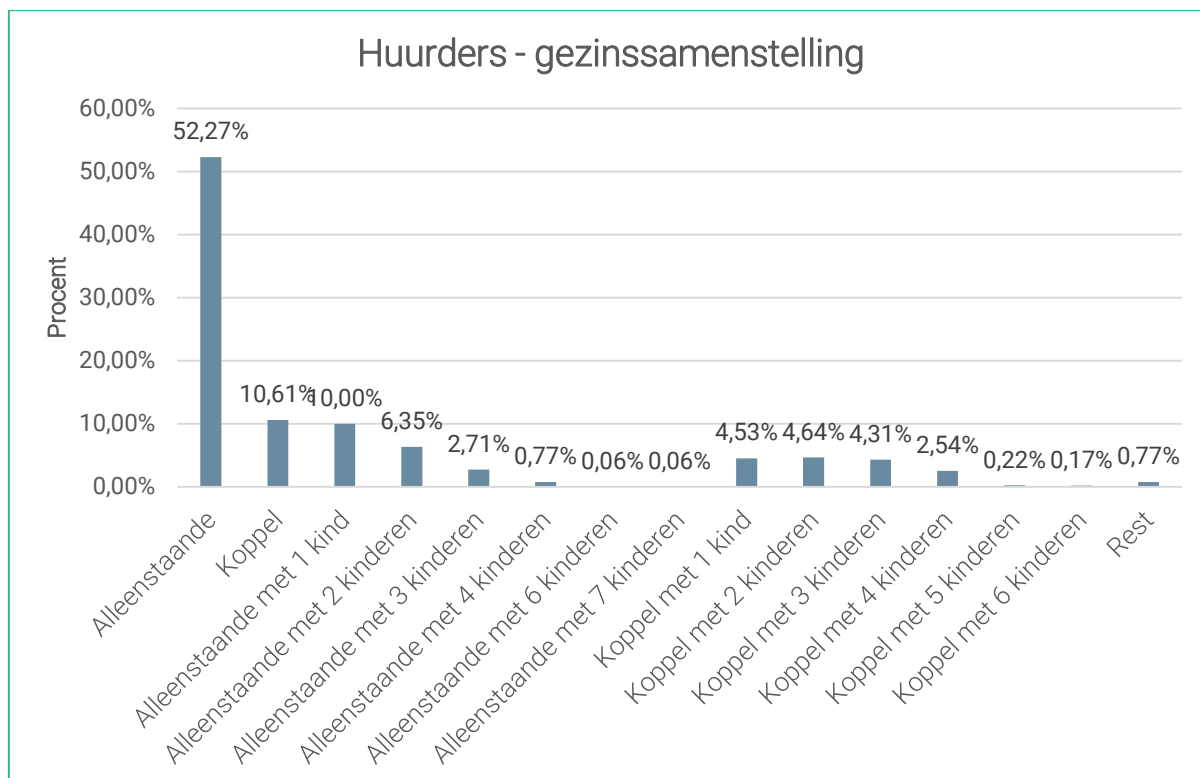
3. Verhuring

3.1. Onze huurders

3.1.1. Huurders – Gezinssamenstelling

Inwoners	Aantal	%
Alleenstaande	946	52,27%
Koppel	192	10,61%
Alleenstaande met 1 kind	181	10,00%
Alleenstaande met 2 kinderen	115	6,35%
Alleenstaande met 3 kinderen	49	2,71%
Alleenstaande met 4 kinderen	14	0,77%
Alleenstaande met 6 kinderen	1	0,06%
Alleenstaande met 7 kinderen	1	0,06%
Koppel met 1 kind	82	4,53%
Koppel met 2 kinderen	84	4,64%
Koppel met 3 kinderen	78	4,31%
Koppel met 4 kinderen	46	2,54%
Koppel met 5 kinderen	4	0,22%
Koppel met 6 kinderen	3	0,17%
Rest	14	0,77%
TOTAAL	1810	

Uit bovenstaande tabel kunnen we vaststellen dat meer dan de helft (52,27%) van onze huurders, alleenstaande huurders zijn.



3.1.2. Nationaliteiten sociale huurders volgens gemeente

NATIONALITEIT	GEMEENTE					
	Halle	Beersel	Sint-Pieters-Leeuw	Sint-Genesius-Rode	Pepingen	Totaal
Angola	1	0	0	0		1
België	1034	427	139	101	9	1710
Brazilië	0	1	0	0	0	1
Burundi	1	0	1	0	0	2
Centraal-Afrikaanse Republiek	0	1	0	0	0	1
Chili	0	1	0	0	0	1
Democratische Republiek Congo	5	2	1	2	0	10
Duitsland	2	1	0	1	0	4
Frankrijk	2	3	0	2	0	7
Griekenland	3	0	0	0	0	3
Italië	10	2	3	1	0	16
Kameroen	0	1	0	0	0	1
Marokko	14	1	2	0	0	17
Nederland	6	5	3	0	1	15
Nigeria	1	1	0	0	0	2
Oekraïne	0	0	0	1	0	1
Polen	1	0	0	0	0	1
Portugal	0	1	0	2	0	3
Rusland	1	0	0	1	0	2
Rwanda	0	1	0	0	0	1
Slowakije	0	1	0	0	0	1
Spanje	1	1	0	0	0	2
Sudan	1	0	0	0	0	1
Thailand	1	0	0	0	0	1
Turkije	1	0	0	0	0	1
Van Russische herkomst	1	0	0	0	0	1
Zweden	1	3	0	0	0	4
TOTAAL	1087	453	149	111	10	1810

In Halle verhuurt WPZ 53 (4,88%) sociale huurwoningen aan een niet-Belg. In Beersel zijn dit 26 sociale huurwoningen. Dat is 5,74% van het totaal aantal woningen in Beersel.

1810 is het totale aantal verhuurde woningen op 31/12/2019. Dit aantal is lager dan het totaal aantal woningen (1885) van WPZ omwille van leegstand en privéverhuringen. Woningen die vallen onder de noemer "privé" omvatten woongelegenheden die verhuurd worden aan partners, zoals de OCMW's en Zonnestraal vzw.

3.1.3. Reële huurprijzen versus basishuurprijzen

**358,27 euro**

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

**668,04 euro**

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

Uit de cijfers blijkt dat 1.278 huurders (72,61%) van onze sociale huurders minder dan 50% van de basishuurprijs betaalt. Vorig jaar was dit nog 74,93%.

Het feit dat meer dan 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 oplopen tot 800 euro of meer (markthuurwaarde). Deze wordt te weinig verrekend in de huurprijs. Ongeacht de markthuurwaarde, wordt dat vastgoed sociaal verhuurd voor gemiddeld 358 euro/maand. Daardoor wordt meer dan 100% van de meerwaardecreatie herverdeeld naar de sociale huurder. Logischerwijs houdt dit in dat er teveel 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.

Percentage van de basishuurprijs die effectief betaald wordt door de sociale huurder³

	2015	2016	2017	2018	2019
minder dan 30%	253	288	273	286	275
> = 30 % en < 40%	622	674	705	692	693
> = 40 % en < 50%	291	309	324	349	310
> = 50% en < 60%	194	184	174	168	179
> = 60% en < 70%	126	117	116	101	122
> = 70% en < 80%	53	56	75	73	74
> = 80% en < 90%	46	38	32	39	37
> = 90 % en < 100 %	21	21	25	20	17
100%	55	46	38	43	53
Totaal	1661	1733	1762	1771	1760

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.

³ In tegenstelling tot andere cijfers, dateren deze cijfers van januari 2019 en niet van december 2019.

Bij Vlabinvest verhuringen is de situatie anders en betalen de huurders een groter deel van de markthuurgprijs. 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.

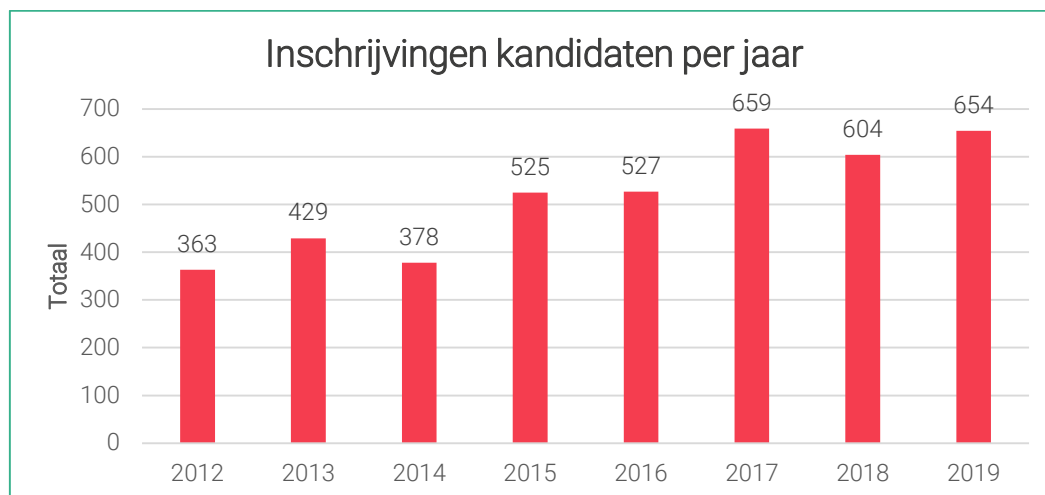
Tot slot moet nog vermeld worden dat een deel van deze reële huurprijs uiteindelijk toch niet betaald wordt. Dit komt doordat een deel van de WPZ-huurders betalingsproblemen ervaren. Deze huurachterstallen worden elders verder toegelicht. Aangezien niet alle huurachterstallen gerecupereerd worden, heeft dit voor gevolg dat de effectieve korting die Woonpunt Zennevallei toekent in praktijk nog groter is dan bovenstaande cijfers.

3.2. Kandidaat-huurders

Nieuwe inschrijvingen kandidaten

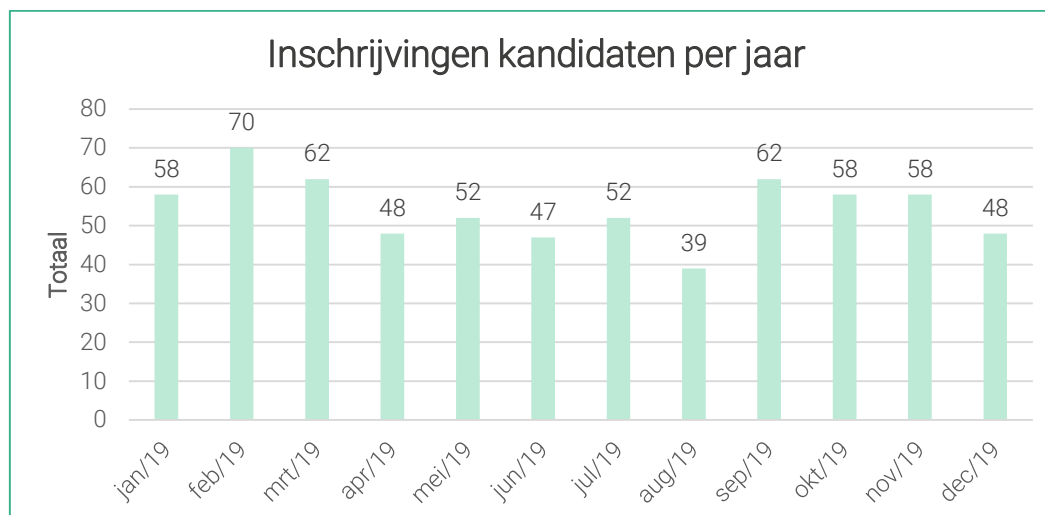
Op jaarbasis

Jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal	372	363	429	378	525	527	659	604	654
Verschil t.o.v. voorgaand jaar		-2,5%	18,2%	-5,1%	14,7%	0,4%	25,1%	-8,3%	8,3%



Op maandbasis

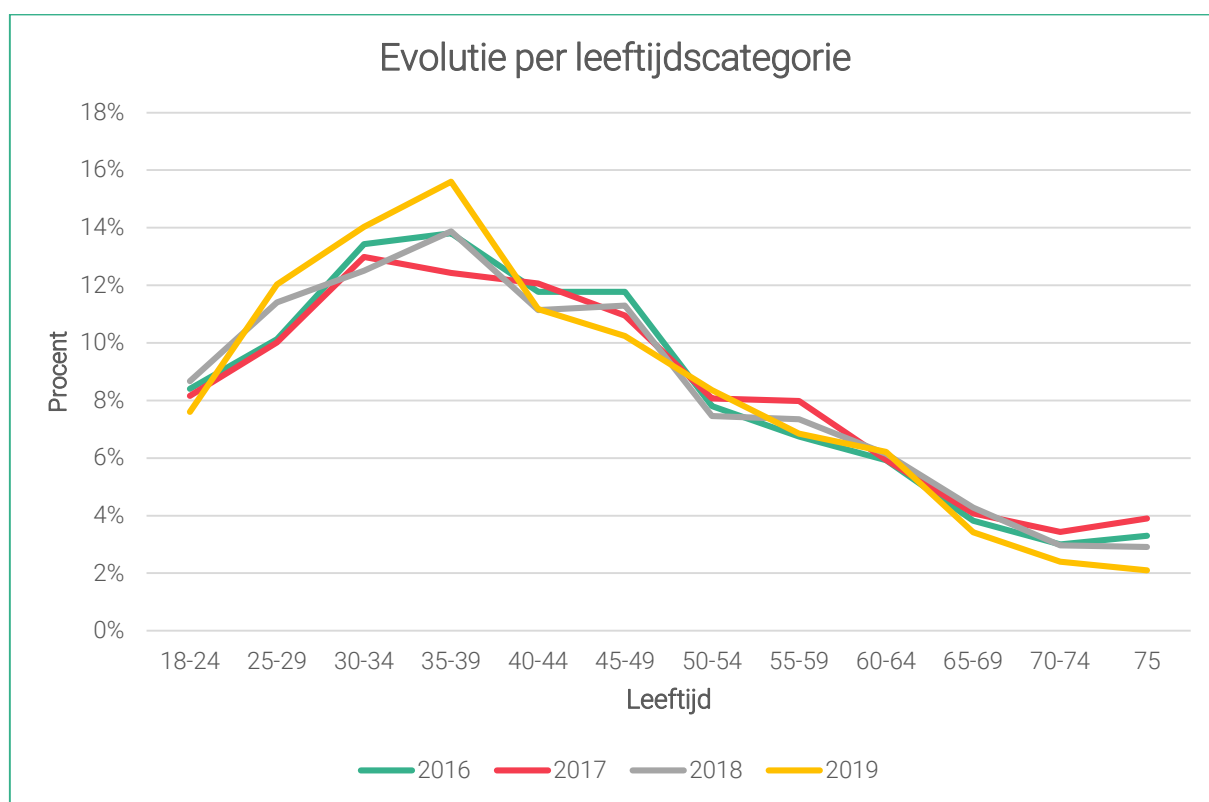
Maand	jan/19	feb/19	mrt/19	apr/19	mei/19	jun/19	jul/19	aug/19	sep/19	okt/19	nov/19	dec/19
Aantal	58	70	62	48	52	47	52	39	62	58	58	48



3.2.1. Kandidaat-huurders – Evolutie per leeftijdscategorie

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

Leeftijd	2015	2016	2017	2018	2019
18-24	8,13%	8,40%	8,16%	8,67%	7,60%
25-29	10,55%	10,13%	10,02%	11,41%	12,03%
30-34	13,77%	13,43%	12,99%	12,51%	14,03%
35-39	13,48%	13,80%	12,43%	13,88%	15,60%
40-44	11,58%	11,78%	12,06%	11,14%	11,17%
45-49	10,11%	11,77%	10,95%	11,30%	10,24%
50-54	9,08%	7,80%	8,07%	7,46%	8,36%
55-59	6,96%	6,75%	7,98%	7,35%	6,84%
60-64	5,86%	5,93%	5,94%	6,14%	6,21%
65-69	4,03%	3,83%	4,08%	4,28%	3,42%
70-74	3,44%	3,00%	3,43%	2,96%	2,40%
75 en plus	3,00%	3,30%	3,90%	2,91%	2,10%



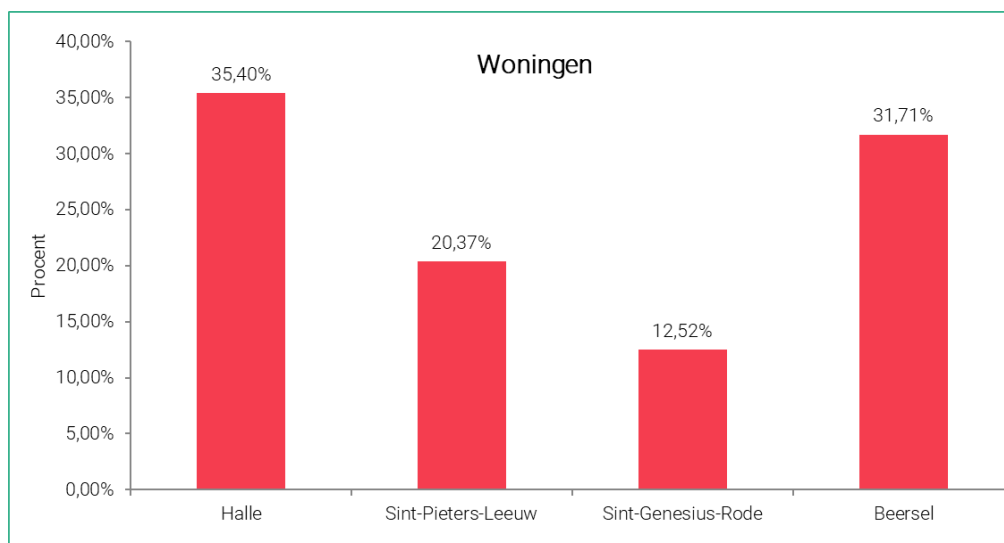
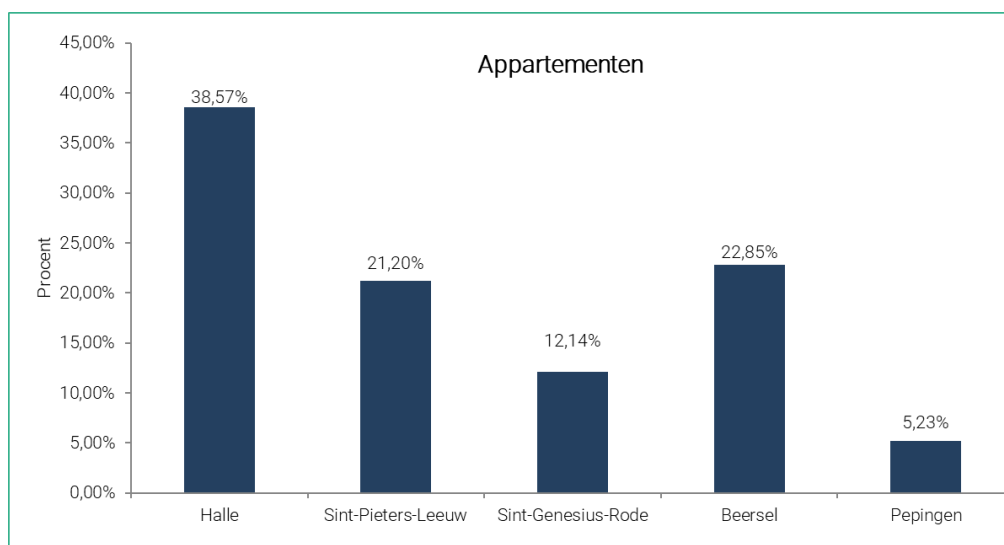
In 2019 valt te zien dat de vraag naar een sociale woning bij de oudere bevolking wat is gedaald. De vraag bij 30-plussers is altijd al hoog geweest, maar dit jaar is dit fenomeen extra zichtbaar.

3.2.2. Keuze kandidaten

Er zijn bij de kandidaten 4967 keuzes voor appartementen, waarbij 38,57% kiest voor Halle, 22,85% kiest voor Beersel, 21,20% kiest voor Sint-Pieters-Leeuw, 12,14% voor Sint-Genesius-Rode en slechts 5,23% kiest voor Pepingen. 2.548 keuzes gaan naar woningen.

Gemeente	Appartement							Duo-woning		Paviljoenen
	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	Totaal	%	1	2	
Halle	103	449	785	439	140	1916	38,57%			3
Sint-Pieters-Leeuw		278	446	329		1053	21,20%	63	107	3
Sint-Genesius-Rode	40	152	260	191		603	12,14%			
Beersel	45	287	501	302		1135	22,85%			
Pepingen		100	160			260	5,23%			
Algemeen Totaal	188	1266	2152	1261	140	4967	100,00%	63	107	6

Gemeente	Studio			Woning						
	0 slpk.	Totaal	%	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	Totaal	%
Halle	25	25	50,00%	151	204	419	247	32	902	35,40%
Sint-Pieters-Leeuw			0,00%	160		337	182		519	20,37%
Sint-Genesius-Rode	13	13	26,00%			193	126		319	12,52%
Beersel	12	12	24,00%		296	327	185		808	31,71%
Pepingen			0,00%						0	0,00%
Algemeen Totaal	50	50	100,00%	311	500	1276	740	32	2548	100,00%



3.2.3. Geschrapte kandidaatendossiers voor het jaar 2019

In 2019 werden in totaal 761 kandidaten geschrapt om uiteenlopende redenen. In 93 gevallen had dit te maken met een positieve reden, met name de definitieve toewijzing van een sociale woning. Onderstaande tabel geeft de verschillende aanleidingen tot schrapping weer, evenals hoe vaak dit is voorgekomen in 2019. Daaruit blijkt dat het merendeel van de schrapping voortvloeien uit het feit dat de kandidaat-huurder niet reageert op vragen van Woonpunt Zennevallei. Hierdoor is de kandidaat-huurder administratief niet in orde en voldoet hij niet meer aan de wettelijke voorwaarden.

Reden	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	Totaal
Brief onbestelbaar bij toewijzing						1	6	9					16
kandidaat heeft 2 maal geweigerd zonder geldige reden	2	1			1	4	1		1		1		11
Definitieve toewijzing	5	7	7	14	18	6	7	5	10	6	5	3	93
Schrapping geen reactie				4	1	1	57	485				1	549
Schrapping op eigen verzoek				11	33	20	21						85
Schrapping inkomen te hoog					3		3	1					7
Totaal	7	8	7	29	56	32	89	500	11	6	6	4	761

3.2.4. Tellerstand verhuringen op 31/12/2019



Tellerstand nieuwe verhuringen 2019

NIEUWE VERHURING				Studio	Aangepast paviljoen	Aangepast A1K	A1K	A2K	A3K	A4K	H1K	H2K	H3K	H4K	H5K	Vlaerkenning	ADL-erkenning	Onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuring	Na renovatie	Dringende herhuisvesting	# nieuwe verhuringen per maand
	Straat + huisnr.	Pc	Gemeente																					
Jan/19	Molenborre 26/13	1500	Halle					1																1
	Wilgenhofpark 67	1600	Sint-Pieters-Leeuw		1																			1
	Zomerlaan 45	1600	Sint-Pieters-Leeuw			1																		1
	Winterlaan 34	1600	Sint-Pieters-Leeuw			1																		1
	Borrendelle 16	1652	Alsemberg									1												1
	Merellaan 24	1500	Halle				1																	1
	Verenigingstraat 5	1502	Lembeek										1											1
	Leeuwerikenlaan 29	1500	Halle				1																	1
	Merellaan 56	1500	Halle				1																	1
	Molenborre 13/13	1500	Halle					1																1
	Abeelenveld 52/12	1500	Halle					1																1
	Molenborre 27/22	1500	Halle			1																		1
	Reinaertweg 73/7	1500	Halle					1																1
	Totaal #			0	1	3	5	2	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
Feb/19	Watertorenstraat 13	1501	Buizingen											1										
	Wilgenhofpark 50	1600	Sint-Pieters-Leeuw										1						1					
	Merellaan 60	1500	Halle				1																1	
	Merellaan 11	1640	Sint-Genesius-Rode					1													1			
	Totaal #			0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	



Tellerstand nieuwe verhuringen 2019

	NIEUWE VERHURING			Studio	Aangepast paviljoen	Aangepast A1K	A1K	A2K	A3K	A4K	H1K	H2K	H3K	H4K	H5K	Viabekening	ADL-erkenning of onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuuring	Na renovatie	Dringende herhuisvesting	# nieuwe verhuuringen per maand	
	Straat + huisnr.	Pc	Gemeente																					
mrt/19	Pater Van Scheutstraat 3	1600	SPL										1			1								
	Vlinderstraat 42	1640	SGR										1											
	Molenerf 22	1500	Halle					1																
	Wilgenhofpark 13/A	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1																
	Wilgenhofpark 26	1600	Sint-Pieters-Leeuw										1					1						
	Nieuwstraat 131/5	1640	Sint-Genesius-Rode	1													1							
	Reinaertweg 71/15	1500	Halle						1															
	Melkerijstraat 17/10	1500	Halle					1																
	Reinaertweg 65/13	1500	Halle						1										1					
Kortestraat 14/02	1501	Buizingen					1																	
						0	0	4	2	0	0	0	3	0	0	2	0		2	0	0	0	0	9
apr/19	Boogschutterserf 9	1600	Sint-Pieters-Leeuw	1																				
	Zomerlaan 47	1600	Sint-Pieters-Leeuw				1																	
	Hoogveldlaan 39/0002	1652	Alseberg					1																
	Heuvelpark 34/31	1500	Halle					1																
	Veldekesweg 20	1500	Halle						1															
	Kopheiweg 109	1500	Halle					1											1					
	Kopheiweg 105	1500	Halle						1															
	Reinaertweg 71/15	1500	Halle						1															
	Totaal #				0	1	0	1	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
mei/19	Molenborre 13/34	1500	Halle						1										1					
	Gaspeldoornlaan 5	1652	Alseberg											1										
	Merellaan 12	1640	Sint-Genesius-Rode					1																
	Reinaertweg 63/11	1500	Halle					1																
	Reinaertweg 67/2	1500	Halle					1																
	Borrendelle 9/0101	1652	Alseberg					1											1					
	Zijdeweverserf 7/11	1501	Buizingen					1											1					
	Zwaluwenlaan 7D	1500	Halle					1																
	Kopheiweg 115	1500	Halle						1													1		
	Kopheiweg 113	1500	Halle					1														1		
	Kopheiweg 109	1500	Halle					1											1			1		
	Veldekesweg 11	1500	Halle		1																			
	Labbeekstraat 68	1500	Halle										1											
Totaal #				0	1	0	0	8	2	0	0	0	2	0	0	1	0		0	4	0	0	3	13
jun/19	Steertveld 28 Beersel	1654	Beersel											1									1	
	Merellaan 37	1500	Halle					1																
	Zoniënwoodlaan 9 / 0204	1652	Beersel				1											1						
	Melkerijstraat 15/5	1500	Halle					1																
	Zijdeweverserf 1/11	1501	Buizingen					1																
	Kopheiweg 111	1500	Halle					1																
	Melkerijstraat 19/10	1500	Halle					1																
	Tuinwijk 48	1501	Buizingen											1					1					
	Merellaan 73	1500	Halle					1																
	Heuvelpark 26/0001	1500	Halle				1																	
	Kopheiweg 89	1500	Halle						1															
	Kopheiweg 107	1500	Halle						1													1		
	Zomerlaan 29	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1														1		
Totaal #				0	0	0	2	7	2	0	0	0	1	1	0	1	0		1	0	0	0	2	13
jul/19	zonnelaan 2/12	1501	Buizingen					1																
	Molenborre 26/23	1500	Halle					1																
	Molenborre 50/21	1500	Halle					1																
	Zonnelaan 12	1501	Buizingen											1										
	Vlinderstraat 14	1640	Sint-Genesius-Rode					1																
	zijdeweverserf 3/13	1501	Buizingen				1																	
	Molenborre 50/16	1500	Halle					1																
	Brusselsesteenweg 326/21	1500	Halle					1																
	Steengroefstraat 153	1502	Lembeek						1															
Totaal #				0	0	0	3	4	1	0	0	0	1	0	0	0	0		0	0	0	0	0	9
aug/19	Kerkstraat 76/4	1653	Beersel					1															1	
	Borrendelle 36/0101	1652	Beersel					1																
	Labbeekstraat 17	1500	Halle					1														1		
	Blokbos 10	1651	Lot					1																
	Nieuwstraat 131/2	1640	Sint-Genesius-Rode					1									1							
	Zoniënwoodlaan 9/0008	1652	Alseberg					1																
	Reinaertweg 67/11	1500	Halle					1																
	Melkerijstraat 19/2	1500	Halle					1																
Totaal #				0	0	0	1	7	0	0	0	0	0	0	0	1	0		0	0	0	0	1	

WOON
PUNT
ZENNEVALLEI

Tellerstand nieuwe verhuringen 2019

	NIEUWE VERHURING			Studio	Aangepast paviljoen	Aangepast A1K	A1K	A2K	A3K	A4K	H1K	H2K	H3K	H4K	H5K	Vlakerkenning	ADL-erkenning	Onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuring	Na renovatie	Dringende herhuisvesting	# nieuwe verhuringen per maand	
	Straat + huisnr.	Pc	Gemeente																						
sep/19	Koningin Fabiolalaan 42	1654	Huizingen										1											1	
	Leeuwerikenlaan 55	1500	Halle				1													1					
	Kerkstraat 74 / 0102	1653	Dworp						1							1									
	Veldekesweg 8	1500	Halle						1									1							
	Kerkstraat 76 / 14	1653	Dworp						1							1									
	Totaal #				0	0	0	1	0	3	0	0	0	1	0	0	2	0		1	0	1	0	0	
okt/19	Vlinderstraat 60	1640	Sint-Genesius-Rode					1																	
	Vlinderstraat 48	1640	Sint-Genesius-Rode					1																	
	Steenweg naar Halle 301	1652	Alsemberg					1								1									
	Reinaertweg 67/8	1500	Halle					1																	
	Veldstraat 22 /0011	1500	Halle					1																	
	Kortstraat 14/11	1501	Buizingen					1																	
	Hoogveldlaan 39/0104	1652	Alsemberg					1												1					
	Hoogveldlaan 37/0103	1652	Alsemberg					1																	
	Leeuwerikenlaan 2/C	1500	Halle					1																	
	Totaal #				0	0	0	1	8	0	0	0	0	0	0	0	1	0		0	1	0	0	0	
nov/19	Klein-bijgaardenstraat 26/a	1500	Halle					1																	
	Pastoor Bolstraat 12	1652	Alsemberg					1													1				
	Molenborre 27/13	1500	halle																						
	Krekelstraat 9	1640	Sint-Genesius-Rode					1																	
	Totaal #				0	0	1	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	1	0	4	
dec/19	Canteleer 12	1500	Halle										1			1					1				
	Leeuwerikkenlaan 43	1500	Halle					1																	
	Zijdeweverserf 3/24	1501	Buizingen					1																	
	Melkerijstraat 19/1	1500	Halle					1												1	0				
	Hoogveldlaan 41/0002	1652	Beersel						1												1				
	Frans Walravensstraat 41/B	1651	Beersel					1																	
	Totaal #				0	0	0	4	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0		0	1	2	0	0	

In 2019 werden in totaal 101 nieuwe huurcontracten afgesloten tussen WPZ en kandidaat-huurdere. Het zijn voornamelijk de appartementen met 2 kamers en huizen met 3 kamers die vrij zijn gekomen en ter beschikking zijn gesteld van wachtende kandidaten.

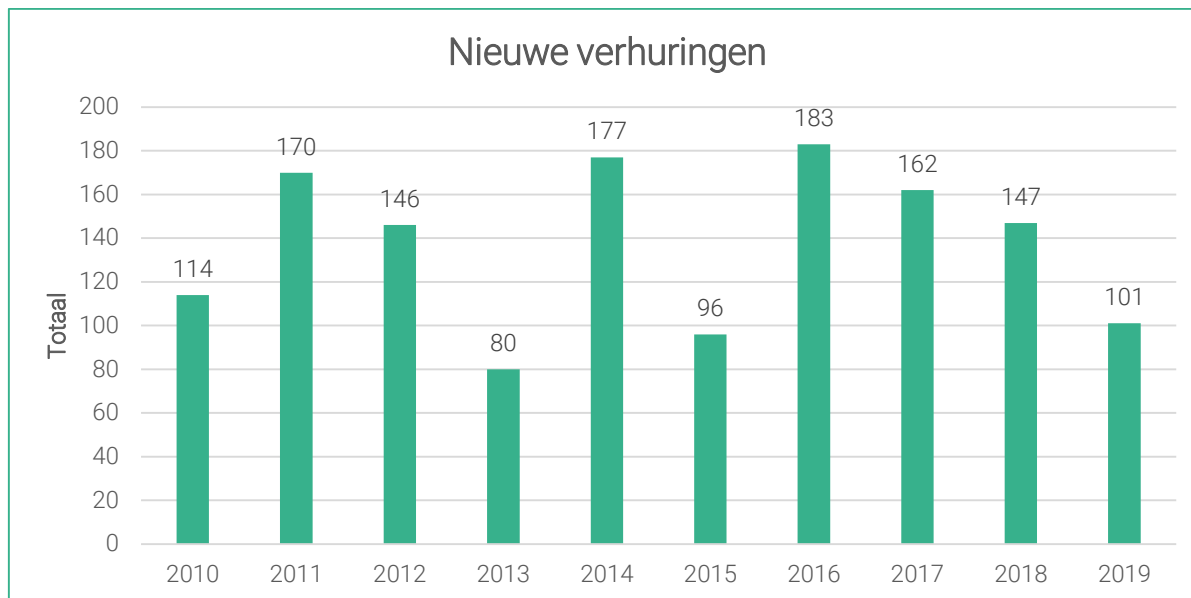
Van de nieuwe huurcontracten zijn er 8 toewijzingen gebeurd met een specifieke erkenning waar extra prioriteit aan toegekend wordt. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'gewone mutaties' en 'prioritaire mutaties'.

Een gewone mutatie is een huurder die bijvoorbeeld in een andere wijk wenst te gaan wonen. Hier is geen extra prioriteit voorzien.

Een prioritaire mutatie is bijvoorbeeld een alleenstaande huurder die in een huis met 3 kamers woont (onderbezette woningen) en wenst te verhuizen naar een kleinere woonoplossing. Deze huurder krijgt een bijkomende prioriteit op de wachtlijst.

Overzicht van het aantal toewijzingen in de voorbije jaren

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal	114	170	146	80	177	96	183	162	147	101



Concreet betekent bovenstaande statistiek dat de afgelopen 10 jaren 1.376 gezinnen een woning van Woonpunt Zennevallei hebben kunnen huren. Uit bovenstaande grafiek blijkt ook de bouwstop die Woonpunt Zennevallei ondergaat onder invloed van het bindend sociaal objectief en de onmogelijkheid om tijdig een sociaal woonbeleidsconvenant te sluiten.

De pieken in verhuringen lopen in de afgelopen jaren immers gelijk met de oplevering van nieuwbouwprojecten. Nieuwbouw is de beste garantie voor kandidaat-huurders op de wachtlijst dat het vooruit kan gaan met het oog op een toewijzing.

3.2.5. Debiteurenbeheer

Huurachterstallen 2019

In totaal waren er 518 unieke huurders die een huurachterstal hadden in 1 of meerdere maanden van 2019.

Gemiddeld gezien waren er 239 huurders die een huurachterstal hadden per maand. Men kan dus stellen dat het vaak dezelfde huurders zijn die een huurachterstal hebben. Zij slepen deze huurachterstal vaak 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 'totaal niet vervallen bedrag'. In 2019 werd gemiddeld voor 40.873 euro aan afbetaalmogelijkheden gegeven aan de huurders.

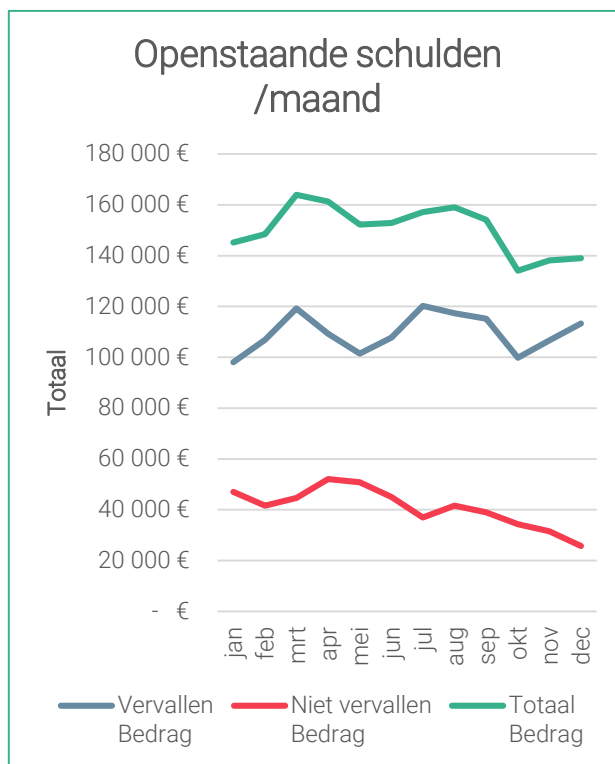
Gemiddeld gezien was er in 2019 maandelijks een huurachterstal van 150.464,56 euro. Deze achterstallen kennen een piek in het voorjaar en nemen nadien stelselmatig af. Op het einde van 2019 is de totale huurschuld bij huurders ook lager dan in het begin van het jaar.

Elke maand zijn er gemiddeld 239 huurders met huurachterstal. De onderstaande gegevens hebben steeds betrekking op de zittende huurders.

Overzicht totaal bedrag huurachterstallen per maand

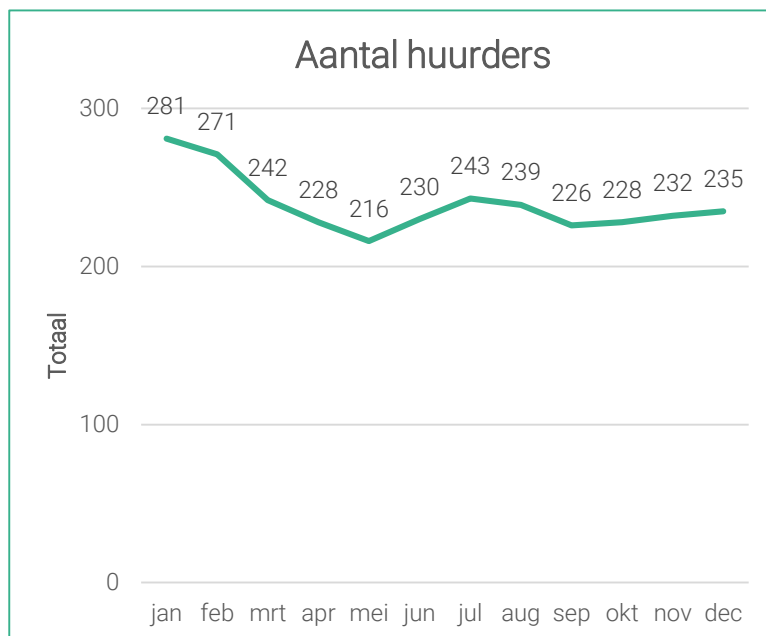
Overzicht openstaande schulden per maand

Maand	Vervallen Bedrag	Niet vervallen Bedrag	Totaal Bedrag
jan	98 072 €	47 100 €	145 172 €
feb	106 847 €	41 631 €	148 478 €
mrt	119 253 €	44 673 €	163 926 €
apr	109 228 €	52 079 €	161 307 €
mei	101 462 €	50 820 €	152 282 €
jun	107 773 €	45 066 €	152 839 €
jul	120 192 €	37 007 €	157 199 €
aug	117 358 €	41 659 €	159 017 €
sep	115 140 €	38 951 €	154 091 €
okt	99 827 €	34 293 €	134 120 €
nov	106 603 €	31 501 €	138 104 €
dec	113 340 €	25 700 €	139 040 €
GEM	109 591 €	40 873 €	150 465 €



Aantal huurders met huurschuld per maand

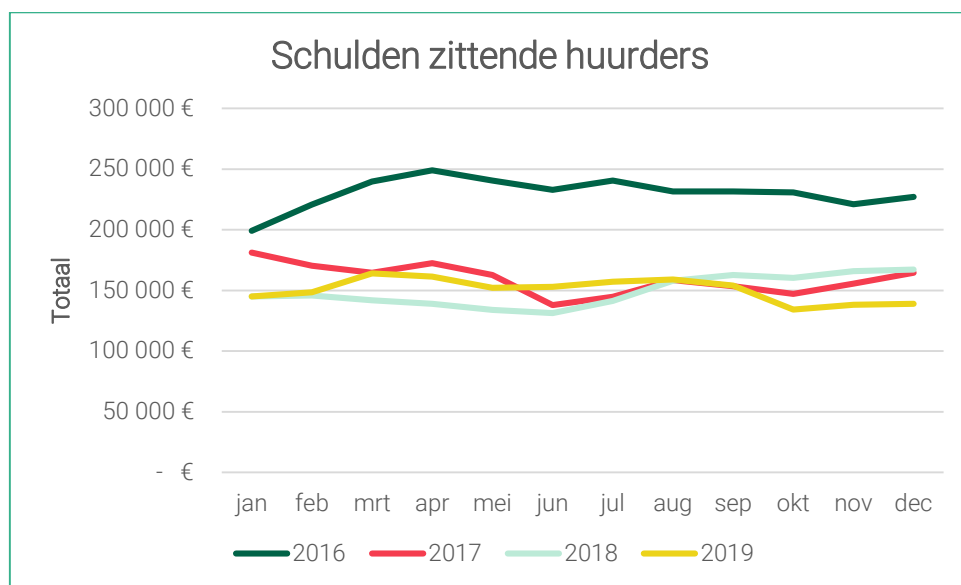
Maand	Aantal huurders
jan	281
feb	271
mrt	242
apr	228
mei	216
jun	230
jul	243
aug	239
sep	226
okt	228
nov	232
dec	235
Gemiddeld	239



Overzicht huurachterstallen doorheen de jaren

Wanneer we kijken naar de huurachterstallen in de voorbije jaren zien we dat 2019 gelijkaardig begon als 2018. Nadien stijgt de totale schuld tot in de maand april 2019. Hierdoor is de schuld in april 2019 groter dan de schuld in april 2018. Nadien daalt de huurschuld echter opnieuw om eind 2019 lager te eindigen dan de totale schuld in het begin van 2019. In totaal zien we dat ten opzichte van 2016 de huurschuld op het einde van het jaar met bijna 90.000 euro is gedaald.

	2016	2017	2018	2019
jan	199 043 €	181 313 €	145 036 €	145 172 €
feb	220 747 €	170 383 €	145 896 €	148 478 €
mrt	239 777 €	164 455 €	141 757 €	163 926 €
apr	249 099 €	172 525 €	138 871 €	161 307 €
mei	240 686 €	162 740 €	134 046 €	152 282 €
jun	232 992 €	137 960 €	131 246 €	152 839 €
jul	240 572 €	144 688 €	141 250 €	157 199 €
aug	231 727 €	158 422 €	157 870 €	159 017 €
sep	231 666 €	153 480 €	162 828 €	154 091 €
okt	230 937 €	147 069 €	160 482 €	134 120 €
nov	221 182 €	155 545 €	165 770 €	138 104 €
dec	227 239 €	164 704 €	167 121 €	139 040 €



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
Aangif.collectief	7
Afbetalingsplan	80
Afbetalingsplan TCM	6
Betekening vonnis deurwaarder	5
Huurder	413
Ingebrekestelling advocaat	91
Niet op te nemen	126
Plan bij MyTrustO	3
Plan collectief	9
TCM incassobureau	63
Verzoekschrift vredegerect	40
Vonnis afbetaling	21
Vonnis verbreking	11
Eindtotaal	875

Voor 40 huurders werd een verzoekschrift ingediend voor het vredegerect. In slechts 11 gevallen had dit een vonnis tot verbreking van het huurcontract tot gevolg. Hiervan werden uiteindelijk slechts 5 vonnissen betekend voor effectieve uithuiszetting, in 4 gevallen vond ook een effectieve uithuiszetting plaats. In de andere gevallen betaalde de huurder de volledige achterstal voor de uithuiszetting plaatsvond of het vonnis werd betekend.

In 91 dossiers werden een of meerdere ingebrekestellingen gestuurd door de advocaat.

63 huurders werden doorgestuurd naar het incassobureau. In 6 gevallen resulteerde dit in een afbetaalplan via het incassobureau.

80 huurders kregen een afbetaalplan toegekend vanuit WPZ.

Voor 9 huurders liep een collectieve schuldenregeling in 2019. Deze regelingen lopen vaak voor minstens 7 jaar en werden dus niet allemaal in 2019 opgestart.

Aantal huurders met achterstal in functie van bedrag

In onderstaande tabel kan u het percentage huurders in functie van het achterstallige bedrag terugvinden.

Hierin valt het op dat het merendeel van de huurders met huurachterstal eerder een kleine schuld hadden. 42,98% van de huurders had een huurachterstal van minder dan 100 euro. 45,32% had een schuld tussen 100 en 1000 euro.

Slechts 14,49% van de huurders met huurachterstal had een schuld boven de 1000 euro. 6,79% van de huurders hadden een schuld hoger dan 2000 euro. Dit zijn vaak de dossiers waarin een juridische procedure werd opgestart, er een collectieve schuldenregeling is of er een rechtzetting gebeurde omwille van niet gemelde bijwoningen.

Bedrag (euro)	Percentage huurders
0-100	42,98%
100-200	7,21%
200-300	8,25%
300-400	11,35%
400-500	10,52%
500-750	5,19%
750-1000	2,79%
1000-1250	1,43%
1250-1500	0,63%
1500-1750	2,06%
1750-2000	0,80%
+2000	6,79%
Eindtotaal	100,00%

4. Communicatie

4.1. In de Pers

April – Innovatie bij renovatie, ministers op bezoek

Samen met Knauf Energy wil WPZ meer dan 800 woningen energiezuinig maken. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de nieuwste technologie die energieprestaties van een woning gedetailleerd kan meten. Ter gelegenheid van een persconferentie, kwamen Vlaams minister van Energie Lydia Peeters, samen met haar collega-minister Phillipe De Backer een kijkje nemen in Halle.



<https://ap.lc/rN7jZ>



Mei – Start project Vroenenbos

Oude Mobikit-gebouwen wijken voor nieuwe woningen in Dworp.



<https://ap.lc/LLh9w>

September – Nieuwe regels toegang sociaal wonen

- (1) Kandidaat-huurders die al 20 jaar in de gemeente wonen, komen sneller in aanmerking voor een sociale woning.
- (2) Kandidaat-huurders die voldoen aan bijzondere omstandigheden van sociale aard, kunnen via versnelde toewijzing een woning bekomen.



<https://ap.lc/cqF2o>



4.2. Een nieuwe wind

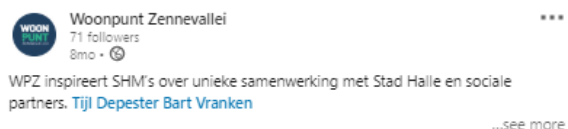


NIEUWE WEBSITE WOONPUNT ZENNEVALLEI

Een paar maanden later waren de huisstijl en het logo van de maatschappij aan de beurt. **Het oude logo werd in een nieuw jasje gestoken.** Het oogt frisser en omvat onze missie: “Woonpunt Zennevallei maakt een PUNT van kwaliteitsvol en betaalbaar wonen in eigen streek”. De make-over hangt ook samen met een groots evenement in de geschiedenis van de maatschappij, namelijk haar 100ste verjaardag. De verandering van look is een eerste stap bij de viering ervan.



*** Eind 2019 heeft WPZ dan weer haar eerste stappen op de sociale media gezet. **De bedrijfspagina op LinkedIn was een feit.** Via deze weg kunnen we zichtbaarder zijn in de sector en gebeurtenissen delen waar we fier op zijn. Zo maakten we bekend dat WPZ deelnam aan Youcaday, een initiatief dat jongeren stimuleert om samen te werken aan een duurzame en rechtvaardige samenleving. We deelden op het medium ook onze deelname aan de inspiratiedag, georganiseerd door de VMSW. Onze collega Tiji Depester deelde op die dag onze vernieuwende manier van samenwerken op het vlak van versnelde toewijzing.



4.3. Buurtbabbels



Om dicht te staan bij haar huurders, gaat Woonpunt Zennevallei elk jaar op bezoek in bepaalde wijken. Via het persoonlijk huisbezoek kunnen tal van zaken besproken worden gaande van technische zaken tot buurtproblematiek, afvalproblematiek, leefbaarheidsproblemen, enz. Nadien worden de huurders uitgenodigd op een buurtbabbel, waar plaats is voor een hapje en een drankje. Dé gelegenheid om nog eens een babbel te slaan met zijn burens.



Dit jaar werden er buurtbabbels georganiseerd in de Nieuwstraat (Sint-Genesius-Rode), de Bloemhofstraat en Het Houtem (Beersel) en in de Reinaertweg (Halle).

5. Globaal onderzoek

5.1. Verhoogd toezicht inschrijvingen, toewijzingen en huurprijsberekening

Naar aanleiding van het globaal onderzoek in 2017 viel Woonpunt enige tijd onder verhoogd toezicht. Op 31 maart 2020 werd dit verhoogd toezicht afgesloten.

Op 18/10/2019 kwam de toezichthouder hiervoor langs op Woonpunt voor een controle van enkele inschrijvingen, toewijzingen en huurprijsberekeningen. Hierbij werd voornamelijk nagegaan of de kandidaturen volledig waren en correct werden verwerkt, de toewijzingen reglementair verliepen en de huurprijzen correct werden opgemaakt. Voornamelijk de toegekende gezinskorting werden nagekeken.

Op basis hiervan konden de meeste actiepunten van het globaal onderzoek afgerond worden op 08/11/2019. Enkele zaken vroegen nog om extra aandacht.

Inschrijvingen

Betreffende de inschrijvingen diende voornamelijk enkele brieven en het inschrijvingsbewijs aangepast worden. Hierin werd namelijk nog verwezen naar het oude adres van de het Agentschap Inspectie RWO i.p.v. het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling toezicht. De klantendienst paste haar communicatie onmiddellijk aan.

Daarnaast werd in het verleden geen rekening gehouden met de niet rationele keuzes van kandidaten. Zo werden bijvoorbeeld keuzes van een alleenstaande voor woningen met 3 slaapkamers geweigerd, hij kon zich hiervoor niet inschrijven. Dit bleek niet wettelijk. De klantendienst aanvaardt deze keuzes nu wel, maar

heeft een negatieve prioriteit aangemaakt voor deze kandidaat. Hierdoor staan kandidaten voor deze keuzes steeds achter alle andere kandidaten die wel rationeel zijn voor het type woning.

Bij het wijzigen van keuzes werd vroeger geen standaard attest gebruikt. Kandidaten dienden zelf schriftelijk een wijziging van keuzes over te maken. Dit kon voor verwarring zorgen. Op advies van de toezichthouder wordt sinds 2020 gewerkt met een standaard attest voor aanpassing van de keuzes. Hierdoor werd alle mogelijke verwarring bij kandidaat en verwerker weggehaald.

Toewijzingen

De gewone en versnelde toewijzingen en de gemotiveerde weigeringen dienen genotuleerd te worden volgens de aanbevelingen in rondzendbrief d.d. 06/05/2010. Te dubbelchecken, klopt die datum wel?

Betreffende de gewone toewijzingen werd reeds maandelijks gerapporteerd aan het dagelijks bestuur via de tellerstand verhuringen. Vanaf het dagelijks bestuur van 10/03/2020 werd hier ook de vermelding 'Alle kandidaat-huurders aan wie een woning werd toegewezen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden' toegevoegd.

Ook voor de versnelde toewijzingen werd de notulering aangepast. Zo wordt sinds het dagelijks bestuur van 14/1/2020 steeds het dossiernummer vermeld bij de versnelde toewijzingen. Sinds het dagelijks bestuur van 10/03/2020 wordt ook volgende vermelding toegevoegd: 'De voorgedragen kandidaat-huurders voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. De klantendienst heeft geen weet van andere kandidaat-huurders in een gelijkaardige situatie die de voorgedragen kandidaat voorgaan op de wachtlijst.'

Door het aanpassen van de notulering zijn de toewijzingen conform de aanbevelingen uit de rondzendbrief d.d. 06/05/2010.

Huurprijsberekeningen

In enkele dossiers werd een foutieve gezinskorting toegekend. Dit omwille van een onterechte korting kind ten laste of invaliditeit. In alle getroffen dossiers voerde de klantendienst aanpassingen door indien deze in het voordeel waren van de huurder. Indien deze in het nadeel van de huurder waren, werd beslist de aanpassing niet door te voeren voor 2019. Vanaf de huurprijsberekening van 2020 werden alle dossiers wel correct gezet. De klantendiensten paste hiervoor ook zijn procedures aan en voert nu elk jaar extra controles uit bij de jaarlijkse huurprijsberekening. Hier werd mee gestart voor de huurprijsberekening van 2020. De softwareleverancier speelt hier ook mee op in door het voorzien van aangepaste controlelijsten waarmee de diverse controles grondiger en efficiënter kunnen gebeuren.

Naast de jaarlijkse huurprijsberekeningen die in bulk gebeuren vragen elk jaar ook heel wat huurders een huurprijsberekening op huidig inkomen aan. De toezichthouder merkte in 2017 op dat de berekeningswijze hierbij al eens durfde te verschillen bij de verschillende werknemers. De toezichthouder vroeg hierom een procedure op te stellen voor de huurprijsberekeningen op huidig inkomen. De klantendienst stelde deze procedure op begin 2020, deze werd goedgekeurd door de toezichthouder.

6. Financiën

6.1. Figi, financiële gezondheidsindicatoren

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.

	Jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liquiditeit	Current ratio	0,97	0,75	0,44	0,40	0,75	0,91	1,35	0,74	0,77
	Onmiddellijke liquiditeitsratio	0,47	0,46	0,15	0,17	0,35	0,21	0,45	0,30	0,44
	Netto kaspositie bij VMSW	926.769,7	1.488.772,2	505.536,1	680.175,6	1.140.614,3	966.169,2	680.574,3	1.389.614,1	2.215.547,3

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

De ratio's evolueren negatief tot en met 2014. Sindsdien is er terug een stijgende trend met een piek in 2017. In 2018 was het ratio licht gedaald maar met een beoordeling van 0,77 op het current ratio in 2019 zien we wel weer een mooie vooruitgang.

Ook de onmiddellijke liquiditeit is al sterk gestegen sinds 2014.

De netto kaspositie bij de VMSW kende eind 2019 zijn hoogste peil sinds lang met 2.215.547,30 EUR.

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.

	Jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Solvabiliteit	Graad van financiële onafhankelijkheid	33,89%	32,32%	30,48%	28,37%	27,40%	25,57%	24,93%	25,33%	28,42%
	Zelffinancierings-graad	14,54%	14,09%	13,79%	13,22%	13,29%	12,38%	12,67%	13,31%	16,05%
	Dekking van het VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening	28,82	31,68	29,84	32,91	30,50	36,21	24,72	21,85	26,96

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 sinds 2011 terug aan een opmars bezig en is met 28,42% zeer goed.

De zelffinancieringsgraad zit op het hoogste peil sinds 2011 en de dekking van het vreemd vermogen op lange termijn is ruim voldoende.

De algemene solvabiliteit van de onderneming ziet er dan ook goed uit.

6.1.3. Rentabiliteit

De rentabiliteit geeft de winstgevendheid van de onderneming weer.

	Jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rendabiliteit	Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	86,83%	87,62%	82,01%	82,15%	78,89%	86,04%	78,94%	81,08%	89,01%
	Cost/income-ratio	97,36%	96,34%	94,03%	93,81%	92,27%	97,58%	85,90%	89,09%	83,61%
	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	60,96%	54,32%	50,80%	51,38%	46,41%	48,48%	42,90%	48,82%	57,55%

Exploitatiecashflowmarge uit gewone bedrijfsuitoefening

Bouwt voort op de operationele marge door de intresten 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

Na 2 betere jaren wat betreft de exploitatiecashflowmarge, is het dit jaar met 89,01% terug iets minder maar er zijn nog steeds voldoende periodieke kasinkomsten om de periodieke kasuitgaven te dekken. Het cost/income ratio is sinds vorig jaar fors verbeterd en zakt nu zelfs onder de 85%.

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.

	Jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kosten beheersing	Kosten-beheersingsratio	27,39%	39,00%	35,78%	34,51%	32,31%	32,43%	29,75%	27,86%	29,55%

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 2019

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 VVLT 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	
FIGI 2019	2017	Resultaat ratio	1,35	0,45	680.574,3	24,93%	12,67%	24,72	78,94%	85,90%	42,90%	29,75%	41,0
		Puntenscore ratio	0,5	0	1	1	1	1	1	0,5	1	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	0,5	0	1	1	1	1,0	1	0,5	1	0,5	
	2018	Resultaat ratio	0,74	0,30	1.389.614,1	25,33%	13,31%	21,85	81,08%	89,09%	48,82%	27,86%	
		Puntenscore ratio	0	0	1	1	1	1	1	0,5	1	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,0	2,0	1,0	
	2019	Resultaat ratio	0,77	0,44	2.215.547,3	28,42%	16,05%	26,96	89,01%	83,61%	57,55%	29,55%	
		Puntenscore ratio	0	0	1	1	1	1	0,5	1	0,5	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	3,0	3,0	3,0	3,0	1,5	3,0	1,5	1,5	

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

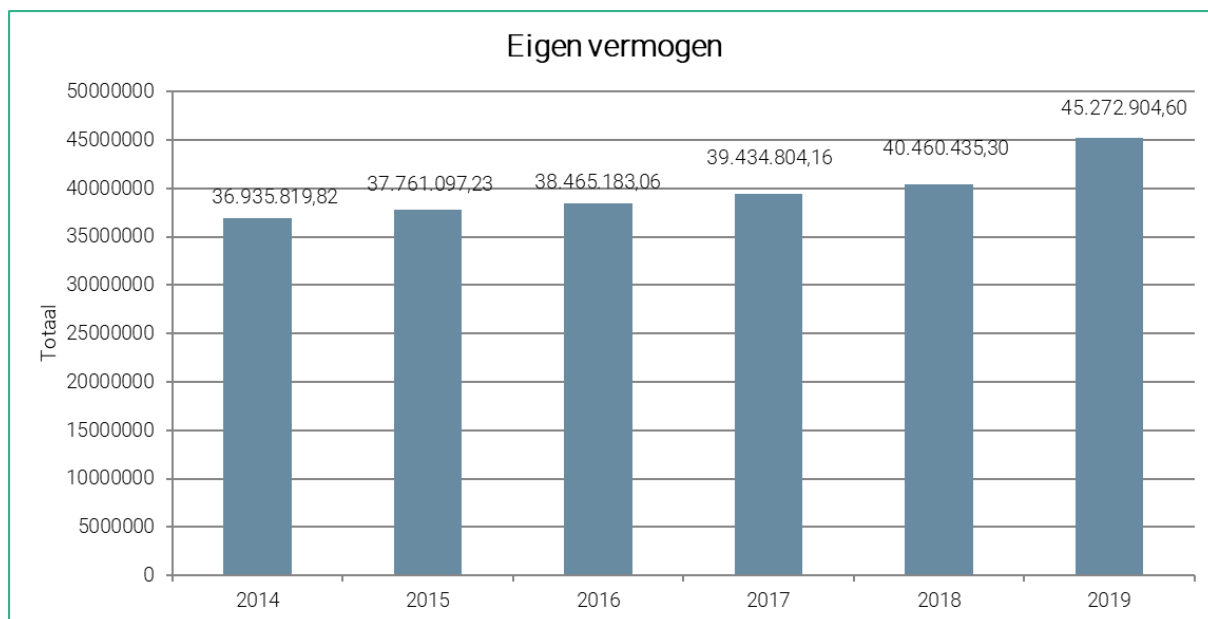
Met een totaalscore van boven de 40, heeft de SHM een goede financiële gezondheid.

6.2. Kerncijfers

Eigen vermogen

2014	2015	2016	2017	2018	2019
36.935.819,82	37.761.097,23	38.465.183,06	39.434.804,16	40.460.435,30	45.272.904,60

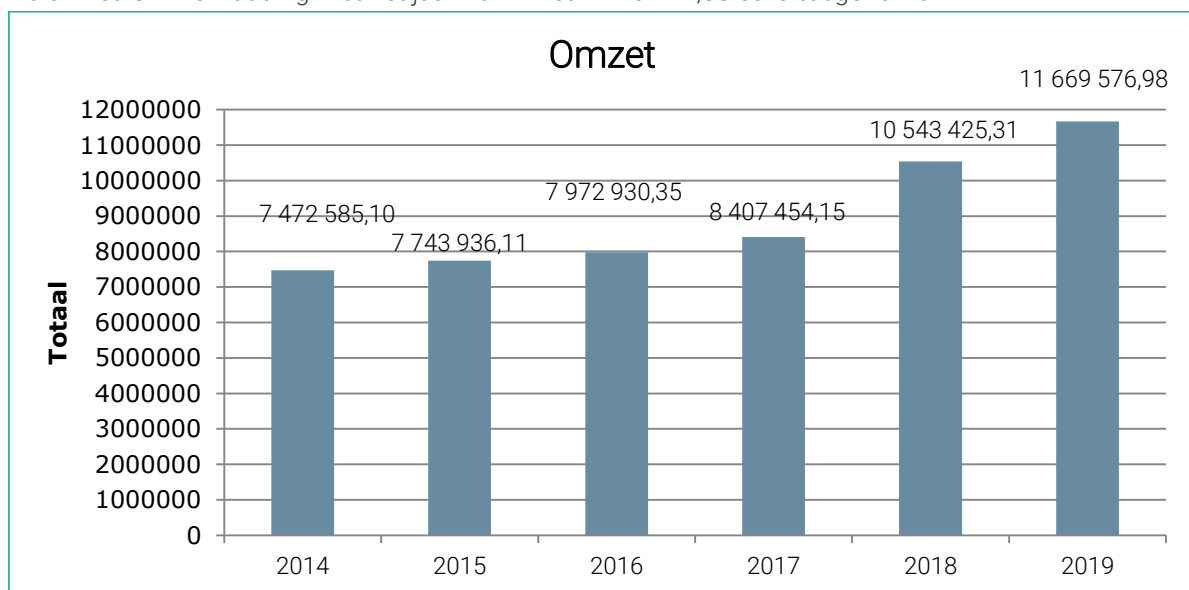
Het eigen vermogen is de laatste 5 jaar met 8.337.084,78 euro toegenomen. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse aangroei van 1.667.416,96 euro per jaar.



Omzet

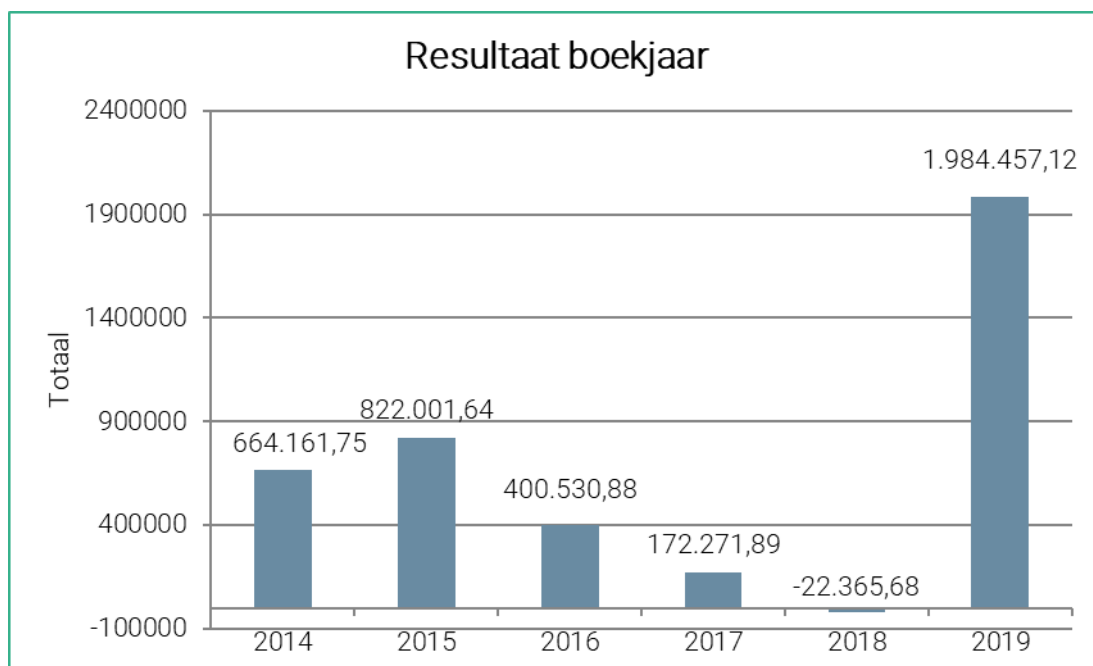
2014	2015	2016	2017	2018	2019
7.472.585,10	7.743.936,11	7.972.930,35	8.407.454,15	10.543.425,31	11.669.576,98

De omzet is in verhouding met het jaar 2014 met 4.196.991,88 euro toegenomen.



Resultaat van het boekjaar (te bestemmen resultaat)

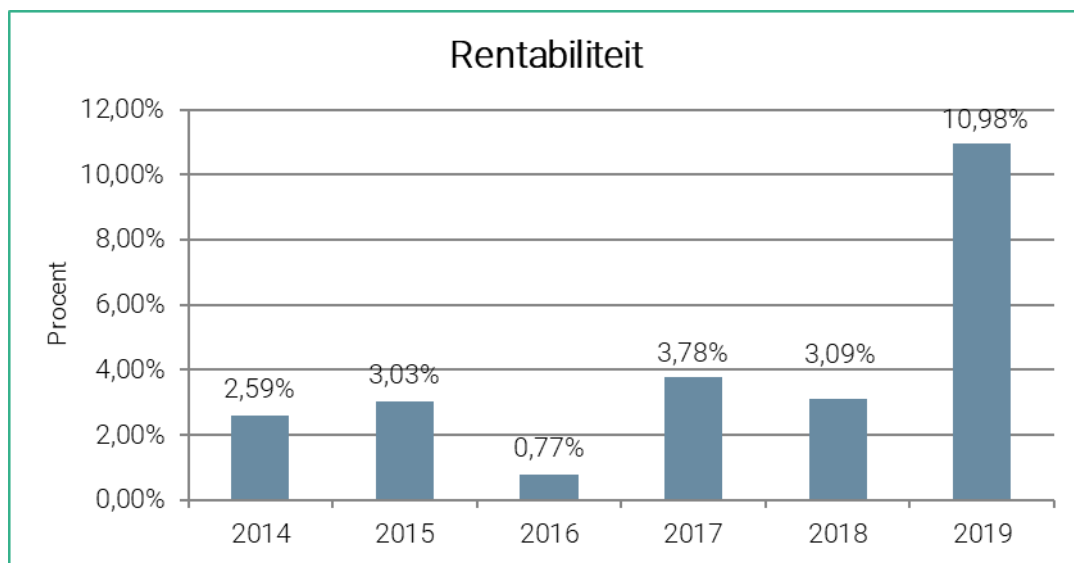
2014	2015	2016	2017	2018	2019
664.161,75	822.001,64	400.530,88	172.271,89	-22.365,68	1.984.457,12



Rentabiliteit

Netto-rentabiliteit van het eigen vermogen, na belasting

2014	2015	2016	2017	2018	2019
2,59%	3,03%	0,77%	3,78%	3,09%	10,98%

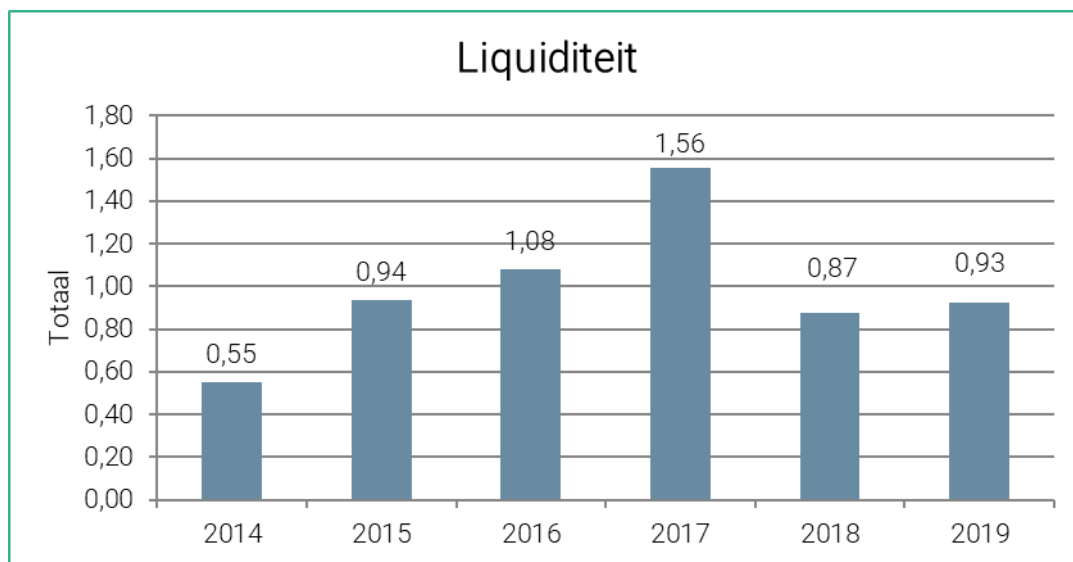


Berekening: winst (verlies) van het boekjaar / eigen vermogen (10/15)

Financiële structuur

Liquiditeit in ruime zin

2014	2015	2016	2017	2018	2019
0,55	0,94	1,08	1,56	0,87	0,93



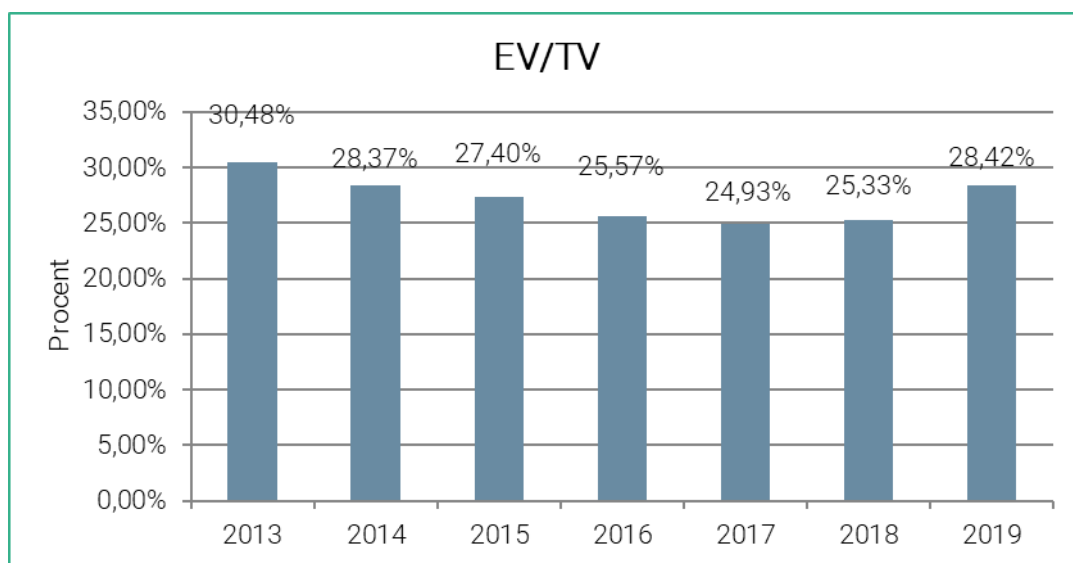
Berekening: $(3+40/41+50/53+54/58+490/1)/(42/48+492/3)$

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.

Eigen vermogen/Totaal vermogen

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
30,48%	28,37%	27,40%	25,57%	24,93%	25,33%	28,42%



Berekening: $(10/15)/(10/49)\%$

Deze ratio meet de financiële autonomie van de onderneming: hoe groter, hoe minder de onderneming afhankelijk is van door derden verstrekte middelen. Hij is één van de componenten van de financiële hefboomcoëfficiënt en bijgevolg van de rentabiliteit van het eigen vermogen voor belastingen.

6.3. Jaarverslag van de raad van bestuur

Woonpunt Zennevallei (erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen – nr 2350

Molenborre 26 bus 1
1500 Halle

RPR Brussel
BE 0400.898.624

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 28 APRIL 2020

Geachte aandeelhouders,

Op heden, 28 april 2020, hebben wij de eer U verslag uit te brengen over de activiteiten van het boekjaar 2019, dat de periode dekt van 01/01/2019 tot en met 31/12/2019.

Het komt aan het bestuursorgaan toe te evalueren of de jaarrekening op going concern-basis kan worden opgemaakt. Er kan worden gesteld dat de continuïteit moet worden beoordeeld over een periode van ten minste twaalf maanden te rekenen vanaf de afsluitdatum van het boekjaar.

Het wordt meer en meer duidelijk dat de gevolgen van COVID-19 voor een aantal sectoren continuïteitsbedreigend zijn. In de gegeven omstandigheden is het dan ook noodzakelijk dat deze beoordeling door het bestuursorgaan wordt gedocumenteerd. Deze documentatie zal in het bijzonder bestaan uit een budget over twaalf maanden, aan te vullen met een kasplanning. Zij dient te worden aangevuld met andere kwalitatieve overwegingen die niet noodzakelijk becijferd zijn.

Overeenkomstig de ISA-vereisten, dient de auditor een evaluatie te maken van de beoordeling door het management met betrekking tot de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven.

Anderzijds kwalificeert COVID-19 als een belangrijke gebeurtenis na balansdatum, waarvoor eveneens een geijkte rapportering is voorgeschreven.

De praktijk is het erover eens dat, voor afsluitingen per 31/12/2019, COVID-19 kwalificeert als een “non adjusting” gebeurtenis na balansdatum.

Hierover moet worden gerapporteerd zowel in het jaarverslag als in de toelichting van de jaarrekening.

Het kan moeilijk zijn om de financiële gevolgen van COVID-19 in te schatten. Als de financiële gevolgen niet kunnen worden ingeschat, dient het bestuursorgaan dit in de toelichting te verantwoorden.

Woonpunt Zennevallei (erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen – nr 2350)

Molenborre 26 bus 1
1500 Halle

RPR Brussel
BE 0400.898.624

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 28 APRIL 2020

A. ACTIVITEIT

De activiteit kan geïllustreerd worden door de volgende samengevatte resultatenrekening:

		31.12.2019	31.12.2018
Huur en vergoedingen	70/74	15 006 939,17	12 784 387,75
Andere bedrijfsopbrengsten	74	482 193,41	8 614,07
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	-2 580 228,62	-1 297 964,28
Totaal		12 908 903,96	11 495 037,54
Diensten en div. goederen	61	-2 613 842,21	-2 799 068,57
Bezoldigingen	62	-1 377 241,67	-1 332 252,89
Afschrijvingen	63	-4 031 740,20	-3 989 733,17
Waardeverminderingen op vorderingen	631/4	-44 406,28	-73 321,52
Voorzieningen risico's en kosten	635/7	1 868 255,89	39 386,80
Andere bedrijfskosten	640/8	-826 352,66	-806 954,32
Niet-recurrente bedrijfskosten	66	-161 255,89	-278 309,70
Totaal bedrijfskosten		-7 186 583,02	-9 240 253,37
Bedrijfsresultaat		5 722 320,94	2 254 784,17
Financiële opbrengsten	75	1 337 982,40	1 150 558,33
Financiële kosten	65	-2 091 533,73	-2 155 075,90
Financieel resultaat		-753 551,33	-1 004 517,57
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen	780	45 658,39	40 925,81
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680	-144 221,63	-77 937,49
Belastingen	67/77	-560 503,50	1 143,24
Winst van het boekjaar		4 309 702,87	1 214 398,16
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789	330 953,09	252 589,90
Overboeking naar de belastingvrije reserve	689	-2 656 198,84	-1 489 353,74
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR		1 984 457,12	-22 365,68

B. MATERIELE VASTE ACTIVA

Dit is de belangrijkste activa-rubriek.

Deze kan als volgt samengevat worden:

		AANSCHAFFINGSWAARDE				
		1/1	+	-	TFT	31/12
Terreinen en gebouwen	22	193 764 857,76	1 990 136,28	-938 681,81	496 293,94	195 312 606,17
Installaties, machines en uitrusting	23	217 752,47	72 184,17	0,00	0,00	289 936,64
Meubilair en rollend materieel	24	492 429,60	52 605,79	-4 840,00	0,00	540 195,39
Overige materiële vaste activa	26	646 535,34	0,00	0,00	212 800,63	859 335,97
Activa in aanbouw	27	6 631 678,49	2 399 499,16	0,00	-709 094,57	8 322 083,08
TOTALEN	20/27	252 050 548,31	4 514 425,40	-943 521,81	0,00	205 324 157,25
		AFSCHRIJVINGEN				NETTO BW
		1/1	+	-	31/12	31/12
Terreinen en gebouwen		48 680 614,55	3 964 423,95	-427 609,54	52 217 428,96	143 095 177,21
Installaties, machines en uitrusting		136 401,75	23 352,91	0,00	159 754,66	130 181,98
Meubilair en rollend materieel		411 692,47	28 179,88	0,00	439 872,35	100 323,04
Overige materiële vaste activa		0,00	9 238,60	0,00	9 238,60	850 097,37
Activa in aanbouw		0,00	0,00	0,00	0,00	8 322 083,08
TOTALEN		71 603 592,50	4 025 195,34	-427 609,54	52 826 294,57	152 497 862,68
				26%		74%

C. CASH FLOW

De cash flow is gelijk aan het resultaat van het boekjaar na belastingen vermeerderd met de nettokosten die geen kasuitgaven meebrengen (afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen).

De cash flow evolueerde als volgt :

	31.12.2019	31.12.2018
Bedrijfsresultaat	5 722 320,94	2 254 784,17
Financieel resultaat	-753 551,33	-1 004 517,57
Belastingen	-560 503,50	1 143,24
Afschrijvingen	4 031 740,20	3 989 733,17
Waardeverminderingen op vorderingen	44 406,28	73 321,52
Voorzieningen risico's en kosten	-1 868 255,89	-39 386,80
Cashflow	6 616 156,70	5 275 077,73
LT leningen vervallend binnen het jaar	-2 932 917,69	-5 189 137,19
Vrije cashflow	3 683 239,01	85 940,54

D. LIQUIDITEIT

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 de 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 op andere dan verbonden ondernemingen of ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat, 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.

		31.12.2019	31.12.2018
Vorraden		620 990,55	2 545 139,31
Vorderingen op ten hoogste één jaar		1 591 582,67	679 989,04
Liquide middelen		4 100 937,62	3 509 720,68
Overlopende rekeningen activa		463 343,23	465 825,08
Totaal	(A)	6 776 854,07	7 200 674,11
Schulden op ten hoogste één jaar		6 696 884,02	7 839 438,82
Overlopende rekeningen passiva		618 052,87	397 953,38
Totaal	(B)	7 314 936,89	8 237 392,20
Liquiditeit in de ruime zin A / B	(A)/(B)	0,93	0,87

E. EIGEN VERMOGEN / VOORZIENINGEN / SCHULDEN / SOLVABILITEIT

Deze ratio meet de financiële autonomie van de onderneming: hoe groter, hoe minder de onderneming afhankelijk is van door derden verstrekte middelen. Hij is één van de componenten van de financiële hefboomcoëfficiënt en bijgevolg van de rendabiliteit van het eigen vermogen voor belastingen.

		31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen	(A)	45 272 904,60	40 460 435,30
Voorzieningen		9 236 594,71	10 950 873,36
Schulden		104 769 642,15	108 324 879,91
Balanstotaal	(B)	159 279 141,46	159 736 188,57
Solvabiliteit	(A)/(B)	28,42%	25,33%

De solvabiliteit stijgt lichtjes de laatste jaren.

F. PERSONEELSKOSTEN

De personeelskosten zijn gestegen van 1.332.252,89 EUR in 2018 naar 1.377.241,67 EUR in 2019, hetzij 3,4 %. Dit is te verklaren door de loonindexering; wijzigingen van loonbarema's in functie van anciënniteit, wijzigingen in het personeelsbestand.

G. RESULTAATBESTEMMING

De te bestemmen winst van het boekjaar bedraagt 1.984.457,12 EUR.

De raad van bestuur stelt voor om de winst van het boekjaar toe te wijzen aan de onbeschikbare reserves.

H. VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

Voorzieningen worden geboekt m.b.t.

- pensioenen en soortgelijke verplichtingen
- grote onderhouds- en herstellingswerken aan het onroerend patrimonium
- hangende geschillen (rubriek overige risico's en kosten)

De uitgestelde belastingen hebben betrekking op de verschuldigde vennootschapsbelasting op geboekte kapitaalsubsidies.

De evolutie van de voorzieningen is als volgt :

	31.12.2018	+	-	31.12.2019
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	0,00	0,00	0,00	0,00
Grote herstellings- en onderhoudswerken	9 488 110,12	0,00	1 868 255,89	7 619 854,23
Overige risico's en kosten	0,00	0,00	0,00	0,00
Uitgestelde belastingen (op kapitaalsubsidies)	1 462 763,24	153 977,24	0,00	1 616 740,48
Totaal voorzieningen	6 560 534,59	153 977,24	1 868 255,89	9 236 594,71

I. TEGEMOETKOMINGEN EN RENTELOZE RENOVATIELENINGEN PROVINCIE VLAAMS-BRABANT.

Met betrekking tot het provinciaal reglement van 22.09.2015 ter stimulering van huisvestingsinitiatieven door sociale huisvestingsmaatschappijen werden bij de provincie Vlaams-Brabant diverse aanvragen (tegemoetkomingen en renteloze leningen) ingediend.

In 2019 heeft Woonpunt Zennevallei kapitaalsubsidies ontvangen voor een totaal bedrag van € 1.076.000,00.

J. ANDERE WETTELIJKE VERMELDINGEN

Conform art. 3:5. Van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) stelt het bestuursorgaan een verslag op waarin het rekenschap geeft van zijn beleid.

Art. 3:6. § 1. WVV stipuleert wat het jaarverslag bedoeld in artikel 3:5 dient te bevatten:

1. ten minste een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij wordt geconfronteerd.

Het in het eerste lid, 1°, bedoelde overzicht bevat een evenwichtige en volledige analyse van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap die in overeenstemming is met de omvang en de complexiteit van dit bedrijf. In zoverre noodzakelijk voor een goed begrip van de ontwikkeling, de resultaten of de positie van de vennootschap, omvat de analyse zowel financiële als, in voorkomend geval, niet-financiële essentiële prestatie-indicatoren die betrekking hebben op het specifieke bedrijf van de vennootschap, met inbegrip van informatie over milieu- en personeelsaangelegenheden. In deze analyse verwijst het jaarverslag in voorkomend geval naar de bedragen vermeld in de jaarrekening en verstrekt het aanvullende uitleg hierover.

In projecten wordt een verzekeringspolis afgesloten die de bouwrisico's indekt.

Voor de dekking van andere risico's of onzekerheden wordt een polis BA, een polis bestuurdersaansprakelijkheid en een polis beroepsaansprakelijkheid afgesloten.

Verder zijn er geen belangrijke risico's of onzekerheden te melden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt.

2. informatie over de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden;
De corona-crisis laat zich momenteel vooral op het operationele vlak merken. Sinds begin maart 2020 past WPZ corona-maatregelen toe met doorgedreven thuiswerk. Tijdelijke werkloosheid is vermeden. Het MB van 18/3/2020 bevestigde WPZ als essentiële dienst. Voor het overige van de operationele kwesties wordt verwezen naar de tussentijdse rapportering hierover.

Daarnaast verwacht WPZ wel een belangrijke impact op de huurinkomsten. Zie punt 3.

3. inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, voor zover deze inlichtingen niet van die aard zijn dat zij ernstig nadeel zouden berokkenen aan de vennootschap;
Woonpunt Zennevallei verwacht een belangrijke impact van de corona-crisis op de huurinkomsten, en wel op 3 vlakken:

1. aanpassing huurprijs. De Vlaamse regering heeft de huuraanpassing nav werkloosheid owv corona administratief vereenvoudigd. Momenteel kunnen we de impact hiervan niet becijferen. Voortgaand op de vragen van onze huurders, verwacht WPZ in mei verschillende aanvragen tot huuraanpassing obv inkomensverlies van 20% of meer in april. Voortaan volstaat het om het loonsverlies in 1 maand aan te tonen terwijl vroeger 3 maand vereist was.

2. huurachterstallen. Naast verminderde huurinkomsten owv lagere prijzen, verwacht WPZ ook een groei in de huurachterstallen. Momenteel is die nog niet zichtbaar in de cijfers, maar we verwachten ons er wel aan. We kunnen nu echter nog niet inschatten hoe groot die groei in de huurachterstallen zal zijn.

3. afbetalingsplannen. WPZ zal rekening houdend met de corona-crisis ook actief meewerken aan afbetalingsplannen. Het is beter tijdelijk een deel van de huur te ontvangen dan helemaal niets. Momenteel ziet WPZ nog geen toename maar dit valt wel te verwachten.

De huurinkomsten van WPZ waren sowieso al zeer bescheiden in vergelijking tot haar patrimonium owv de (te) lage huurprijzen. Dit resulteerde in een bijhorende liquiditeitsratio. **Elke algemene vergadering werd gewezen op dit liquiditeitsrisico. De corona-crisis kan dit liquiditeitsrisico enkel verhogen.** Vandaar dat WPZ de evolutie van de huurinkomsten kort zal opvolgen. Indien de corona-crisis de huurinkomsten drastisch zou doen afnemen, zal dit dus zeker financiële gevolgen hebben. Alhoewel nadelig, kan dit wel gecounterd worden door de verkoop van bestaande huurwoningen op te drijven.

4. informatie over de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling;
Ten aanzien van onderzoek en ontwikkeling kunnen we stellen dat de verrichte werkzaamheden inherent zijn aan de activiteiten in de vastgoedsector en het realiseren van nieuwe projecten.
5. gegevens over het bestaan van bijkantoren van de vennootschap;
De vennootschap heeft geen bijkantoren.
6. ingeval uit de balans een overgedragen verlies blijkt of uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt, een verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit;
Is niet van toepassing. De waarderingsregels werden vastgelegd in de veronderstelling van continuïteit.
7. alle informatie die erin moet worden opgenomen krachtens andere bepalingen van dit wetboek, inzonderheid de artikelen 5:77, § 1, tweede lid, 5:151, 6:12, 7:96, § 1, tweede lid, 7:97, § 4, laatste lid, en § 6, 7:102, tweede lid, 7:108, tweede lid, 7:115, § 1, tweede lid, 7:116, § 1, § 4, laatste lid, en § 6, 7:203, 7:220, §§ 1 en 2, 15:29 en 16:29;
Er waren gedurende het boekjaar geen verrichtingen waarbij een bestuurder of bestuurders rechtstreeks of onrechtstreeks; een belang van vermogensrechtelijke aard had of hadden, dat strijdig was met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur hoorde.
Aan de bestuurders werden in 2019 zitpenningen betaald voor een totaal van € 50.559,21 en € 1.740,47 verplaatsingsvergoedingen.
De vennootschap heeft eigen aandelen verkregen, noch vervreemd.
Alle gegevens die volgens de wet in dit verslag moeten worden opgenomen zijn vermeld.
8. wat betreft het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat: de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake de beheersing van het financieel risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten van voorgenomen transacties waarvoor hedge accounting wordt toegepast, alsook het door de vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico, en kasstroomrisico;
De vennootschap maakt geen gebruik van specifieke financiële instrumenten.
9. in voorkomend geval, de verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité.
Niet van toepassing.
Met betrekking tot het boekjaar 2019 werden bijkomende werkzaamheden aangerekend door de commissaris, buiten zijn mandaat, voor een totaal bedrag van € 19.441,68.

K. STATUTAIRE BENOEMINGEN

In uitvoering van artikel 15 van de statuten zijn de volgende mandaten ten einde en herkiesbaar:

- Mevr. Nicky Van Acker, namens de openbare sector, met name Stad Halle
- Dhr. Guy Tordeur, namens de private sector;

De raad van bestuur stelt voor om de volgende personen te benoemen tot bestuurder:

- Mevr. Nicky Van Acker te herbenoemen voor een periode van 6 jaar, namelijk tot 25 mei 2026 voor de openbare sector;

- Dhr. Guy Tordeur te herbenoemen voor een periode van 6 jaar, namelijk tot 25 mei 2026 voor de private sector;

Het voorstel van de raad van bestuur zal ter stemming worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering.

L. BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP SOCIAAL OOGMERK

De raad van bestuur heeft vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

6.4. Verslag van de commissaris – revisor



Moore Audit

Esplanade 1 bus 96
B-1020 Brussel

T +32 2 743 40 20

www.moore.be

Aan de algemene vergadering
der aandeelhouders van
Woonpunt Zennevallei CVBA

Molenborre 26 bus 1

1500 Halle

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN “WOONPUNT ZENNEVALLEI” CVBA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019 (JAARREKENING)

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van “Woonpunt Zennevallei” CVBA (de “vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 24 juni 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Woonpunt Zennevallei CVBA uitgevoerd gedurende 10 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2019 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 159.279.141,46 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 4.309.702,87.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2019, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.



Woonpunt Zennevallei CVBA – Verslag Commissaris 31/12/2019

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige



**Woonpunt Zennevallei CVBA – Verslag Commissaris 31/12/2019**

levensvatbaarheid van de vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- ▶ het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.



Woonpunt Zennevallei CVBA – Verslag Commissaris 31/12/2019

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

*

* *

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de informatie opgenomen in het activiteitenverslag en van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen of vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, de informatie opgenomen in het activiteitenverslag en bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen of vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag en activiteitenverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

**Woonpunt Zennevallei CVBA – Verslag Commissaris 31/12/2019****Vermelding betreffende de sociale balans**

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- ▶ Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- ▶ De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- ▶ Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen of vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn gedaan of genomen.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Brussel.

Moore Audit BV,
Commissaris,
vertegenwoordigd door:

Digitaal ondertekend door
Jan De Bom Van
Driessche (Signature)
Datum: 07/05/2020
12:03:13

Jan De Bom Van Driessche,
Bedrijfsrevisor.

6.5. Jaarrekening

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0400.898.624	Blz.	E.	D.	VOL 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)NAAM: **Woonpunt Zennevallei**Rechtsvorm: **CVBA**Adres: **Molenborre**Nr.: **26 , bus 1**Postnummer: **1500**Gemeente: **Halle**Land: **België**Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Brussel, nederlandstalige**Internetadres¹:Ondernemingsnummer **0400.898.624**

DATUM **22/05/2017** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **IN EURO (2 decimalen)** ²

goedgekeurd door de algemene vergadering van

25/05/2020

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2019

tot

31/12/2019

Vorig boekjaar van

01/01/2018

tot

31/12/2018De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet ³ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.Totaal aantal neergelegde bladen: **38**

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Oscar Decoster**Voorzitter van de raad van bestuur**

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

¹ Facultatieve vermelding.² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.³ Schrappen wat niet van toepassing is.

Nr. 0400.898.624

VOL 2.1

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

Decoster Oscar

Veroonskouter 2a, 1502 Lembeek, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : 28/05/2008- 27/05/2024

Vandaele Hugo

Nachtegaallaan 35, 1653 Dworp, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 18/05/2015- 31/05/2021

Ceunen Marijke

V.mertensstraat 7, 1501 Buizingen, België

Functie : bestuurder

Mandaat : 15/05/2017- 15/05/2023

Coppens Gunther

Pastorijstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, België

Functie : bestuurder

Mandaat : 15/05/2017- 29/05/2023

Deknopper Eddy

Eegde 9, 1653 Dworp, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 09/05/2016- 09/05/2022

Janssens Nanda

Nachtegaalstraat 220, 1501 Buizingen, België

Functie : bestuurder

Mandaat : 27/05/2019- 26/05/2025

Keymolen Bart

Konijnestraat 82, 1602 Vlezenbeek, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 09/05/2016- 09/05/2022

Maes Nadine

Devillersstraat 2, 1654 Huizingen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 18/05/2015- 31/05/2021

Massien Peggy

Puesstraat (Arthur) 69, 1502 Lembeek, België

Functie : bestuurder

Mandaat : 28/05/2018- 27/05/2024

Nr.	0400.898.624	VOL 2.1
-----	--------------	---------

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Tordeur Guy

Rastelbos 4, 1653 Dworp, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/05/2014- 31/05/2020

Van Acker Nicky

Groeningenstraat 8, 1500 Halle, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/05/2014- 31/05/2020

Van Wanseele Sonja

Sint-Jansweg 8, 1654 Huizingen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 27/05/2019- 26/05/2025

Vandenbussche Willem

Kappellestraat 2, 1673 Beert, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 18/05/2015- 31/05/2021

Moore Audit BV 0453.925.059

Esplanade 1, bus 96, 1020 Brussel 2, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : A00909

Mandaat : 24/06/2019- 30/05/2022

Vertegenwoordigd door :

1. De Bom Van Driessche Jan
Koninklijke Kasteeldreef 36 , 1860 Meise, België
Bedrijfsrevisor

Nr.	0400.898.624	VOL 2.2
-----	--------------	---------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet * geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming **,
- B. Het opstellen van de jaarrekening **,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps- nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

Nr. 0400.898.624

VOL 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	152.502.287,39	152.535.514,46
Immateriële vaste activa	6.2	21	4.424,71	10.969,57
Materiële vaste activa	6.3	22/27	152.497.862,68	152.524.544,89
Terreinen en gebouwen		22	143.095.177,21	145.084.243,21
Installaties, machines en uitrusting		23	130.181,98	81.350,72
Meubilair en rollend materieel		24	100.323,04	80.737,13
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	850.097,37	646.535,34
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	8.322.083,08	6.631.678,49
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28		
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8		
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		

Nr.	0400.898.624	VOL 3.1
-----	--------------	---------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	6.776.854,07	7.200.674,11
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	620.990,55	2.545.139,31
Vorraden		30/36	620.990,55	2.545.139,31
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	620.990,55	2.545.139,31
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	1.591.582,67	679.989,04
Handelsvorderingen		40	1.255.944,89	475.279,79
Overige vorderingen		41	335.637,78	204.709,25
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	4.100.937,62	3.509.720,68
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	463.343,23	465.825,08
TOTAAL DER ACTIVA		20/58	159.279.141,46	159.736.188,57

Nr.	0400.898.624	VOL 3.2
-----	--------------	---------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	45.272.904,60	40.460.435,30
Kapitaal	6.7.1	10	30.053,26	30.522,01
Geplaatst kapitaal		100	104.287,50	105.662,50
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101	74.234,24	75.140,49
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	19.878.358,29	17.553.112,54
Wettelijke reserve		130	10.553,75	10.553,75
Onbeschikbare reserves		131	2.223.072,20	2.223.072,20
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	2.223.072,20	2.223.072,20
Belastingvrije reserves		132	17.644.732,34	15.319.486,59
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	5.691.480,08	3.707.022,96
Kapitaalsubsidies		15	19.673.012,97	19.169.777,79
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN ..		16	9.236.594,71	10.950.873,36
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	7.619.854,23	9.488.110,12
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	7.619.854,23	9.488.110,12
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	1.616.740,48	1.462.763,24

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

Nr.	0400.898.624	VOL 3.2
-----	--------------	---------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	104.769.642,15	108.324.879,91
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	97.454.705,26	100.087.487,71
Financiële schulden		170/4	96.305.597,07	98.955.745,41
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	86.203.278,97	86.652.624,07
Overige leningen		174	10.102.318,10	12.303.121,34
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.149.108,19	1.131.742,30
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	6.696.884,02	7.839.438,82
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.932.917,69	5.189.137,19
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	2.230.711,15	1.592.349,01
Leveranciers		440/4	2.230.711,15	1.592.349,01
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.443.460,24	907.048,04
Belastingen		450/3	1.302.135,48	741.068,54
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	141.324,76	165.979,50
Overige schulden		47/48	89.794,94	150.904,58
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	618.052,87	397.953,38
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	159.279.141,46	159.736.188,57

Nr.	0400.898.624	VOL 4
-----	--------------	-------

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	15.489.132,58	12.793.001,82
Omzet	6.10	70	11.669.576,98	10.543.425,31
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72	418.857,66	
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	482.193,41	2.240.962,44
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	2.918.504,53	8.614,07
Bedrijfskosten		60/66A	9.766.811,64	10.538.217,65
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	2.580.228,62	1.297.964,28
Aankopen		600/8	656.079,86	262.173,89
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	1.924.148,76	1.035.790,39
Diensten en diverse goederen		61	2.613.842,21	2.799.068,57
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	1.377.241,67	1.332.252,89
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	4.031.740,20	3.989.733,17
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		631/4	44.406,28	73.321,52
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	-1.868.255,89	-39.386,80
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	826.352,66	806.954,32
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	161.255,89	278.309,70
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	5.722.320,94	2.254.784,17

Nr.	0400.898.624	VOL 4
-----	--------------	-------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	1.337.982,40	1.150.558,33
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.337.982,40	1.150.558,33
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751		1.327,44
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	1.337.982,40	1.149.230,89
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten	6.11	65/66B	2.091.533,73	2.155.075,90
Recurrente financiële kosten		65	2.091.533,73	2.155.075,90
Kosten van schulden		650	2.064.841,25	2.154.331,88
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugneming)(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	26.692,48	744,02
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting(+)/(-)		9903	4.968.769,61	1.250.266,60
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen		780	45.658,39	40.925,81
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	144.221,63	77.937,49
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	6.13	67/77	560.503,50	-1.143,24
Belastingen		670/3	560.503,50	
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		1.143,24
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	4.309.702,87	1.214.398,16
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	330.953,09	252.589,90
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	2.656.198,84	1.489.353,74
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	1.984.457,12	-22.365,68

Nr.	0400.898.624	VOL 5
-----	--------------	-------

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	5.691.480,08	3.707.022,96
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	1.984.457,12	-22.365,68
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	3.707.022,96	3.729.388,64
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921		
Over te dragen winst (verlies) (+)/(-)	(14)	5.691.480,08	3.707.022,96
Tussenkomst van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

Nr.	0400.898.624	VOL 6.2.3
-----	--------------	-----------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	84.121,79
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	84.121,79	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	73.152,22
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	6.544,86	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	79.697,08	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	4.424,71	

Nr. 0400.898.624

VOL 6.3.1

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	193.764.857,76
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	1.990.136,28	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	938.681,81	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8181	496.293,94	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	195.312.606,17	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxx	48.680.614,55
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	3.964.423,95	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	427.609,54	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	52.217.428,96	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	143.095.177,21	

Nr. 0400.898.624

VOL 6.3.2

INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	217.752,47
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	72.184,17	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	289.936,64	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	136.401,75
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	23.352,91	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	159.754,66	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	130.181,98	

Nr. 0400.898.624

VOL 6.3.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	492.429,60
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	52.605,79	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	4.840,00	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	540.195,39	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8243		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxx	411.692,47
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	28.179,88	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	439.872,35	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	100.323,04	

Nr. 0400.898.624

VOL 6.3.5

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	646.535,34
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8185	212.800,63	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	859.335,97	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215		
Verworven van derden	8225		
Afgeboekt	8235		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8245		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8255		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	9.238,60	
Teruggenomen	8285		
Verworven van derden	8295		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8315		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	9.238,60	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	850.097,37	

Nr.	0400.898.624	VOL 6.3.6
-----	--------------	-----------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	6.631.678,49
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	2.399.499,16	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-709.094,57	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	8.322.083,08	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	8.322.083,08	

Nr. 0400.898.624

VOL 6.6

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**OVERIGE GELDBELEGGINGEN****Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen ...**

Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag

Edele metalen en kunstwerken

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

Met een resterende looptijd of opzegtermijn van

hoogstens één maand

meer dan één maand en hoogstens één jaar

meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

Verkregen opbrengsten

Boekjaar
463.343,23

Nr. 0400.898.624

VOL 6.7.1

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**STAAT VAN HET KAPITAAL****Maatschappelijk kapitaal**

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXXXXXX	105.662,50
(100)	104.287,50	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Uitbetaald

Samenstelling van het kapitaal
Soorten aandelen

Gewone kapitaals aandelen

Aandelen op naam.....

Gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	-1.375,00	110
	104.287,50	1.895
8702	XXXXXXXXXXXXXX	1.895
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	74.234,24	XXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXX	
	74.234,24	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Nr.	0400.898.624	VOL 6.7.1
-----	--------------	-----------

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing van de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

Nr.	0400.898.624	VOL 6.8
-----	--------------	---------

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

**UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK
BEDRAG VOORKOMT.**

Boekjaar

Nr. 0400.898.624

VOL 6.9

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

Financiële schulden	8801	2.932.917,69
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	2.600.419,89
Overige leningen	8851	332.497,80
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen (42) 2.932.917,69

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden	8802	15.489.594,84
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	13.690.630,60
Overige leningen	8852	1.798.964,24
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar 8912 15.489.594,84

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	80.816.002,23
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	72.512.648,37
Overige leningen	8853	8.303.353,86
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	1.149.108,19

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar 8913 81.965.110,42

Nr.	0400.898.624	VOL 6.9
-----	--------------	---------

GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)***Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Financiële schulden	8921
Achtergestelde leningen	8931
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951
Kredietinstellingen	8961
Overige leningen	8971
Handelsschulden	8981
Leveranciers	8991
Te betalen wissels	9001
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021
Overige schulden	9051
Totaal door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden	8922
Achtergestelde leningen	8932
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952
Kredietinstellingen	8962
Overige leningen	8972
Handelsschulden	8982
Leveranciers	8992
Te betalen wissels	9002
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022
Belastingen	9032
Bezoldigingen en sociale lasten	9042
Overige schulden	9052
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** *(post 450/3 en 178/9 van de passiva)*

Vervallen belastingenschulden	9072	
Niet-vervallen belastingenschulden	9073	752.135,48
Geraamde belastingenschulden	450	

Bezoldigingen en sociale lasten *(post 454/9 en 178/9 van de passiva)*

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	141.324,76

Nr.	0400.898.624
-----	--------------

VOL 6.9

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

toe te rekenen kosten

over te dragen opbrengsten

Boekjaar
376.474,73
211.931,20

Nr. 0400.898.624

VOL 6.10

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

BEDRIJFSKOSTEN**Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	162.581,60	320.769,34
9086	28	26
9087	22,3	21,7
9088	33.583	32.247
620	985.503,59	922.917,71
621	233.435,79	230.916,34
622	89.559,62	100.733,52
623	68.742,67	77.685,32
624		

Nr. 0400.898.624

VOL 6.10

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	44.406,28	73.321,52
Teruggenomen	9113		
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115		
Bestedingen en terugnemingen	9116	1.868.255,89	39.386,80
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	825.484,66	785.389,42
Andere	641/8	868,00	21.564,90
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		

Nr.	0400.898.624	VOL 6.11
-----	--------------	----------

FINANCIËLE RESULTATEN**RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN****Andere financiële opbrengsten**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN

Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen

Geactiveerde interesten

Waardeverminderingen op vlottende activa

Geboekt

Teruggenomen

Andere financiële kosten

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen

Voorzieningen met financieel karakter

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Uitsplitsing van de overige financiële kosten

Bank- & postkosten

Andere diverse financiële kosten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	517.350,84	508.931,09
9126	820.631,56	640.299,80
6501		
6503		123,58
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
	816,49	
	25.875,99	

Nr. 0400.898.624

VOL 6.12

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	2.918.504,53	8.614,07
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	2.918.504,53	8.614,07
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	2.897.782,72	4.085,29
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	20.721,81	4.528,78
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	161.255,89	278.309,70
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	161.255,89	278.309,70
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630	161.255,89	278.225,60
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7		84,10
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	6691		

Nr. 0400.898.624

VOL 6.13

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

Belastingen op het resultaat van het boekjaar	
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	
Geraamde belastingssupplementen	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	
Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	

Codes	Boekjaar
9134	550.000,00
9135	550.000,00
9136	
9137	
9138	10.503,50
9139	10.503,50
9140	

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

Actieve latencies	
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	
Passieve latencies	
Uitsplitsing van de passieve latencies	

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

Aan de onderneming (aftrekbaar)	
Door de onderneming	

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

Bedrijfsvoorheffing	
Roerende voorheffing	

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	70.699,31	365,21
9146	423.619,48	488.208,95
9147	204.173,41	214.321,62
9148		

Nr.	0400.898.624	VOL 6.14
-----	--------------	----------

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	
Waarvan		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	
Maximumbedrag ten belopen waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9153	
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9161	
Bedrag van de inschrijving	9171	
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9162	
Bedrag van de inschrijving	9172	
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	

	Codes	Boekjaar
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
Uitgeschreven aanbestedingen		9.657.996,24
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	
Verkochte (te leveren) goederen	9214	
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	

Nr.	0400.898.624	VOL 6.14
-----	--------------	----------

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

Boekjaar

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

Boekjaar

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN en die niet in de resultatenrekening of balans worden weergegeven

Boekjaar

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

Boekjaar

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

Nr.	0400.898.624
-----	--------------

VOL 6.14

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)

Boekjaar

Nr. 0400.898.624

VOL 6.16

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET**BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN**

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	50.559,21
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Bezoldiging van de commissaris(sen)

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	15.022,64
95061	
95062	
95063	19.441,68
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen

Nr.	0400.898.624	VOL 6.19
-----	--------------	----------

WAARDERINGSREGELS

Woonpunt Zennevallei CVBA

Molenborre 26/01

B-1500 Halle

RPR Brussel

REGELS INZAKE DE WAARDERINGEN IN DE INVENTARIS, DE VASTSTELLINGEN EN DE AANPASSING VAN DE

AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN

VOOR RISICO'S EN KOSTEN

Volgens de beslissing van de raad van bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de

aankoopprijs of de waarde van opbouw, de schulden en schuldvorderingen tegen het nog verschuldigde bedrag. In de aankoopprijs of de waarde van

opbouw zijn de intercalaire interesten op ontleende kapitalen begrepen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling

van het betrokken actief voorafgaat.

De afschrijvingen worden berekend voor:

. de verhuurde woningen vóór 1997 over 66 jaar, op basis van een kwotiteit van 1,5% van 5/6de van de totale waarde, grond inbegrepen

. de verhuurde woningen vanaf 1997 over 50 jaar, op basis van een kwotiteit van 2% van 6/6de van de totale waarde of 33 jaar (N.F.S.);

. de verhuurde woningen vanaf 2011 over 33 jaar, op basis van een kwotiteit van 3,03% van 6/6de van de totale waarde, grond exclusief terreinen worden afzonderlijk geactiveerd.

. de modernisering van verhuurde gebouwen over 15 jaar, op basis van een kwotiteit van 6,68% van 6/6de van de totale waarde

. de garages, autoboxen en bergplaatsen over 66 jaar of 20 jaar (ex Huizingen)

. de installaties voor centrale verwarming over 25 jaar of 15 jaar (ex Huizingen)

. de liften over 25 jaar

. mobiele uitrusting der woningen : over 10 jaar of 15 jaar (ex Huizingen)

. bestuursgebouwen : over 33 jaar of 66 jaar (ex Huizingen)

. bureelmeubilair : over 10 jaar

. bureelmaterieel en machines : over 5 jaar

. materieel : over 5 jaar

. werkplaatsmaterieel : over 15 jaar

. werkplaatsmachines en materieel : over 5 jaar

. informaticamaterieel : over 5 jaar

De dubieuze vorderingen op huurders worden gewaardeerd aan 75% van afrekening van vertrokken huurders en oninvorderbaar gesteld op basis van een

juridisch tegenstelbaar document inzake de onvermogensheid van de schuldenaar.

Kapitaalsubsidies worden als volgt afgeschreven :

. subsidies dorps- en stadsherwaardering : op 66 jaar

. subsidies vlaamse tewerkstellingsconferentie : op 33 jaar

Voorzieningen voor risico's en kosten

De voorzieningen voor grote herstellingen en onderhoudswerken worden aangelegd voor alle gebouwen, op basis van een kostprijsraming van de uit

te voeren werken.

Deze raming wordt geïndexeerd om rekening te houden met de prijsstijging van deze werken tussen het jaar van de berekening en het jaar van

vermoedelijke uitvoering van de werken.

De aldus aangelegde voorzieningen worden teruggenomen in het jaar van uitvoering van de desbetreffende werken.

Financiële kosten

Vanaf het boekjaar 2005 worden de intercalaire interesten met betrekking tot gebouwen in aanbouw, geactiveerd samen met de aanschaffingswaarde.

Voor het boekjaar 2018 bedragen de aldus geactiveerde interesten € 0,00

Kapitaalsubsidies

Tijdens het boekjaar toegekende kapitaalsubsidies: € 1.076.000,00

Tijdens het boekjaar ontvangen kapitaalsubsidies: € 1.076.000,00

Nr.	0400.898.624	VOL 10
-----	--------------	--------

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 339

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	13,3	9,0	4,3
Deeltijds	1002	13,6	3,0	10,6
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	22,3	11,1	11,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	21.322	14.376	6.946
Deeltijds	1012	12.261	2.831	9.430
Totaal	1013	33.583	17.207	16.376
Personeelskosten				
Voltijds	1021	874.415,59	589.559,82	284.855,77
Deeltijds	1022	502.826,08	116.100,20	386.725,88
Totaal	1023	1.377.241,67	705.660,02	671.581,65
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	21,7	10,7	11,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren.....	1013	32.247	15.739	16.508
Personeelskosten	1023	1.332.252,89	680.503,53	651.749,36
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Nr. 0400.898.624

VOL 10

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	14	14	23,2
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	14	14	23,2
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	9	3	11,1
lager onderwijs	1200	8	3	10,1
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203	1		1,0
Vrouwen	121	5	11	12,1
lager onderwijs	1210	2	9	7,9
secundair onderwijs	1211		1	0,7
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1	1	1,5
universitair onderwijs	1213	2		2,0
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	14	10	20,8
Arbeiders	132		4	2,4
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		
Kosten voor de onderneming	152		

Nr.	0400.898.624	VOL 10
-----	--------------	--------

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	12	3	13,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210			
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

UITGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	11	2	12,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310			
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343			
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

Nr. 0400.898.624

VOL 10

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	3	5811	7
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	80	5812	84
Nettokosten voor de onderneming	5803	2.548,38	5813	2.644,35
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	2.300,06	58131	2.438,00
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	248,32	58132	206,35
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	

