

Activiteitenverslag

20

20





Activiteitenverslag 2020

Activiteitenverslag over het boekjaar 2020
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	4
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	14
2.1. 1867 betaalbare huurwoningen	14
2.1.1. Overzicht woningpatrimonium - toestand op 31/12/2020	15
2.1.2. Overzicht woningpatrimonium over de jaren heen	19
2.1.3. Uitgevoerde herstellingen	21
2.1.4. Klanttevredenheid	22
2.1.5. Klachtenmanagement	22
2.2. Projecten	25
2.2.1. Opgeleverde projecten in 2020	25
2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2020	25
2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2020	29
2.2.4. Lopende renovaties	33
2.2.5. Toekomstige renovaties	33
3. Verhuring	35
3.1. Onze huurders	35
3.1.1. Overzicht huurders 31/12/2020	35
3.1.2. Analyse sociale huurders	35
3.1.2. Nationaliteiten sociale huurders	36
3.1.4. Reële huurprijzen versus basishuurprijzen	37
3.1.5. Debiteurenbeheer	39
3.2. Kandidaat-huurders	43
3.2.1. Nieuwe inschrijvingen kandidaten: sociale huur	43
3.2.2. Aantal kandidaten op de wachtlijst	44
3.2.3. Kandidaat-huurders – Evolutie per leeftijdscategorie	44
3.2.4. Keuze kandidaten	45
3.2.5. Geschrapte kandidatendossiers en toewijzingen voor het jaar 2020	46
3.2.6. Tellerstand verhuringen op 31/12/2020	46

4. Communicatie	49
4.1. In de Pers	49
4.2. 100 jaar WPZ	50
4.3. Renovaties en herhuisvestingen	51
5. Globaal onderzoek	52
5.1. Terug naar basistoezicht ook voor inschrijvingen, toewijzingen en huurprijsberekening	52
6. Financiën	52
6.1. Figi, financiële gezondheidsindicatoren	52
6.1.1. Liquiditeit	52
6.1.2. Solvabiliteit	53
6.1.3. Rentabiliteit	53
6.1.4. Werkings- en onderhoudskosten	54
6.1.5. Samenvatting FIGI 2020	55
6.2. Kerncijfers	55

Voorwoord

2020

was voor Woonpunt Zennevallei (WPZ) het jaar waarin ze haar 100 jaar zou vieren. Dit was de aanleiding om te vieren met onze huurders en partners. We hadden allerlei plannen om vanaf april verschillende buurtfeesten te organiseren. De coronacrisis besliste daar anders over.



Ineens was er verplicht thuiswerk, ook voor veel van onze huurders. Velen werden geraakt door technische werkloosheid of verloren hun werk, met alle vragen van dien, ook met betrekking tot wonen bij WPZ.

Als essentieel bedrijf kreeg WPZ de kans om verder te werken, maar wel zoveel als mogelijk via telewerk. Vandaar gaat er uitdrukkelijk veel dank naar iedereen die het mee mogelijk heeft gemaakt dat WPZ een bron van woonzekerheid voor haar klanten is kunnen blijven.



De coronacrisis maakte het belang van
'zich goed voelen' meer dan duidelijk

2020 maakte nog maar eens opnieuw duidelijk dat sociaal wonen meer is dan enkel betaalbaar wonen. De coronacrisis maakte het belang van 'zich goed voelen' meer dan duidelijk. Dat is niet enkel een verhaal van het individu maar staat ook in relatie tot met wie je samenleeft, in hetzelfde huis, maar ook als buur. Het gaat verder en staat niet los van de ruimere buurt waarin je leeft en hoe goed je je daar voelt en bij wie je terecht kunt op momenten dat je hulp nodig hebt.

Om die reden blijft WPZ meer aandacht vragen voor dit facet van haar werking in samenwerking met haar zorgpartners. Het blijft verbazend dat daarvoor géén werkingstoelage voorzien wordt en dit eigenlijk gefinancierd wordt door alle WPZ-huurders samen.

Bart Vranken - Directeur

1. Organisatie

1.1. Onze woonmaatschappij

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

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

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



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

Du Bois A.	Casaer H.	Carels A.	Sobrie A.
Debrael J.	Deridder D.	De Saeger F.	Heremans M.
Beckwe S.	Janssens N.	Goossens K.	Vanderrusten P.
Van Wanseele S.	Tordeur G.	Deville E.	De Hertogh M.
Deknopper E.	Poté K.	Severs T.	Van Volsem J.
Decoster O.	Van Acker N.	Deridder A.	Van Ruysevelt L.
Vandaele H.	Lemonnier M.	Lacres P.	Massien P.
Tordeur G.	Nechelput G.	Kindermans K.	Vandergucht M.

1.3. Dagelijks en raad van bestuur**1.3.1. Samenstelling**

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

Samenstelling dagelijks bestuur 2020

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

Samenstelling raad van bestuur 2020

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. Dhr. Merckx C., Stad Halle
 9. Dhr. Coppens G., Provincie Vlaams-Brabant
 10. Mevr. Massien P., Stad Halle
 11. Dhr. Tordeur G., Privé
 12. Dhr. Keymolen B., Gemeente Sint-Pieters-Leeuw
 13. Mevr. Van Wanseele S., Privé
- Dhr. Vranken B., Directeur

Wijzigingen raad van bestuur

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

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

In dit verband worden de mandaten als volgt verdeeld :

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

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

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

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

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

1.3.2. Vergader- en overlegmomenten

In 2020 hebben het dagelijks bestuur en de raad van bestuur vergaderd op volgende momenten:

dagelijks bestuur	raad van bestuur
14 januari 2020	21 januari 2020
04 februari 2020	18 februari 2020
11 februari 2020	
10 maart 2020	24 maart 2020
21 april 2020	28 april 2020
19 mei 2020	25 mei 2020
09 juni 2020	23 juni 2020
07 juli 2020	
20 augustus 2020	25 augustus 2020
08 september 2020	22 september 2020
06 oktober 2020	27 oktober 2020
16 november 2020	23 november 2020
08 december 2020	22 december 2020

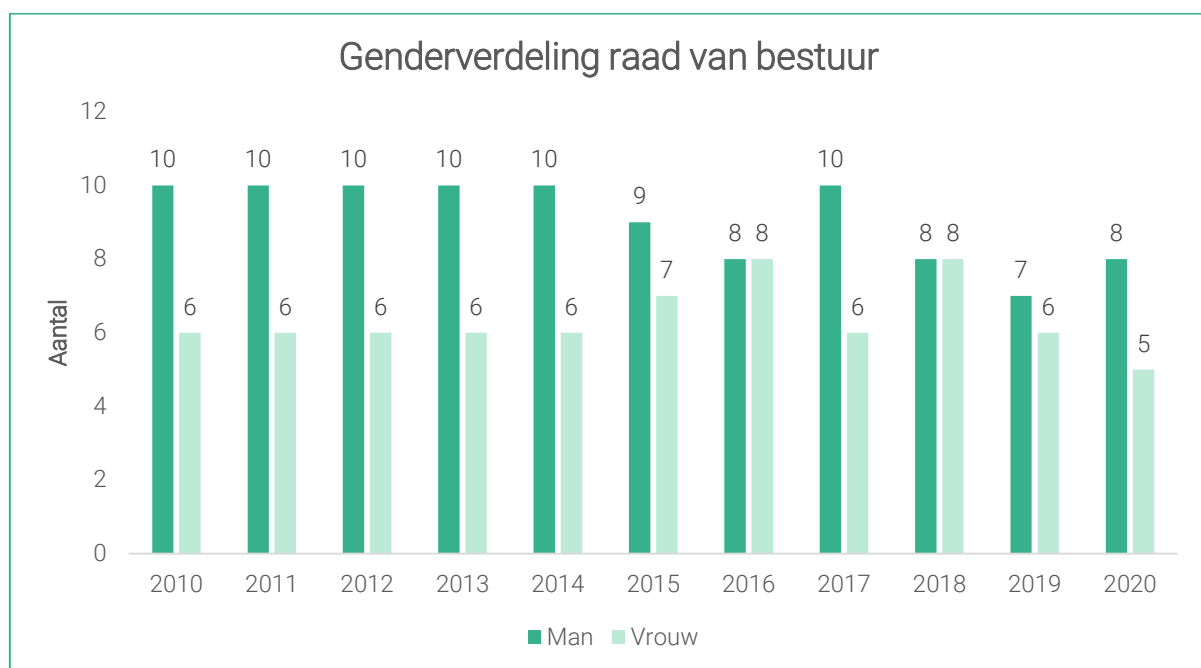
1.3.3. Genderdiversiteit

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 haar beste doet om te voldoen aan de norm in de raad van bestuur én het dagelijks bestuur.

In 2020 waren er 5 op de 13 leden van de raad van bestuur van het vrouwelijke geslacht. In het dagelijks bestuur zetelden 2 vrouwen op een totaal van 8.



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. Kennis wordt bij hen gecentraliseerd en vragen worden doorgestuurd naar de juiste dienst of collega van de back office.

Om te kunnen inspelen op de noden en wensen van onze klanten, werd in november een tevredenheidsenquête afgenomen bij onze huurders. Zowel werkbonden die intern werden behandeld, als extern werden uitgegeven, werden onderzocht. Dit werd nog slechts op kleine schaal uitgevoerd. In 2021 zal de front office zulke enquêtes vaker afnemen. De resultaten van de enquête zijn positief. U vindt ze onder punt 2.1.4.

Back office

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

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

Bij de klantendienst gaat het over afspraken met klanten in functie van kandidaturen, verhuringen, gewijzigde woonstkeuze, wijziging gezinssamenstelling, huurachterstal, leefbaarheidsproblemen, enz. Via de front office worden dan afspraken vastgelegd in vooraf voorziene blokken. Daarbij wordt verzekerd dat zowel in de voor- als in de namiddag afspraken mogelijk zijn.

Bereikbaarheid

Wegens de coronapandemie was het in 2020 een uitdaging om bereikbaar te blijven voor huurders en kandidaten. Heel snel werd gevraagd aan bezoekers om enkel nog op afspraak langs te komen en dit enkel voor dringende zaken. Huisbezoeken, poetsbeurten en herstellingen werden tijdens de lockdown zelfs tijdelijk niet uitgevoerd. Nadien werden deze maatregelen versoepeld, met respect voor de hygiënevoorschriften.

De telefonische bereikbaarheid werd noodgedwongen beperkt. Door het telewerken, was het technisch niet mogelijk om twee telefoonlijnen tegelijk open te hebben. Er werd dus gevraagd om zo veel mogelijk via mail te communiceren.

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

1.4.2. Organisatiecultuur

De medewerkers werden dit jaar op de proef gesteld omwille van het vele telewerken. Overleggen en vieringen verliepen zo veel mogelijk digitaal. Een hele aanpassing voor een maatschappij die prat gaat op haar familiale en ongedwongen werksfeer.

Toch heeft de fysieke afstand het samenhorigheidsgevoel en de solidariteit onder collega's niet tenietgedaan. Vooral "teamweek", een alternatief voor de traditionele teambuildingsdag, heeft de collega's terug dichterbij elkaar gebracht.



WINNAARS VAN TEAMWEEK 2020



WPZ besteedt veel aandacht aan het welzijn van haar werknemers. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in opleidingsmogelijkheden. In 2020 volgden 3 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.



Aan de gezondheid wordt ook gedacht. Elke week staat een fruitmand klaar. Verder hebben de medewerkers de kans gekregen om vanaf 2020 een elektrische fiets te leasen via de maatschappij. Hierdoor wordt de auto vaker aan de kant gelaten voor hun woon-werkverkeer.

1.4.3. Sociale balans

Op 31 december 2020 was de toestand bij Woonpunt Zennevallei als volgt:



29 medewerkers



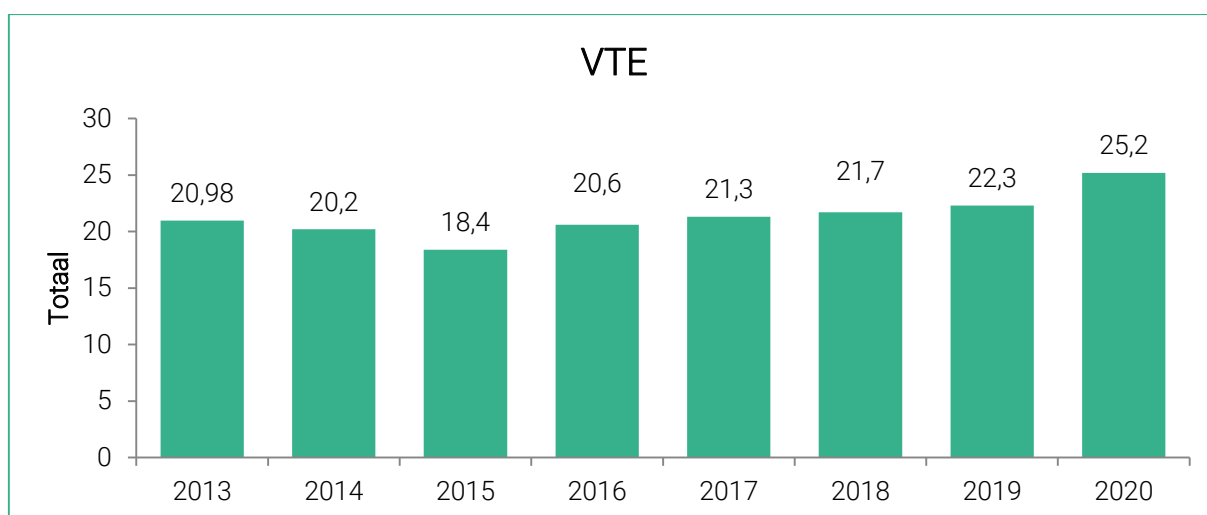
**25,2 voltijdse
equivalenten (VTE)**



**39.612,7
gepresteerde uren**

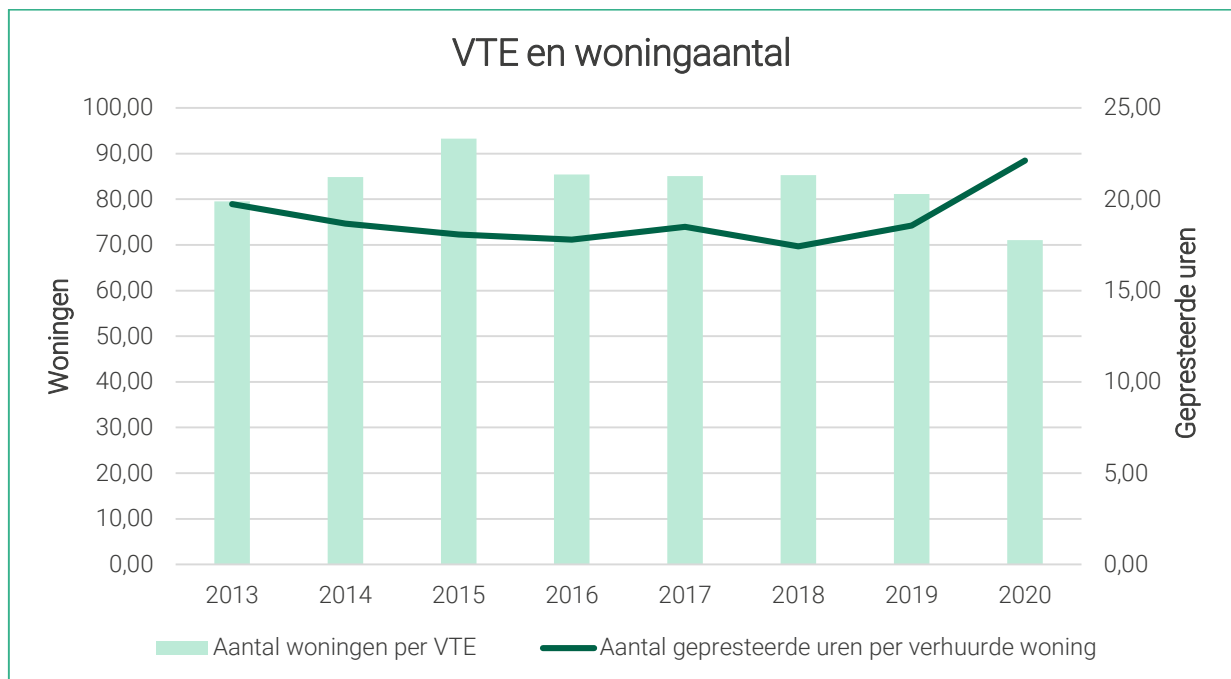
VTE over de jaren heen:

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
2020	25,2	39 612,70



VTE vergeleken met het aantal sociale woningen van WPZ:

Verhouding VTE per verhuurde woning/handelspand ²			
Jaar	Aantal verhuurde woningen	Aantal woningen per VTE	Aantal gepresteerde uren per verhuurde woning
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	81,12	18,56
2020	1791	71,07	22,12



Door de sterke aangroei van het patrimonium de laatste jaren, moest de aandacht van de WPZ-teamleden verdeeld worden over meer woningen. Vandaar dat in 2019 de klantendienst en de front werden versterkt. Ook in 2020 werd verder uitgebreid qua personeel. Een extra poetsmedewerker werd in dienst genomen om de netheid van het patrimonium te garanderen. 2020 was tevens het jaar van de digitale versnelling bij Woonpunt Zennevallei. Vele jobstudenten kwamen een handje toesteken om papieren dossiers te digitaliseren. Dit vertaalt zich in een toename van gepresteerde uren. Anderzijds daalde het aantal woningen (zie onderdeel patrimonium). Het aantal gepresteerde uren per verhuurde woning stijgt dus automatisch.

² Verhuringen in samenwerking met Vlabinvest 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 2020 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 opgesteld.

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 2020 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 2020 werden de woonunits geplaatst die Woonpunt Zennevallei samen met **Sociaal Wonen arr. Leuven (SWaL)** mogelijk maakte in functie van het experiment rond kleinschalige woningen.

Context en uitdaging

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

praktische problemen.

Partners

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

Pilootproject

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

Deze 3 woonunits zijn ongeveer 50m² groot en voldoen aan de hedendaagse wooncomfortnormen. In de beginfase treedt SWaL op als coördinator van het pilootproject maar de woonunits zullen in onverdeeldheid eigendom zijn van SWaL en WPZ. De eerste voorziene locatie is Boortmeerbeek.

WPZ engageert zich om dit pilootproject verder uit te dragen binnen de collega-sociale verhuurders in Halle-Vilvoorde en bij uitbreiding het hele Vlabinvest-werkgebied, 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 woonunits. Ook de partners zijn bereid om zich flexibel op te stellen en de woonunits ook beschikbaar te stellen van de andere initiatiefnemers binnen het Vlabinvest-werkgebied. Met die dubbele flexibiliteit en de herhaalbaarheid binnen het Vlabinvest-werkgebied, gaan de partners ervan uit dat deze woonunits gedurende 20 jaar kunnen bijdragen tot woonoplossingen.

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 in 2020 ook meerdere digitale 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 in 2020 digitaal 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 **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 de sociale economie. Dit blijkt zo een succes dat in 2018 Rodenemhof II volgde.

In 2020 werden ook plannen gemaakt voor een bijkomende 4^e buurttuin op grond van WPZ, deze keer in Vogelweelde. Daarover meer in het volgende activiteitenverslag.

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

- **In functie van de** herhuisvesting van woonwagenbewoners en kleinschalig wonen, **vond ook in 2020 meermaals overleg plaats met Provincie Vlaams-Brabant, stad Halle, OCMW Halle en Riso Vlaams-Brabant.** Daarvoor ontving Woonpunt Zennevallei ook een toelage van de Provincie Vlaams-Brabant in functie van woonwagenbewoners en kleinschalig wonen.

In afwachting van een woonproject heeft WPZ afspraken gemaakt met vzw Zennedal in functie van **extra speelruimte voor vzw Zennedal** (Buizingen) op het wachtperceel van Woonpunt Zennevallei.

- In 2020 maakte Woonpunt Zennevallei **afspraken** met een **landbouwer over het gebruik van een projectgrond** waar binnen afzienbare tijd werken starten en ondertussen onderzoeken op moesten gebeuren. Daarnaast maakte WPZ met diezelfde landbouwer afspraken rond andere wachtpercelen in Halle.
- **In 2020 kon CSA 't Groente Hart zich verder focussen op haar zelfoogstboerderij zonder zich zorgen te moeten maken over de onderliggende grond.** Woonpunt Zennevallei maakte deze CSA zelfoogstboerderij mogelijk door dit wachtperceel in Lembeek, voor onbepaalde duur en **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.

Zo is er al onderhandeld met **De Lijn** om een buslijn te verleggen in functie van WPZ-huurders naar aanleiding van infrastructuraanpassingen door WPZ, zoals een hoppinpunt. Samen met de Stad Halle en tal van andere partners en vrijwilligers, probeert Woonpunt Zennevallei een fietsbieb mogelijk te maken, net zoals een deelauto-initiatief. In 2020 werden de finale afspraken gemaakt voor een **laadpaal en deelauto** ter hoogte van Molenborre 26 in Halle.

- 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 kinderopvangplaatsen in Halle en Beersel. In 2020 werd ook voor de kinderopvang in Lembeek en in Alsemberg 'Kriebelberg' een ontwerper aangeduid.

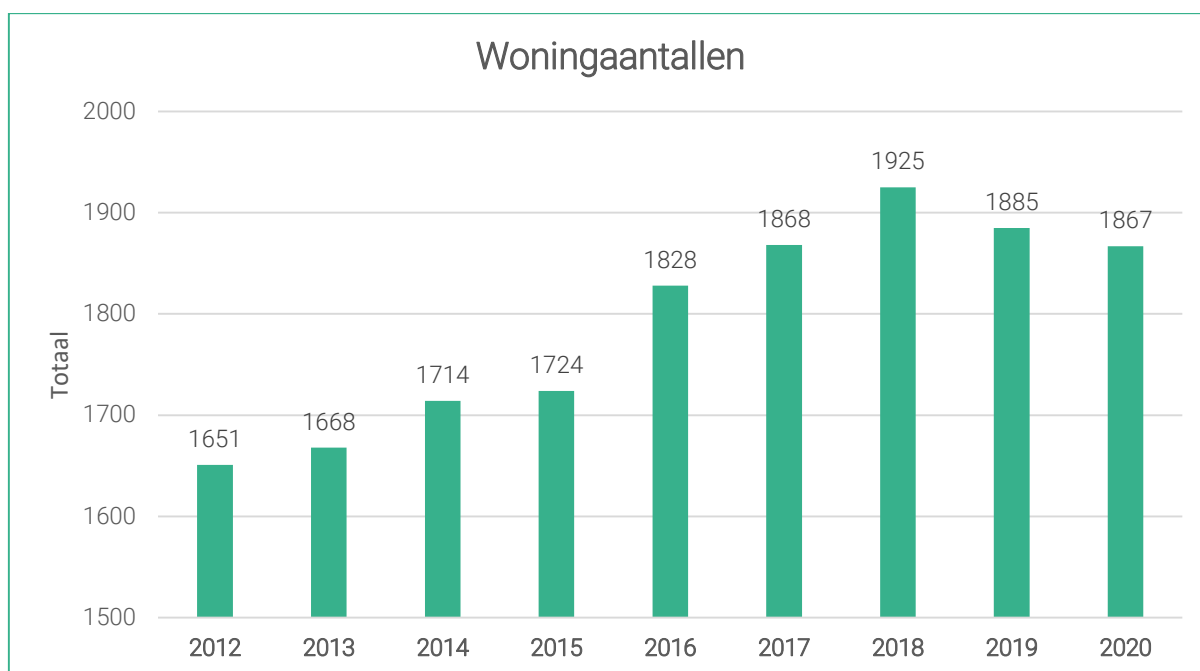
2. Patrimonium

2.1. 1867 betaalbare huurwoningen

In 2020 beheerde Woonpunt Zennevallei 1.867 betaalbare huurwoningen.

Evolutie van de woningaantallen in de afgelopen jaren

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal woningen	1651	1668	1714	1724	1828	1868	1925	1885	1867
Toename tav t-1	+119	+17	+46	+10	+104	+40	+57	-40	-18
% toename tav t-1	7,77%	1,03%	2,76%	0,58%	6,03%	2,19%	3,05%	-2,08%	-0,95%
% toename tov 2011	7,77%	8,88%	11,88%	12,53%	19,32%	21,93%	25,65%	23,04%	21,87%

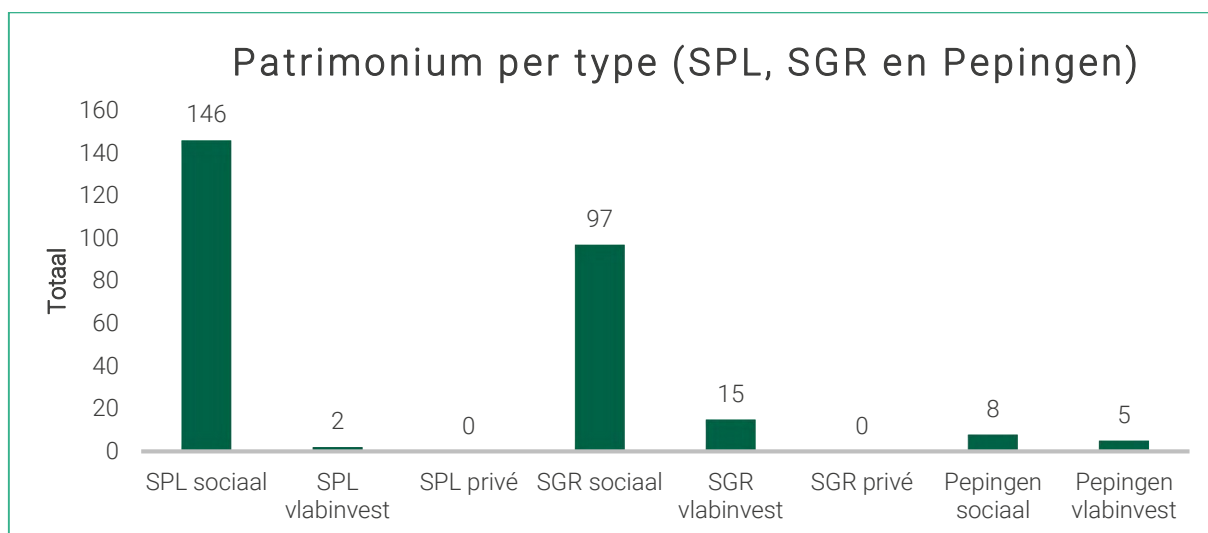
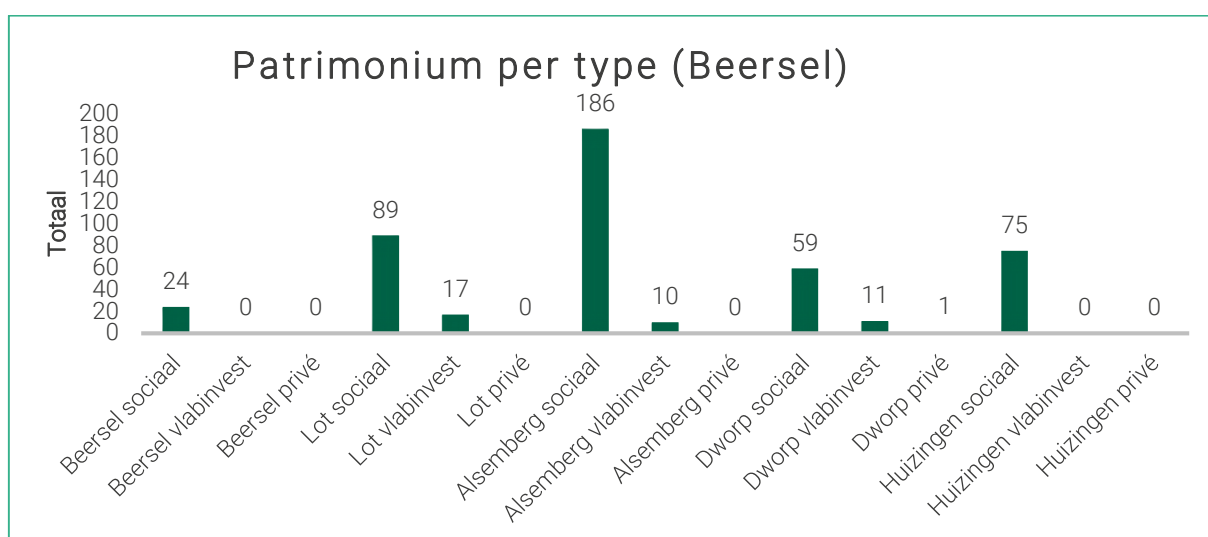
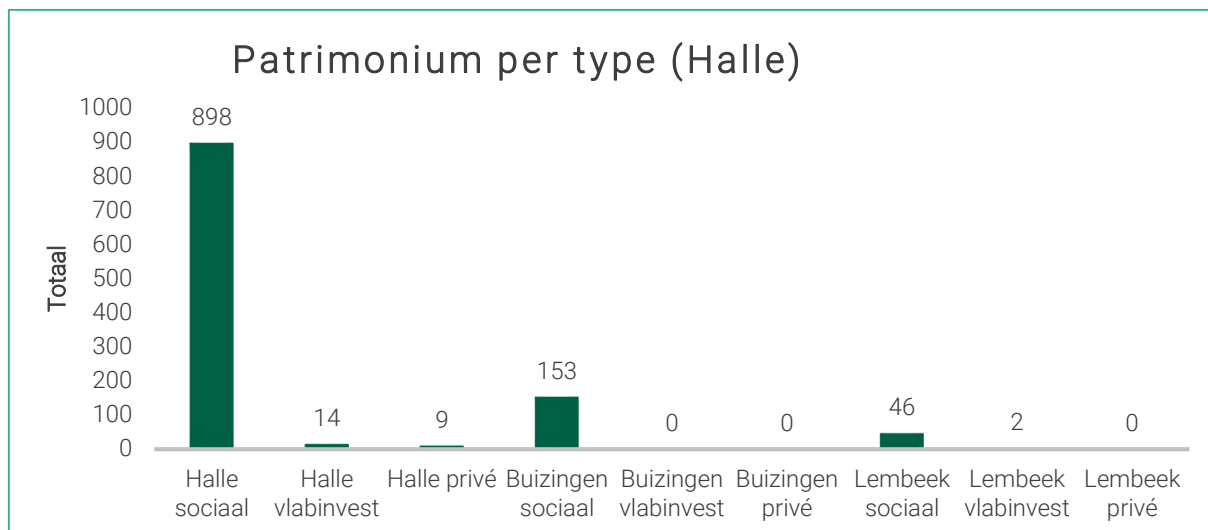


Het woningaantal van WPZ is t.o.v. vorig jaar opnieuw iets gedaald. Dit is te wijten aan meerdere factoren. Ten eerste heeft men net als vorig jaar geen bouwprojecten opgeleverd, waardoor het aantal al zeker niet kon stijgen. Verder werden een paar woningen verkocht (zie punt 2.1.2.) en werd een heel 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 31/12/2020

2020	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	144	10		6	314			5	89	5	579
Halle vlabinvest		3	1			1						5
Halle privé	1				2	1						4
Buizingen sociaal		18	10			65	8			8		109
Lembeek sociaal		5	1			10	6			5		27
Lembeek vlabinvest						2						2
Beersel sociaal						6						6
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
Sint-Pieters-Leeuw sociaal		13		1	1	35		9		8		67
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	10	269	26	1	9	595	18	11	5	187	6	1137

2020	WONING								
	1 KAMER		2 KAMERS	3 KAMERS		4 KAMERS		5 KAMERS	TOTAAL
	1	aangepast	2	3	Partner 3 sl	4	Partner 4 sl	5	
Halle sociaal		30	1	267	0	21			319
Halle vlabinvest				7		2			9
Halle privé				3	1		1		5
Buizingen sociaal	1		1	33		5		4	44
Lembeek sociaal				12		7			19
Lembeek vlabinvest									0
Beersel sociaal				8		10			18
Lot sociaal				39					39
Lot vlabinvest									0
Alseberg sociaal			6	40		4			50
Alseberg vlabinvest									0
Dworp sociaal				33					33
Dworp vlabinvest									0
Dworp privé				1					1
Huizingen sociaal			1	43		21			65
Sint-Pieters-Leeuw sociaal	2	32		44		1			79
Sint-Pieters-Leeuw vlabinvest									0
Sint-Genesius-Rode sociaal				41		5			46
Sint-Genesius-Rode vlabinvest									0
Pepingen sociaal									0
Pepingen vlabinvest				2		1			3
Totaal	3	62	9	573	1	77	1	4	730



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

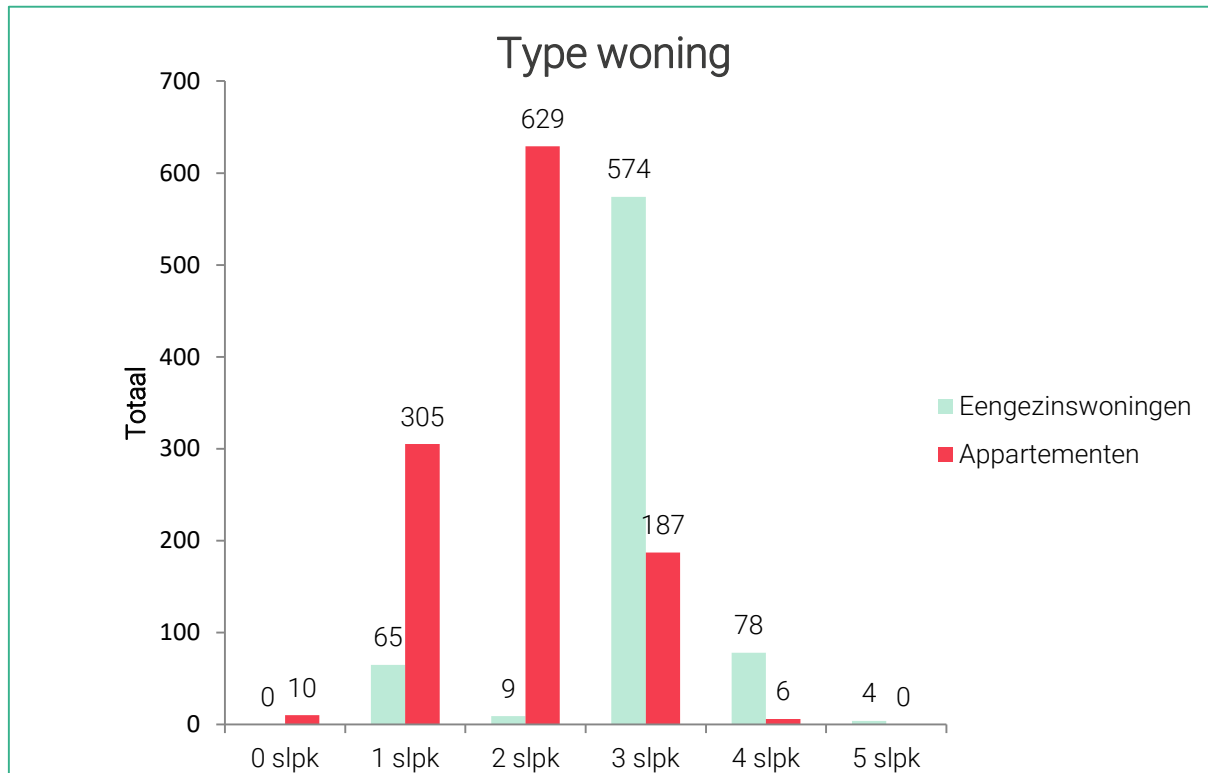
Gemeente	Woningen + Appartementen
Groot Halle	1122
Groot Beersel	472
Sint-Pieters-Leeuw	148
Sint-Genesius-Rode	112
Pepingen	13
Totaal	1867

Met 1122 woongelegenheden is Halle de grote koploper in de woningaantallen, daarna volgt de gemeente Beersel met 472 woongelegenheden. Sint-Pieters-Leeuw (148 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	9	574	78	4	730	39,10%
Appartementen	10	305	629	187	6	0	1137	60,90%
TOTAAL	10	370	638	761	84	4	1867	



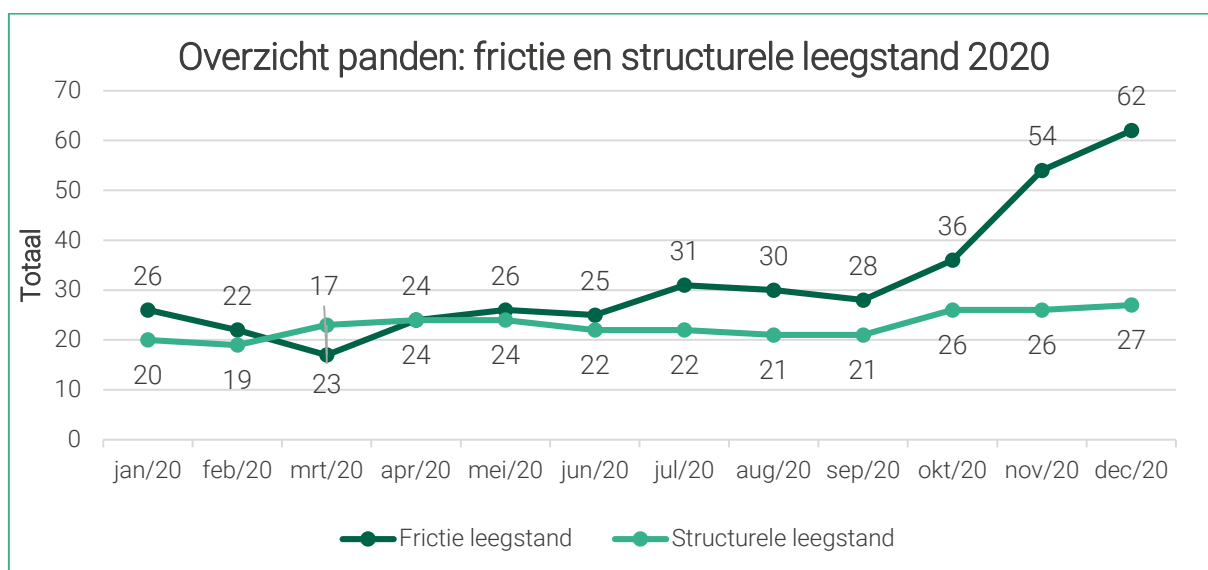
849 woongelegenheden hebben 3 of meer slaapkamers. Dit stelt net geen helft voor van het totaal woonpatrimonium (45,47%).

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	Frictieleegstand	Structurele leegstand
jan/20	26	20
feb/20	22	19
mrt/20	17	23
apr/20	24	24
mei/20	26	24
jun/20	25	22
jul/20	31	22
aug/20	30	21
sep/20	28	21
okt/20	36	26
nov/20	54	26
dec/20	62	27



De leegstand schiet de hoogte in naar het einde van 2020. Dit is te verklaren door de geplande herhuisvestingen van 2021. Woningen en appartementen werden iets langer vrij gehouden om genoeg woonegelegenheden te kunnen aanbieden aan de huurders die in 2021 moeten verhuizen omwille van de geplande renovaties in Windmoleken.

2.1.2. Overzicht woningpatrimonium over de jaren heen

Van de om en bij 3000 woningen die Woonpunt Zennevallei heeft gebouwd, zijn er 1069 verkocht. Van alle woningen die Woonpunt Zennevallei sinds 1920 gebouwd heeft, worden circa 63,90% nog verhuurd. De overige woningen (36.10%) zijn verkocht.

	Adres	Gemeente	Gebouwd	Verkocht
2010	FRANS WALRAVENSSTRAAT	LOT	7	0
	KERKSTRAAT	DWORP	18	0
	KONINGIN FABIOLALAAN	HUIZINGEN	0	0
	KONINGIN FABIOLALAAN	HUIZINGEN	4	0
	PASTOOR BOLSSSTRAAT/BOONSTRAAT	ALSEMBERG	24	0
	STROPPE	HALLE	0	3
2011	STEENWEG OP UKKEL	BEERSEL	6	0
	TUINWIJK/DEROOVERLAAN	BUIZINGEN	0	0
	VELDSTRAAT/HEUVELPARK	HALLE	42	0
	RING	BOGAARDEN	15	0
	PASTORIESTRAAT	LOT	4	0
	DWORPSESTRAAT	LOT	1	0
	DORPSTRAAT	S-G-RODE	4	0
	E. DEROOVERLAAN	BUIZINGEN	4	0
	TUINWIJK/WATERTORENSTRAAT	BUIZINGEN	5	0
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	0	2
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	6
2012	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2
	SEIZOENENWIJK	S-P-LEEUEW	0	1
2013	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1
2014	VOGELWEELDE	HALLE	34	0
	BRUSSELSESTEENWEG	HALLE	15	0
	STEENGROEFSTRAAT	LEMBEEK	10	0
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2
	ALSEMBERGSESTEENWEG	DWORP	0	1
2015	BOOMGAARDWEG	S-G-RODE	9	0
	NIEUWSTRAAT	S-G-RODE	13	0
	BORRENDELLE/STWG NAAR HALLE	ALSEMBERG	6	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1
	BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	1
	TUINWUK	BUIZINGEN	0	1
2016	BORRENDELLE	ALSEMBERG	38	0
	LANGEVELD/ZIJDEWEVERSERF	BUIZINGEN	46	0
	ABEELENVELD	HALLE	6	0
	EMIEL DEBUSSCHERSTRAAT/ARTIC	LOT	14	0
	BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	1
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	2
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	0
2017	VAN COTTHEM	S-P-LEEUEW	18	0
	FONTEIN	LEMBEEK	19	0
	WIJK GROTE KAPEL	ALSEMBERG	0	2
	WINDMOLEKEN (KATTENBOSERF)	HALLE	0	3
	WINDERICKX/ZONIENWOUDLAAN	ALSEMBERG	24	0
	BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	4
	WINDMOLEKEN (KWELM)	HALLE	0	2
	CANTECLEER	HALLE	9	0

2018	PARKSKE/GROEBEGRACHTSTRAAT	HALLE	25	0
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1
	HEUVELPARK/CANTECLEER	HALLE	18	18
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEJW	0	1
	WINDMOLEKEN (LABBEEKSTRAAT)	HALLE	0	2
	BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	4
2019	VOGELWEELDE	HALLE	0	1
	WINDMOLEKEN (LABBEEKSTRAAT)	HALLE	0	2
	WINDMOLEKEN (KWELM)	HALLE	0	1
	WINDMOLEKEN (KATTENBOSERF)	HALLE	0	1
	GOUDKASTEELLAAN (BELSACKLAAN)	HUIZINGEN	0	3
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	0	2
	RING	BOGAARDEN	0	2
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1
2020	TUINWIJNK/WATERTORENSTRAAT	BUIZINGEN	0	5
	WINDMOLEKEN (LABBEEKSTRAAT)	HALLE	0	2

Overzicht verkochte woningen 2020

In 2020 werden er in totaal 7 woningen verkocht, waarvan 6 openbaar via Biddit en 1 woning aan een zittende huurder.

Openbare verkopen 2020		
Datum	Adres	Gemeente
6/okt	Watertorenstraat 20	Buizingen (Halle)
	Watertorenstraat 24	Buizingen (Halle)
	Watertorenstraat 59	Buizingen (Halle)
25/dec	E. Derooverlaan 18	Buizingen (Halle)
	Zonnelaan 15	Buizingen (Halle)
	Labbeekstraat 42	Halle

Verkoop aan zittende huurder 2020		
Datum	Adres	Gemeente
25/nov	Labbeekstraat 50	Halle

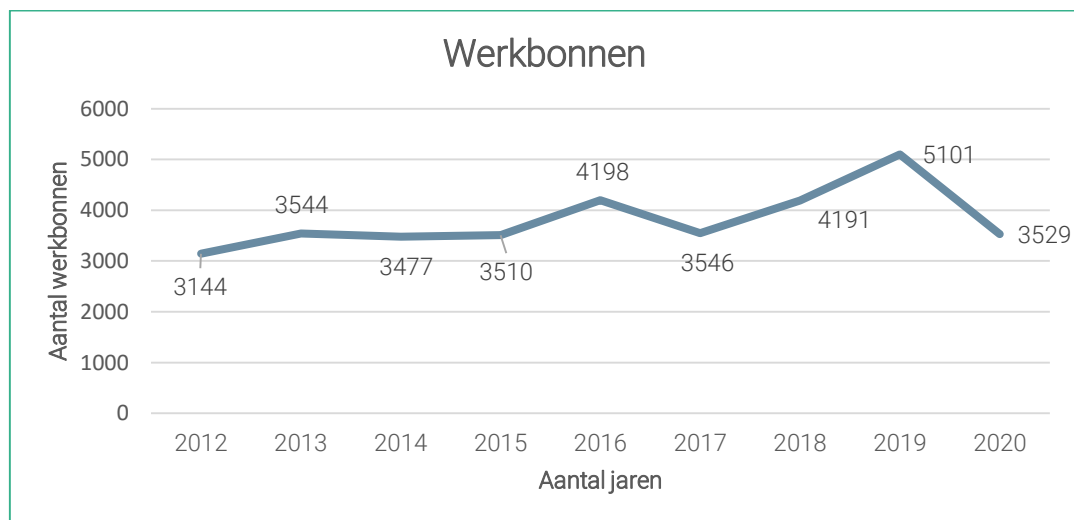
2.1.3. Uitgevoerde herstellingen

Hieronder vindt u een overzicht van de verschillende herstellingen die in 2020 werden uitgevoerd door WPZ.

Classificatiecode	Aantal	%
Centrale verwarming	932	26,41%
Andere	876	24,82%
Sanitair	511	14,48%
Elektriciteit + gas	359	10,17%
Herstelling plaatsbeschrijving	305	8,64%
Schrijnwerk	278	7,88%
Riolering	148	4,19%
Tuinonderhoud groen	49	1,39%
Sloten	56	1,59%
Brand + Brandalarm	15	0,43%
	3529	100,00%

Uit de bovenstaande tabel kan men opmaken dat de meerderheid van de werkbonnen wordt opgemaakt voor de herstelling van een centrale verwarming (26,41%). Dit wordt gevolgd door de categorie "andere" (24,82%) en sanitair (14,48%). Onder categorie "andere" vallen bv. herstellingen pleisterwerken, opruimen sluisstort, vocht, ...

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.



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

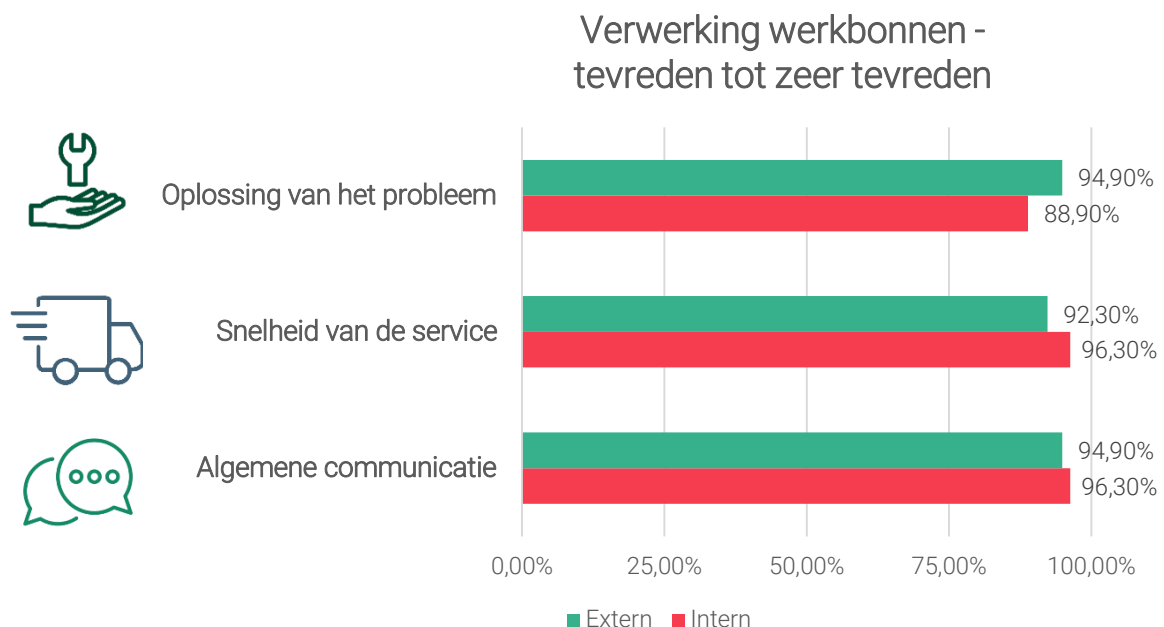
Uit de financiële planning (in samenwerking met de VMSW) bleek dat de kost van het in standhouden van het patrimonium duurder zou worden onder invloed van de ouderdom van een deel van het patrimonium. Ook de visitatie raadde WPZ aan om verder in te zetten op een renovatieplanning op lange termijn die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

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

2.1.4. Klanttevredenheid

In november 2020 werd een kleine tevredenheidsenquête gehouden bij een 60-tal van onze huurders. Doel van het onderzoek: nagaan of de gemelde technische problemen zijn opgevolgd en opgelost zoals het hoort. Drie criteria werden getoetst: de oplossing van het probleem, de snelheid van de dienstverlening en de algemene communicatie. De resultaten van dit onderzoek zijn tevredenstellend. Meer dan 85% van de ondervraagde huurders zijn tevreden tot zeer tevreden en dit op de drie vlakken. Uit de negatievere reacties kan WPZ leren om zo te streven naar een hogere tevredenheidsgraad.

Om een nog beter beeld te krijgen van de tevredenheid van onze huurders, plannen we om in 2021 deze oefening vaker te doen. Zo kan men korter op de bal spelen.



2.1.5. Klachtenmanagement

Goede leerling

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

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



Snelkoppeling naar het bemiddelingsboek 2020:

<https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/41400>

Overzicht klachten 2020



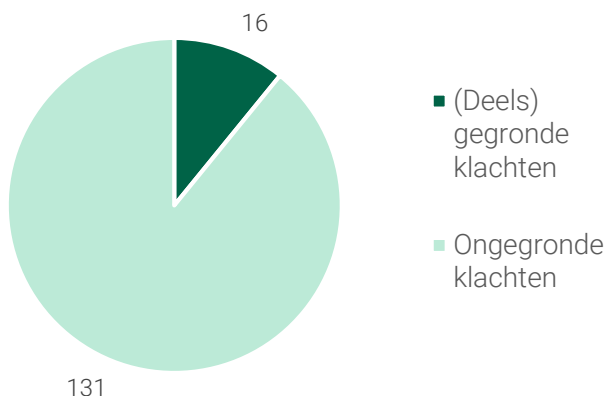
**Alle 162 klachten
werden (deels)
opgelost**



15 onontvankelijke klachten

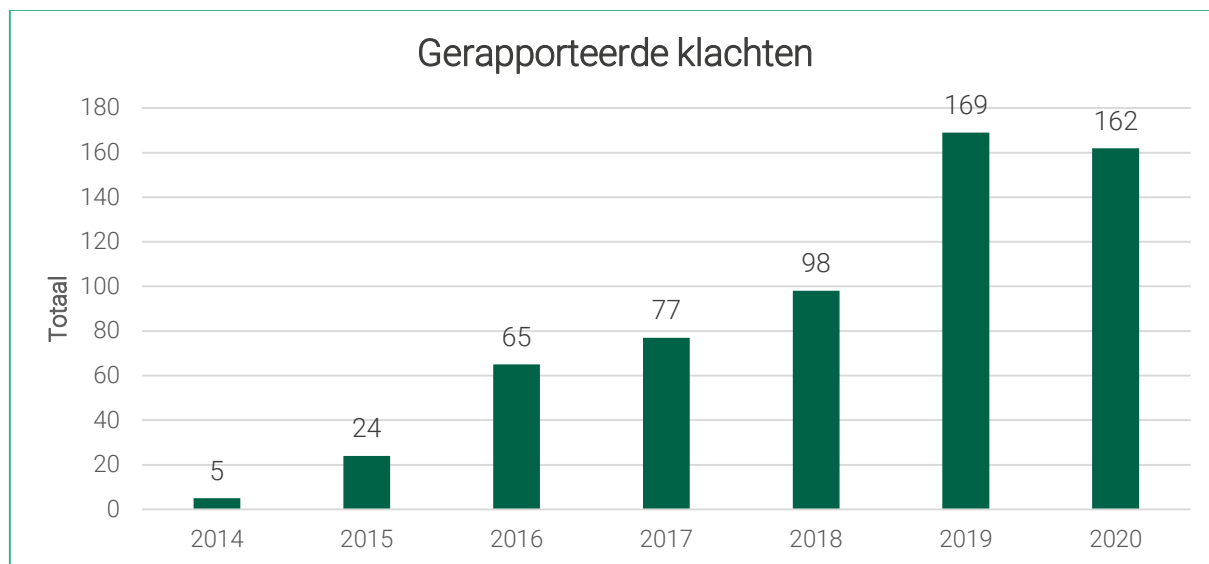


147 ontvankelijke klachten



In totaal heeft WPZ in 2020 **162 klachten** verwerkt en (deels) opgelost. Dit aantal is in dezelfde lijn als het jaar daarvoor (169 klachten). Soms komen klachten over dezelfde huurders terug, zo zijn 46 klachten of 28,40% van het totaal aantal klachten, een wekerende klacht. Meestal worden deze klachten overgemaakt door dezelfde klagers.

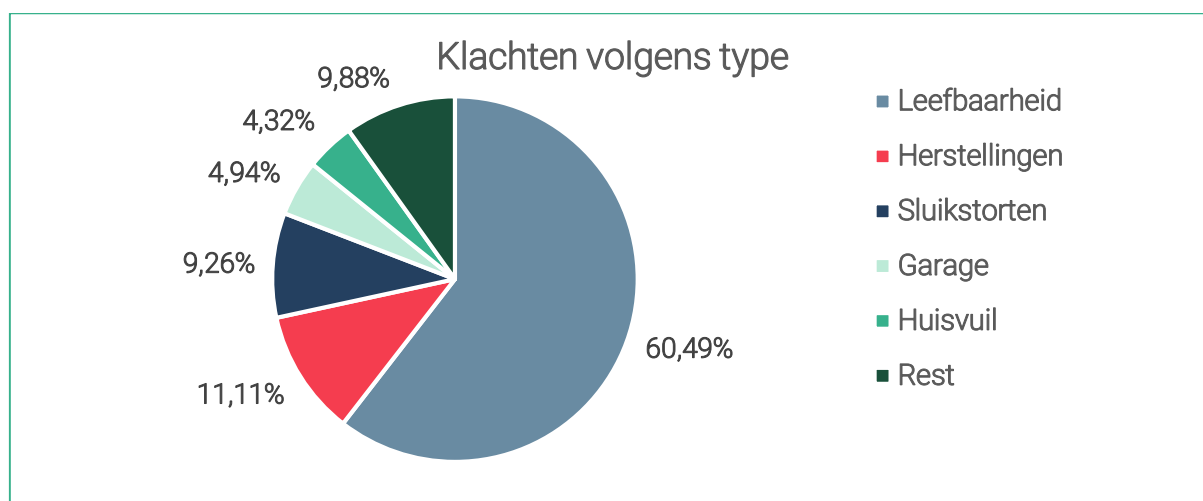
Overzicht over de jaren heen:



Het verschil met vorig jaar is dat het aantal **klachten rond leefbaarheid** 60% uitmaakt van het totaal aantal klachten. In 2018 en 2019 schommelde dat percentage nog rond de 45%. Deze stijging kan deels verklaard worden door de coronacrisis. Er werd een paar keer gesignaleerd dat burens het niet nauw namen met de maatregelen.

Aangezien de leefbaarheid zwaar op de proef werd gesteld tijdens de coronacrisis, heeft WPZ zo duidelijk mogelijk proberen te communiceren. Veiligheids- en hygiënemaatregelen werden herhaald op de website, in de bewonerskrant, in brieven, mails en op affiches. Ook het "samenleven" werd aangekaart. In de bewonerskrant kwam er bijvoorbeeld een artikel over burenhinder en op de affiches stonden richtlijnen over het betreden van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

WPZ behandelt en rapporteert elke ontvangen klacht. Ook klachten van huurders ten aanzien van andere huurders, die ongegrond zijn ten aanzien van WPZ, worden behandeld en oplossingsgericht opgevolgd. Zo voerde WPZ, voor zover de maatregelen het toelieten en met respect voor de nodige gezondheidsvoorschriften, regelmatig huisbezoeken uit. We organiseerden tevens bemiddelingsgesprekken tussen de betrokken huurders. Deze bemiddelingsgesprekken hadden meestal een gunstig resultaat.



Rest = Huisdieren, administratieve werking en beheer, vandalisme, betwisting koopwoningen, domiciliefraude, huurprijs, vocht

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.



2.2. Projecten

2.2.1. Opgeleverde projecten in 2020

In 2020 werden geen projecten opgeleverd.

2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2020

Project Molenborre fase 4 – Halle



15 Huurappartementen (sociaal)
1 Winkelruimte



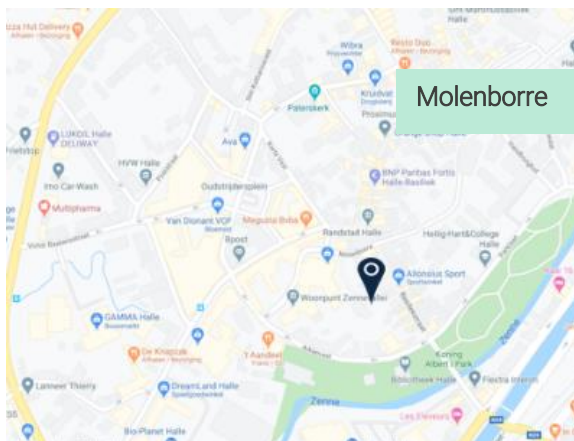
Bestelbedrag
€ 2.025.241,09



Start werfvergadering
september 2019



Aannemer Elpers NV
Architect Martine Lauwers –
Hugo Hollemans



Op 31/12/2020

De ruwbouwwerken zijn volledig afgerond. Op dit ogenblik zijn de mensen van de technieken (water, gas en elektriciteit) hun leidingen aan het plaatsen zodat er begin volgend jaar gestart kan worden met chape- en pleisterwerken.



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

Op 31/12/2020

Ruwbouwwerken zijn volledig afgerond. De plaatsing van het buitenschrijnwerk is voor 85% voltooid. De chape- en binnenpleisterwerken zijn beiden voor 50% voltooid.

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 verwelkoming 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

Op 31/12/2020

Afgelopen jaar konden we reeds de nieuwe raadzaal, balie en ontvangstruimtes in gebruik nemen. Ook de medewerkers van de klantendienst konden al verhuizen naar hun nieuwe burelen. Andere medewerkers moeten nog even geduld uitoefenen.



Project Kerkstraat/Pastorij – Sint-Genesius-Rode



7 Huurappartementen
6 sociaal - 1 Vlabinvest



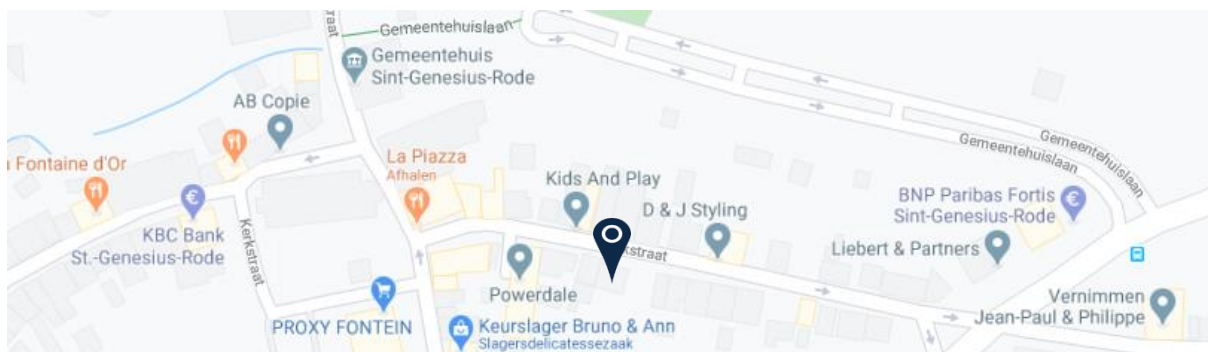
Bestelbedrag
€ 953.773,00



Start afbraak (asbest)
22/07/2019



Architect
OSK-AR architecten



Op 31/12/2020

De afbraak van de oude Pastorij startte reeds in 2019 met de asbestverwijdering. De afbraak van het gebouw zelf gebeurde begin dit jaar (april '20). Momenteel is het terrein braakliggend.

Begin volgend jaar (2021) zal dit project worden aanbesteed.

2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2020

Op blz. 32 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 in samenwerking met Vlabinvest. Daarnaast staan in het grijs de woningen gefinancierd door Vlabinvest. Daar zitten tal van koopwoningen in vervat. Rechts staan in het groen de toekomstige realisaties in het kader van Community Land Trust Zennevallei, afgekort als CLT Zennevallei en het bescheiden woonaanbod vermeld.

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

B-Lot 2008/0525/01	Laekenweide fase 1 Lauwers-Holleman
H-Halle 2012/0249/03	Windmolenveld fase 1 KPW Architecten
H-Lembeek	Kinderdagverblijf benelux BLink
B-Alseberg	Kinderdagverblijf 'kriebelberg' db Architecten
P-Bogaarden	Bogaarden fase 3 Osk-ar -> BLink
H-Lembeek 2019/0223/01	Beneluxlaan db Architecten
Sint-Pieters-Leeuw 2019/0224/01	Winterlaan Helon
B-Lot 2020/0301/01	Blokbos-Langblok-Zittert Castor Fiber

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

Hetzelfde geldt voor de vervangingsbouw in de Beneluxlaan en het kinderdagverblijf daar, alsook de renovaties van de bestaande huurwoningen. Deze houden verband met elkaar maar passen zelfs in nog bredere afspraken, bijv. mbt CSA 't Groente Hart maar evenzeer met het engagement van de Stad Halle om de reeds aangelegde voetpaden definitief over te nemen in openbaar domein. Daarnaast wordt de openbare lichtinfrastructuur vernieuwd en verlegd naar de overkant van de straat. Op die manier komt er duidelijkheid over de grens tussen publiek en privaat terrein en kan WPZ de tuinstroken definitief overdragen aan de eigenaars van de woningen en de rest overdragen in het openbaar domein. WPZ is ook bereid om haar restpercelen ten dienste van de Stad stellen. Vandaar ook de kaderovereenkomst die WPZ in 2020 met de Stad Halle afsloot. Daarin werden tal van afspraken opgenomen, die verloren gaan in een strikte projectbenadering. Bijv. de elektrische deelauto met laadpaal aan Molenborre 26 met bijhorende zonnepanelen op het dak van WPZ, het mobipunt/hoppin-punt in Windmolenveld, de bijkomende kinderopvanginitiatieven in de Vredeswijk in Lembeek en Windmolenveld in Halle.

Een 15-tal woonprojecten zijn in voorbereiding, goed voor nog eens 265 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 woonprojecten:

- 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. Daarnaast zal WPZ daar ism gemeente/OCMW Beersel een kinderopvanginitiatief realiseren, goed voor 18 bijkomende kinderopvangplaatsen.
Ondertussen loopt ook de voorbereiding van de renovatie van de bestaande sociale huurwoningen in Lot, met name Blokbos, Langblok en Zittert. Deze renovatie behelst 39 woningen.
- 3) Halle – Windmolenveld
Fase 1: Bouw van 102 woningen, waarvan 30 voor specifieke doelgroepen zoals mensen met ASS, huurders die een aangepast appartement nodig hebben en huurders die bereid zijn om deel uit te maken van een cohousing project, waarbij een gemeenschappelijke leefruimte gedeeld wordt. Daarnaast zal WPZ daar ism Stad/OCMW Halle een kinderopvanginitiatief realiseren, goed voor 18 bijkomende kinderopvangplaatsen.
Fase 2: Deels op de site van de afgebroken appartementen in de Kopheiweg en mits afbraak van 70 wooneenheden, wordt er een verdichtingsproject van 90 wooneenheden gerealiseerd, met minstens een derde van de bijkomende woningen voor huurders met een beperking.
- 4) Pepingen – Bogaarden fase 3, Bouw van 18 wooneenheden aansluitend op fase 1 en 2 waarbij WPZ de bestaande gebouwen in de dorpskern omgevormd heeft naar woningen, appartementen en een ontmoetingscentrum. Op die manier is het beschermd dorpszicht in Bogaarden behoud van een verdere verkrotting en heeft een nieuw leven gekregen. Reeds 15 gezinnen hebben daar een thuis gekregen.
- 5) Lembeek – Vredeswijk vervangingsbouw
Afbraak van 9 wooneenheden en bouw van 14 woningen. Daarnaast worden de bestaande huurwoningen in de Vredeswijk de komende jaren gerenoveerd, en zal één voormalige huurwoning omgevormd worden naar een kinderopvanginitiatief voor 36 bijkomende kinderopvangplaatsen.
- 6) Sint-Pieters-Leeuw – Seizoenswijk vervangingsbouw
Afbraak van 12 appartementen en bouw van 10 woningen
- 7) Alsemberg – Grote Kapel vervangingsbouw
Afbraak van 65 appartementen en bouw van 65 wooneenheden en een kinderdagverblijf. De overige huurwoningen in Grote Kapel zullen de komende jaren eveneens gerenoveerd worden. WPZ onderzoekt ook ism de gemeente of er in Grote Kapel gestart kan worden met een buurthuis. Sowieso zal WPZ ism de gemeente/OCMW Beersel in de Hagedoornlaan een kinderopvanginitiatief realiseren, goed voor 18 bijkomende kinderopvangplaatsen.
- 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.
Net zoals in Lot en Alsemberg ook het geval is, wordt deze vervangingsbouw gecombineerd met de renovatie van het bestaande WPZ-patrimonium.

In Huizingen gaat het om 21 woningen in Goudkasteellaan en Belsacklaan. Eind 2020 blijkt het echter geen evidentie om hiervoor van Vlaanderen de nodige leningen te krijgen, o.a. omwille van de plafondhoogte van de bestaande woningen. Om die reden wordt vanuit Vlaanderen aangestuurd op de afbraak van de bestaande woningen in functie van een vervangingsbouw.

- 9) Sint-Genesius-Rode – Novarode
Bouw van 49 appartementen
- 10) Sint-Pieters-Leeuw – Wilgenhofpark vervangingsbouw waarbij 32 woningen afgebroken zullen worden om plaats te maken voor circa 50 nieuwbouwwoningen.
- 11) Pepingen – Kam. Omvorming van een bestaand dorpszicht in combinatie met een nieuwbouw die ruimte geeft aan een thuis voor 18 gezinnen in het hartje van Pepingen.

Tot 2020 was er sprake van een 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 pas in 2020 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.).

In die periode is de kans op 48 appartementen in Nederhem definitief verloren gegaan. Dit contingent kan hopelijk elders in Halle gerealiseerd worden. De volgende projecten kunnen na zoveel jaren dus eindelijk terug uit de frigo gehaald worden omdat ze nu weer in aanmerking komen voor een FS3-lening vanuit Vlaanderen.

- 1) Halle - Rivierenhof, 34 appartementen
- 2) Buizingen – Schoolgatweg 26 woningen

In 2020 werd eveneens beslist dat **Laekenweide fase 2**, dat nog 24 bijkomende wooneenheden telt, deze legislatuur niet meer gerealiseerd wordt.

Hetzelfde geldt voor de 39 appartementen en 12 woningen in **Wolfabriek**. Het lokaal woonoverleg van 23/9/2020 maakte duidelijk dat dit woonproject momenteel niet in aanmerking komt voor een woonbeleidstoets omwille van de BSO-teller. Daarnaast gaf de gemeente, als regisseur van het lokaal woonbeleid, naar aanleiding hiervan aan dat ingeval van woonbeleidstoets er geen positief advies gegeven kan worden vanuit de gemeente. Wolfabriek mag gerealiseerd worden, maar pas na Laekenweide in Lot en Groen Blaffeturke in Huizingen. Wolfabriek is dan het eerstvolgende woonproject om positief geadviseerd te worden bij de woonbeleidstoets.

Op het einde van 2020 gaf Vlaanderen ook groen licht voor een nieuw project in Sint-Genesius-Rode, Hallesesteenvweg. Daar worden 17 bijkomende sociale woningen gerealiseerd ism ACH in het kader van de Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) onder leiding van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

 2. Projecten in administratieve voorbereiding		AANTAL														som nieuw patrimonium	som afbraak	som renovaties
		sociaal			vlab(zorg)invest eigendoms - verwerving						Community Land Trust Zennevallei		Bescheiden huur					
		FS3 - huur			huur		koop		CLT									
		won	app fys bep	app	won	app	won	app	won	app								
		Gemeente-deelgemeente projectnummer	Projectnaam Ontwerper	won	app fys bep	app	won	app	won	app	won	app	won	app	won			
1	B-Beersel 2015/0371/01	Kasteelstraat - Grote Baan Helon						12								12	0	0
2	B-Lot 2008/0525/01	Laekenweide fase 1 Lauwers-Hollemans		8	8	13				kinder opvang	8			3		40	0	0
3	H-Halle 2012/0249/03	Windmolenveld fase 1 KPW Architecten	15	10	35	16		6		kinder opvang		garage swap	20		W-delen	102	0	0
4	H-Lembeek	Kinderdagverblijf benelux BLink								kinder opvang						0	-1	0
5	B-Alseberg	Kinderdagverblijf 'kriebelberg' db Architecten								kinder opvang						0	-2	0
6	P-Bogaarden	Bogaarden fase 3 Osk-ar -> BLink		4	12		2					garage swap				18	0	0
7	H-Lembeek 2019/0223/01	Beneluxlaan db Architecten	13			1						CSA 't Groente Hart				14	-9	0
8	Sint-Pieters-Leeuw 2019/0224/01	Winterlaan Helon	9			1										10	-12	0
9	B-Lot 2020/0301/01	Blokbos-Langblok-Zittert Castor Fiber														0	0	39
10	B-Huizingen xxxx/xxxx/xx	Belsacklaan-Goudkasteellaan BLink														0	0	21
11	B-Dworp xxxx/xxxx/xx	Willemskouter App Thomas Huber (Bouwmeester)														0	0	12
12	H-Halle xxxx/xxxx/xx	Renovatie Windmoleken xxxxx														0	0	254
13	B-Alseberg xxxx/xxxx/xx	Grote Kapel xxxxx	7		57	1						buurthuis				65	-63	41
14	Pepingen xxxx/xxxx/xx	Kam xxxxx	8		10											18	0	0
15	H-Halle xxxx/xxxx/xx	Windmolenveld fase 2 Kopheiweg xxxxx		45	45											90	-70	0
16	B-Huizingen 2015/0373/01	't groen blaffeturke ism school db Architecten			17					8		kleuter-school				25	0	0
17	Sint-Genesius-Rode xxxx/xxxx/xx	NovaRode xxxxx			39		10									49	0	0
18	Sint-Pieters-Leeuw xxxx/xxxx/xx	Vervangingsbouw Wilgenhofpark xxxxx			50											50	-32	0
19	Halle - Nederhem 2010/1081/04	Rivierenhof Lauwers-Hollemans			30		4					garage-swap				34	0	0
20	B-Lot	Wolfabriek Conix Architecten	17		39											56	0	0
21	H-Buizingen 2010/0633/01	Schoolgatweg A2D	20			6										26	0	0
22	Sint-Genesius-Rode xxxx/xxxx/xx	CBO Hallesesteenweg A2D	15			2										17	0	0
			89	45	287	11	14	0	0	0	8	0	0	0	0	454	-189	367
Totaal extra woongelegenheden															265			

2.2.4. Lopende renovaties

Project Vogelweelde – Halle



185 huurwoningen



Bestelbedrag
€ 3.461.570,73
excl. BTW



Start werken
oktober 2019



Aannemer
Knauf Energy Solutions

In 2020 werd verder gewerkt aan de energetische renovatie van 185 woningen in de wijk Vogelweelde. In de eerste fase werden de werken uitgevoerd voor een kostprijs per woning van minder dan 15.000 euro. Het betrof voornamelijk dakisolatie en de installatie van de monitoring. Via deze monitoring kon men de energieprestaties van een woning meten voor en na de renovatie. Zo kon de kwaliteit van de renovatie gecontroleerd worden en kon men de gewonnen energie-efficiëntie gedetailleerd in kaart brengen. Op basis van deze verzamelde data konden we ook in het voorjaar van 2020 kiezen voor de meest performante investeringshypothese in functie van verdere renovatie.

Voor de 2^e fase en het gros van de 3.461.570,73 euro excl. BTW, moest WPZ wachten op groen licht van de beoordelingscommissie (BeCo). Dat is pas in juni 2020 gebeurd. De procedure om effectief over te gaan tot besteding van de middelen was pas na de zomer van 2020 helemaal doorlopen zodat in september 2020 fase 2 effectief kon starten. Deze tweede fase omvatte het isoleren van de spouwmuur/gevel, het vervangen van het buitenschrijnwerk, het vervangen van de oudere (mindere performante) CV-ketels en het plaatsen van ventilatie.

De voorlopige oplevering van de volledige energetische renovatie van alle woningen staat gepland voor juni 2021.



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 of meer aan leningen moet terugbetalen aan Vlaanderen. Alleen met de huurinkomsten van sociale huur lukt dat niet.

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

In 2020 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.

Voor de renovaties in Windmoleken zijn in 2020 alle huurders geïnformeerd over de renovaties van de komende jaren. In 2020 is ook gestart met de herhuisvesting van de huurders van de woningen die in fase 1 gerenoveerd worden. De renovatiewerken van de 54 woningen in de eerste fase starten pas in 2023. Het is echter van belang om tijdig te starten om onze huidige huurders een alternatieve woning aan te bieden. Dit biedt woonzekerheid voor onze huurders maar gaat noodzakelijk ook gepaard met heel wat leegstand, doordat tientallen woningen lange tijd moeten leeg blijven staan alvorens WPZ mag beginnen renoveren. Als WPZ eerder begint met de renovatie verliest ze al haar financiering.

Van de 54 gezinnen die moeten verhuizen omwille van de renovaties in fase 1, kregen eind 2020 reeds 21 huurders een eerste aanbod. 25 huurders moeten nog een aanbod krijgen. 2 huurders gaven ondertussen zelf hun opzeg en besloten te verhuizen naar een woning in de niet-sociale privé-sector.

Van de 21 huurders die een aanbod kregen, gingen 9 akkoord met de verhuis. 7 weigerden het eerste aanbod. 5 andere huurders hadden bij de jaarwisseling nog tijd om te reageren.

De renovatie van fase 1 en de geplande afbraak van enkele appartementen op de Kopheiweg omvatten in totaal 54 woningen. Hiervan staan er al 6 leeg, 2 huurders gaven zelf hun opzeg en 9 gingen reeds akkoord met herhuisvesting. Hierdoor blijven er nog 37 huurders te herhuisvesten. Hiervan moeten 10 huurders minsten een appartement of woning met 3 slaapkamers krijgen. 15 huurders hebben recht op een appartement of woning met 1 of 2 slaapkamers. 12 huurders moeten een appartement met 2 of 3 slaapkamers krijgen of een woning met 2 slaapkamers.

3. Verhuring

3.1. Onze huurders

3.1.1. Overzicht huurders 31/12/2020

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

Verhuringstelsel	Aantal	Percentage
Sociaal	1688	96%
Vlabinvest	66	4%
Eindtotaal	1754	100%

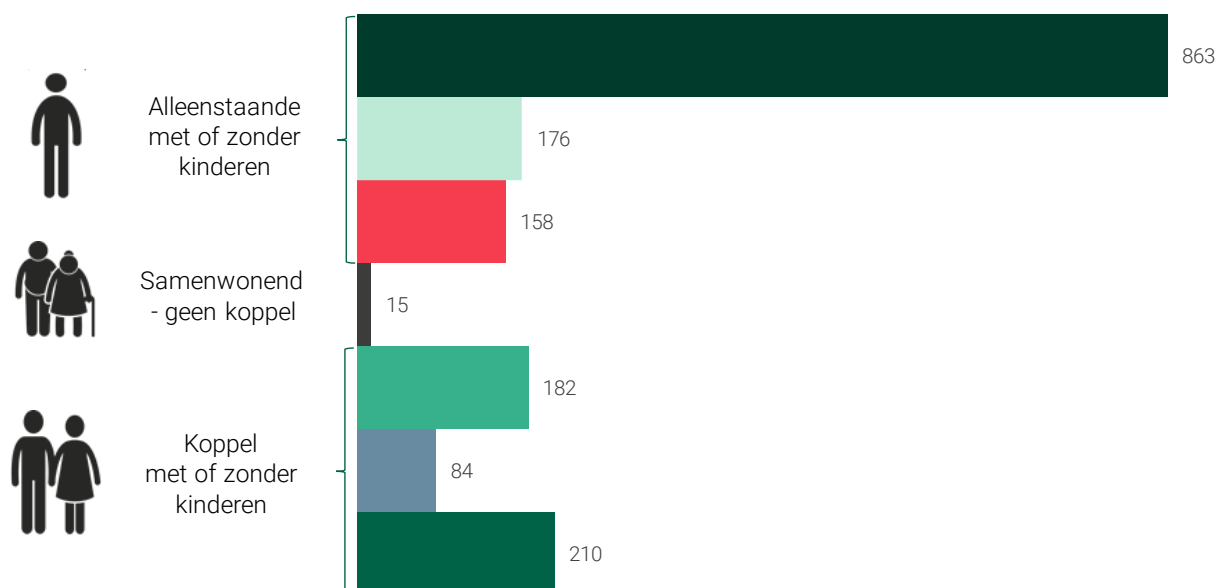
Verhuringen buiten stelsel werden hier buiten beschouwing gelaten.

3.1.2. Analyse sociale huurders

Sociale huurders – Gezinssamenstelling

Gezinssamenstelling	Aantal	%
Alleenstaande	863	51%
Alleenstaande 1 kind	176	10%
Alleenstaande 2 of meer kinderen	158	9%
Samenwonend - geen koppel	15	1%
Koppel	182	11%
Koppel 1 kind	84	5%
Koppel 2 of meer kinderen	210	12%
Totaal	1688	100%

Uit bovenstaande grafiek blijkt duidelijk dat de meerderheid van sociale huurders alleenstaanden zijn. Hun percentage schommelt al sinds 2016 rond de 50%. Hierbij moet men rekening houden dat dit slechts een momentopname is op het einde van het jaar. De status van huurders kan regelmatig variëren. We tellen slechts 15 huurders die geen koppel zijn en toch samenwonen. Dit gaat dan bijvoorbeeld om een dochter die samenwoont met haar hulpbehoevende moeder. De traditionele gezinssamenstelling van een koppel met 1 of meer kinderen maakt net geen 20% uit van ons totaal aantal sociale huurders.



Gezinssamenstelling en onderbezetting

Status	Woningtype per aantal slaapkamers										Totaal huurders
	Appartement					Woning					
	0	1	2	3	4	1	2	3	4	5	
Onderbenut	0%	0%	0%	7,93%	20%	0%	0%	32,15%	31,43%	100%	12,56%
Onderbezet	0%	0%	0%	21,95%	0%	0%	0%	21,87%	24,29%	0%	10,07%
Overbezet	0%	1,12%	2,30%	0,61%	0%	0%	0%	0,56%	0%	0%	1,18%

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

12,56% van de sociale woningen van WPZ is onderbenut. Dit wilt zeggen dat het gezin dat vandaag in de woning woont hiervoor niet meer in aanmerking zou komen bij toewijzing. De huurders die in deze woningen wonen, hebben één of meerdere kamers op overschot, vandaar de term onderbenut.

Indien de onderbenutting aanzienlijk is, spreekt men van onderbezetting. In dat geval hebben de huurders 2 of meer slaapkamers méér dan het aantal inwoners. Zo woont een koppel (2 inwoners) in een woning van 4 slaapkamers onderbezet. 10,07% van alle sociale woningen van Woonpunt zijn onderbezet.

De problematiek is uiteraard vooral zichtbaar in de gezinswoningen. Dit zijn huizen of appartementen met 3 of meer slaapkamers. Zo verhuren we momenteel geen enkele woningen met 5 slaapkamers aan een gezin dat daar optimaal gebruik van kan maken. Meer dan 50% van de woningen met 3 en 4 slaapkamers is momenteel niet rationeel bezet.

Woningen met 3 of meer slaapkamers en appartementen met 4 slaapkamers zijn per definitie voorbehouden voor gezinnen met 2 of meer kinderen. Deze groep woningen vertegenwoordigde 35% van de verhuurde sociale woningen op 31/12/2020. Toch bedraagt het aantal gezinnen met 2 of meer kinderen amper 22% van het aantal huurders.

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

3.1.2. Nationaliteiten sociale huurders

Op 31 december 2020 telde Woonpunt Zennevallei 1688 sociale huurders. Hiervan waren:



94,67% Belgisch



3,20% Europees
(en niet Belgisch)



2,13% niet-Europees

3.1.4. Reële huurprijzen versus basishuurprijzen

**354,99 euro**

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

**683,36 euro**

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

De gemiddelde marktwaarde van de sociale huurwoningen bedroeg 710,21 euro in 2020. Gezien de gemiddelde reële huur slechts 354,99 euro bedroeg, kunnen we spreken van een gemiddelde toegekende sociale korting van 355,22 euro per woning in 2020. We kunnen dus stellen dat WPZ in 2020 gemiddeld 50% sociale korting gaf aan haar sociale huurders.

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

	Sociaal	Vlabinvest
2016	337,21 €	659,32 €
2017	343,67 €	651,85 €
2018	347,59 €	668,04 €
2019	358,27 €	672,87 €
2020	354,99 €	683,36 €

De gemiddelde reële huurprijs van sociale en vlabinvest woningen stijgt over het algemeen lichtjes doorheen de jaren. In 2020 is de gemiddelde sociale huurprijs vrij stabiel gebleven ondanks de aanpassingen aan de huurprijsberekening. Verschillende factoren hebben elkaar uitgebalanceerd:

- De marktwaarde, voortaan bepaald door de sociale huurschatter, is gedaald.
- De patrimoniumkorting is gestegen. Deze heeft namelijk een omgekeerd evenredige relatie met de marktwaarde.
- De inkomsten van de huurders zijn lichtjes gestegen. Deze factor weegt nog altijd het meeste door bij de berekening van de huurprijs.
- Voortaan telt het inkomen van alle meerderjarige inwonenden (met een paar uitzonderingen).

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
minder dan 30%	253	288	273	286	275	39
> = 30 % en < 40%	622	674	705	692	693	691
> = 40 % en < 50%	291	309	324	349	310	358
> = 50 % en < 60%	194	184	174	168	179	199
> = 60 % en < 70%	126	117	116	101	122	112
> = 70 % en < 80%	53	56	75	73	74	100
> = 80 % en < 90%	46	38	32	39	37	74
> = 90 % en < 100 %	21	21	25	20	17	115
100%	55	46	38	43	53	9
Totaal	1661	1733	1762	1771	1760	1697

³ De cijfers van deze tabel dateren niet altijd van december. Voor 2020 dateren de cijfers van de maand november.

Indien we naar de tabel kijken, zou men verkeerd kunnen concluderen dat een groot deel van de huurders plots meer betaalt dan vroeger. De huurders die minder dan 30% van de basishuurprijs betalen zijn ten opzichte van 2019 met 86% gedaald. Deze verschuiving heeft echter te maken met de daling van de marktwaarde. De marktwaarde is zoals hierboven werd vermeld, gedaald. De sociale huurschatter bepaalt voortaan de marktwaarde en dit op basis van kenmerken van het pand (type, bouwjaar, isolatie,...). De ligging van de woning wordt hier buiten beschouwing gelaten. Voor woningen in de rand rond Brussel is dit eigenlijk een belangrijke factor.

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

Niettegenstaande blijkt uit de cijfers dat 1.088 huurders (64,11%) van onze sociale huurders in november 2020 minder dan 50% van de basishuurprijs betalen.

Het feit dat 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 355 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.

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

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

3.1.5. Debiteurenbeheer

Huurachterstallen 2020

In totaal waren er 505 unieke huurders die een huurachterstal hadden in 1 of meerdere maanden van 2020. Deze cijfers omvatten sociale huurders, vlabinvest huurders, huurders van een garage en verhuringen buiten stelsel.

Gemiddeld gezien waren er 203 huurders per maand met een huurachterstal. 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 'niet vervallen bedrag'.

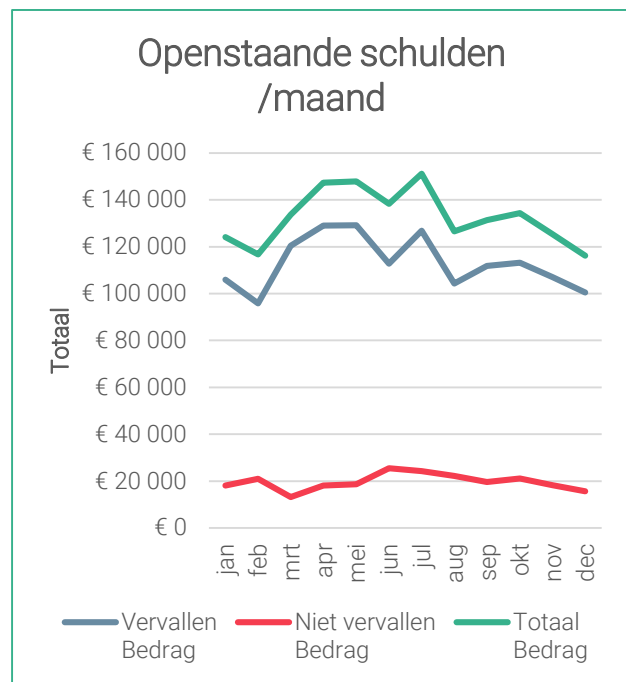
Gemiddeld gezien was er in 2020 maandelijks een huurachterstal van 132 737,17 euro. Deze achterstallen kennen een piek in het voorjaar en nemen nadien stelselmatig af. Op het einde van 2020 is de totale huurschuld bij huurders ook lager dan in het begin van het jaar.

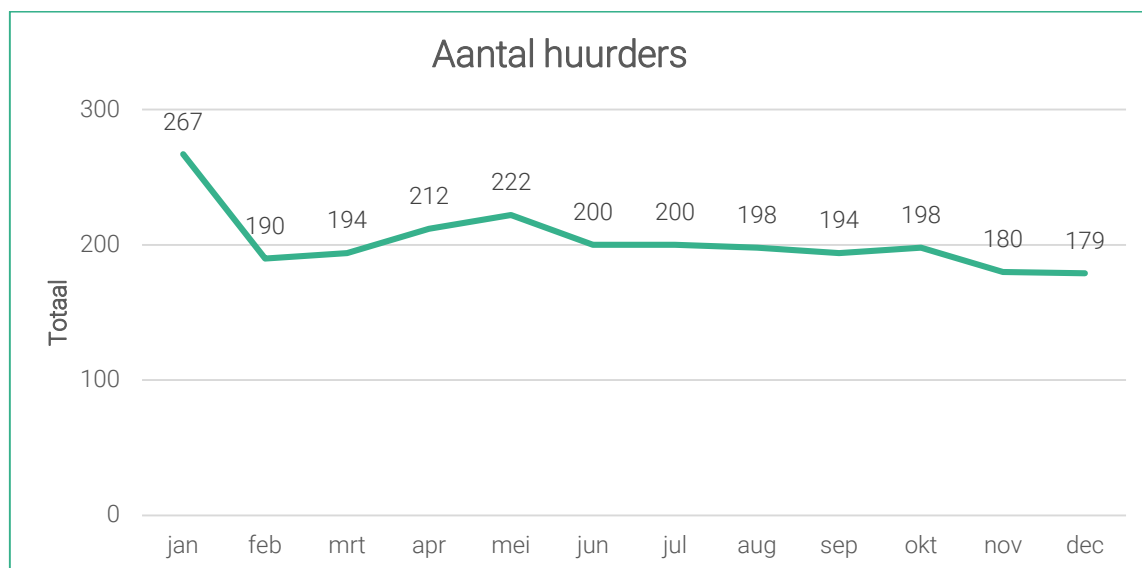
Elke maand zijn er gemiddeld 203 huurders met huurachterstal. De onderstaande gegevens hebben steeds betrekking op de zittende huurders.

Overzicht totaal bedrag huurachterstallen per maand

Overzicht openstaande schulden per maand

Maand	Vervallen Bedrag	Niet vervallen Bedrag	Totaal Bedrag
jan	€ 105 940	€ 18 191	€ 124 132
feb	€ 95 780	€ 20 957	€ 116 737
mrt	€ 120 427	€ 13 262	€ 133 688
apr	€ 129 065	€ 18 197	€ 147 262
mei	€ 129 206	€ 18 626	€ 147 832
jun	€ 112 765	€ 25 572	€ 138 337
jul	€ 126 873	€ 24 292	€ 151 165
aug	€ 104 330	€ 22 249	€ 126 579
sep	€ 111 753	€ 19 610	€ 131 363
okt	€ 113 150	€ 21 147	€ 134 297
nov	€ 107 072	€ 18 262	€ 125 335
dec	€ 100 418	€ 15 701	€ 116 119
GEM	€ 113 065	€ 19 672	€ 132 737



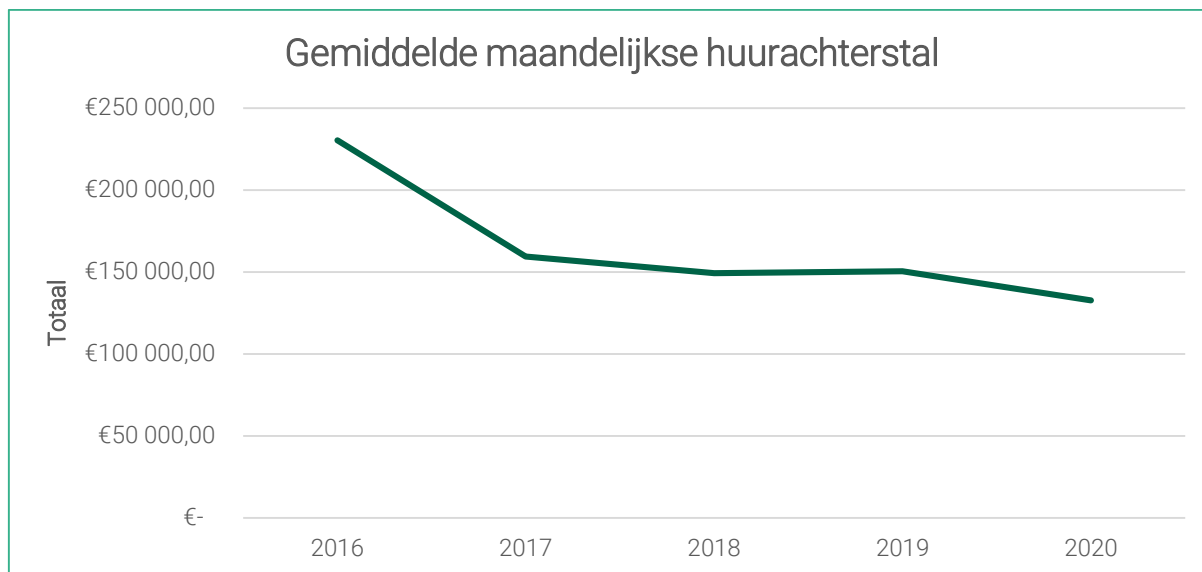
Aantal huurders met huurschuld per maandOverzicht huurachterstallen doorheen de jaren

Men kan een duidelijke daling zien van huurachterstallen doorheen de jaren. Deze daling is eerder te wijten aan interne organisatie dan aan de huurders zelf:

- Door technische problemen was het in 2015 moeilijk om achterstallen na te gaan. Hierdoor hebben deze zich opgestapeld, vandaar de hoge bedragen in 2016.
- Vanaf eind 2016 werd de hulp ingeschakeld van een incassobureau om wanbetalers aan te pakken en historische schulden te incasseren.
- Vanaf 2017 werden de huurachterstallen nauwer opgevolgd. Vanaf de eerste tekenen van wanbetaling wordt de huurder aangeschreven. Indien dit tot niets leidt, wordt een procedure opgestart.

Met de hulp van digitalisatie en een strengere opvolging probeert Woonpunt Zennevallei de huurachterstallen steeds beter aan te pakken. Ook in 2020 is die aanpak succesvol gebleken.

	2016	2017	2018	2019	2020
jan	199 042,72 €	181 312,90 €	145 035,70 €	145 171,84 €	124 131,66 €
feb	220 746,73 €	170 383,41 €	145 895,62 €	148 477,70 €	116 737,44 €
mrt	239 777,14 €	164 455,35 €	141 756,85 €	163 926,40 €	133 688,24 €
apr	249 098,79 €	172 525,03 €	138 871,14 €	161 306,87 €	147 261,91 €
mei	240 685,77 €	162 740,21 €	134 046,40 €	152 281,94 €	147 832,30 €
jun	232 992,27 €	137 959,77 €	131 246,03 €	152 839,15 €	138 337,24 €
jul	240 571,79 €	144 688,29 €	141 250,45 €	157 199,08 €	151 165,08 €
aug	231 726,96 €	158 422,31 €	157 870,08 €	159 016,81 €	126 578,66 €
sep	231 666,38 €	153 480,09 €	162 828,20 €	154 091,24 €	131 362,96 €
okt	230 936,96 €	147 069,47 €	160 481,89 €	134 120,14 €	134 296,90 €
nov	221 181,91 €	155 544,72 €	165 769,80 €	138 103,94 €	125 334,70 €
dec	227 238,72 €	164 704,37 €	167 120,90 €	139 039,66 €	116 118,99 €
GEM	230 472,18 €	159 440,49 €	149 347,76 €	150 464,56 €	132 737,17 €



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	5
Plan collectief	7
Afbetalingsplan TCM	8
Afbetalingsplan	94
Betekening vonnis deurwaarder	12
Huurder	430
Ingebrekestelling advocaat	93
Niet op te nemen	146
Plan bij MyTrust0	1
TCM incassobureau	51
Verzoekschrift vredegerecht	49
Vonnis afbetaling	8
Vonnis verbreking	12

Voor 51 huurders was er in 2020 een lopend verzoekschrift voor verbreking. In slechts 12 gevallen had dit een vonnis tot verbreking van het huurcontract tot gevolg. In alle andere gevallen werd een oplossing gevonden tijdens of voor de zitting.

2 van deze vonnissen kwamen er voornamelijk op basis van de domiciliefraude door de huurder. Zij vertrokken na het vonnis vrijwillig uit de woning.

Voor 8 andere huurders werd het vonnis betekend en vond de uithuiszetting plaats. 2 Huurders betaalden alle huurachterstal en kosten af voor de uithuiszetting plaatsvond. Hier is de uithuiszetting niet doorgegaan.

In 93 dossiers werden een of meerdere ingebrekestellingen gestuurd door de advocaat.

51 huurders werden doorgestuurd naar het incassobureau. In 8 gevallen resulteerde dit in een afbetaalplan via het incassobureau.

94 huurders kregen een afbetaalplan toegekend vanuit WPZ.

Voor 7 huurders liep een collectieve schuldenregeling in 2020. Deze regelingen lopen vaak voor minstens 7 jaar en werden dus niet allemaal in 2020 opgestart.

Aantal huurders met achterstal in functie van bedrag

In onderstaande tabel kan u het percentage huurders terugvinden in functie van het maximale achterstallige bedrag dat ze hadden in 2020.

Hierin valt het op dat het merendeel van de huurders met huurachterstal eerder een kleine schuld had. 38,11% van de huurders had een maximale huurachterstal van minder dan 100 euro in 2020. 67,70% van de huurders had een schuld van minder dan 500 euro. 16,33% had een schuld tussen 500 en 1000 Euro. 15,97% had een schuld hoger dan 1000 euro. Dit zijn vaak de huurders met meerdere maanden huurachterstal. Voor deze huurders worden juridische procedures opgestart of is een afbetaalplan lopende.

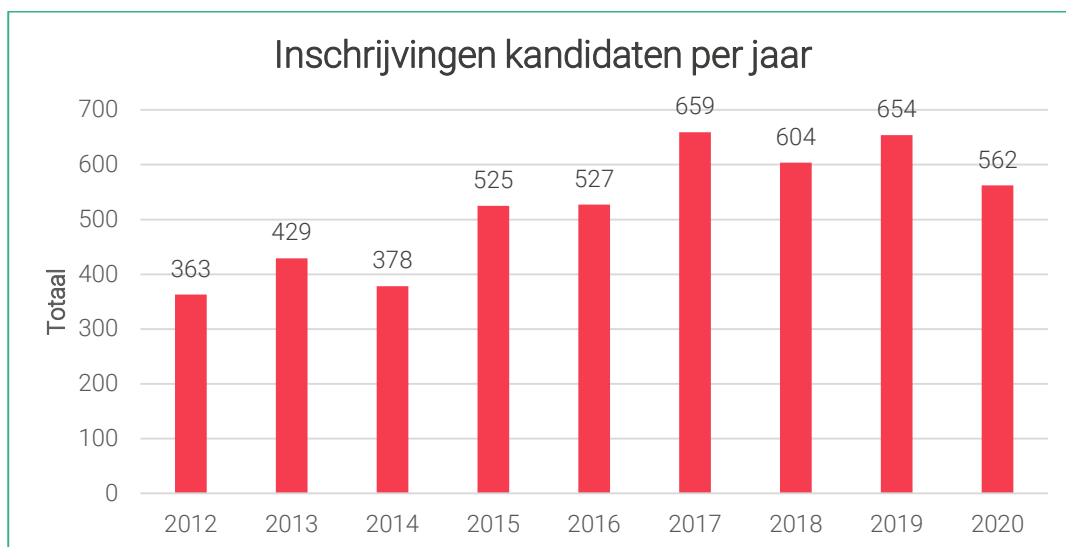
Bedrag (euro)	Percentage huurders
0-100	38,11%
100-200	7,62%
200-300	9,80%
300-400	8,71%
400-500	3,45%
500-750	10,34%
750-1000	5,99%
1000-1250	4,90%
1250-1500	2,72%
1500-1750	1,27%
1750-2000	1,45%
+2000	5,63%

3.2. Kandidaat-huurders

3.2.1. Nieuwe inschrijvingen kandidaten: sociale huur

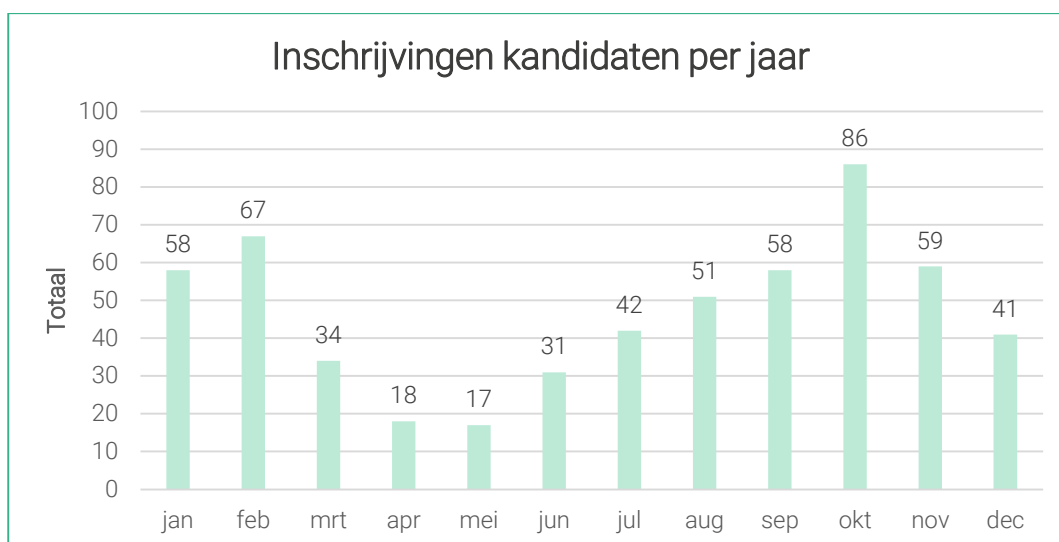
Op jaarbasis

Jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal	372	363	429	378	525	527	659	604	654	562



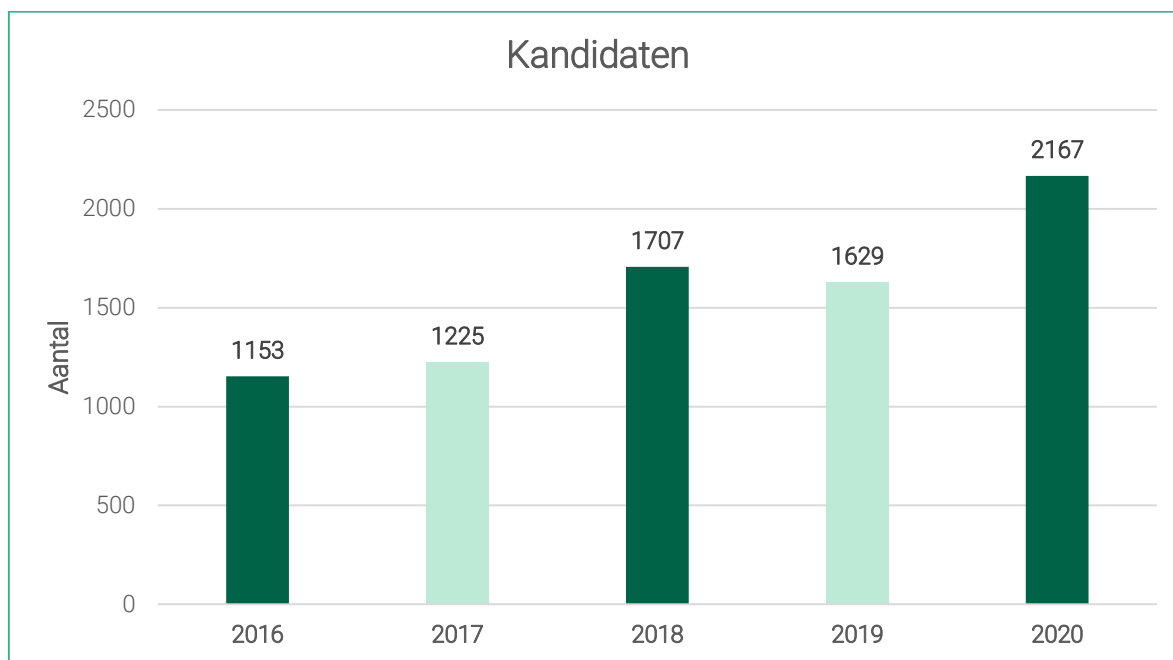
Op maandbasis

Maand	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	Totaal
Aantal	58	67	34	18	17	31	42	51	58	86	59	41	562



Het aantal inschrijvingen was in april en mei 2020 historisch laag. Dit kwam door de eerste (harde) lockdown ten gevolge van de coronacrisis. Klantencontacten werden vanaf maart zo veel mogelijk vermeden. Inschrijvingen via telefoon zijn bovendien niet praktisch. De tweede coronagolf was minder zichtbaar in het aantal inschrijvingen.

3.2.2. Aantal kandidaten op de wachtlijst



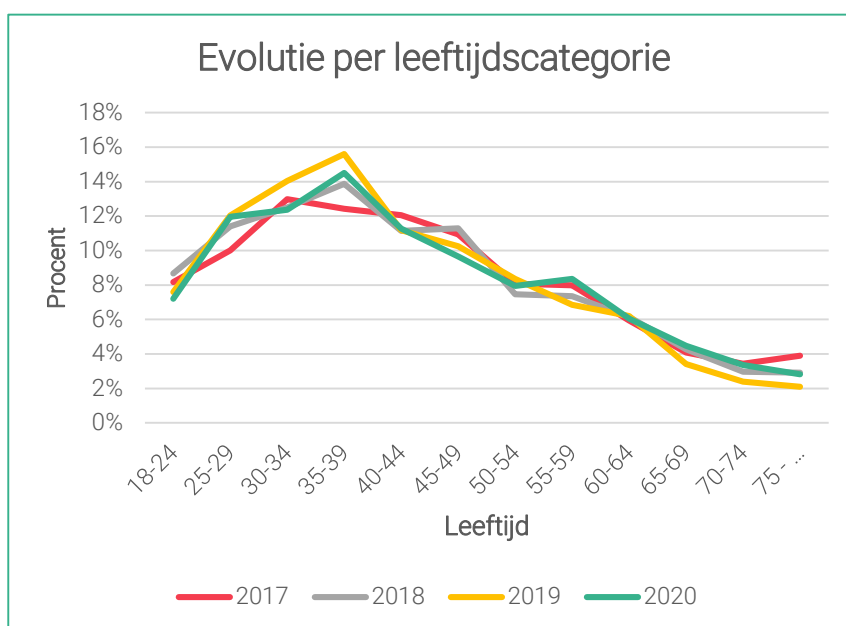
Het aantal kandidaten op de wachtlijst stijgt sterk doorheen de jaren. Er is zelfs sprake van een stijging van 88% tussen 2016 en 2020. In de actualisatiejaren (2017 en 2019) is de stijging minder sterk of negatief omwille van de vele schrappingen.

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

3.2.3. Kandidaat-huurders – Evolutie per leeftijdscategorie

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

Leeftijd	2020
18-24	7,20%
25-29	11,96%
30-34	12,37%
35-39	14,50%
40-44	11,27%
45-49	9,65%
50-54	7,94%
55-59	8,36%
60-64	6,05%
65-69	4,48%
70-74	3,37%
75 - ...	2,82%

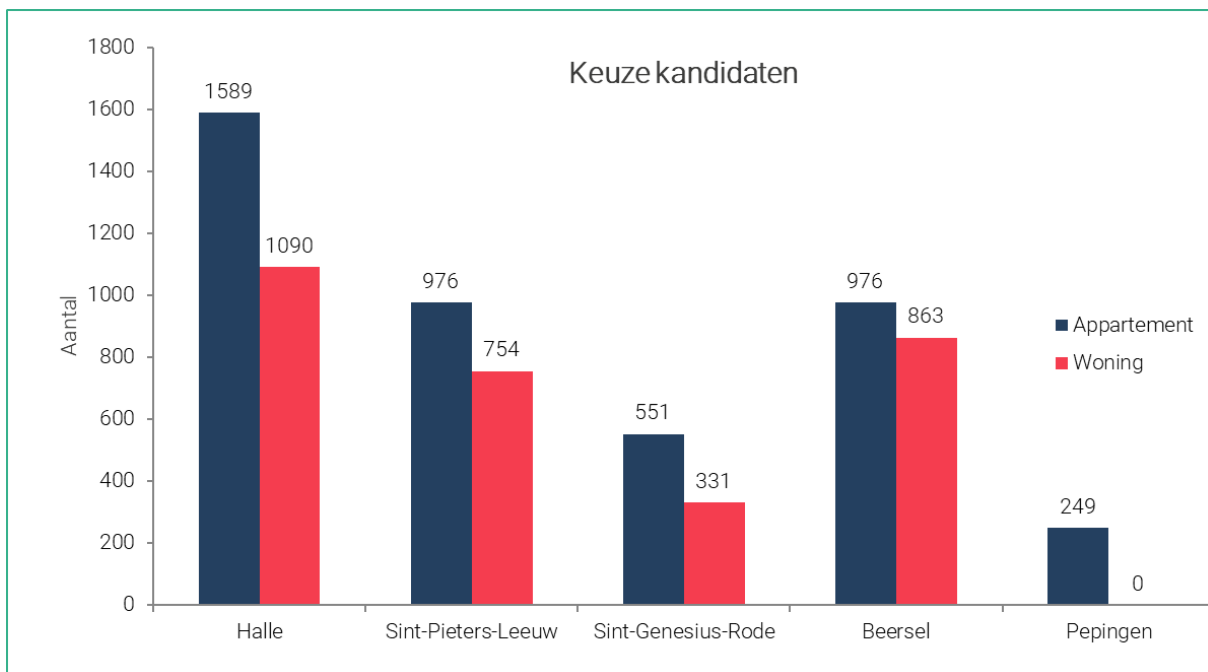


3.2.4. Keuze kandidaten

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

Gemeente	Appartement						
	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	App algemeen	%
Halle	137	576	1017	617	207	1589	85%
Sint-Pieters-Leeuw		368	592	452		976	52%
Sint-Genesius-Rode	53	198	332	249		551	29%
Beersel	62	369	642	417		976	52%
Pepingen		138	205			249	13%
Algemeen Totaal	252	1649	2788	1735	207		

Gemeente	Woning						%
	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	Woning algemeen	
Halle	222	314	614	351	68	1090	77%
Sint-Pieters-Leeuw	217		472	257		754	53%
Sint-Genesius-Rode			267	176		331	23%
Beersel		376	463	268		863	61%
Pepingen						0	0%
Algemeen Totaal	439	690	1816	1052	68		



3.2.5. Geschrapte kandidaatendossiers en toewijzingen voor het jaar 2020

In 2020 werden in totaal 115 kandidaten geschrapt om uiteenlopende redenen. In 71 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 2020.

Reden	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	Totaal
Brief onbestelbaar bij toewijzing													0
Kandidaat heeft 2 maal geweigerd zonder geldige reden	3	2		1	1	1	3	1	3				15
Definitieve toewijzing	4	10	6	5	6	10	4	13	4	7	0	2	71
Schrapping geen reactie		1											1
Schrapping op eigen verzoek	2			1	1	2	2	1	1	1			11
Schrapping inkomen te hoog													0
Schrapping o.w.v. overlijden		1	1	2	1	3	2	2	2		1	2	17
Totaal	9	14	7	9	9	16	11	17	10	8	1	4	115

3.2.6. Tellerstand verhuringen op 31/12/2020



Tellerstand nieuwe verhuringen 2020

	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																				
Jan/20	Veldekesweg 6	1500	Halle					1															1
	Steertveld 26	1654	Beersel										1										1
	Lenniksesteenweg 326	1500	Halle																				
	Frans Walravensstraat 41 B	1651	Beersel				1																
	Hoogveldlaan 41/ 0002	1652	Beersel					1										1					
	Totaal #			0	0	0	1	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	4
Feb/20	Frans Walravensstraat 45	1651	Lot					1								1							
	Frans Walravensstraat 45/B	1651	Lot					1								1							
	Molenborre 12/35	1500	Halle						1														
	Hoogveldlaan 39/0101	1651	Alsemberg				1																
	Kwikstaartlaan 2B	1500	Halle					1															
	Molenborre 26/21	1500	Halle				1													1			
	Melkerijstraat 17/8	1500	Halle					1															
	Melkerijstraat 17/5	1500	Halle					1															
	Merellaan 32	1500	Halle				1												1				
	Borrendelle 30	1652	Alsemberg										1										1
		Totaal #			0	0	0	3	4	2	0	0	0	1	0	0	2	0	0	1	1	0	0
mrt/20	Borrendelle 34	1652	Alsemberg					1								1			1				
	Molenborre 13/23 te Halle	1500	Halle				1												1				
	Melkerijstraat 19/6	1500	Halle					1															
	Reinaertweg 65/5	1500	Halle						1										1				
	Koningin Fabiolalaan 42	1654	Huizingen										1										
	Kapellerond 8/0101	1651	Beersel					1															
						0	1	2	2	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1	2	0	0	0
apr/20	Labbeekstraat 72	1500	Halle										1							1			
	Hovingenpad 7	1500	Halle		1																		
	Kopelweg 8	1500	Halle		1																		
	Hoogveldlaan 41/0203	1652	Alsemberg					1															
	Vlinderstraat 32	1640	Sint-Genesius-Rode				1																1
		Totaal #			0	2	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0



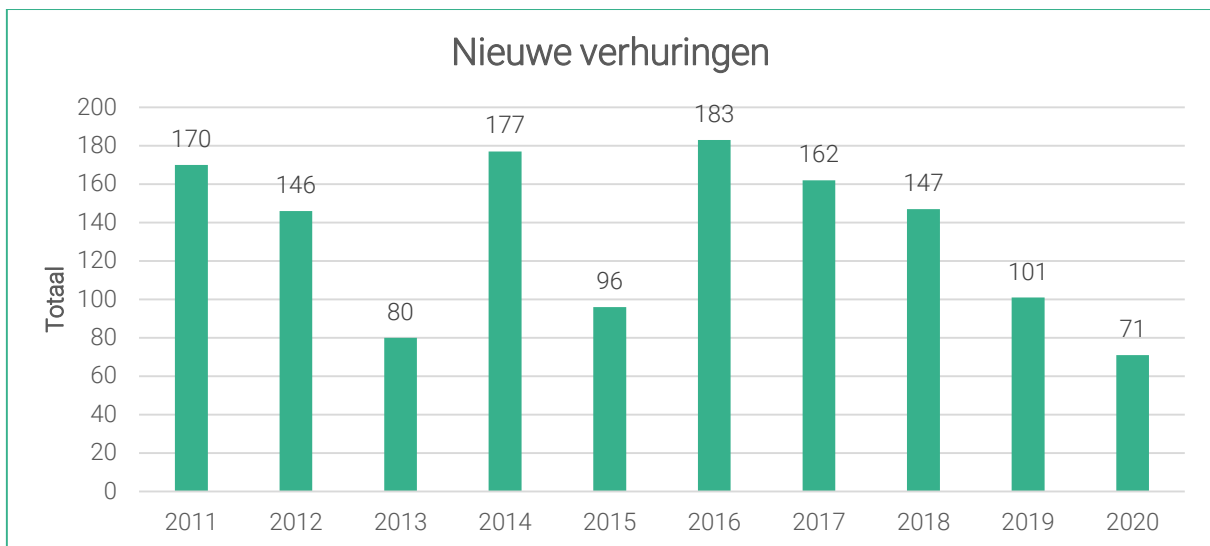
Tellerstand nieuwe verhuringen 2020

	NIEUWE VERHURING			Studio	Aangepast paviljoen	Aangepast A1K	A1K	A2K	A3K	A4K	H1K	H2K	H3K	H4K	H5K	Viabekkenning	ADL-erkenning	Onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuur	Na renovatie	Dringende herhuisvesting	# nieuwe verhuringen per maand
	Straat + huisnr.	Pc	Gemeente																					
mei/20	Steenweg naar Halle 305 / 01	1652	Alsemberg					1								1								
	Hovingenpad 17	1500	Halle		1																			
	Melkerijstraat 19 A8 + parking	1500	Halle					1										1						
	Blokbos 17	1651	Lot									1							1					
	Wilgenhofpark 31	1600	Sint-Pieters-Leeuw									1												
	Zijdeweverserf 7/02	1501	Buizingen				1																1	
	Totaal #			0	1	0	0	3	0	0	0	0	2	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	6
jun/20	Heuvelpark 34/1	1500	Halle					1																
	Klein-Bijgaardenstraat 28/A	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1								1					1			
	Reinaertweg 73/12	1500	Halle					1																
	Molnborre 13/35	1500	Halle			1													1					
	Zonienwoudlaan 9/0205	1652	Beersel			1														1				
	Steenweg op Ukkel 60/0201	1650	Beersel				1																	
	Wijkplein 7/3	1501	Buizingen			1																		
	Winterlaan 28	1600	Sint-Pieters-Leeuw				1																	
	Watertorenstraat 9	1501	Buizingen									1												
	Borrendelle 19/0102	1652	Alsemberg				1																	
	Totaal #			0	0	0	3	6	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	1	1	0	0	10
jul/20	Koppeiweg 4	1500	Halle		1																			
	Kapellerond 6/0201	1651	Lot					1																
	Molenborre 26/33	1500	Halle				1												1					
	Fonteinstraat 16B/12	1502	Halle				1									1			1					
	Totaal #			0	1	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0	4
aug/20	Koppeiweg 89	1500	Halle					1											1					
	E. Debusscherstraat 3/0003	1651	Lot					1								1								
	E. Debusscherstraat 3/0105	1651	Lot					1								1								
	Koppeiweg 127	1500	Halle				1													1				
	Merellaan 70	1500	Halle			1																		
	Leeuwerikenlaan 2/A	1500	Halle						1															
	Kerkstraat 76/05	1653	Dworp				1			1									1					
	veldstraat 53	1500	Halle			1																		
	Wilgenhofpark 66	1600	Sint-Pieters-Leeuw		1																			
	Wilgenhofpark 65	1600	Sint-Pieters-Leeuw		1																			
	Koppeiweg 133	1500	Halle	1																				
	Melkerijstraat 19/A1	1500	Halle				1																	
	Zomerlaan 25	1600	Sint-Pieters-Leeuw				1																	
	Totaal #			1	2	0	4	3	2	1	0	0	0	0	0	2	0	0	2	1	0	0	0	13
sep/20	Steertveld 18	1654	Huizingen									1												
	Bloemhofstraat 18	1650	Beersel									1											1	
	Hovingenpad 12	1500	Halle		1														1					
	Willemskouter 7	1653	Dworp									1												
	Totaal #			0	1	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	4
okt/20	Leeuwerikenlaan 35	1500	Halle				1																	
	Molenerf 7	1500	Halle					1																
	Zonienwoudlaan 9 / 0202	1652	Alsemberg					1								1								
	Hoogveldlaan 39/ 0201	1652	Alsemberg					1																
	Sint-Leonarduslaan 10	1654	Huizingen									1											1	
	Fonteinstraat 16/A001	1502	Lembeek					1												1				
	Melkerijstraat 17A1	1500	Halle				1																	
	Totaal #			0	0	0	2	4	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	7
nov/20																								
	Totaal #			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dec/20	Reinaertweg 63/6	1500	Halle					1																
	Kwikstaartlaan 10	1500	Halle				1																	
	Totaal #			0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Algemeen totaal op jaarbasis				1	7	0	16	28	7	1	0	0	11	0	0	9	0	2	11	5	1	0		71

In 2020 werden in totaal 71 nieuwe huurcontracten afgesloten tussen WPZ en kandidaat-huurders. 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.

Overzicht van het aantal toewijzingen in de voorbije jaren

Jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal	170	146	80	177	96	183	162	147	101	71



Concreet betekent bovenstaande statistiek dat de afgelopen 10 jaren 1.333 gezinnen een woning van Woonpunt Zennevallei hebben toegewezen gekregen. 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.

In 2020 is WPZ ook begonnen met de herhuisvesting van 48 gezinnen in Windmoleken. Het gaat om gezinnen die moeten verhuizen omwille van de 1^e fase van de renovaties in Windmoleken, maar ook omwille van de toekomstige afbraak van de appartementen in de Kopheiweg. Tientallen woningen werden vrijgehouden voor deze gezinnen en konden niet toegewezen worden aan kandidaten op de wachtlijst. Daarnaast zorgde de coronacrisis er ook voor dat de dienst patrimonium bij een opzeg niet ter plekke kon gaan om in te schatten welke opfrissingswerken nodig waren. Dit zorgde uiteraard voor vertragingen. Daarnaast was het ook niet evident voor de kandidaat-huurders om de woning te bezoeken bij een toewijzing en/of om de verhuis georganiseerd te krijgen. Hierdoor waren er vaker weigeringen. Dit zorgde op zijn beurt voor extra vertraging aangezien er dan een nieuw aanbod moet gedaan worden. Om verder te kunnen gaan met het geweigerde appartement moet WPZ wachten op de reactie van de kandidaat of een wachttermijn respecteren.

4. Communicatie

4.1. In de Pers

Februari – Wijziging plannen Laekenweide

Woonpunt Zennevallei voorziet aan Laekenweide in Lot nog maar 40 sociale woningen. Nieuw is de bouw van een kinderdagverblijf met 19 plaatsen.



<https://ap.lc/giqdi>

100 JAAR thuis in eigen streek

Woonpunt Zennevallei (WPZ) maakt al 100 jaar werk van sociale huisvesting. De maatschappij heeft een geschiedenis rijk aan bakstenen, mensen en verhalen. Een geschiedenis die kronkelt langs de...



September – Nieuwe rolstoelvriendelijke onthaalruimte

De ontvangstruimte van WPZ werd gerenoveerd. Er is meer lichtinval, maar ook meer plaats om voortaan iedereen te verwelkomen.



<https://ap.lc/KZalu>



April – 100 jaar thuis in eigen streek

Woonpunt Zennevallei viert in 2020 haar 100 jaar en verschijnt in het lokale infoblad 'Infohalle'.



September – Eerste transitiewoningen in Vlaanderen

De drie transitiewoningen van SHM's SWal en Woonpunt Zennevallei worden in gebruik genomen in Boortmeerbeek. Vanaf 2023 verhuizen ze naar het Pajottenland.



<https://ap.lc/FkbHk>

4.2. 100 jaar WPZ

2020 had een feestjaar moeten zijn. Onze maatschappij werd op 21 september 2020 een eeuw oud. We hadden deze verjaardag graag uitbundig gevierd met al onze huurders. In het voorjaar waren 6 **buurtfeesten** gepland in onze grootste wijken. Het springkasteel, de volksspelen en wedstrijden lagen klaar. De werfdoeken kondigden in februari het feestjaar aan. De lockdown in maart maakte echter een einde aan het verhaal. Zelfs een hoopgevende zomer kon niet zorgen voor een praktisch haalbare organisatie van de festiviteiten.



Om het jaar niet zomaar voorbij te laten gaan, kregen al onze huurders een **kraslot** opgestuurd. 100 hiervan waren gelukkige winnaars. Zij werden getrakteerd op een waardebon van 25 euro bij een lokale handelaar.



Met het personeel was het ook niet mogelijk om een grote bijeenkomst te organiseren. Iedereen werd op 21 september getrakteerd op een “aperitief zakje” en kon ofwel thuis ofwel vanop het werk meevolgen met de vergadering/viering.



4.3. Renovaties en herhuisvestingen

Eén van onze grootste toekomstige projecten zal de bouw zijn van het project **Windmolenveld** en de renovatie van de wijk **Windmoleken**. Oude appartementsgebouwen worden afgebroken en woningen worden grondig gerenoveerd. Herhuisvestingen zijn dus aan de orde. De werken starten in 2022-2023 waardoor we in 2020 begonnen zijn met de communicatie.

Begin juli hebben we een **infosessie** georganiseerd voor huurders en wijkbewoners omtrent de bouwplannen van Windmolenveld. Door de coronacrisis was dit geen evidentie en was het aantal deelnemers ter plekke beperkt. Daarom werd de mogelijkheid voorzien om de presentatie ook online te volgen. Een 50-tal mensen schreven zich in.



In oktober gingen huurbegeleiders persoonlijk langs bij de huurders die in 2021 moeten verhuizen. Zo konden ze alle vragen rechtstreeks beantwoorden. Er werd ook een brochure opgemaakt.

De toekomstige herhuisvestingen deden veel vragen rijzen bij de inwoners van de wijk. Een extra brief werd gestuurd en de meest gestelde vragen werden verzameld en beantwoord op de website.

5. Globaal onderzoek

5.1. Terug naar basistoezicht ook voor inschrijvingen, toewijzingen en huurprijsberekening

Naar aanleiding van het globaal onderzoek in 2017 viel Woonpunt enige tijd onder verhoogd toezicht. Op 31 maart 2020 en 12 mei 2020 werd dit verhoogd toezicht afgesloten.

Op 15 december 2020 ontving WPZ bericht van de toezichthouder dat er in 2021 opnieuw een globaal onderzoek zou volgen. Daarover meer in het volgende activiteitenverslag.

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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liquiditeit	Current ratio	0,44	0,40	0,75	0,91	1,35	0,74	0,77	0,79
	Onmiddellijke liquiditeitsratio	0,15	0,17	0,35	0,21	0,45	0,30	0,44	0,23
	Netto kaspositie bij VMSW	505.536,1	680.175,6	1.140.614,3	966.169,2	680.574,3	1.389.614,1	2.215.547,3	1.389.614,1

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

Na de piek in 2017, was er een daling van het current ratio in 2018 tot 0.74. Sindsdien is er jaarlijks een lichte stijging waar te nemen. Om terug in het oranje terecht te komen, zouden we het cijfer wel nog minstens boven de 1 moeten krijgen.

De onmiddellijke liquiditeit is bijna gehalveerd ten opzichte van vorig jaar. Dit komt mede doordat we in 2020 minder woningen verkochten en dus minder geld binnenkregen dan in 2019.

Nadat de netto kaspositie bij de VMSW eind 2019 zijn hoogste peil sinds lang haalde met 2.215.547,30 EUR, is het in 2020 gedaald tot 1.389.614,10 EUR. Ook dit hangt samen met de verkoop van woningen.

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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Solvabiliteit	Graad van financiële onafhankelijkheid	30,48%	28,37%	27,40%	25,57%	24,93%	25,33%	28,42%	28,73%
	Zelffinancierings-grad	13,79%	13,22%	13,29%	12,38%	12,67%	13,31%	16,05%	16,71%
	Dekking van het VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening	29,84	32,91	30,50	36,21	24,72	21,85	26,96	37,40

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 28,73% zeer goed.

De zelffinancieringsgraad zit op het hoogste peil sinds 2011. De dekking van het vreemd vermogen op lange termijn daarentegen is gestegen tot 37,40 wat geen goede zaak is. Het duurt dus meer dan 37 jaar vooraleer we met de cashflow van 2020 ons uitstaand vreemd vermogen kunnen aflossen.

6.1.3. Rentabiliteit

De rentabiliteit geeft de winstgevendheid van de onderneming weer.

	Jaar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rentabiliteit	Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	82,01%	82,15%	78,89%	86,04%	78,94%	81,08%	109,85%	101,01%
	Cost/income-ratio	94,03%	93,81%	92,27%	97,58%	85,90%	89,09%	83,61%	105,41%
	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	50,80%	51,38%	46,41%	48,48%	42,90%	48,82%	57,55%	55,45%

	Jaar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rentabiliteit	Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	82,01%	82,15%	78,89%	86,04%	78,94%	81,08%	109,85%	124,48%
	Cost/income-ratio	94,03%	93,81%	92,27%	97,58%	85,90%	89,09%	83,61%	105,41%
	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	50,80%	51,38%	46,41%	48,48%	42,90%	48,82%	57,55%	55,45%

Exploitatiecashflowmarge uit gewone bedrijfsuitoefening

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

> Cashflow: die overblijft na vergoeding van het vreemd vermogen

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

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

Cost/income-ratio

Toont de winst of verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening.

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

Netto operationele marge uit de gewone bedrijfsuitvoering

In de teller: de belangrijkste bedrijfs-en financiële kaskosten

In de noemer: de belangrijkste bedrijfs-en financiële kasopbrengsten

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

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

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

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

De netto vrije cashflow is er na 2019 weer iets op vooruit gegaan tot 101.01% maar is wel nog steeds niet goed. Dit toont aan dat we als woonmaatschappij niet voldoende inkomsten hebben om al onze kasuitgaven te dekken.

Ook het cost/income ratio is sinds vorig jaar fors verslechterd.

De netto operationele marge uit de gewone bedrijfsuitvoering is dan weer sterk verbeterd. Dit geeft aan dat de oorzaak van de financiële moeilijkheden niet ligt bij de operationele werking maar wel bij de zware leningslasten van de SHM.

6.1.4. Werkings- en onderhoudskosten

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

Jaar		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kosten beheersing	Kosten-beheersingsratio	35,78%	34,51%	32,31%	32,43%	29,75%	27,86%	29,55%	39,63%

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 2020

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	
Gevogen totaalscore per aspect	6,0			15,0			7,0			3,0	31,0
FIGI 2020	Resultaatsratio	0,74	0,30	1.389.614,1	25,33%	13,31%	21,85	81,08%	89,09%	48,82%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	1	1	1	0,5	1	0,5	
	Gevogen puntenscore ratio	0	0	1	1	1	1	0,5	1	0,5	
	Resultaatsratio	0,77	0,44	2.215.547,3	28,42%	16,05%	26,96	109,85%	83,61%	57,55%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	1	1	1	0	1	0,5	
	Gevogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0	0,0	2,0	1,0	
	Resultaatsratio	0,79	0,23	1.144.533,8	28,73%	16,71%	37,40	101,01%	105,41%	55,45%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	1	1	0	0	0	0,5	
	Gevogen puntenscore ratio	0,0	0,0	3,0	3,0	3,0	0,0	0,0	1,5	1,5	
	Gevogen puntenscore ratio	0,0	0,0	3,0	3,0	3,0	0,0	0,0	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

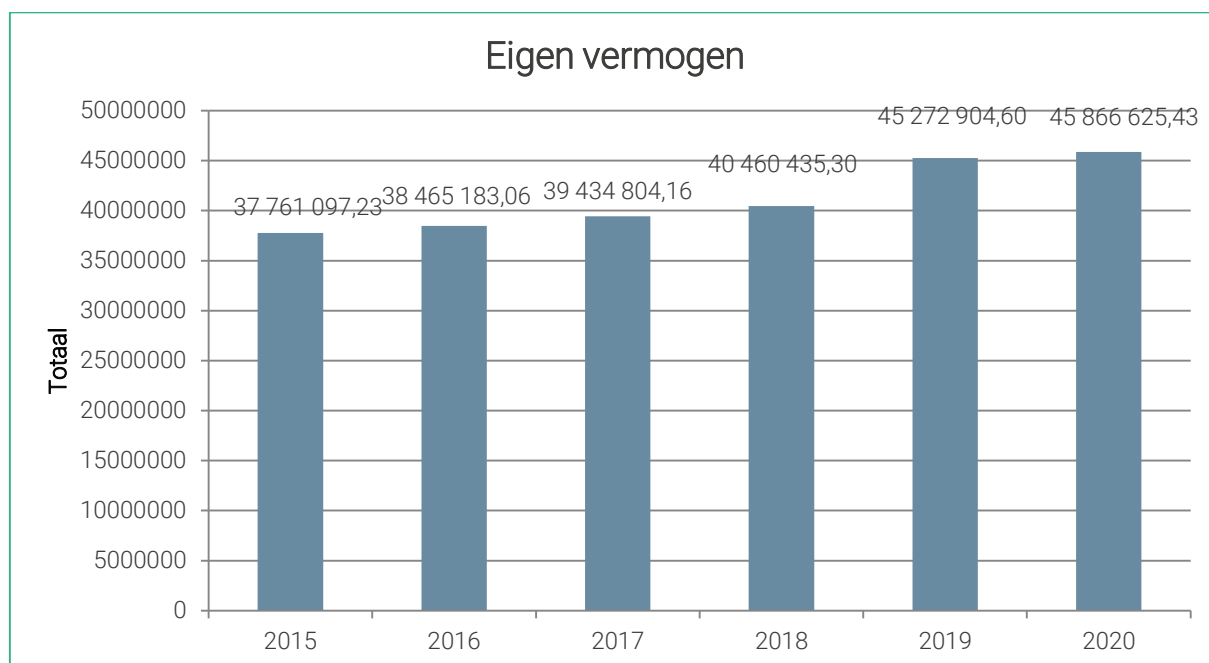
Met een totaalscore van 31, heeft de SHM een behoorlijke financiële gezondheid.

6.2. Kerncijfers

Eigen vermogen

2015	2016	2017	2018	2019	2020
37.761.097,23	38.465.183,06	39.434.804,16	40.460.435,30	45.272.904,60	45.866.625,43

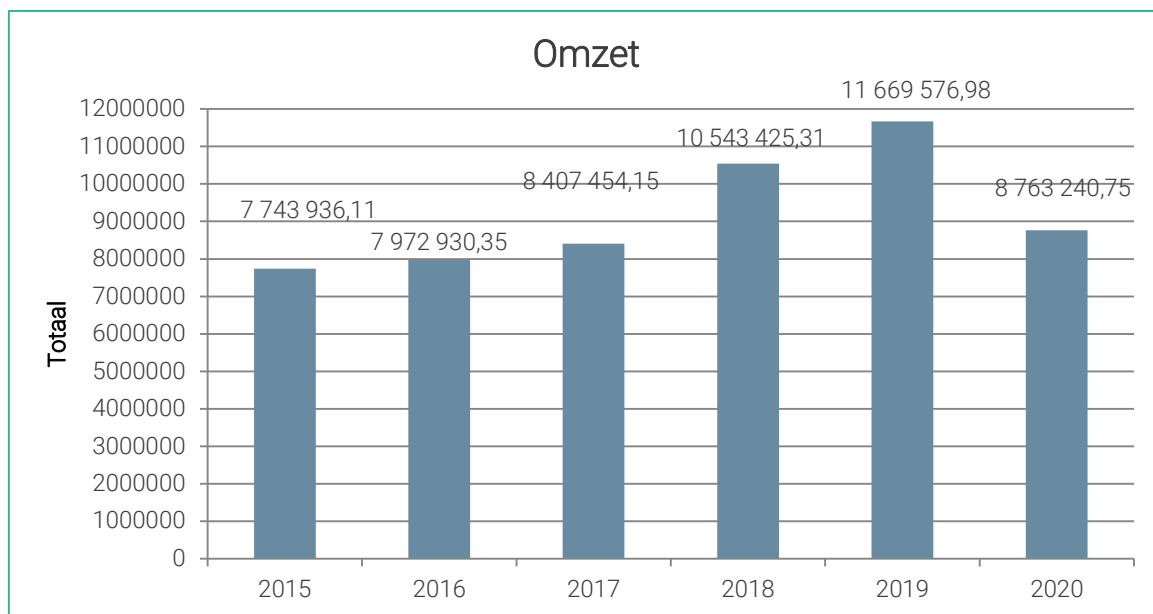
Het eigen vermogen is de laatste 5 jaar met 8.105.528,20 euro toegenomen. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse aangroei van 1.621.105,64 euro per jaar.



Omzet

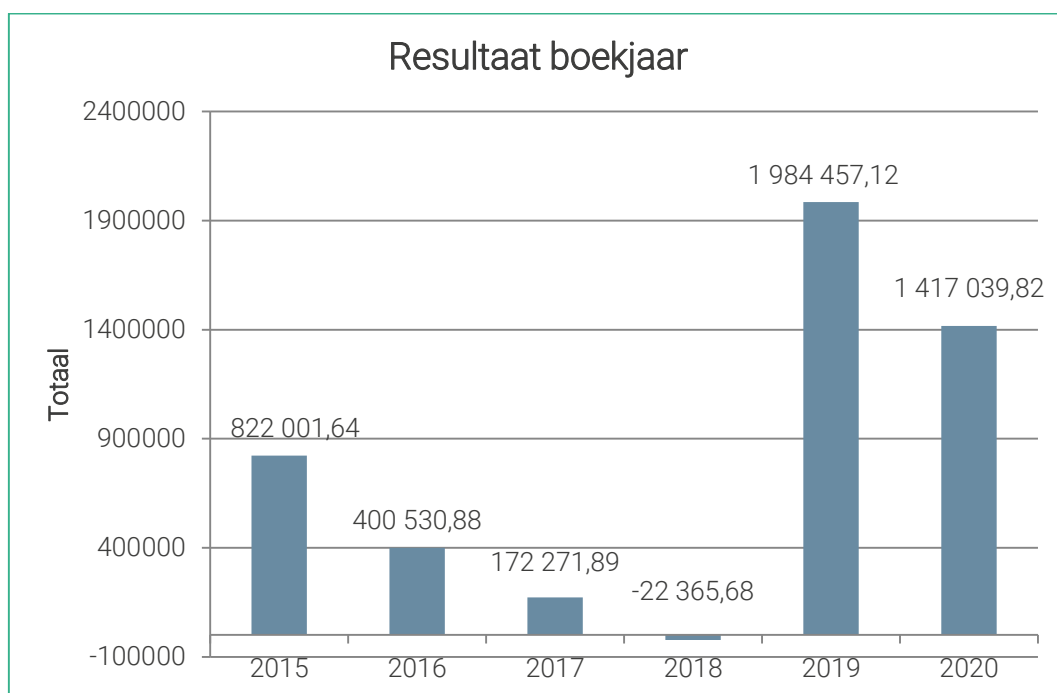
2015	2016	2017	2018	2019	2020
7.743.936,11	7.972.930,35	8.407.454,15	10.543.425,31	11.669.576,98	8.763.240,75

De omzet is in verhouding met het jaar 2015 met 1.019.304,64 euro toegenomen.



Resultaat van het boekjaar (te bestemmen resultaat)

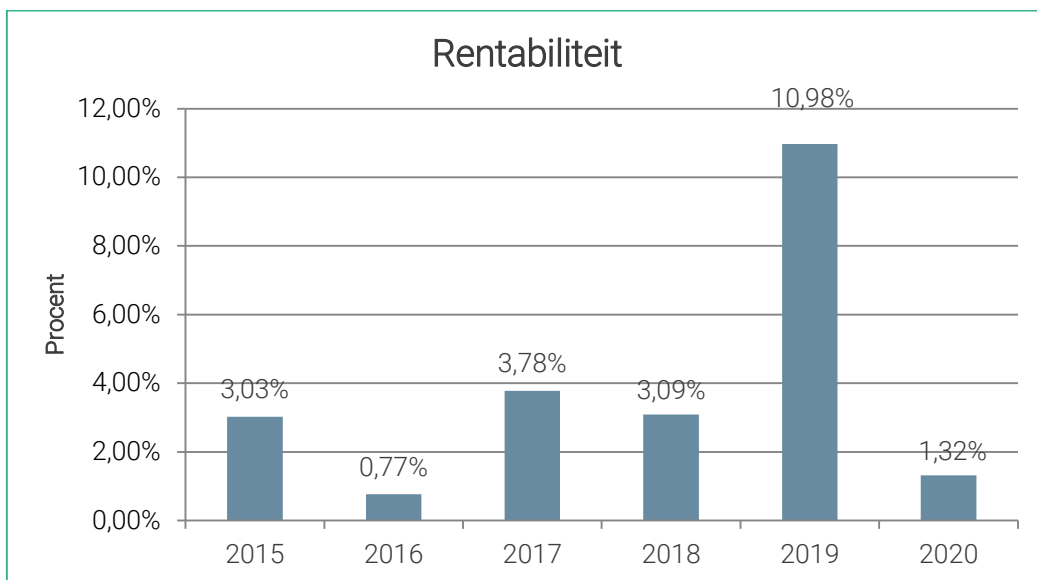
2015	2016	2017	2018	2019	2020
822.001,64	400.530,88	172.271,89	-22.365,68	1.984.457,12	1.417.039,82



Rentabiliteit

Netto-rentabiliteit van het eigen vermogen, na belasting

2015	2016	2017	2018	2019	2020
3,03%	0,77%	3,78%	3,09%	10,98%	1,32%

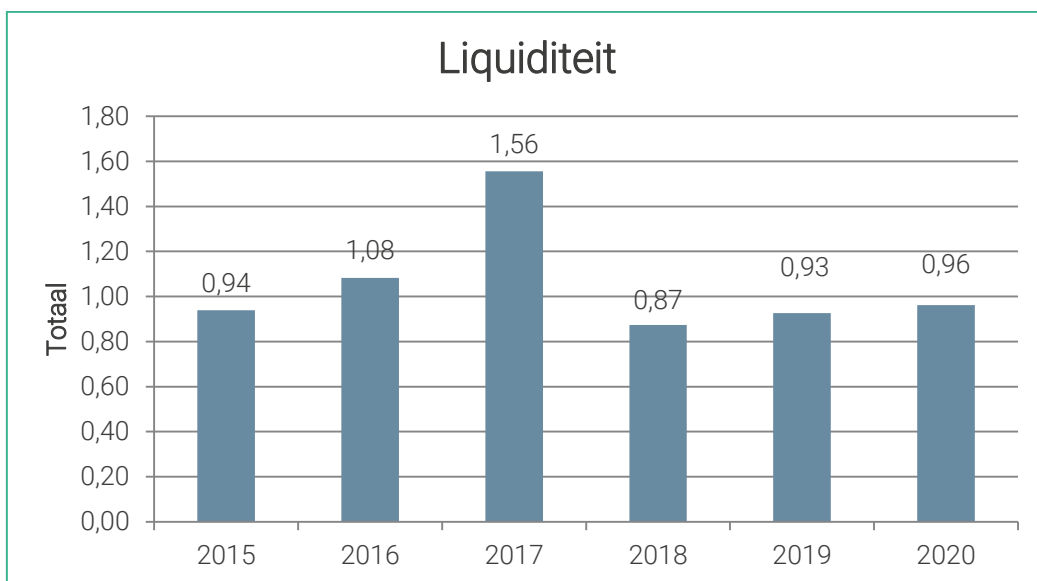


Berekening: winst (verlies) van het boekjaar / eigen vermogen (10/15)

Financiële structuur

Liquiditeit in ruime zin

2015	2016	2017	2018	2019	2020
0,94	1,08	1,56	0,87	0,93	0,96



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.

