

Activiteitenverslag 2021

**WOON
PUNT**
ZENNEVALLEI





Activiteitenverslag 2021

Activiteitenverslag over het boekjaar 2021
Woonpunt Zennevallei coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
1. Organisatie	3
1.1. Onze woonmaatschappij	3
1.2. Aandeelhouders	3
1.3. Dagelijks en raad van bestuur	4
1.3.1. Samenstelling	4
1.3.2. Vergader- en overlegmomenten	5
1.3.3. Genderdiversiteit	6
1.4. Personeel	7
1.4.1. Organisatiestructuur	7
1.4.2. Organisatiecultuur	8
1.4.3. Sociale balans	9
1.5. Samenwerkingsverbanden	11
2. Patrimonium	16
2.1. 1851 betaalbare huurwoningen	16
2.1.1. Overzicht woningpatrimonium - toestand op 31/12/2021	17
2.1.2. Overzicht woningpatrimonium over de jaren heen	21
2.1.3. Uitgevoerde herstellingen	23
2.1.4. Klanttevredenheid	24
2.1.5. Klachtenmanagement	25
2.2. Projecten	28
2.2.1. Opgeleverde projecten in 2021	28
2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2021	30
2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2021	32
2.2.4. Afgeronde renovaties	36
2.2.5. Toekomstige renovaties	37
3. Verhuring	38
3.1. Onze huurders	38
3.1.1. Overzicht huurders 31/12/2021	38
3.1.2. Analyse sociale huurders	38
3.1.3. Reële huurprijzen versus basishuurprijzen	40
3.1.4. Debiteurenbeheer	42
3.2. Kandidaat-huurders (sociaal)	46
3.2.1. Nieuwe inschrijvingen kandidaten	46
3.2.2. Aantal kandidaten op de wachtlijst	47
3.2.3. Analyse kandidaat-huurders	47
3.2.4. Keuze kandidaten	48
3.2.5. Geschrapte kandidatendossiers en toewijzingen voor het jaar 2021	49
3.2.6. Tellerstand verhuringen op 31/12/2021	50

4. <i>Communicatie</i>	53
4.1. In de Pers	53
4.2. 100 jaar WPZ	54
4.3. Renovaties en herhuisvestingen	55
5. <i>Globaal onderzoek</i>	56
6. <i>Financiën</i>	56
6.1. Figi, financiële gezondheidsindicatoren	56
6.1.1. Liquiditeit	56
6.1.2. Solvabiliteit	57
6.1.3. Rentabiliteit	58
6.1.4. Werkings- en onderhoudskosten	59
6.1.5. Samenvatting FIGI 2020	59
6.2. Kerncijfers	60

Voorwoord

2021

In 2021 maakte Woonpunt Zennevallei verder werk van sociaal wonen. Goed wetende dat sociaal wonen meer is dan enkel betaalbaar wonen, blijven we inzetten op onze klanten en hun vragen of noden in functie van collectieve oplossingen. Verderop kan u lezen met welke partners het WPZ-team daarvoor samenwerkt. Die klantgerichtheid blijkt ook uit een doorgedreven klachtenmanagement. In 2021 werd dit nog verder aangevuld met klantenbevragingen bij in totaal 210 huurders. Daarover verder meer.

Onze klanten kunnen maar onze klanten zijn voor zover Woonpunt Zennevallei voldoende sociale woningen kan blijven aanbieden. In dit decennium komt dit ook uitdrukkelijk neer op zéér omvangrijke renovaties. Voorafgaand aan zo'n renovatie neemt de leegstand noodzakelijkerwijs toe omdat WPZ haar huurders niet op straat wil zetten, maar een andere woning of appartement wil aanbieden.



Voor die renovaties kan WPZ leningen krijgen bij de Vlaamse overheid. Voor de bijhorende personeels- en verhuiskosten voorziet Vlaanderen echter géén financiering. Dit wordt betaald met de huurgelden en dus door alle WPZ-huurders. Op dat vlak kunnen de sociale huurders niet rekenen op de solidariteit van de andere belastingbetalers. Sta ons toe dit jammer te vinden.

Hetzelfde geldt voor de begeleiding door het WPZ-team van haar meest kwetsbare huurders. De belastingbetaler draagt daar niet aan bij. Bijgevolg heeft WPZ daarvoor enkel de huurgelden van haar huurders ter beschikking. Daarom zetten we sterk in op samenwerking met zorgpartners om in te staan voor de begeleiding die verder gaat dan de basisbegeleidingstaken van een sociale huisvestingsmaatschappij.

“

De herstructurering zal zorgen voor een toename van het aantal woningen met 50%

Halverwege 2021 kondigde de Vlaamse overheid grote veranderingen aan voor Woonpunt Zennevallei, haar klanten en haar aandeelhouders. De Vlaamse overheid besliste om de sector van sociaal wonen ingrijpend te hertekenen.

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij.

De omvang van de gevolgen daarvan kaderen we graag door u kort mee te nemen in het nabije verleden.

In 2018 rapporteerden we nog over het afsluiten van een hoofdstuk met een historisch hoge groei. Via de productie van nieuwe sociale woningen was Woonpunt Zennevallei met meer dan een kwart gegroeid tussen 2011 en 2018.

De herstructurering die ons nu te wachten staat, zorgt voor een toename van het aantal woningen met 50%. Die nieuwe groei is niet alleen groter dan de vorige, ze gebeurt ook nog eens sneller. Ze verschilt ook nog op andere vlakken met de groei tussen 2011 en 2018.

De vorige groei was een organische groei van binnenuit aangedreven door de mogelijkheden van het team en de opportuniteiten op het werkveld. Het was een groei via de bouw van nieuwbouwwoningen. Het grote voordeel daarvan was dat je daardoor als verhuurder 30 jaar gerust bent. Nu gaat het om een groei die van buitenaf opgelegd wordt. Het gaat dus om een kunstmatige groei, met alle gevolgen van dien. Daarnaast gaat het om de overname van bestaand patrimonium..... Dit impliceert dat de zware renovatielast en bijhorende herhuisvestingen en leegstand alleen maar zullen toenemen.

De uitdagingen zullen in de toekomst door die verplichte fusie enkel toenemen terwijl de werkingsmiddelen onder invloed van de renovaties zullen afnemen.

Het WPZ-team is in dat licht dan ook meteen begonnen met het voorbereiden van de woonmaatschappij. Die voorbereidingen om tegen eind 2022 klaar te zijn, gingen in het najaar van 2021 al met véél energie en tijd van het WPZ-team lopen. Dit kwam bovenop de bestaande werking en zonder extra personeel.

Aangezien Vlaanderen vooraf géén middelen voorziet voor deze herstructurering, financieren de WPZ-huurders momenteel de creatie van de woonmaatschappij. In deze context van schaarste, moet er telkens gekozen worden om iets wel of niet te doen. Vandaar dat Woonpunt Zennevallei bij die keuzes stevast focust op haar huurders, zodat zij, niet alleen de lasten dragen, maar op termijn ook van de voordelen van de woonmaatschappij kunnen genieten.

Ondanks de talrijke uitdagingen zal het personeelsteam van WPZ en haar bestuur alles in het werk stellen om vanaf januari 2023 paraat te staan om de noden van de huurders zo goed als mogelijk te kunnen opvangen.

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.
Janssens N.	Goossens K.	Vanderrusten P.	Hantson Y.
Van Wanseele S.	Tordeur G.	Deville E.	De Hertogh M.
Deknopper E.	Severs T.	De Greef E.	Pieters D.
Decoster O.	Van Acker N.	Deridder A.	Van Ruysevelt L.
Vandaele H.	Lacres P.	Tordeur G.	Nechelput G.
Kindermans K.	Vandergucht M.	Sibiel D.	

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 2021

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 2021

1. Dhr. Decoster O., Voorzitter; Privé
2. Dhr. Vandaele H., Ondervoorzitter; gemeente Beersel
3. Mevr. Maes N., Gemeente Beersel
4. Dhr. Deknopper E., Privé
5. Dhr. Vandenbussche W., Gemeente Beersel
6. Mevr. Ceunen M., Stad Halle
7. Dhr. Pieters D., Privé (vanaf oktober 2021 ter vervanging van Mevr. Janssens N.)
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 2021 hebben het dagelijks bestuur en de raad van bestuur vergaderd op volgende momenten:

dagelijks bestuur	raad van bestuur
12 januari 2021	26 januari 2021
09 februari 2021	23 februari 2021
09 maart 2021	23 maart 2021
20 april 2021	27 april 2021
11 mei 2021	25 mei 2021
08 juni 2021	22 juni 2021
06 juli 2021	
17 augustus 2021	24 augustus 2021
7 september 2021	28 september 2021
05 oktober 2021	19 oktober 2021
09 november 2021	23 november 2021
07 december 2021	21 december 2021

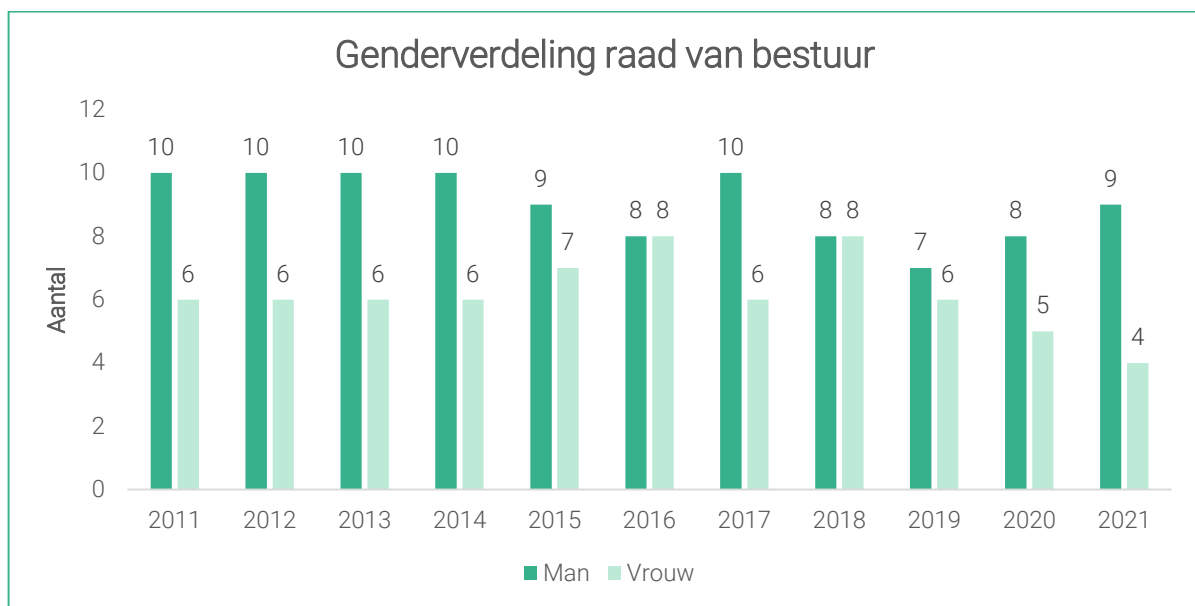
1.3.3. Genderdiversiteit

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.

Op 31/12/2021 waren er 4 op de 13 leden van de raad van bestuur van het vrouwelijke geslacht. In het dagelijks bestuur zetelden 2 vrouwen op een totaal van 8.



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, werden doorheen het jaar tevredenheidsenquêtes afgenomen bij onze huurders. Zowel werkbonden die intern werden behandeld, als extern werden uitgegeven, werden onderzocht. De resultaten van de enquête zijn positief. U vindt ze onder punt 2.1.4.

Back office

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

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

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

Bereikbaarheid

In 2021 werkten we verder op het ritme van de coronapandemie, waardoor er soms werd ingeboet op telefonische bereikbaarheid. Om dit te verhelpen werd nagedacht over het moderniseren van onze telefooncentrale. Dit wordt verder opgevolgd in 2022. We zijn ook blijven werken op afspraak.

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

Het telewerk geraakte in 2021 volledig ingeburgerd. Ook werd er verder werk gemaakt van digitalisatie door het gebruik van tablets bij de buitendienst. Dankzij een versoepeling van de maatregelen was het mogelijk enkele evenementen te organiseren waarop alle collega's elkaar nog eens konden zien:

- 100 jaar WPZ
- Teambuildingsdag (zie foto)
- Verjaardagsfeest



WPZ besteedt veel aandacht aan het welzijn van haar werknemers. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in opleidingsmogelijkheden. In 2021 volgden 2 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 of door software partners.

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 2021 was de toestand bij Woonpunt Zennevallei als volgt:



31 medewerkers



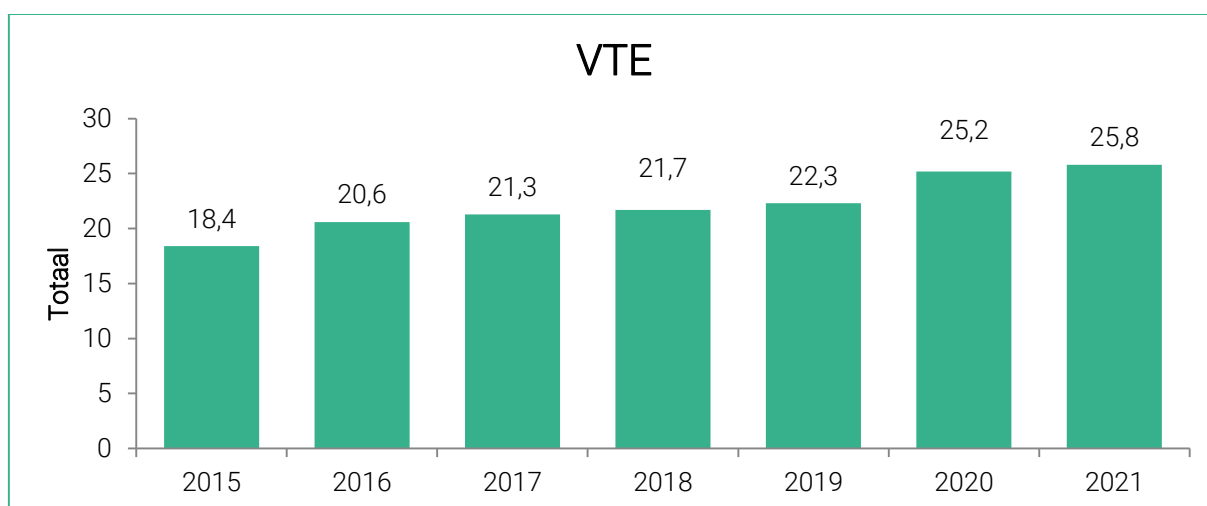
**25,8 voltijdse
equivalenten (VTE)**



**38.845,7
gepresteerde uren**

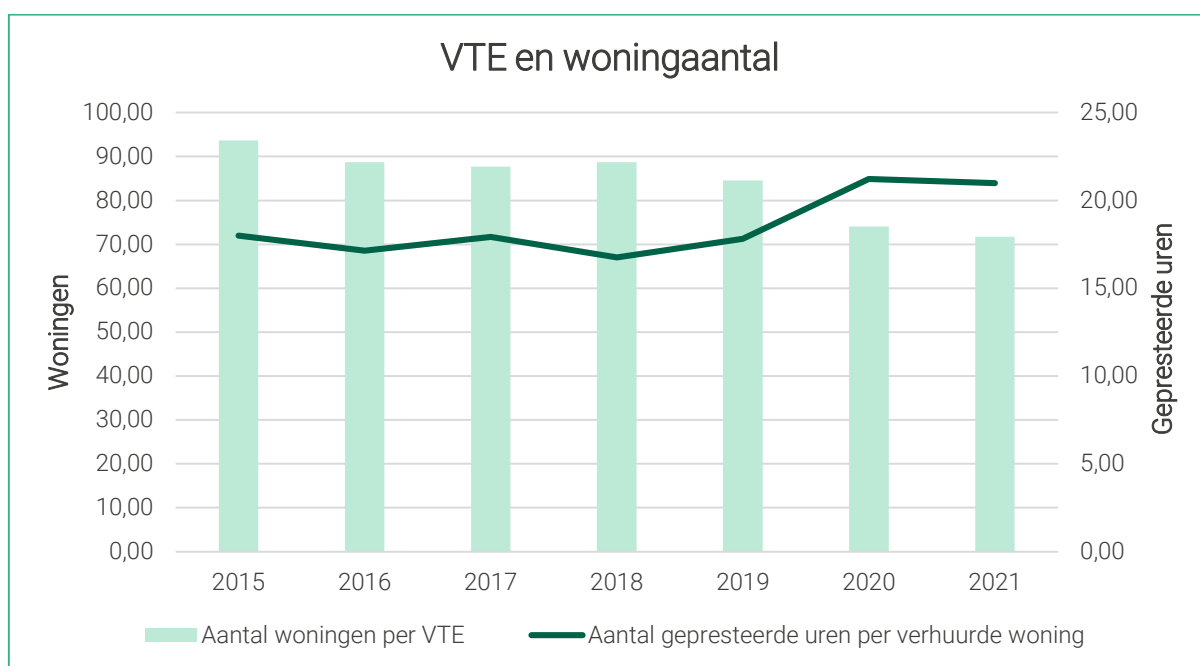
VTE over de jaren heen:

Jaar	VTE Totaal	Aantal gepresteerde uren
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
2021	25,8	38 845,70



VTE vergeleken met het totale aantal woningen van WPZ:

Verhouding VTE per verhuurde woning			
Jaar	Aantal verhuurde woningen	Aantal woningen per VTE	Aantal gepresteerde uren per verhuurde woning
2015	1724	93,70	17,99
2016	1828	88,74	17,13
2017	1868	87,70	17,93
2018	1925	88,71	16,75
2019	1885	84,53	17,81
2020	1867	74,09	21,22
2021	1851	71,74	20,99



In 2020 waren er 29 personen tewerkgesteld bij WPZ. In 2021 zijn hier 2 werknemers bij gekomen. Deze werknemers werden aangeworven om te compenseren voor de langdurige afwezigheid van collega's. Het aantal gewerkte uren is hierdoor vrij stabiel gebleven terwijl het aantal woningen verder is blijven dalen (zie onderdeel patrimonium). Hierdoor ziet men een licht dalende trend.

Volgend jaar zal het aantal werknemers en woningen stijgen omwille van de fusie. Welk effect dit zal hebben op de cijfers valt nog te zien, maar het zal zeker een evenwichtsoefening zijn.

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 2021 nam Woonpunt Zennevallei actief deel aan de periodieke overlegmomenten tussen de directeurs van de 10 sociale woonmaatschappijen van Vlaams-Brabant.

Vlaamse Rand

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

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

Sinds 2015 stelt Woonpunt Zennevallei een deel van haar IT-infrastructuur ter beschikking in het kader van die samenwerking tussen de **5 sociale woonmaatschappijen uit de Vlaamse Rand** en het Autonoom Provinciebedrijf (apb) **Vlabinvest**. Dit gebeurt in functie van een efficiëntere kandidatenafwikkeling voor de beoordelingscommissie van Vlabinvest. Op een server van cvba Woonpunt Zennevallei draait immers een **NAS-cloud** waarop de Vlabinvest-kandidaten van alle 5 woonmaatschappijen ingevoerd worden voor verwerking door de beoordelingscommissie Vlabinvest. Dit is ook in 2021 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 6 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.
- SVK **De Woonkoepel**, actief in Dilbeek, Lennik en Ternat.

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

Zennevallei

In 2021 zijn Woonpunt Zennevallei en SVK Zuidkant begonnen met hun integratie in de woonmaatschappij. Dit resulteerde in éénzelfde aanvraagformulier voor kandidaten van zowel Woonpunt Zennevallei als SVK Zuidkant. Daardoor werd het patrimonium van zowel Woonpunt Zennevallei als van SVK Zuidkant in één formulier opgenomen. Dit maakte het ook mogelijk om op IT-vlak te integreren in functie van de woonmaatschappij. Zo wordt de volgende stap naar een uniek loket gezet en moeten kandidaturen en bijhorende administratie niet meer parallel gebeuren. Dubbel werk wordt vermeden en een betere dienstverlening wordt beoogd.

De digitale uitwisseling van kandidaat-gegevens die in 2021 voorbereid werd, vermijdt dat in de toekomst werk dubbel gedaan moet worden. Door de samenwerking van SVK Zuidkant en SHM Woonpunt Zennevallei kan dit generationaliseerd worden. Dit overbodig werk (tweemaal dezelfde kandidatuur ingeven) is niet enkel demotiverend voor de medewerkers, het heeft ook een financiële kost, van minstens 2.000 euro. Dat is het equivalent van wat een gemiddeld gezin op een half jaar aan huur betaalt bij WPZ.

Ook op het vlak van aanwervingen was er in 2021 al een intensieve samenwerking tussen SVK Zuidkant en Woonpunt Zennevallei. Woonpunt Zennevallei wierf een nieuwe collega aan om deze ter beschikking te stellen aan SVK Zuidkant. Op die manier wordt actief gezocht naar schaalvoordelen en wordt er meer efficiënt gebruik gemaakt van de huurgelden van onze huurders. Hetzelfde gebeurde bij openbare aanbestedingen en bijvoorbeeld de verzekeringen.

Energiebesparingen voor WPZ-huurders

In 2021 liepen twee experimenten met twee externe partners in functie van energiebesparingen voor onze huurders.

Woonpunt Zennevallei werkte samen met Thermovault om de aansturing van de elektrische verwarming slimmer te maken in een 100-tal appartementen in Molenborre.

In juni 2021 gebeurde de oplevering van de Smart Retrofit in samenwerking met Knauf Energy Solutions. De volgende stap is de vergelijking van het verbruik voor en na deze energetische renovatie van 185 woningen in Vogelweelde. Met dit experiment zijn we nog in de running voor de European Responsible Housing Awards 2021.

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 of ondoeltreffend is.

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



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

- 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.
- OCMW Beersel: maandelijks overleg met Lieve Brillens, coördinator welzijnsdiensten OCMW Beersel.
- OCMW Pepingen: periodiek overleg waarbij de frequentie afhankelijk is van de behoefte.
- 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-huurders en ook specifiek gericht op een geschikt en betaalbaar vastgoedaanbod. Deze zorgpartners zijn o.a. **Ado Icarus, De Okkernoot, De Poel, Begeleid Wonen Pajottenland, GGZ De Raster**. Daardoor beschikt WPZ al over een specifiek aanbod in functie van doelgroepen in Sint-Pieters-Leeuw, Windmoleken, Vogelweelde, Rodenem, Molenborre, en beoogt ze dit in Lot.
- Er zijn in 2021 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 2021 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 vier **buurttuinen** passen ook in dit kader. WPZ had i.s.m. Buurtwerk Halle reeds een buurttuin in Windmoleken. In die buurttuin waren al specifieke moestuinbakken voorzien voor de senioren in een rolstoel uit 'Ten Hove', serviceflats gebouwd door WPZ in 1986 en in 2006 overgedragen aan het OCMW. Sinds 2017 is er ook 'Rodenemhof'. Deze buurttuin ligt tussen het Reinaertgebouw en Heuvelpark fase 2. De ADL-huurders werden ook expliciet warm gemaakt om deel te nemen aan deze buurttuin. Deze buurttuin is een initiatief van Stad Halle en WPZ, met hulp van Pro Natura, een partner uit de sociale economie. Dit blijkt zo een succes dat in 2018 Rodenemhof II volgde. In 2021 kwam er een vierde buurttuin (zie foto) op grond van WPZ bij, deze keer in Vogelweelde.



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

- In functie van de herhuisvesting van **woonwagenbewoners en kleinschalig wonen**, vond ook in 2021 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 2021 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 2021 kon **CSA 't Groente Hart** zich verder focussen op haar **zelfvoogstboerderij** zonder zich zorgen te moeten maken over de onderliggende grond. Woonpunt Zennevallei maakte deze CSA zelfvoogstboerderij 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 infrastructuuraanpassingen door WPZ, zoals een hoppinpunt. Samen met de Stad Halle en tal van andere partners en vrijwilligers, heeft Woonpunt Zennevallei een **fietsbieb** mogelijk gemaakt in de wijk Windmoleken. Ook het idee van een **deelwagen** voor huurders en omwonenden werd verwezenlijkt. In 2021 zijn de laadpaal en deelauto ter hoogte van Molenborre 26 in Halle in gebruik genomen.

- 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.

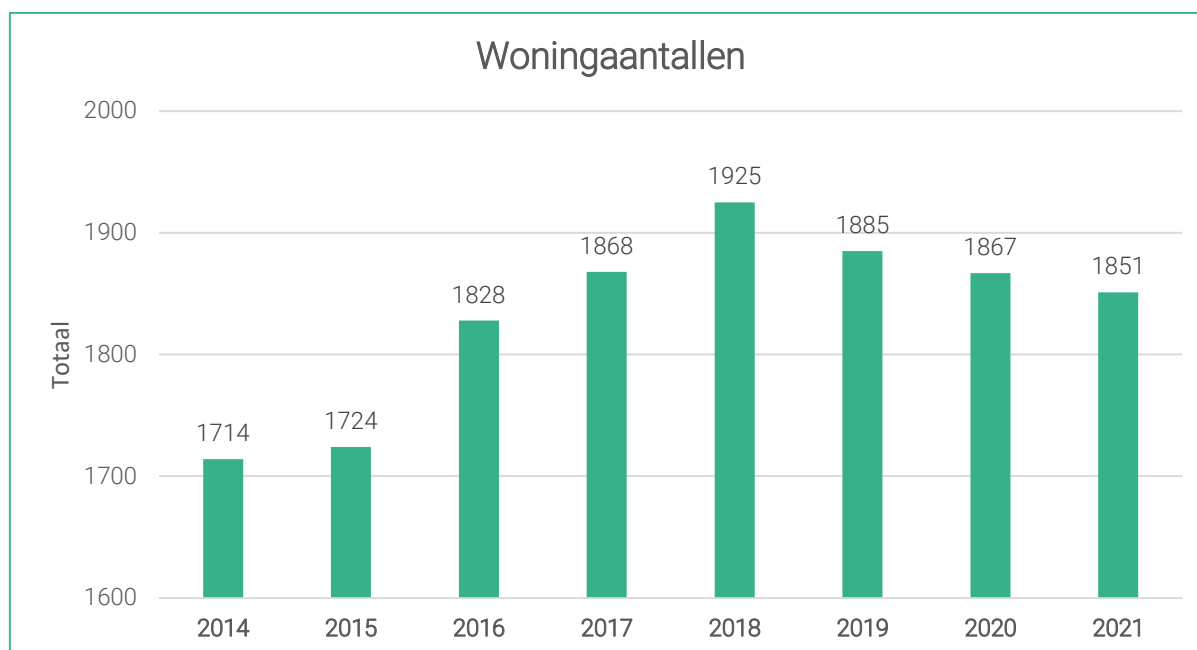
2. Patrimonium

2.1. 1851 betaalbare huurwoningen

In 2021 beheerde Woonpunt Zennevallei 1.851 betaalbare huurwoningen.

Evolutie van de woningaantallen in de afgelopen jaren

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal woningen	1714	1724	1828	1868	1925	1885	1867	1851
Toename tav t-1	+46	+10	+104	+40	+57	-40	-18	-16
% toename tav t-1	2,76%	0,58%	6,03%	2,19%	3,05%	-2,08%	-0,95%	-0,86%
% toename tov 2011	11,88%	12,53%	19,32%	21,93%	25,65%	23,04%	21,87%	20,82%



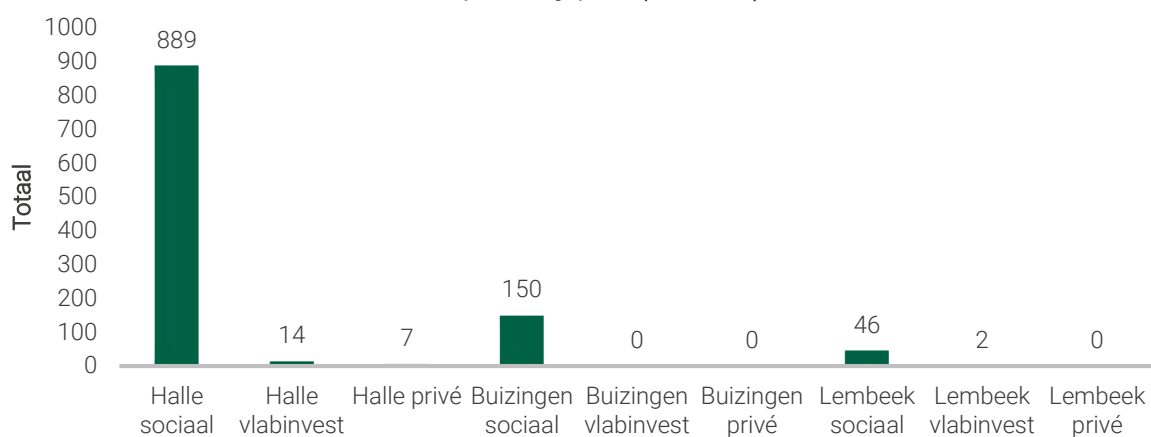
Het woningaantal van WPZ is t.o.v. vorig jaar opnieuw iets gedaald. Dit is te wijten aan meerdere factoren. Er werden een paar woningen verkocht (zie punt 2.1.2.) en er werd een heel deel van ons patrimonium ondergebracht in de categorie "afbraak": o.a. Windmoleken in Halle, Beneluxlaan in Lembeek en Winterlaan in Sint-Pieters-Leeuw. Deze woningen zullen later worden afgebroken om plaats te maken voor een optimalere woonoplossing.

2.1.1. Overzicht woningpatrimonium - toestand op 31/12/2021

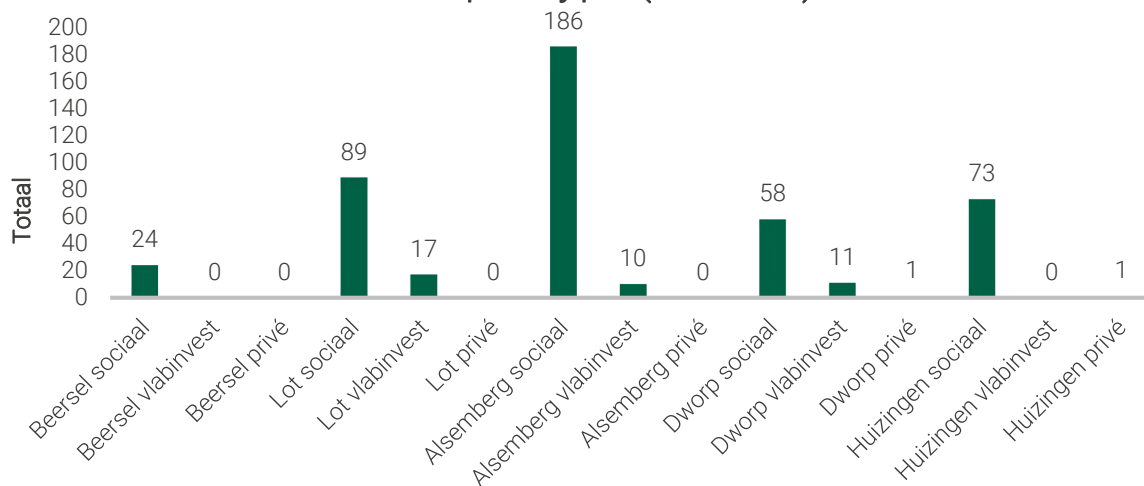
2021	APPARTEMENT											
	1 KAMER					2 KAMERS				3 KAMERS	4 KAMERS	TOTAAL
	0	1	aangepast	duo-woning	Partner	2	aangepast	duo woning	Partner	3	4	
Halle sociaal	6	144	10		8	309			5	88	5	575
Halle vlabinvest		3	1			1						5
Halle privé		1				1						2
Buizingen sociaal		18	10			65	8			8		109
Lembeek sociaal		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
Alsemberg sociaal	2	45	4			59	4			22		136
Alsemberg vlabinvest		3				6				1		10
Dworp sociaal		7				13				5		25
Dworp vlabinvest		2								9		11
Dworp privé												0
Huizingen sociaal		5				2				3		10
Huizingen privé												0
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	9	270	26	1	9	589	18	11	5	186	6	1130

2021	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		264		20			314
Halle vlabinvest				7		2			9
Halle privé				3	1		1		5
Buizingen sociaal	1		1	30		5		4	41
Lembeek sociaal				12		7			19
Lembeek vlabinvest									0
Beersel sociaal				8		10			18
Lot sociaal				39					39
Lot vlabinvest									0
Alsemberg sociaal			6	40		4			50
Alsemberg vlabinvest									0
Dworp sociaal				33					33
Dworp vlabinvest									0
Dworp privé				1					1
Huizingen sociaal			1	42		20			63
Huizingen privé							1		1
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	8	566	1	75	2	4	721

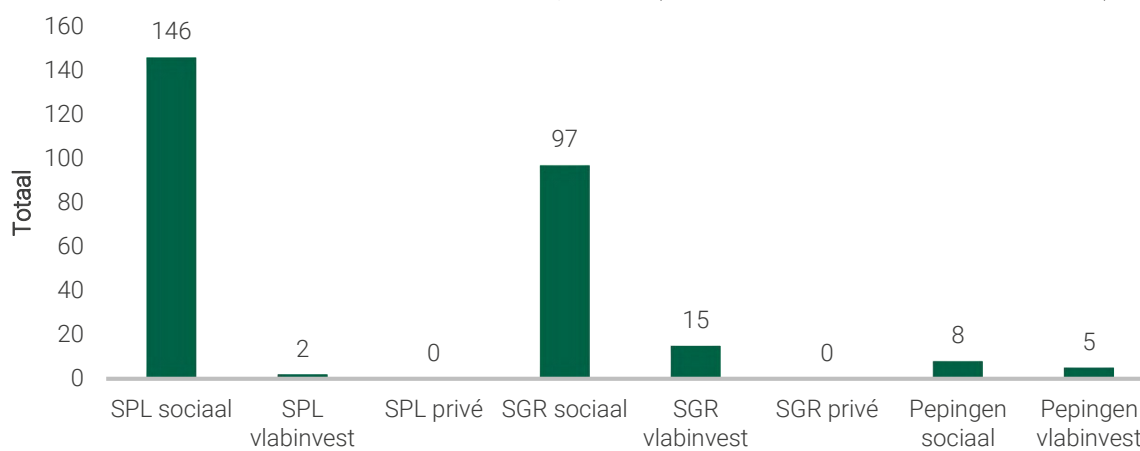
Patrimonium per type (Halle)



Patrimonium per type (Beersel)



Patrimonium per type (SPL, SGR en Pepingen)



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	1108
Groot Beersel	470
Sint-Pieters-Leeuw	148
Sint-Genesius-Rode	112
Pepingen	13
Totaal	1851

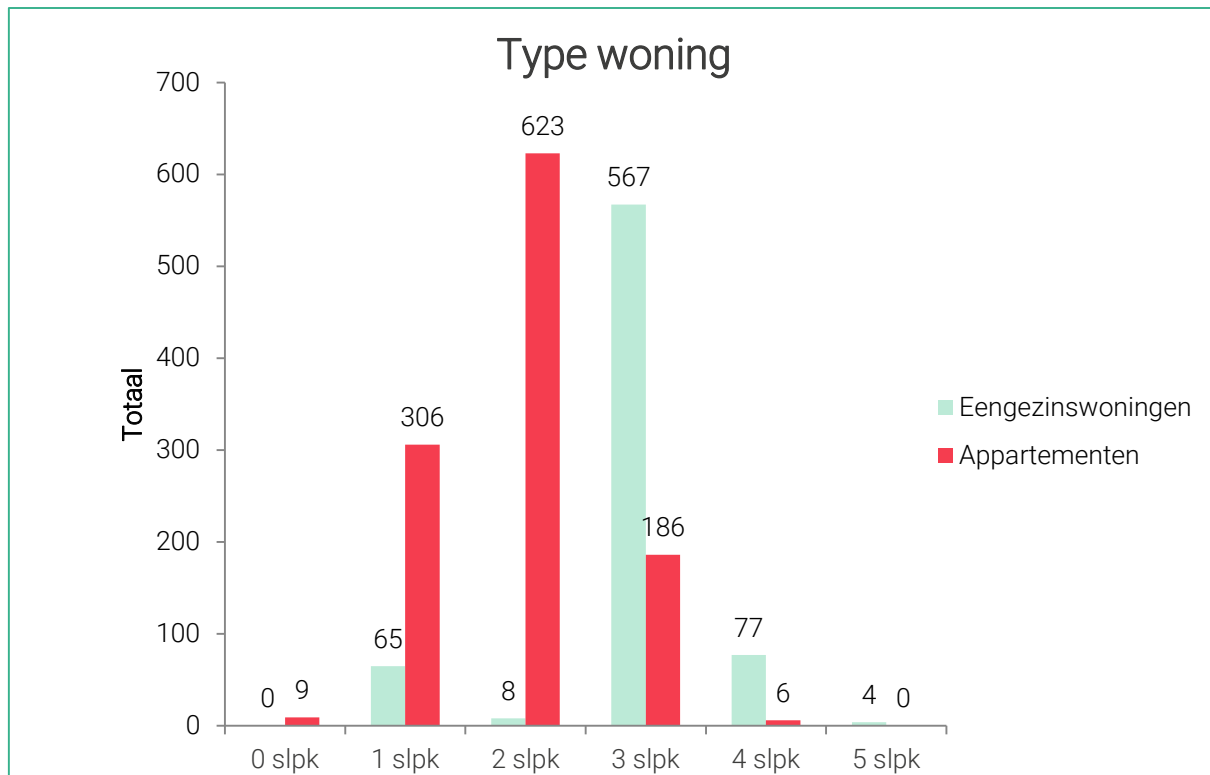
Verhuurstelsel	
Sociaal	1766
Vlab	76
Privé	9
Totaal	1851

Met 1108 woonegelegenheden is Halle de grote koploper in de woningaantallen, daarna volgt de gemeente Beersel met 470 woonegelegenheden. Sint-Pieters-Leeuw (148 woonegelegenheden), Sint-Genesius-Rode (112 woonegelegenheden) en Pepingen (13 woonegelegenheden) maken de cirkel voor het werkgebied van Woonpunt Zennevallei helemaal rond.

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

Overzicht aantal slaapkamers

	Overzicht aantal slaapkamers							
	0 slpk	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	totaal	
Eengezinswoningen	0	65	8	567	77	4	721	38,95%
Appartementen	9	306	623	186	6	0	1130	61,05%
TOTAAL	10	371	631	753	83	4	1851	



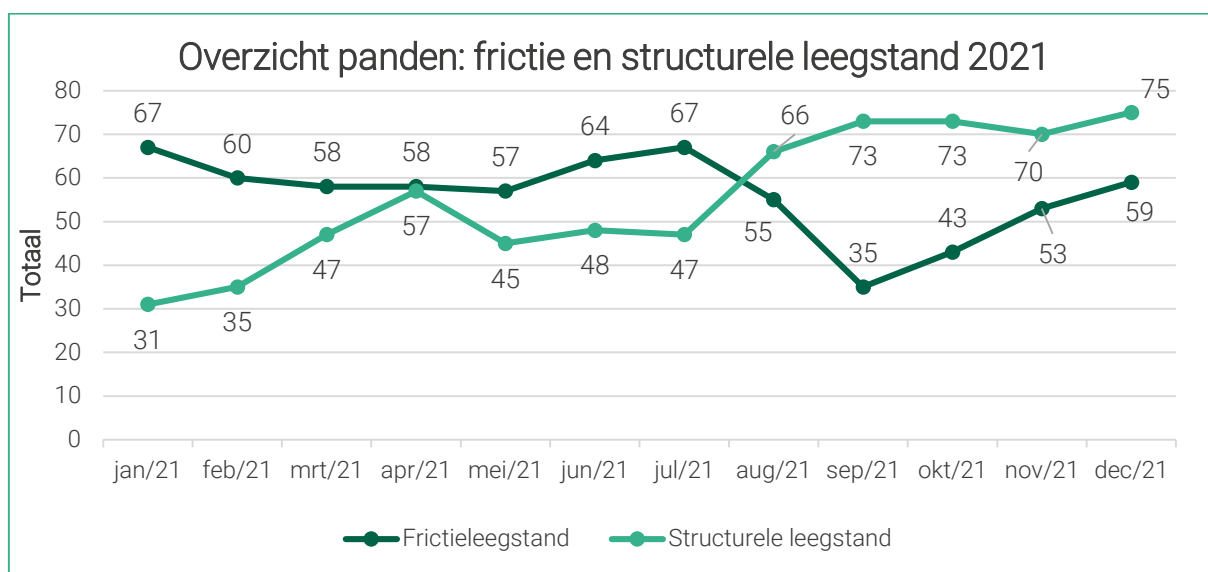
840 woonegelegenheden hebben 3 of meer slaapkamers. Dit stelt net geen helft voor van het totaal woonpatrimonium (45,38%).

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/21	67	31
feb/21	60	35
mrt/21	58	47
apr/21	58	57
mei/21	57	45
jun/21	64	48
jul/21	67	47
aug/21	55	66
sep/21	35	73
okt/21	43	73
nov/21	53	70
dec/21	59	75



De leegstand is in 2021 beduidend hoger dan andere jaren. Begin 2020 stonden er nog slechts 46 panden leeg. In 2021 zitten we gemiddeld aan 112 lege panden. Dit is te verklaren door de geplande herhuisvestingen van 2022-2023. Woningen en appartementen worden iets langer vrij gehouden om genoeg woonegelegenheden te kunnen aanbieden aan de huurders die moeten verhuizen omwille van de geplande renovaties in Windmoleken en Alseberg.

2.1.2. Overzicht woningpatrimonium over de jaren heen

Van de om en bij 3000 woningen die Woonpunt Zennevallei heeft gebouwd, zijn er 1 150 verkocht. Van alle woningen die Woonpunt Zennevallei sinds 1920 gebouwd heeft, worden circa 61% nog verhuurd. De overige woningen zijn verkocht of afgebroken.

	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-LEEUW	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-LEEUW	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-LEEUEW	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
2021	E. VANDERSTEENENSTRAAT	S-P-LEEUEW	0	3
	E. BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	3
	LABBEEKSTRAAT	HALLE	0	2
	MOLENBORRE	HALLE	15	0
			2975	1150

Overzicht verkochte woningen 2021

In 2021 werden er in totaal 8 woningen verkocht, waarvan 6 openbaar via Biddit en 2 woningen aan een zittende huurder.

Openbare verkopen 2021		
Datum	Adres	Gemeente
1/11/2021	E. Vandersteenstraat 17	Sint-Pieters-Leeuw
25/11/2021	E. Vandersteenstraat 37	Sint-Pieters-Leeuw
25/11/2021	E. Vandersteenstraat 39	Sint-Pieters-Leeuw
18/11/2021	Sint-Leonarduslaan 69	Huizingen
18/11/2021	E. Belsacklaan 31	Huizingen
18/11/2021	E. Belsacklaan 49	Huizingen

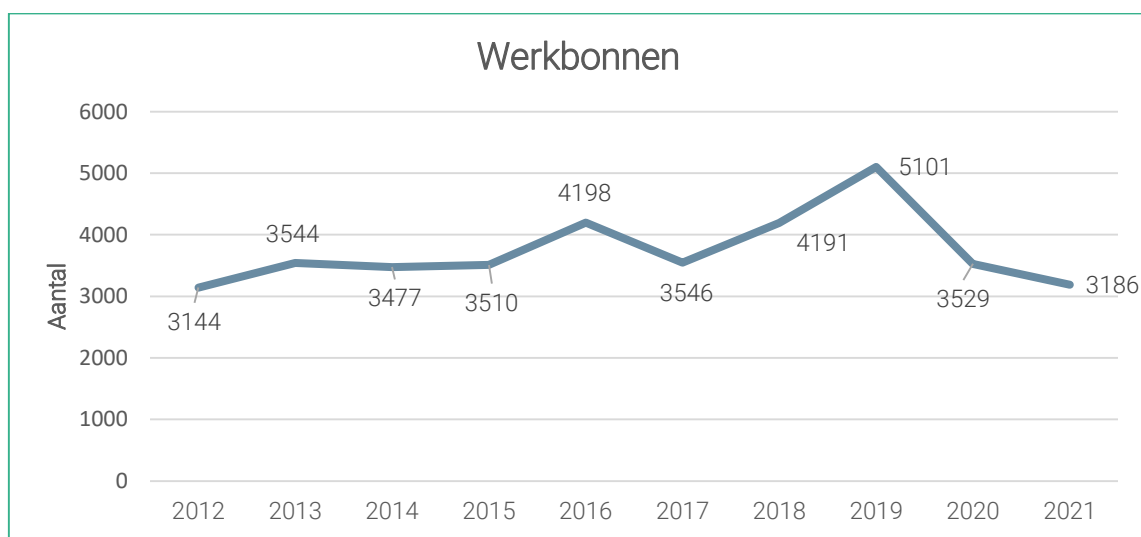
Verkoop aan zittende huurder 2021		
Datum	Adres	Gemeente
1/07/2021	Labbeekstraat 34	Halle
1/09/2021	Labbeekstraat 38	Halle

2.1.3. Uitgevoerde herstellingen

Hieronder vindt u een overzicht van de verschillende herstellingen die in 2021 werden uitgevoerd door WPZ.

Classificatiecode	Aantal	%
Centrale verwarming	699	21,94%
Andere	631	19,81%
Sanitair + ventilatie	548	17,20%
Elektriciteit + gas	404	12,68%
Schrijnwerk	444	13,94%
Sloten	63	1,98%
Brand + Brandalarm	13	0,41%
Buitenwerken	140	4,39%
Riolering	143	4,49%
Tuinonderhoud groen	101	3,17%
	3186	100,00%

Uit de bovenstaande tabel kan men opmaken dat de meerderheid van de werkbonnen wordt opgemaakt voor de herstelling van een centrale verwarming (21,94%). Dit wordt gevolgd door de categorie "andere" (19,81%) en sanitair (17,20%). Onder categorie "andere" vallen bv. herstellingen pleisterwerken, opruimen sluikestort, vocht, ... Er werden 300 plaatsbeschrijvingen uitgevoerd voor zowel vertrekkende als inkomende huurders in het jaar 2021.



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

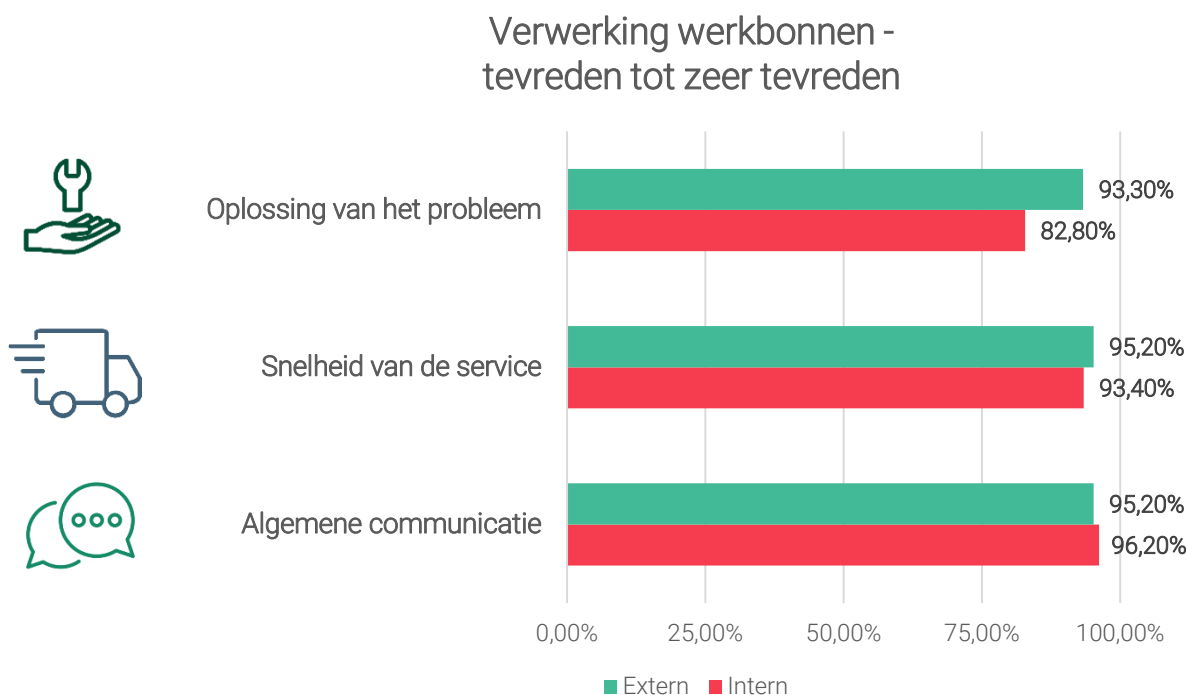
Uit de financiële planning (in samenwerking met de VMSW) bleek dat de kost van het in standhouden van het patrimonium duurder zou worden onder invloed van de ouderdom van een deel van het patrimonium. Ook de visitatie raadde WPZ aan om verder in te zetten op een renovatieplanning op lange termijn die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

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

2.1.4. Klanttevredenheid

In 2021 werd een tevredenheidsenquête gehouden bij 210 van onze huurders. Dit onderzoek werd gespreid doorheen het jaar om een correct beeld te krijgen. 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. Dit werd gedaan voor zowel interne werkbonden als externe werkbonden die aan partners worden doorgegeven. De resultaten van het onderzoek zijn tevredenstellend. We halen op bijna elk vlak meer dan 90% tevredenheid. Enkel de oplossingsgerichtheid bij interne werkbonden scoort wat minder, maar is nog steeds zeer goed met 82,80%. Vaak komt dit doordat huurders te horen krijgen dat een bepaald probleem niet ten laste van WPZ valt en door henzelf opgelost moet worden.

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



2.1.5. Klachtenmanagement

Goede leerling

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

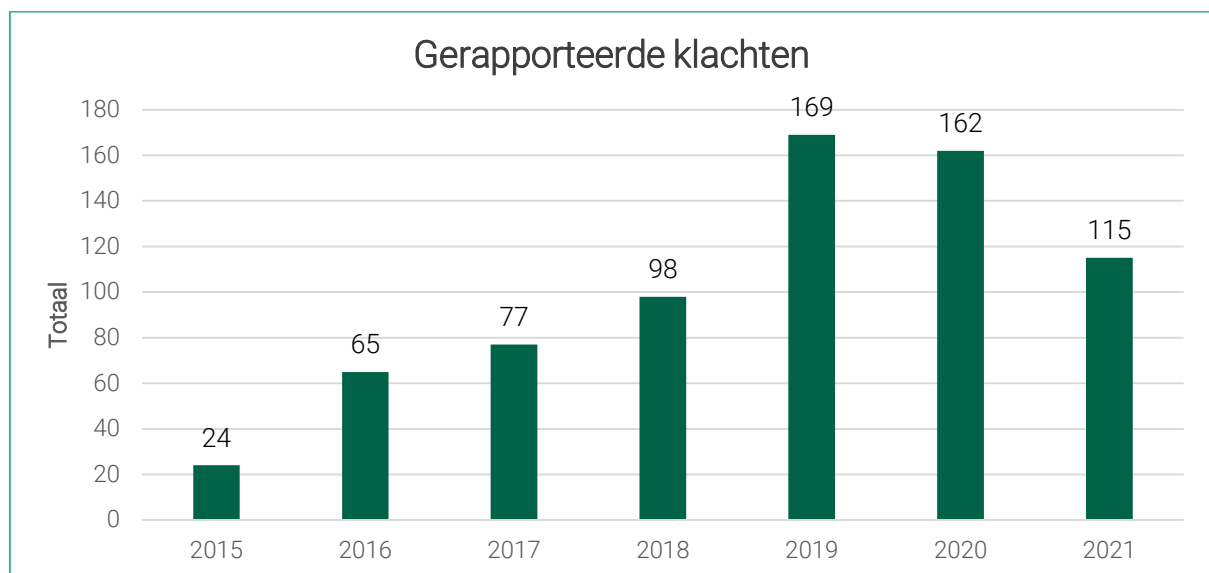
Deze manier van werken wordt door de Vlaamse Ombudsdienst zeer positief onthaald. Het staat volledig in lijn met hun filosofie aangezien ze zelf omgeschakeld zijn van hun zogenaamd 'klachtenboek' naar een 'bemiddelingsboek'. Hieronder kan u het bemiddelingsboek lezen:



Snelkoppeling naar het bemiddelingsboek 2021:

[Vlaams Bemiddelingsboek | Vlaanderen.be](#) (rapportage WPZ vanaf pagina 1144 t.e.m.1229)

Overzicht klachten 2021



In totaal heeft WPZ in 2021 **115 klachten** verwerkt. Dit aantal is gedaald ten opzichte van 2020 (162 klachten).

Regelmatig komen er klachten over dezelfde huurders terug, zo zijn in 2021 32 klachten of 27,83% van het totaal aantal klachten, een wekerende klacht. Meestal worden deze klachten overgemaakt door dezelfde klagers. 10,44% van de klachten die WPZ mocht ontvangen zijn terug te brengen tot 2 huurders: 5,22% of 6 klachten mochten we ontvangen van éénzelfde huurder.

94,78% of 109 van het totaal aantal klachten zijn (deels)opgelost. 5,22% of 6 klachten zijn niet opgelost. De klachten die niet zijn opgelost, gaan om huurders die burenbemiddeling weigeren en door gebrek aan medewerking, zoals het niet openen van de deur of afwezigheid van de huurder, waardoor medewerkers geen toegang krijgen tot de woning.

Er werden dit jaar 3 onontvankelijke klachten gerapporteerd. In dat geval is de klacht volledig onterecht. Met andere woorden, de feiten stroken niet met de melding van de huurder en er is geen echte reden tot klagen.



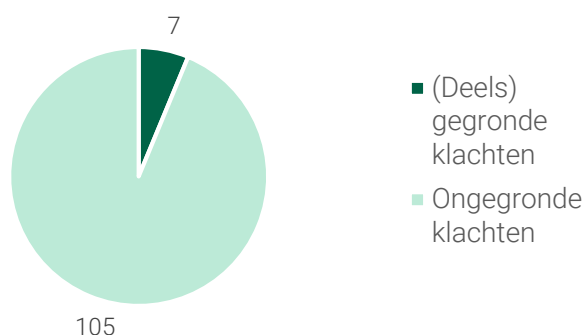
**109 klachten
werden (deels)
opgelost**



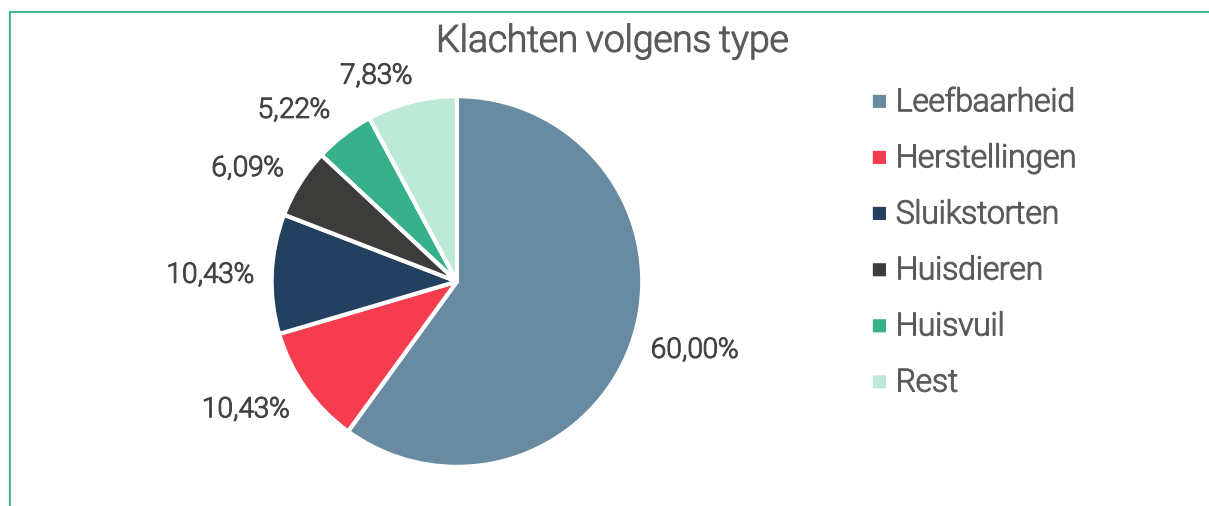
3 onontvankelijke klachten



112 ontvankelijke klachten



WPZ behandelt en rapporteert elke ontvangen klacht. Ook klachten van huurders ten aanzien van andere huurders, die ongegrond zijn ten aanzien van WPZ, worden behandeld en oplossingsgericht opgevolgd. 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 = Garage, administratieve werking en beheer, vandalisme, domiciliefraude, vechtproblemen

Zoals in 2020 is **60% van de klachten rond leefbaarheid**. In 2018 en 2019 schommelde dat percentage nog rond de 45%. Deze stijging kan deels verklaard worden door de coronacrisis. Aangezien de leefbaarheid op de proef werd gesteld, 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.

Na leefbaarheid zijn de meeste klachten rond sluikstorten en herstellingen. Op het vlak van herstellingen handelt WPZ proactief dankzij de bewonersbevragingen. Door zelf te vragen naar de tevredenheid wordt vermeden dat sommige frustraties uitgroeien tot klachten.

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.



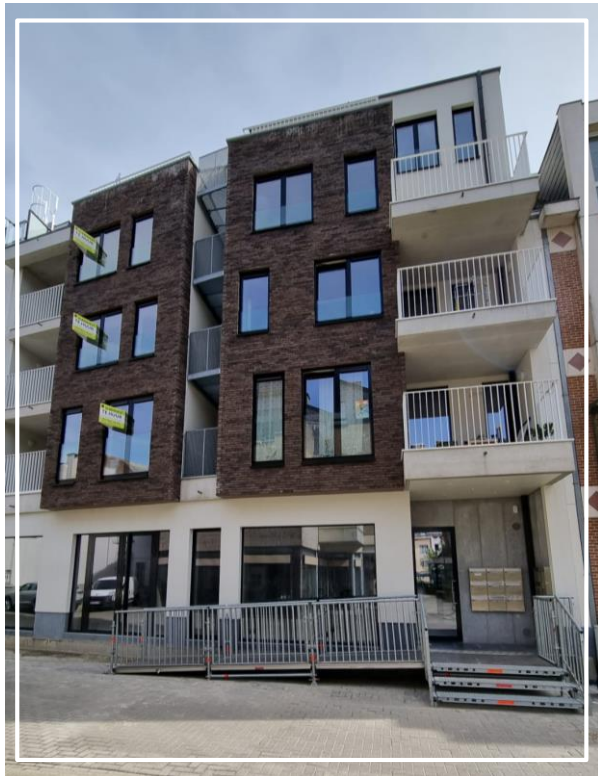
2.2. Projecten

2.2.1. Opgeleverde projecten in 2021

In 2021 werden twee projecten opgeleverd:

Project Molenborre fase 4 – Halle

Voorlopige oplevering op 30/11/2021.



**15 Huurappartementen
(Vlabinvest) + 1 Winkelruimte**



Bestelbedrag
€ 2.025.241,09



Start werfvergadering
september 2019



Aannemer Elpers NV
Architect Martine Lauwers
– Hugo Hollemans



- Aantallen/types:
 - 11 appartementen met één slaapkamer
 - 3 appartementen met twee slaapkamers
 - 1 appartement met drie slaapkamers
- Elk appartement beschikt over 2 zonnepanelen.
- Het gebouw is ontworpen met platte daken. De ruimte die daar overblijft na de positionering van de zonnepanelen, werd maximaal ingenomen door groendaken. Op die manier wordt het hemelwater maximaal gebufferd in het project.
- Prachtige ligging in het centrum van Halle (zijstraat Basiliëkstraat), kort bij winkels, supermarkt, station, haltes openbaar vervoer, park, ...
- Alle appartementen voldoen aan E-peil 40 en zijn uitgerust met condenserende gaswandketels, ventilatiesysteem C+.
- De appartementen zijn niet aangepast voor mindervaliden maar wel rolstoel-bezoekbaar.

Molenborre: bureel WPZ – Halle

Voorlopige oplevering op 12/10/2021.



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

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

Verder werden de bureaus gerenoveerd en werd er nieuw meubilair aangekocht.



Bestelbedrag

€ 397.477,03



Start werken

24/09/2019



Aannemer Elpers NV
Architect Helon Architecten
BVBA

2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2021

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 31/12/2021

De aannemer zit volop in de afwerkingsfase wat betreft zowel de binnen- als buitenafwerking van de woningen.

Project Kerkstraat/Pastorij – Sint-Genesius-Rode



7 Huurappartementen
6 sociaal - 1 Vlabinvest



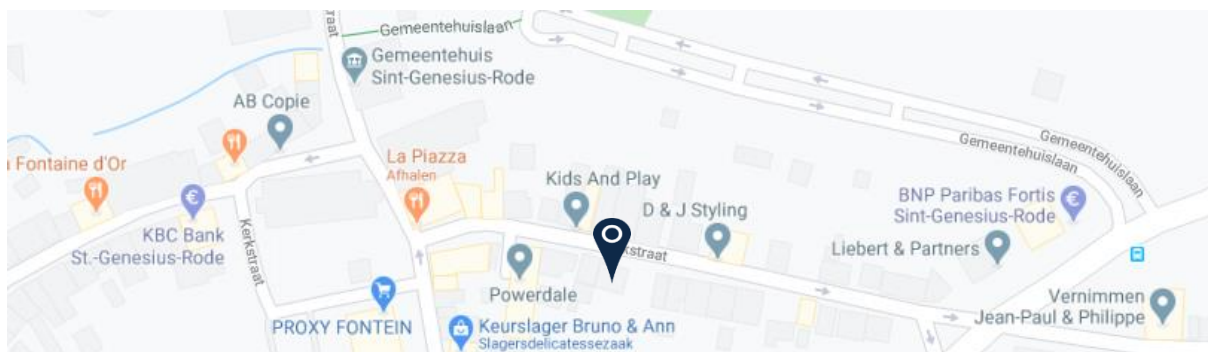
Bestelbedrag
€ 953.773,00



Start afbraak (asbest)
22/07/2019



Architect
OSK-AR architecten



Op 31/12/2021

De werken zijn gestart op 11/10/2021. Momenteel zijn de grond- en funderingswerken achter de rug en is de aannemer bezig met het metsen van de binnenmuren van de gelijkvloerse verdieping.

2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2021

Op blz. 35 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, bijvoorbeeld met betrekking tot het engagement van de Stad Halle om de reeds aangelegde voetpaden definitief over te nemen in openbaar domein. Daarnaast wordt de openbare lichtinfrastructuur vernieuwd en verlegd naar de overkant van de straat. Op die manier komt er duidelijkheid over de grens tussen publiek en privaat terrein en kan WPZ de tuinstroken definitief overdragen aan de eigenaars van de woningen en de rest overdragen in het openbaar domein. WPZ is ook bereid om haar restpercelen ten dienste van de Stad stellen. Vandaar ook de kaderovereenkomst die WPZ in 2020 met de Stad Halle afsloot. Daarin werden tal van afspraken opgenomen, die verloren gaan in een strikte projectbenadering. Bijv. de elektrische deelauto met laadpaal aan Molenborre 26 met bijhorende zonnepanelen op het dak van WPZ, het mobipunt/hoppin-punt in Windmolenveld, de bijkomende kinderopvanginitiatieven in de Vredeswijk in Lembeek en Windmolenveld in Halle.

Een 15-tal woonprojecten zijn in voorbereiding, goed voor nog eens 275 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 i.s.m. 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 i.s.m. Stad/OCMW Halle een kinderopvanginitiatief realiseren, goed voor 18 bijkomende kinderopvangplaatsen.
Fase 2: Deels op de site van de afgebroken appartementen in de Kopheiweg en mits afbraak van 70 wooneenheden, wordt er een verdichtingsproject van 90 wooneenheden gerealiseerd, met minstens een derde van de bijkomende woningen voor huurders met een beperking.
- 4) 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.
- 5) 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 i.s.m. de gemeente of er in Grote Kapel gestart kan worden met een buurthuis. Sowieso zal WPZ i.s.m. de gemeente/OCMW Beersel in de Hagedoornlaan een kinderopvanginitiatief realiseren, goed voor 18 bijkomende kinderopvangplaatsen.
- 6) 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 behoed van een verdere verkrotting en heeft een nieuw leven gekregen. Reeds 15 gezinnen hebben daar een thuis gekregen.
- 7) Sint-Pieters-Leeuw – Seizoenswijk vervangingsbouw:
Afbraak van 12 appartementen en bouw van 10 woningen
- 8) Huizingen – 't Groen blaffeturke:
Het projectgebied is gewijzigd ten opzichte van het vorig ontwerp, door de opmaak van een RUP dat een ontwikkeling op de vorige locatie niet mogelijk maakte.
Net zoals in Lot en Alsemberg ook het geval is, wordt deze vervangingsbouw gecombineerd met de renovatie van het bestaande WPZ-patrimonium.
In Huizingen gaat het om 17 woningen in Goudkasteellaan en Belsacklaan.

- 9) Dworp – Willemskouter:
Renovatie van 12 appartementen
- 10) 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.
- 11) Sint-Genesius-Rode – Novarode:
Bouw van 49 appartementen
- 12) Sint-Pieters-Leeuw – Wilgenhofpark: vervangingsbouw waarbij 32 woningen afgebroken zullen worden om plaats te maken voor circa 50 nieuwbouwwoningen.
- 13) Huizingen – Schoolgatweg: Bouw van 26 woningen. Omwille van het bereikte bindend sociaal objectief (BSO) stond dit project afgelopen jaren on hold. Dankzij een woonbeleidsconvenant kon dit project terug opgestart worden.
- 14) Sint-Genesius-Rode, Hallesesteenweg: 17 bijkomende woningen gerealiseerd i.s.m. ACH in het kader van de Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) onder leiding van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).
- 15) Sint-Genesius-Rode – Stationsstraat: bouw van 10 sociale woningen. In 2022 zal gestart worden met de ontwerpwedstrijd van dit project.

In 2020 werd 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.

 2. Projecten in administratieve voorbereiding		AANTAL																
		sociaal			vlab(zorg)invest						Community Land Trust Zennevallei		Bescheiden huur					
		FS3 - huur			eigendoms - verwerving													
		won	app fys bep	app	won	app	won	app	won	app					won			
Gemeente- deelgemeente projectnummer	Projectnaam Ontwerper														som nieuw patrimonium	som afbraak	som renovaties	
B-Beersel 2015/0371/01	Kasteelstraat - Grote Baan Helon						12								12	0	0	
B-Lot 2008/0525/01	Laekenweide fase 1 Lauwers-Hollemans		8	8	13				kinder opvang	8			3		40	0	0	
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	
H-Lembeek	Kinderdagverblijf benelux BLink								kinder- opvang						0	-1	0	
B-Alsemberg	Kinderdagverblijf 'kriebelberg' db Architecten								kinder- opvang						0	-2	0	
P-Bogaarden	Bogaarden fase 3 Osk-ar -> BLink		4	12		2					garage swap				18	0	0	
H-Lembeek 2019/0223/01	Beneluxlaan db Architecten	13			1						CSA t Groente Hart				14	-9	0	
Sint-Pieters-Leeuw 2019/0224/01	Winterlaan Helon	9			1										10	-12	0	
B-Lot 2020/0301/01	Blokbo- Langblok-Zittert Castor Fiber														0	0	39	
B-Huizingen xxxx/xxxx/xx	Belsacklaan-Goudkasteellaan BLink														0	0	17	
B-Dworp xxxx/xxxx/xx	Willemskouter App Thomas Huber (Bouwmeester)														0	0	12	
H-Halle xxxx/xxxx/xx	Renovatie Windmoleken xxxxx														0	0	254	
B-Alsemberg xxxx/xxxx/xx	Grote Kapel xxxxx	7		57	1						buurthuis				65	-63	41	
Pepingen xxxx/xxxx/xx	Kam xxxxx	8		10											18	0	0	
H-Halle xxxx/xxxx/xx	Windmolenveld fase 2 Kopheiweg xxxxx		45	45											90	-70	0	
B-Huizingen 2015/0373/01	't groen blaffeturke ism school db Architecten			17						8	kleuter- school				25	0	0	
Sint-Genesius-Rode xxxx/xxxx/xx	NovaRode xxxxx			39		10									49	0	0	
Sint-Pieters-Leeuw xxxx/xxxx/xx	Vervangingsbouw Wilgenhofpark xxxxx			50											50	-32	0	
Halle - Nederhem 2010/1081/04	Rivierenhof Lauwers-Hollemans			30		4					garage- swap				34	0	0	
B-Lot	Wolfrabrick Conix Architecten	17		39											56	0	0	
H-Buizingen 2010/0633/01	Schoolgatweg A2D	20			6										26	0	0	
Sint-Genesius-Rode xxxx/xxxx/xx	CBO Hallesesteenweg A2D	15			2										17	0	0	
Sint-Genesius-Rode xxxx/xxxx/xx	Stationsstraat			10											10	0	0	
		89	45	297	11	14	0	0	0	8	0	0	0	0	464	-189	363	
Totaal extra woongelegenheden															275			

2.2.4. Afgeronde renovaties

Project Vogelweelde – Halle

**185 huurwoningen**

Totale kosten
 €5.101.846,39
 excl. BTW



Start werken
 oktober 2019



Aannemer
 Knauf Energy Solutions

In 2021 werden de energetische renovaties opgeleverd. 185 woningen werden energetisch geoptimaliseerd om zo de energievraag te kunnen drukken.

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.

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.

Door de monitoring zal binnenkort berekend kunnen worden hoeveel energie de mensen effectief besparen na de uitvoering van deze werken.



2.2.5. Toekomstige renovaties

De laatste twee decennia is Woonpunt Zennevallei haar patrimonium blijven renoveren. Zulke renovaties zijn meer dan ooit noodzakelijk. Zo voorzag Vlaanderen in haar energierenovatieprogramma (ERP 2020) om tegen 2020:

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

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

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

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

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

In 2021 heeft Woonpunt Zennevallei verder werk gemaakt van de administratieve voorbereiding van de uitvoering van haar renovatieplanning. Waar men vroeger veelal zonder tussenkomst van een architect renoveerde, moet Woonpunt Zennevallei nu telkens een architect aanstellen om aanspraak te kunnen maken op FS3-financiering. Daarna is het nog wachten op een BeCo, beoordelingscommissie. Deze komt slechts driemaal per jaar samen. Enkel op die drie momenten kan Woonpunt Zennevallei financiering bekomen voor haar renovatie- en bouwprojecten. Als men rekening houdt met de procedure en deadlines, is men noodgedwongen telkens één BeCo tussen te laten. De facto krijgt een sociale huisvestingsmaatschappij dus maximaal tweemaal per jaar de kans om financiering te vragen. Het lijkt opportuun dat de beleidsmakers zich daar bewust van zijn.

3. Verhuring

3.1. Onze huurders

3.1.1. Overzicht huurders 31/12/2021

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.

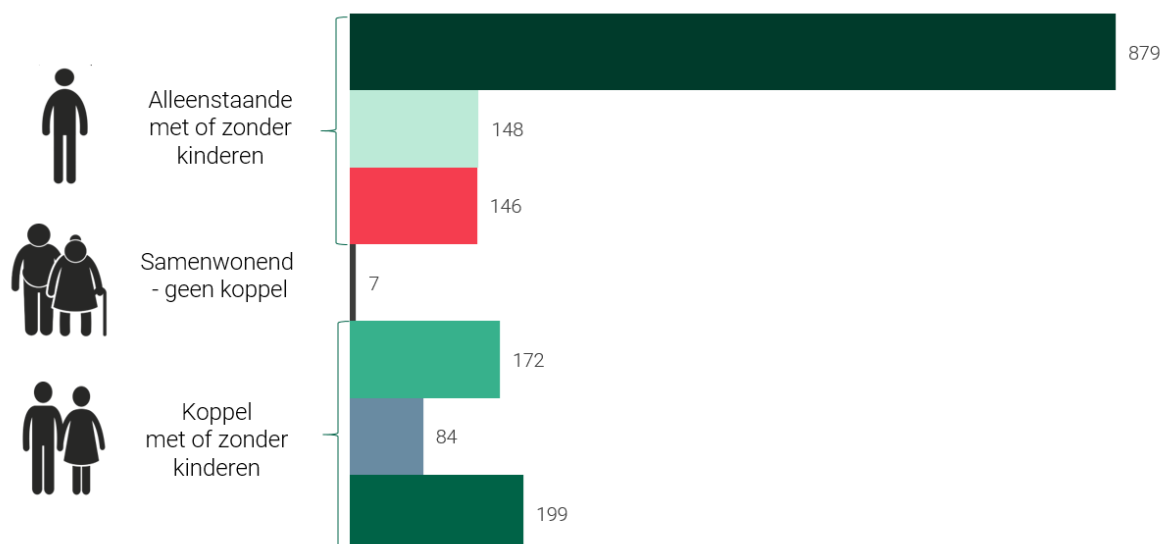
Verhuuringsstelsel	Aantal	Percentage
Sociaal	1635	96%
Vlabinvest	67	4%
Eindtotaal	1702	100%

Verhuringen buiten stelsel werden hier buiten beschouwing gelaten.

3.1.2. Analyse sociale huurders

Sociale huurders – Gezinssamenstelling

Gezinssamenstelling	Aantal	%
Alleenstaande	879	54%
Alleenstaande 1 kind	148	9%
Alleenstaande 2 of meer kinderen	146	9%
Samenwonend - geen koppel	7	0%
Koppel	172	11%
Koppel 1 kind	84	5%
Koppel 2 of meer kinderen	199	12%
Totaal	1635	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 7 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 slechts 17% uit van ons totaal aantal sociale huurders.

Gezinssamenstelling en onderbezetting

	Woningtype per aantal slaapkamers										
	Appartement					Woning					
Status	0	1	2	3	4	1	2	3	4	5	Totaal huurders
Onderbenut (inclusief onderbezet)	0	0	0	61,39%	0	0	0	54,02%	48,53%	25%	24,46%
Onderbezet	0	0	0	21,52%	0	0	0	22,69%	39,71%	25%	10,70%
Overbezet	0	1,11%	0,37%	0	0	0	0	0,60%	0	0	0,49%

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

24,46 % 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. 10,70% van alle sociale woningen van Woonpunt zijn onderbezet.

De problematiek is uiteraard vooral zichtbaar in de gezinswoningen. De woningen van 3 slaapkamers zijn voor de helft (54,02%) niet rationeel bezet en bij de appartementen is dit zelfs het geval voor 61,39%.

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 31/12/2021. Toch bedraagt het aantal gezinnen met 2 of meer kinderen slechts 26% van het aantal huurders.

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

Nationaliteiten

Op 31 december 2021 telde Woonpunt Zennevallei 1635 sociale huurders. Hiervan waren:



94,56% Belgisch



3,30% Europees
(en niet Belgisch)



2,14% niet-Europees

3.1.3. Reële huurprijzen versus basishuurprijzen

**362,68 euro**

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

**700,75 euro**

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

De gemiddelde marktwaarde van de sociale huurwoningen bedroeg 719,08 euro in 2021. Gezien de gemiddelde reële huur slechts 362,68 euro bedroeg, kunnen we spreken van een gemiddelde toegekende sociale korting van 356,39 euro per woning in 2021. We kunnen dus stellen dat WPZ in 2021 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	Stijging tov 2016	Vlabinvest	Stijging tov 2016
2016	337,21 €		659,32 €	
2017	343,67 €	1,92%	651,85 €	-1,13%
2018	347,59 €	3,08%	668,04 €	1,32%
2019	358,27 €	6,25%	672,87 €	2,05%
2020	354,99 €	5,27%	683,36 €	3,65%
2021	362,68 €	7,55%	700,75 €	6,28%

De gemiddelde reële huurprijs van sociale en Vlabinvest woningen stijgt over het algemeen lichtjes doorheen de jaren. Procentueel stijgt de gemiddelde Vlabinvest huurprijs minder snel dan de gemiddelde sociale huurprijs. In absolute cijfers stijgt de Vlabinvest huurprijs echter veel sneller. Ten opzichte van 2016 is er bij de Vlabinvest huurprijs 41 euro bijgekomen. Bij de sociale huur kwam er amper 25 euro per maand bij. Dit is voornamelijk te wijten aan de nieuwe sociale huurschatter die de basishuurprijzen sinds 2020 lager inschat dan de jaren voordien.

Percentage van de basishuurprijs die effectief betaald wordt door de sociale huurder²

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
minder dan 30%	288	273	286	275	39	29
> = 30 % en < 40%	674	705	692	693	691	664
> = 40 % en < 50%	309	324	349	310	358	350
> = 50% en < 60%	184	174	168	179	199	192
> = 60% en < 70%	117	116	101	122	112	128
> = 70% en < 80%	56	75	73	74	100	82
> = 80% en < 90%	38	32	39	37	74	73
> = 90 % en < 100 %	21	25	20	17	115	40
100%	46	38	43	53	9	77
Totaal	1733	1762	1771	1760	1697	1635

² De cijfers van deze tabel dateren niet altijd van december. Voor 2020 dateren de cijfers van de maand november.

Vanaf 2020 ziet men een grote verschuiving in het percentage van de huurprijs die betaald wordt. Men kan hieruit 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 bijna 90% gedaald. Deze verschuiving heeft echter te maken met de daling van de marktwaarde. De sociale huurschatter bepaalt sinds 2020 de marktwaarde en dit op basis van kenmerken van het pand (type, bouwjaar, isolatie,...). De ligging van de woning wordt hier buiten beschouwing gelaten. Voor woningen in de rand rond Brussel is dit eigenlijk een belangrijke factor.

In 2020 was de 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 1.043 huurders (61,46%) van onze sociale huurders in december 2021 minder dan 50% van de basishuurprijs betaalden.

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

De vastgoedwaarde die daarmee wordt gecreëerd, kan zelfs oplopen tot 1000 euro of meer (markthuurwaarde). Deze wordt te weinig verrekend in de huurprijs. Ongeacht de markthuurwaarde, wordt dat vastgoed sociaal verhuurd voor gemiddeld 362,68 euro/maand. Daardoor wordt meer dan 100% van de meerwaardecreatie herverdeeld naar de sociale huurder. Logischerwijs houdt dit in dat er te veel herverdeeld wordt. Die overdreven herverdeling, wordt hopelijk gecompenseerd door andere financiële opbrengsten. Zo niet is er sprake van herverdeling van de zittende sociale huurders naar sociale huurders in een nieuwbouw.

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

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

3.1.4. Debiteurenbeheer

Huurachterstallen 2021

In totaal waren er 475 unieke huurders die een huurachterstal hadden in 1 of meerdere maanden van 2021. Deze cijfers omvatten sociale huurders, Vlabinvest huurders, huurders van een garage en verhuringen buiten stelsel.

Gemiddeld gezien waren er 175 huurders per maand met een huurachterstal. In 2020 waren dit er 203. Dit is een daling van 14%, maar dit is vooral te wijten aan een correctere rapportering, zie verder. Vaak zijn het dezelfde huurders zijn die een huurachterstal hebben. Zij slepen deze huurachterstal enkele maanden mee alvorens dit volledig te kunnen afbetalen.

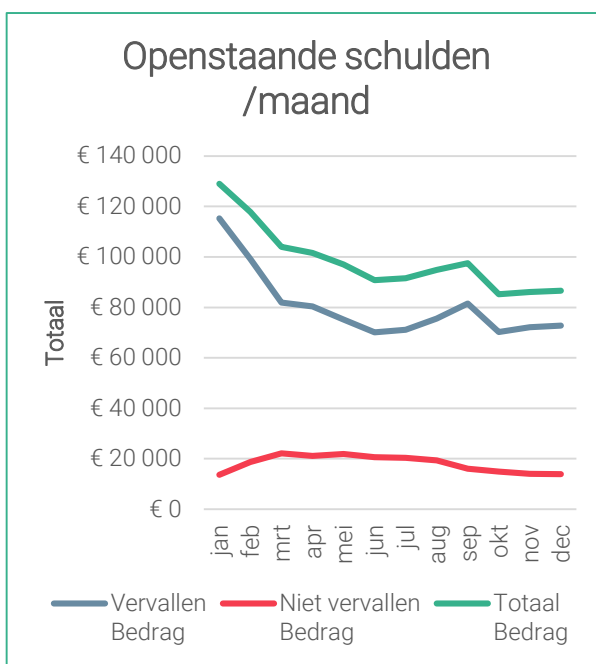
Wanneer huurders een huurachterstal hebben die zij niet onmiddellijk kunnen betalen, kan men een afbetaalplan toestaan. Deze bedragen zijn terug te vinden onder 'niet vervallen bedrag'.

Gemiddeld gezien was er in 2021 maandelijks een huurachterstal van 98 504 euro. De achterstallen kennen een dalende trend doorheen heel het jaar. Dit is vrij opmerkelijk gezien de coronacrisis en de stijgende kosten van energie vanaf midden 2021.

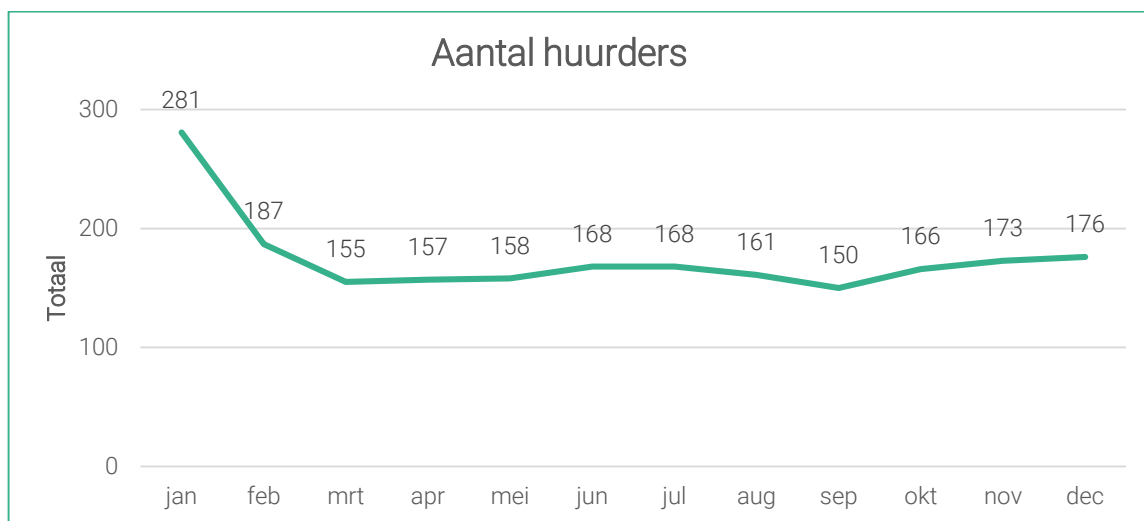
De onderstaande gegevens hebben steeds betrekking op de zittende huurders.

Overzicht openstaande schulden
per maand

Maand	Vervallen Bedrag	Niet vervallen Bedrag	Totaal Bedrag
jan	€ 115 287	€ 13 661	€ 128 947
feb	€ 99 223	€ 18 657	€ 117 879
mrt	€ 81 906	€ 22 082	€ 103 988
apr	€ 80 358	€ 21 184	€ 101 542
mei	€ 75 180	€ 21 887	€ 97 067
jun	€ 70 161	€ 20 568	€ 90 729
jul	€ 71 138	€ 20 367	€ 91 505
aug	€ 75 542	€ 19 330	€ 94 872
sep	€ 81 502	€ 16 041	€ 97 543
okt	€ 70 296	€ 14 946	€ 85 243
nov	€ 72 111	€ 13 987	€ 86 099
dec	€ 72 740	€ 13 899	€ 86 639
GEM	€ 80 454	€ 18 051	€ 98 504



In het overzicht van openstaande huurschulden zijn de terugvorderingen van sociale korting niet opgenomen. Deze zouden anders een vertekend beeld geven. Het gaat immers om eenmalige terugvorderingen naar aanleiding van domiciliefraude of het bestaan van buitenlandse eigendom. In 2021 werd voor 228.590,83 euro aan sociale korting teruggevorderd.

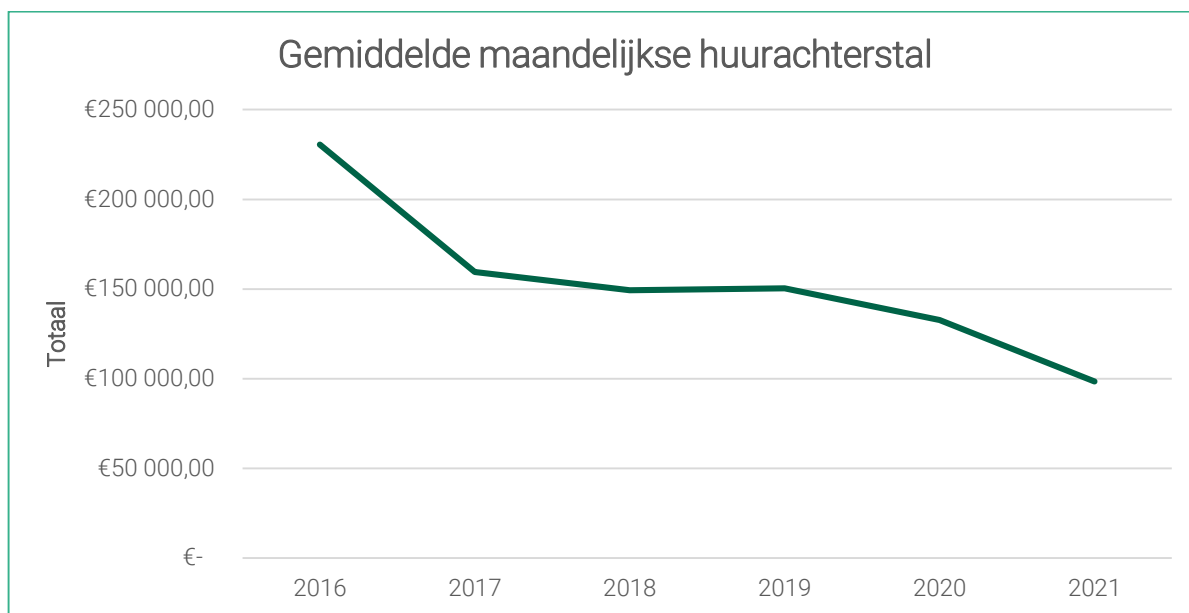
Aantal huurders met huurschuld per maandOverzicht huurachterstallen doorheen de jaren

Men kan een duidelijke daling zien van huurachterstallen doorheen de jaren. 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. Verder is er in 2021 in heel wat dossiers een statusaanpassing gebeurd. In het verleden werden vertrokken huurders gemakkelijker opgenomen in de rapportering. Vanaf 2021 werden de huurachterstallen per maand bekeken en vergeleken met de verhuurde panden. De bedragen huurachterstal per maand zijn dan ook de effectieve achterstallen voor zittende huurders.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
jan	199 042,72 €	181 312,90 €	145 035,70 €	145 171,84 €	124 131,66 €	128 947,36 €
feb	220 746,73 €	170 383,41 €	145 895,62 €	148 477,70 €	116 737,44 €	117 879,33 €
mrt	239 777,14 €	164 455,35 €	141 756,85 €	163 926,40 €	133 688,24 €	103 987,62 €
apr	249 098,79 €	172 525,03 €	138 871,14 €	161 306,87 €	147 261,91 €	101 542,40 €
mei	240 685,77 €	162 740,21 €	134 046,40 €	152 281,94 €	147 832,30 €	97 067,47 €
jun	232 992,27 €	137 959,77 €	131 246,03 €	152 839,15 €	138 337,24 €	90 728,56 €
jul	240 571,79 €	144 688,29 €	141 250,45 €	157 199,08 €	151 165,08 €	91 504,69 €
aug	231 726,96 €	158 422,31 €	157 870,08 €	159 016,81 €	126 578,66 €	94 871,86 €
sep	231 666,38 €	153 480,09 €	162 828,20 €	154 091,24 €	131 362,96 €	97 543,34 €
okt	230 936,96 €	147 069,47 €	160 481,89 €	134 120,14 €	134 296,90 €	85 242,53 €
nov	221 181,91 €	155 544,72 €	165 769,80 €	138 103,94 €	125 334,70 €	86 098,57 €
dec	227 238,72 €	164 704,37 €	167 120,90 €	139 039,66 €	116 118,99 €	86 638,72 €
GEM	230 472,18 €	159 440,49 €	149 347,76 €	150 464,56 €	132 737,17 €	98 504,37 €



Aanpak huurachterstal

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

Categorie	Aantal unieke dossiers
1ste tel. contact of brief KD	6
2de Ingebrekestelling	25
Aangif.collectief	2
afbetalingsplan	75
afbetalingsplan TCM	2
betekening vonnis deurwaarder	12
Huurder	368
ingebrekestelling advocaat	69
niet op te nemen	90
Plan collectief	8
TCM incassobureau	9
Terugvordering buitenlandse eigendom	6
Terugvordering niet bewoning	1
Verzoekschrift Onbeheerde Nalatenschap	3
verzoekschrift vredegerecht	23
vonnis afbetaling	4
vonnis verbreking	5

Voor 32 huurders was er in 2021 een lopend verzoekschrift voor verbreking. In slechts 5 gevallen had dit een vonnis tot verbreking van het huurcontract tot gevolg. In alle andere gevallen werd een oplossing gevonden tijdens of voor de zitting.

In 4 dossiers kwam een vonnis voor afbetaling.

Daarnaast werden in 6 dossiers een terugvordering van de sociale korting gevraagd wegens het bezit van buitenlandse eigendom. 5 van deze huurders kwamen zelf hun eigendom melden maar hadden deze wel meerdere jaren in hun bezit. In 1 dossier werd eigendom aangetroffen na een gericht onderzoek door een onderzoeksbureau.

In 69 dossiers werden een of meerdere ingebrekestellingen gestuurd door de advocaat.

9 huurders werden doorgestuurd naar het incassobureau. In 2 gevallen resulteerde dit in een afbetaalplan via het incassobureau.

75 huurders kregen een afbetaalplan toegekend vanuit WPZ.

Voor 8 huurders liep een collectieve schuldenregeling in 2021. Deze regelingen lopen vaak voor minstens 7 jaar en werden dus niet allemaal in 2021 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 2021.

Hierin valt het op dat het merendeel van de huurders met huurachterstal eerder een kleine schuld had. 44,42 % van de huurders had een maximale huurachterstal van minder dan 100 euro in 2020. 75,58% van de huurders had een schuld van minder dan 500 euro. 12,42% had een schuld tussen 500 en 1000 Euro. 12% had een schuld hoger dan 1000 euro. Dit zijn vaak de huurders met meerdere maanden huurachterstal. Voor deze huurders worden juridische procedures opgestart of is een afbetaalplan lopende. Ook de huurders die hun sociale korting moeten terugbetalen (7) zitten in die hoogste schijven.

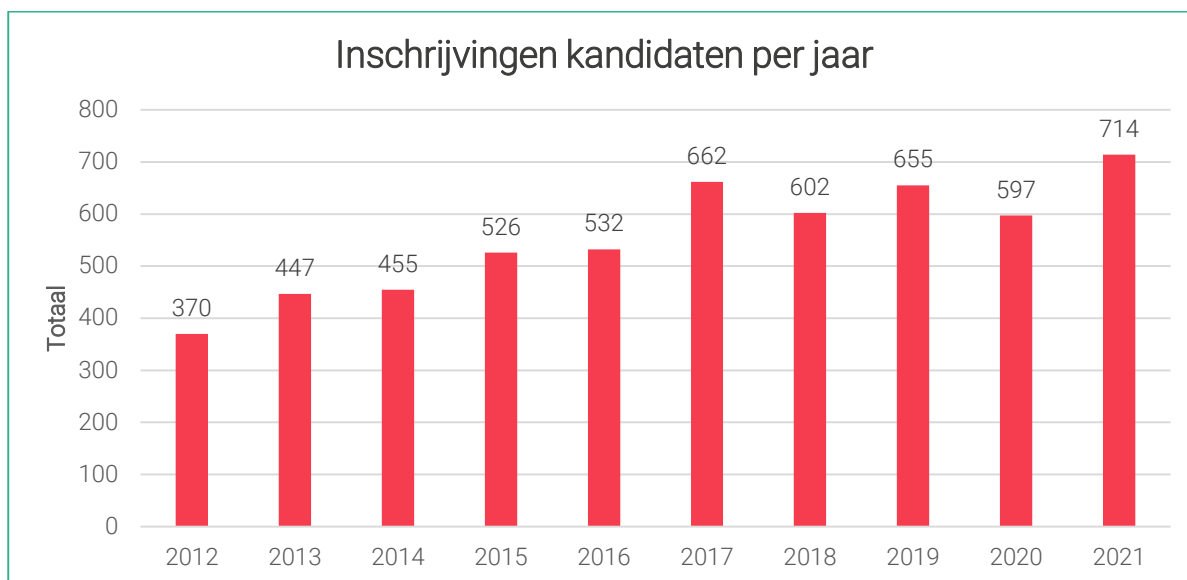
Bedrag (euro)	Percentage huurders
0-100	44,42%
100-200	6,53%
200-300	12,21%
300-400	8,42%
400-500	4,00%
500-750	7,58%
750-1000	4,84%
1000-1250	1,89%
1250-1500	2,53%
1500-1750	1,26%
1750-2000	1,26%
+2000	5,05%

3.2. Kandidaat-huurders (sociaal)

3.2.1. Nieuwe inschrijvingen kandidaten

Op jaarbasis

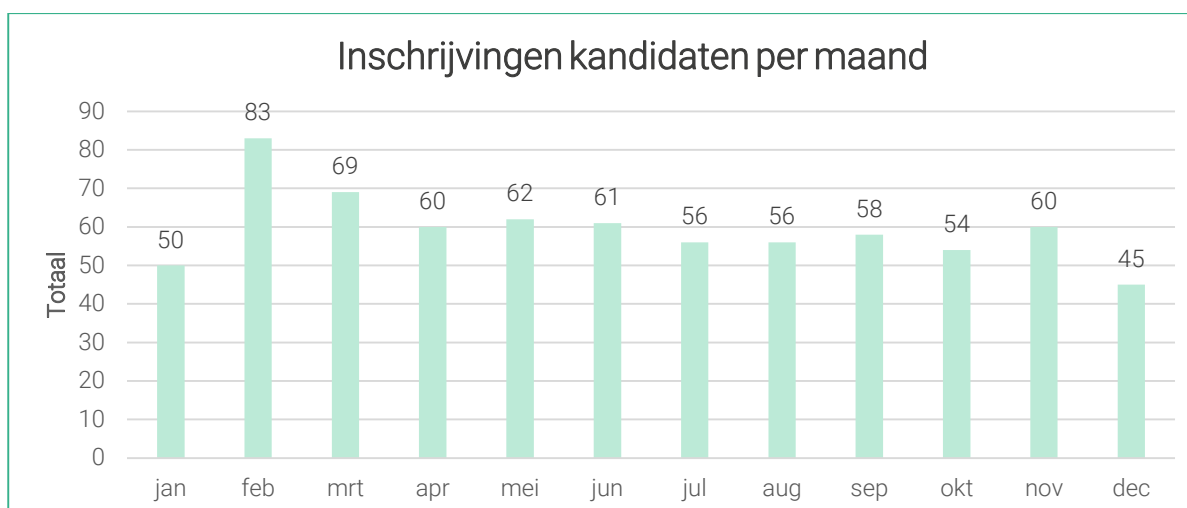
Jaar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal	370	447	455	526	532	662	602	655	597	714



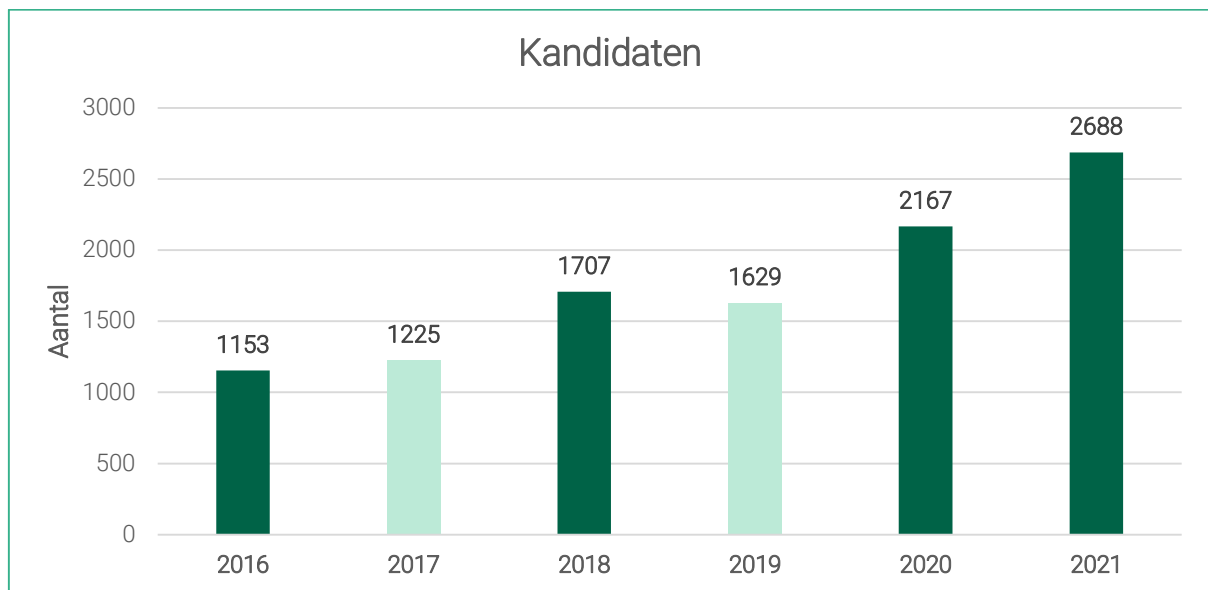
De cijfers opgenomen in dit overzicht verschillen lichtjes van vorige activiteitenverslagen. Dit komt door een wijziging in rapportering. Vroeger werden kandidaten waarbij de inschrijving en schrapping of toewijzing in hetzelfde jaar gebeurde, niet opgenomen. Vanaf nu gebeurt dit wel en worden alle inschrijvingen opgenomen. Wat betreft de cijfers, kunnen we zien dat in 10 jaar tijd het aantal inschrijvingen bijna is verdubbeld.

Op maandbasis

Maand	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	Totaal
Aantal	50	83	69	60	62	61	56	56	58	54	60	45	714



3.2.2. Aantal kandidaten op de wachtlijst



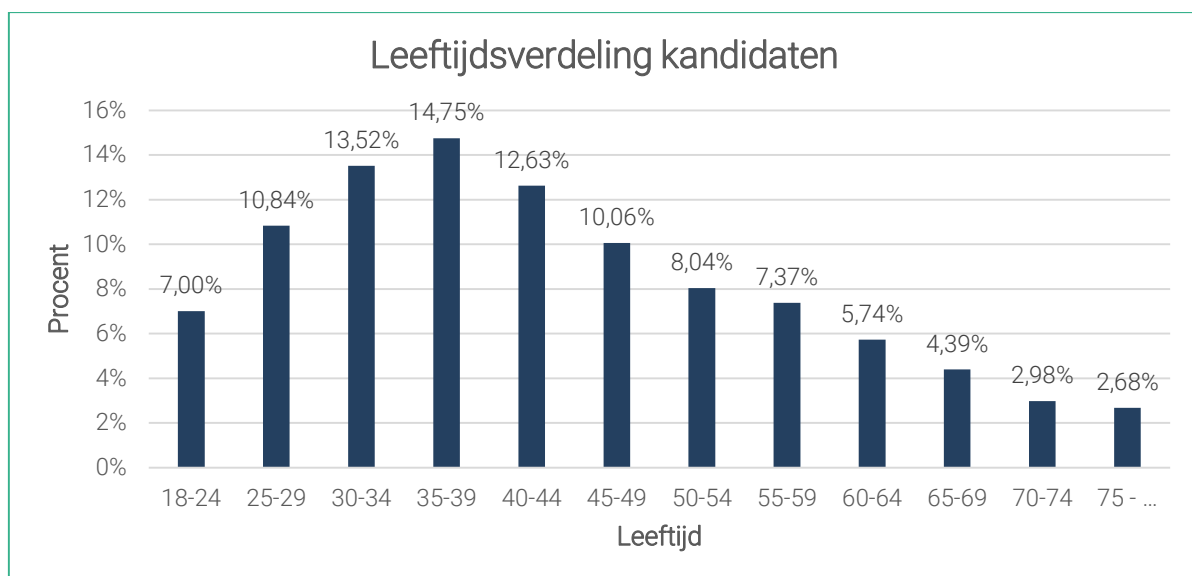
Het aantal kandidaten op de wachtlijst stijgt sterk doorheen de jaren. In de actualisatiejaren (2017 en 2019) is de stijging minder sterk of negatief omwille van de vele schrappingen. Ook 2021 had een actualisatiejaar moeten zijn. Omwille van corona is dit met een jaar uitgesteld. Daarom is het nodig om het hoge cijfer van 2688 te relativeren.

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

3.2.3. Analyse kandidaat-huurders

Leeftijd

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



Lokale binding

Prioriteit	Gemeente				
	Beersel	Halle	Pepingen	SGR	SPL
Geen	22%	27%	6%	16%	23%
Sinds geboorte	0%	2%	0%	0%	0%
20 jaar in gemeente	3%	16%	0%	0%	4%
10 jaar voor 18 jaar	1%	2%	0%	1%	1%
10 jaar in gemeente	3%	9%	0%	2%	6%
3 jaar in laatste 6 jaar in gemeente	3%	11%	0%	2%	7%
3 jaar laatste 6 jaar IGSV pajot	0%	0%	1%	0%	0%
Inwoner werkgebied WPZ	0%	0%	6%	0%	0%
Inwoners werkgebied 3j in laatste 6 j	28%	20%	0%	15%	19%

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

Gezinssamenstelling

Gezinssamenstelling	Aantal kandidaten	%
Alleenstaande met beperking	113	4,20%
Alleenstaande met personen ten laste	720	26,79%
Alleenstaande zonder personen ten laste	992	36,90%
Gehuwden	443	16,48%
Samenwonenden	420	15,63%
Eindtotaal	2688	100,00%

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

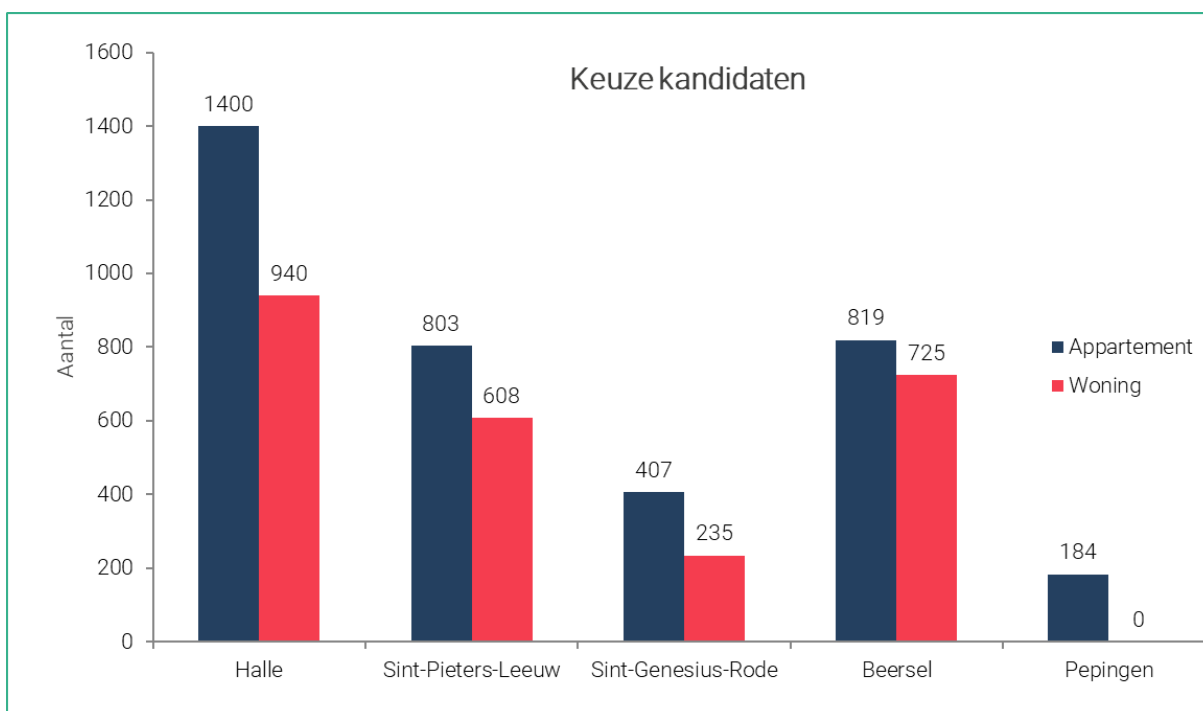
3.2.4. Keuze kandidaten

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

Gemeente	Appartement					App algemeen
	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	
Halle	114	511	893	528	152	1400
Sint-Pieters-Leeuw		303	482	363		803
Sint-Genesius-Rode	39	140	252	194		407
Beersel	54	314	538	351		819
Pepingen		100	156			184
Algemeen Totaal	207	1368	2321	1436	152	1717

Gemeente	Woning					Woning algemeen
	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	
Halle	198	276	475	249	36	940
Sint-Pieters-Leeuw	192		364	181		608
Sint-Genesius-Rode			189	122		235
Beersel		310	358	198		725
Algemeen Totaal	390	586	1386	750	36	1235

Kanttekening bij de interpretatie van de cijfers: Het gaat steeds om de telling van keuzes. Een kandidaat kan voor drie verschillende type woningen kiezen in twee verschillende gemeenten. Verder is de kolom "algemeen" geen optelling van de vorige kolommen. Als een kandidaat kiest voor twee type woningen in Halle, gaat in de kolom "Halle algemeen" slechts één telling opgenomen worden.



3.2.5. Geschrapte kandidatendossiers en toewijzingen voor het jaar 2021

Onderstaande tabel geeft de verschillende aanleidingen tot schrapping weer, evenals hoe vaak dit is voorgekomen in 2021. 2021 was normaal gezien een actualisatiejaar. Dit is omwille van corona opgeschoven naar 2022. Men verwacht veel schrappingen voor 2022.

Reden	Totaal
De kandidaat heeft 2 maal geweigerd zonder geldige reden	45
Definitieve toewijzing	104
Schrapping owv overlijden	11
Schrapping owv voorwaarden	1
Terugtrekking kandidaat	35
Totaal	196

3.2.6. Tellerstand verhuringen op 31/12/2021



Tellerstand nieuwe verhuringen 2021

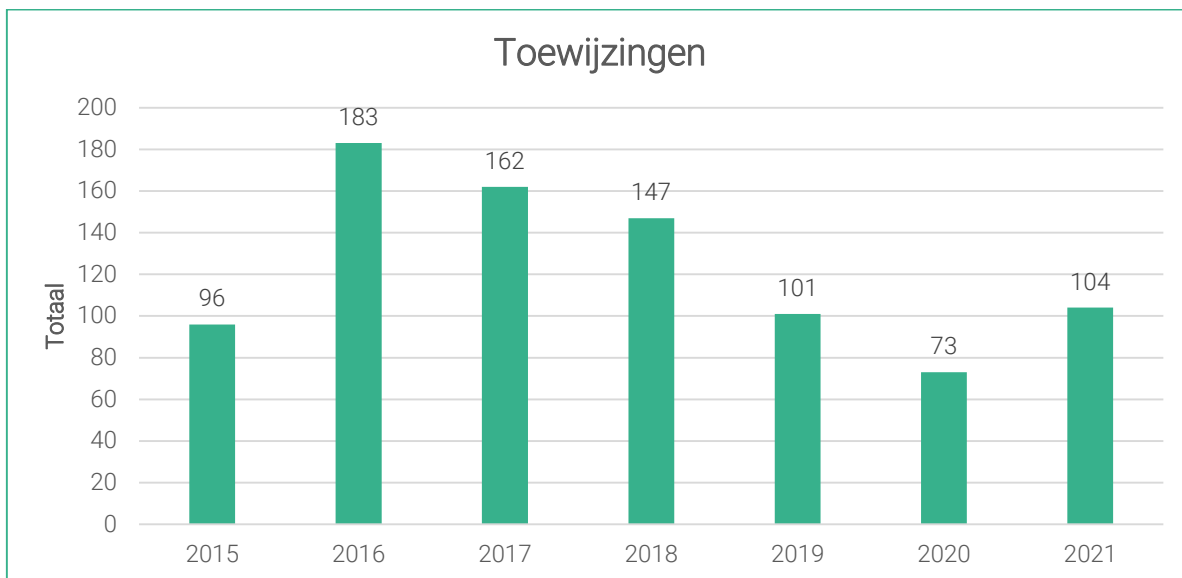
	NIEUWE VERHURING			Studio	Aangepast paviljoen	Aangepast A1K	Aangepast A2K	A1K	A2K	A3K	A4K	H1K	H2K	H3K	H4K	H5K	Vlaerkenning	ADL-erkenning	Onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuring	Na renovatie	Dringende herhuisvesting	# nieuwe verhuringen per maand
	Straat + huisnr.	Pc	Gemeente																						
jan/21	Groeibegrachtstraat 16/03	1500	Halle					1												1					
	Zomerlaan 37	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1																	
	Vlinderstraat 34	1640	Sint-Genesius-Rode					1																	
	Totaal #				0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	
feb/21	Pastoor Bolsstraat 10/0101	1652	Alsemberg							1															
	Merellaan 12	1640	Sint-Genesius-Rode						1																
	Klein-Bijgaardenstraat 24	1600	Sint-Pieters-Leeuw									1						1							
	Totaal #				0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
mrt/21	Heuvelpark 32/1	1500	Halle					1										1				1			
	Watertorenstraat 27	1501	Buizingen											1										1	
	Verenigingsstraat 5	1502	Lembeek											1										1	
	Ring 17	1670	Bogaarden												1			1					1		
	Totaal #						0	1	0	0	0	0	0	0	3	0	0	1	1	0	0	1	1	0	2
apr/21	Molenborre 27/31	1500	Halle						1																1
	Zijdeweverserf 8/02	1501	Buizingen						1																1
	Molenborre 11/12	1500	Halle						1																1
	Veldekesweg 123	1500	Halle							1															1
	Koppeilweg 123	1500	Halle							1															1
	Brusselsesteenweg 326/31	1500	Halle					1																	1
	Willemskouter 4	1653	Dworp											1						1					
	Hovingenpad 13	1500	Halle		1																				
	Ring 19	1670	Bogaarden												1		1						1		
	Kerkstraat 45	1653	Dworp								1								1						
	Zoniënwoodlaan 9/0006	1652	Alsemberg							1									1						
	Willemskouter 42	1653	Dworp					1																	
	Derooverlaan 22/A	1501	Buizingen					1																	
	Pastoriestraat 3/0201	1651	Lot						1												1				
	Koppeilweg 8	1500	Halle		1																				1
	Leeuwerikenlaan 43	1500	Halle						1																
	Koningin Fabiolalaan 41	1654	Huizingen							1															
	Reinaertweg 65/10	1500	Halle					1													1				
	Zoniënwoodlaan 9/0003	1652	Alsemberg					1													1				
	Totaal #				0	2	0	1	5	6	3	0	0	0	1	1	0	4	0	1	4	0	1	0	7
mei/21	Molenborre 26/15	1500	Halle						1																1
	Molenborre 26/17	1500	Halle						1																1
	Zonnellaan 2/01	1501	Buizingen							1															1
	Veldstraat 73	1500	Halle					1																	
	Molenborre 27/13	1500	Halle			1																			
	Koppeilweg 81	1500	Halle							1															1
	Leeuwerikenlaan 2/E	1500	Halle							1															1
	Nieuwstraat 131/202	1640	Sint-Genesius-Rode								1								1						
	Steenweg naar Halle 307	1652	Alsemberg																1						
	Totaal #				0	0	1	0	1	4	3	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	5
jun/21	Koppeilweg 97	1500	Halle						1																1
	Zoniënwoodlaan 9/0107	1652	Alsemberg						1																
	Merellaan 53	1500	Halle						1																
	Vlinderstraat 32	1640	Sint-Genesius-Rode					1																	
	Labbeekstraat 25	1500	Halle						1																
	Labbeekstraat 13	1500	Halle						1																
	Merellaan 48	1500	Halle						1																
	Totaal #				0	0	0	0	2	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
jul/21	Konijnenerf 19	1500	Halle											1											
	Molenborre 27/21	1500	Halle							1															1
	Watertorenstraat 44/12	1501	Buizingen						1																
	Tuinwijk 2/11	1501	Buizingen						1																
	Hovingenpad 7	1500	Halle		1																				
	Reinaertweg 71/6	1500	Halle							1															
	Molenborre 12/33	1500	Halle						1															1	
	Steertveld 22	1654	Huizingen											1						1					
	Zijdeweverserf 3/12	1501	Buizingen							1															
	Dorpsstraat 129/002	1640	Sint-Genesius-Rode						1																
	Totaal #				0	1	0	0	1	6	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2

[illegible]

In 2021 werden in totaal 104 nieuwe huurcontracten afgesloten. 39 hiervan, ofwel 38% waren contracten met bestaande huurders. Huurders veranderen van woning binnen ons patrimonium omwille van een verplichte herhuisvesting door renovatie ofwel omdat hun woning onderbezet is. Dit betekent dat er in 2021 slechts 65 kandidaten van de wachtlijst een woning toegewezen kregen.

Overzicht van het aantal toewijzingen in de voorbije jaren

Jaar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal	96	183	162	147	101	73	104



In de periode 2016 - 2018 werden verschillende nieuwe projecten opgeleverd waardoor er toen veel nieuwe verhuringen waren. Vanaf midden 2019 werden heel wat panden 'on hold' gehouden in Halle om herhuisvestingen te kunnen uitvoeren voor de renovaties en de sloop van woningen in de wijk Windmoleken. Hierdoor daalden de toewijzingen in 2019 en 2020 en stegen ze opnieuw in 2021.

Nieuwbouw blijft de beste garantie voor kandidaat-huurders op de wachtlijst dat het vooruit kan gaan met het oog op een toewijzing.

4. Communicatie

4.1. In de Pers

Januari - Nieuwe toekomst voor stationsomgeving

De gemeente van Huizingen wil een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) opmaken om samen met de bewoners na te denken over een nieuwe toekomst voor de basisschool en de stationsomgeving.



<https://bit.ly/3IIIcD6>



<https://bit.ly/3Niz5w5>

September - Woonpunt Zennevallei viert 100-jarig bestaan

De sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Zennevallei bestaat honderd jaar. Om dat jubileum te vieren brengt de organisatie een boek uit dat terugblik op de projecten maar vooral ook de mensen aan het woord laat.



<https://bit.ly/3tAM1Ws>



<https://bit.ly/3JDFU9s>

Oktober - Deelwagen te Molenborre

WPZ voorziet samen met Stad Halle en andere partners een elektrische deelauto te Molenborre, Halle. Deze deelauto kan gebruikt worden door het personeel, huurders, en andere omwonenden.

4.2. 100 jaar WPZ

Ook 2021 stond in het teken van onze 100 jaar. Doorheen het jaar waren er periodes waarin de coronamaatregelen werden versoepeld waardoor een viering mogelijk was. Op 21 september kwamen aandeelhouders, bestuurders en personeel samen in het Kasteel van Huizingen om deze bijzondere verjaardag te vieren. Voorzitter, directeur en personeelsleden kwamen aan het woord om hun kijk op de woonmaatschappij te delen.



Ook werd het jubileumboek voorgesteld. Een boek van 136 bladzijden waarin de geschiedenis van de woonmaatschappij werd gebundeld. Maar ook onze huurders komen aan het woord. Want het verhaal van Woonpunt Zennevallei is in de eerste plaats een verhaal van mensen.

De buurtfeesten voor de huurders werden in 2021 niet meer gepland aangezien er de nooit voldoende zekerheid was op lange termijn om de feesten effectief te kunnen laten doorgaan.



<https://ap.lc/5y0sV>

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. Aangezien de werken starten in 2023 zijn we in 2020 begonnen met de communicatie.



Na een infosessie en een persoonlijk bezoek bij de huurders uit fase 1, bleek de vraag naar informatie in de wijk groot. Daarom werd in 2021 gewerkt aan **2 informatiefilmpjes** waarin het project, de verhuisbewegingen en de praktische informatie nog eens worden uitgelegd.

Directeur Bart Vranken komt aan het woord en legt alles zo duidelijk mogelijk uit aan de hand van beeldmateriaal. Voor Woonpunt Zennevallei is deze digitale weg van communiceren een première. Voor sommige doelgroepen is een video laagdrempeliger dan een brief. Bovendien kan men via video meer vertellen en meer emoties overbrengen. Het kan dus een mooie aanvullende manier van communiceren zijn naar de toekomst toe.

De video's staan op de website, op een projectpagina. Elk bouw-of renovatieproject wordt opgenomen op onze website. Huurders kunnen de meeste informatie dus zelf terugvinden.

5. Globaal onderzoek

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.

Uit het nieuwe globaal onderzoek van mei 2021 is gebleken dat Woonpunt Zennevallei hard werk heeft geleverd om tot een mooi resultaat te komen. Hieronder vindt u de beoordeling van toezicht. Alle opmerkingen van toezicht zijn intussen verwerkt en ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur en toezicht. In december 2021 liet toezicht ons weten dat alles in orde is en ieder onderzoeksdomein onder basistoezicht valt.

Onderzoeksdomein	Beoordeling	Toekomstig toezicht
Interne controle	Goed	Basistoezicht
Administratief en financieel beheer	Voor verbetering vatbaar	Basistoezicht
Overheidsopdrachten	Voor verbetering vatbaar	Basistoezicht
Inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen	Goed	Basistoezicht
Huurprijsberekening	Goed	Basistoezicht
Huurlasten	Goed	Basistoezicht

6. Financiën

6.1. Figi, financiële gezondheidsindicatoren

De cijfers van de figi zijn ieder jaar beschikbaar rond de zomer. Aangezien het activiteitenverslag in mei wordt gepubliceerd, wordt de figi van het jaar eerder (2020) opgenomen.

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 interesten en kapitaalaflossingen in mindering te brengen, alsook het effect van de koopactiviteit eruit te halen.

> Cashflow: die overblijft na vergoeding van het vreemd vermogen

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

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

Cost/income-ratio

Toont de winst of verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening.

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

Netto operationele marge uit de gewone bedrijfsuitvoering

In de teller: de belangrijkste bedrijfs-en financiële kaskosten

In de noemer: de belangrijkste bedrijfs-en financiële kasopbrengsten

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

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

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

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

De netto vrije cashflow is er na 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 in 2020 versus 2019 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 leninglasten van de SHM.

6.1.4. Werkings- en onderhoudskosten

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

	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	
Gewogen totaalscore per aspect	6,0			15,0			7,0			3,0	31,0
FIGI 2020	Resultaat ratio	0,74	0,30	1.389.614,1	25,33%	13,31%	21,85	81,08%	69,09%	48,82%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	1	1	1	0,5	1	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0	0	1	1	1	1	0,5	1	0,5	
	Resultaat ratio	0,77	0,44	2.215.547,3	28,42%	16,05%	26,36	109,85%	83,61%	57,55%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	1	1	1	0	1	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0	0,0	2,0	1,0	
	Resultaat ratio	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	
	Gewogen 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

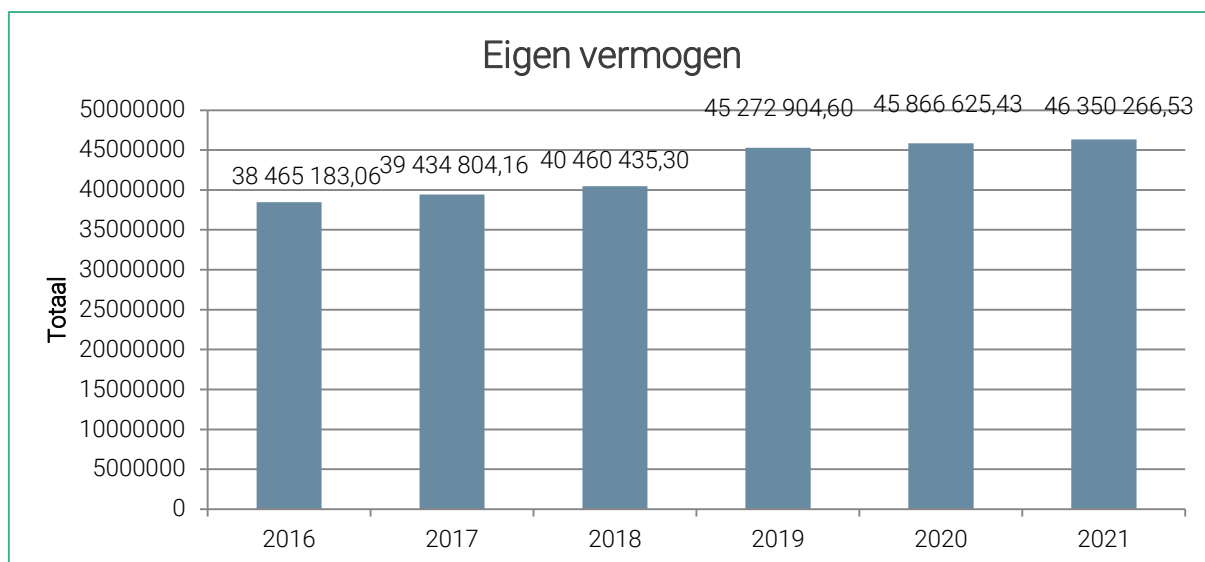
Met een totaalscore van 31, heeft de SHM een behoorlijke financiële gezondheid.

6.2. Kerncijfers

Eigen vermogen

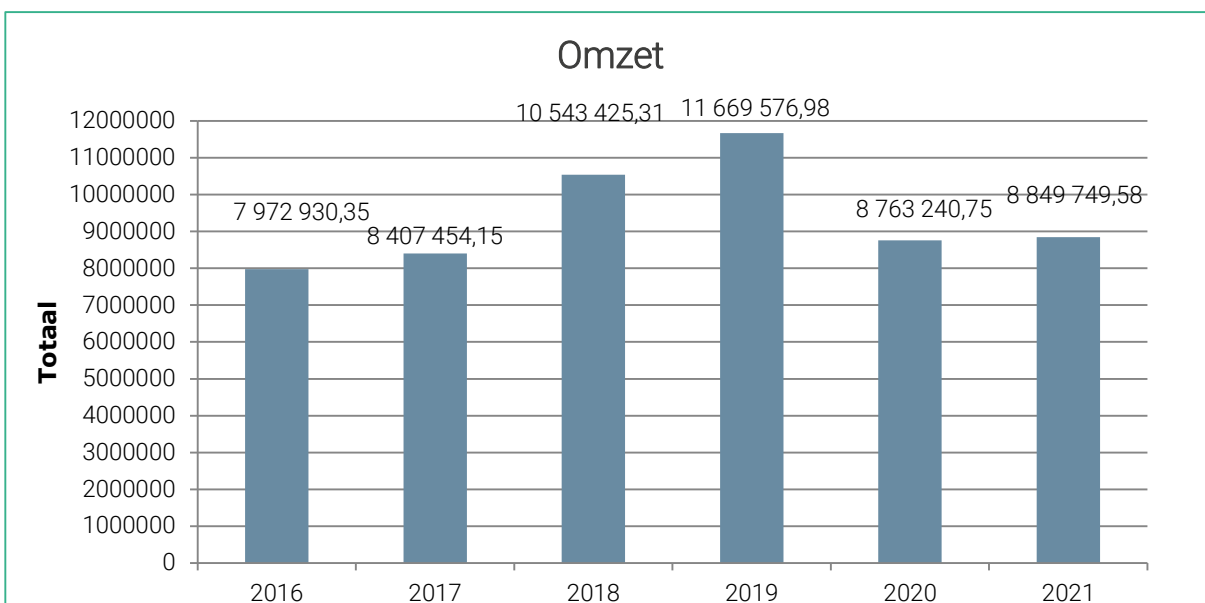
2016	2017	2018	2019	2020	2021
38.465.183,06	39.434.804,16	40.460.435,30	45.272.904,60	45.866.625,43	46.350.266,53

Het eigen vermogen is de laatste 5 jaar met 7.885.083,47 euro toegenomen. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse aangroei van 1.577.016,69 euro per jaar.



Omzet

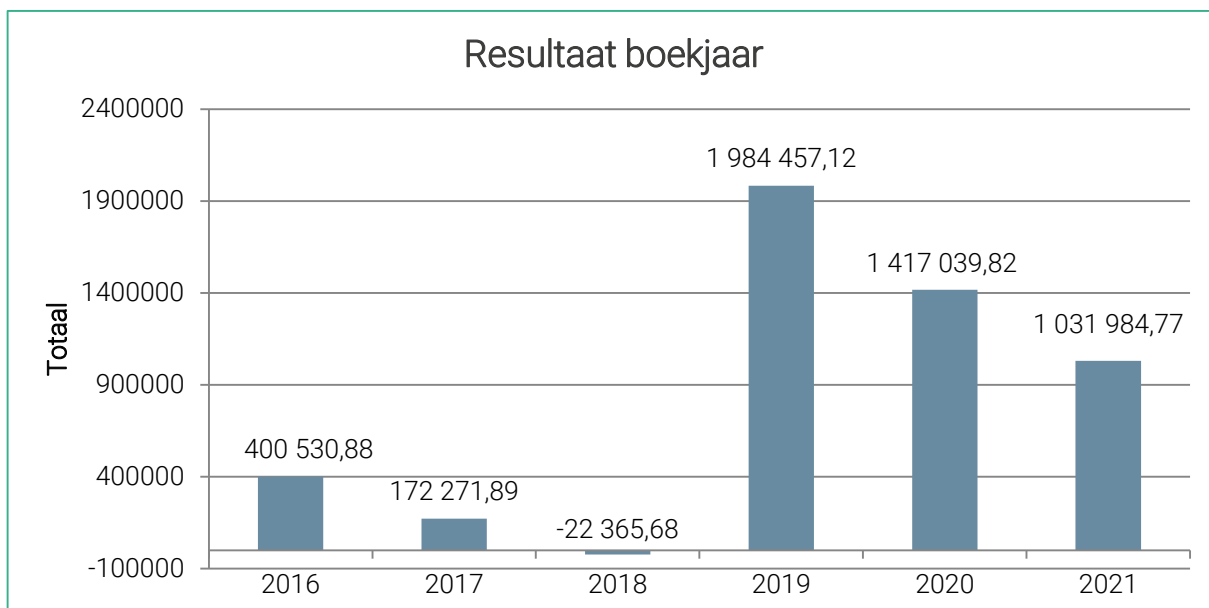
2016	2017	2018	2019	2020	2021
7.972.930,35	8.407.454,15	10.543.425,31	11.669.576,98	8.763.240,75	8.849.749,58



De omzet is in verhouding met het jaar 2016 met 876.819,23 euro toegenomen.

Resultaat van het boekjaar (te bestemmen resultaat)

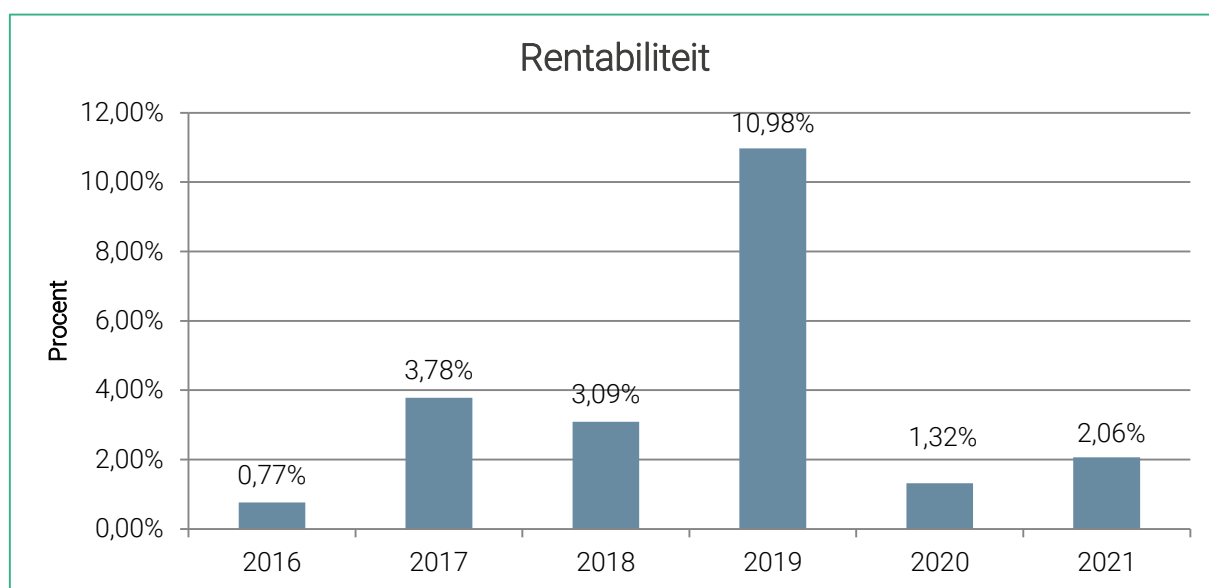
2016	2017	2018	2019	2020	2021
400.530,88	172.271,89	-22.365,68	1.984.457,12	1.417.039,82	1.031.984,77



Rentabiliteit

Netto-rentabiliteit van het eigen vermogen, na belasting

2016	2017	2018	2019	2020	2021
0,77%	3,78%	3,09%	10,98%	1,32%	2,06%

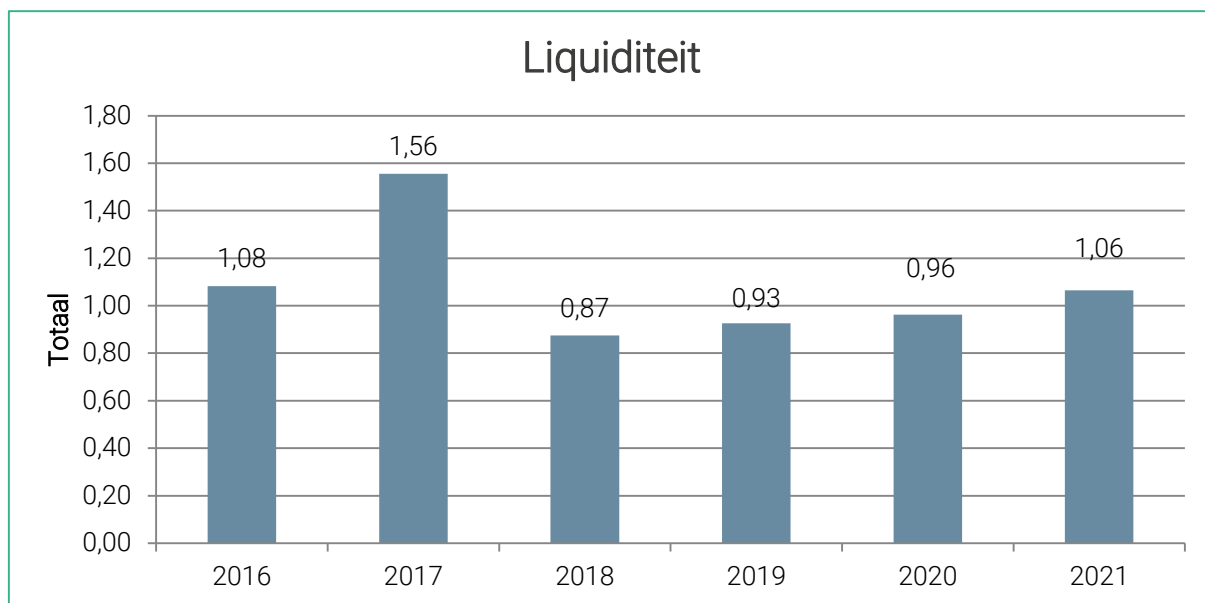


Berekening: winst (verlies) van het boekjaar / eigen vermogen (10/15)

Financiële structuur

Liquiditeit in ruime zin

2016	2017	2018	2019	2020	2021
1,08	1,56	0,87	0,93	0,96	1,06



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

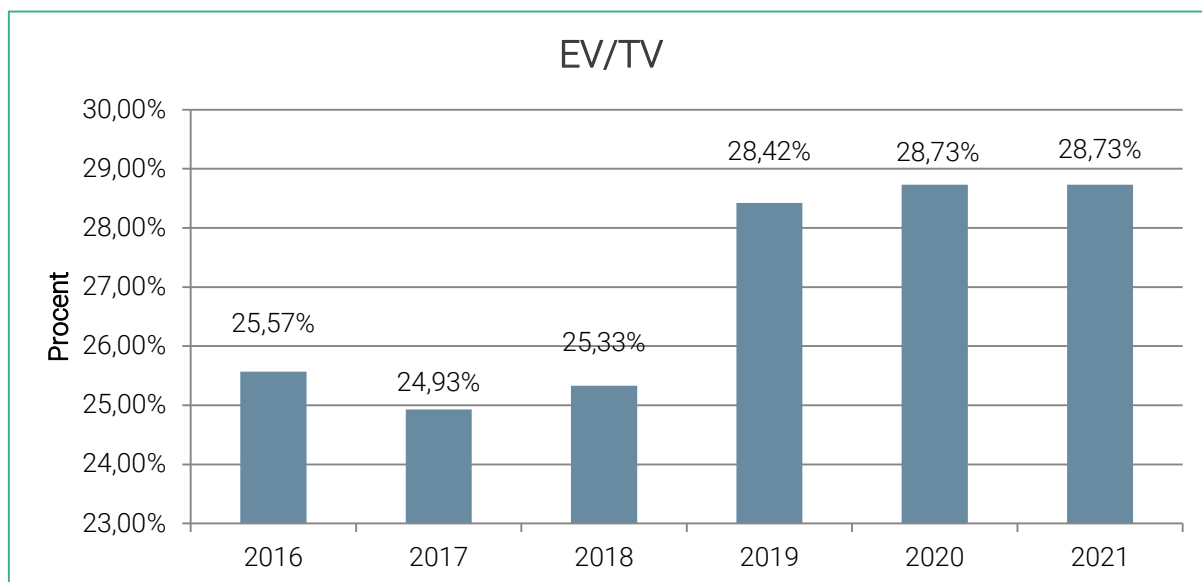
De liquiditeitsratio's laten toe na te gaan in welke mate ondernemingen hun verplichtingen op korte termijn kunnen nakomen door middel van hun beschikbare en gemakkelijk te realiseren activa. De liquiditeit in ruime zin geeft een eerste evaluatie van de liquiditeitsgraad en vergelijkt het totaal van 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.

De liquiditeitsratio van WPZ in 2021 is **gevoelig verbeterd**. Met een current ratio van **1,06** haalt WPZ het streefcijfer van >1. Dit is al geleden van 2017.

Eigen vermogen /Totaal vermogen

2016	2017	2018	2019	2020	2021
25,57%	24,93%	25,33%	28,42%	28,73%	28,73%



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

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

