



JAARVERSLAG 2017



Jaarverslag over het boekjaar 2017

Woonpunt Zennevallei coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk

Inhoudsopgave

1. Organisatie	2
1.1. Onze woonmaatschappij, bijna een eeuw woongeschiedenis	2
1.2. Aandeelhouders	4
1.3. Samenstelling Raad van Bestuur en Dagelijks Bestuur	5
1.4. Genderdiversiteit	7
1.5. Organogram	8
1.6. Medewerkers	11
1.7. Vergader- en overlegmomenten	12
1.8. Samenwerkingsverbanden	13
2. Patrimonium	20
2.1. 1868 betaalbare huurwoningen	20
2.1.1. Overzicht woningpatrimonium toestand op 31/12/2017	21
2.1.2. Uitgevoerde herstellingen	25
2.2. Projecten	28
2.2.1. Opgeleverde projecten in 2017	28
2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2017	31
2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2017	33
2.2.4. Uitgevoerde renovaties	34
3. Verhuring	37
3.1. Onze huurders	37
3.1.1. Huurders – Gezinssamenstelling	37
3.1.2. Gemiddelde huurprijs	38
3.1.3. Reëel betaalde huurprijs versus basishuurprijzen	38
3.2. Kandidaat huurders	39
3.2.1. Kandidaat huurders – Evolutie per leeftijdscategorie	40
3.2.2. Keuze kandidaten	41
3.2.3. Tellerstand verhuringen op 31/12/2017	43
3.2.4. Debiteurenbeheer	47
3.2.5. Schulden van huurders en vertrokken huurders op 31/12/2017	47
3.2.6. afrekening waarborg voor 2017	48
3.2.7. Klachtenmanagement	49
4. Financiën	52
4.1. Figi, financiële gezondheidsindicatoren	52
4.2. Jaarverslag van de Raad van Bestuur	60
4.3. Verslag van de commissaris – revisor	65
4.4. Jaarrekening	70

1. Organisatie

1.1. Onze woonmaatschappij, bijna een eeuw woongeschiedenis

Op 21 september 1920 werd de Société régionale des Habitations à Bon Marché des Cantons de Hal, Lennik-Saint-Quentin et Uccle opgericht in Halle en door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkend als sociale huisvestingsmaatschappij onder nummer 2350 (28/10/1920).

Onze woonmaatschappij wijzigde in de naoorlogse periode meermaals van naam, namelijk tot Société régionale du Logement de Hal (10/3/1957) en nadien Gewestelijke Maatschappij van Halle voor Huisvesting (28/4/1968). Vanaf 1980 maakten Saintes en Bierghes onder invloed van de staatshervorming niet langer deel uit van het werkingsgebied.

In 1994 fuseerde de maatschappij met de Samenwerkende Vennootschap voor Huisvesting te Huizingen, waarbij de naam wijzigde tot CV Huisvesting Zennevallei-Halle.

Sinds 22 december 2009 draagt deze coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk de naam Woonpunt Zennevallei (WPZ). Voluit betreft het een burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en met sociaal oogmerk. Afgekort geeft dit het volgende resultaat,

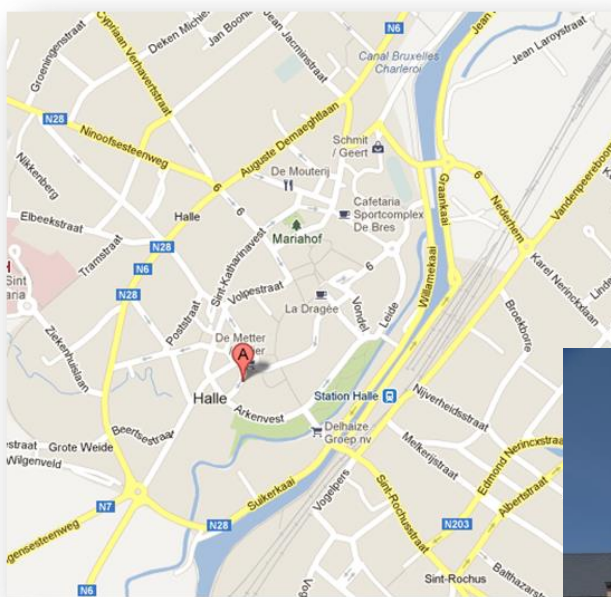
Woonpunt Zennevallei, bv ovv cvba so. De maatschappelijke zetel is gevestigd in Halle, Molenborre 26/01.

Al omstreeks 1921-1922 bouwde de maatschappij verschillende wijken in Halle, Buizingen, Sint-Pieters-Leeuw en Lembeek. Een vroeg voorbeeld is Tuinwijk Zuun in Sint-Pieters-Leeuw (vanaf 1921). Door de economische crisis en de Tweede Wereldoorlog lag de bouwactiviteit stil tijdens de jaren dertig en veertig. In de naoorlogse periode nam de productiviteit opnieuw toe, met onder meer de wijken Vogelweelde en Windmoleken in Halle.

Bron: <https://inventaris.onroerendergoed.be/dibe/persoon/11044>

Ondertussen heeft Woonpunt Zennevallei meer dan 3.000 woningen gerealiseerd. Ruim duizend daarvan zijn verkocht. De overige woningen worden verhuurd. Sinds 2011 bevindt WPZ zich opnieuw in een historische groeifase. Daarover verder meer.

Onderstaande kaart duidt de gemeenten aan 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 aandeelhouders en publieke aandeelhouders.

Vanzelfsprekend komt dit ook tot uiting in de vennootschapsstructuren van Woonpunt Zennevallei bv ovv cvba so.

Dit levert de volgende overzichten op naar gelang 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. Private aandeelhouders	20,63%
2. Stad Halle	20,90 %
3. Provincie Vlaams-Brabant	16,42 %
4. Gemeente Beersel	16,40 %
5. Vlaams Gewest	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	Private aandeelhouders- Middenveldorganisaties
Stad Halle	vzw Mater et Magistra (3,07%)
Provincie Vlaams Brabant	vzw Socialistische Eendracht en Solidariteit van Halle
Gemeente Beersel	(2,30%)
Vlaams Gewest	vzw Sociale Werken De Blauwe Bloem (1,13%)
Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	
Gemeente Sint-Genesius-Rode	
OCMW Halle	
Gemeente Pepingen	

Private aandeelhouders – individuele burgers

Dhr. BECKWE S.M.	Dhr. DEKNOPPER E.	Mevr. SOBRIE A.	Mevr. VAN ACKER N.
Dhr. BEKE N.	Dhr. DERIDDER D.	Dhr. TORDEUR G.	Mevr. DERIDDER A.
Dhr. BERT R.	Dhr. DE SAEGER R.	Dhr. VAN CAUWELAERT M.	Dhr. VAN RUYSEVELT L.
Dhr. CASAER H.	Dhr. DU BOIS A.	Dhr. VANDENDOORENT M.	Dhr. VANDAELE H.
Dhr. CARELS A.	Dhr. GOOSSENS H.K.	Dhr. VANDERRUSTEN P.	Mevr. LEMONNIER M.
Dhr. DEBRAEL J.	Dhr. HEREMANS M.	Dhr. DEVILLE E.	Dhr. WOUTERS G.
Dhr. DECOSTER O.	Dhr. HANTSON Y.	Dhr. VAN VOLSEM J.	Dhr. LACRES P.
Mevr. DE HERTOEGH M.T.	Mevr. JANSSENS N.	Mevr. VAN WANSEEELE S.	Dhr. NECHELPUT G.
Dhr. SEVERIS T.	Dhr. MICHIELS P.	Dhr. VIERENDEEL J.	Mevr. KINDERMANS K.
Dhr. POTE K.	Dhr. WASTIAU L.		

1.3. Samenstelling Raad van Bestuur en Dagelijks Bestuur

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 Raad van Bestuur en Dagelijks Bestuur uitoefenen.

Samenstelling Raad van Bestuur

1. Dhr. Decoster O., Voorzitter
 2. Dhr. Vandaele H., Ondervoorzitter Beersel
 3. Dhr. Lacres P., Pepingen
 4. Dhr. Deknopper E.
 5. Mevr. Deridder A., Halle
 6. Mevr. de Prêt - Liénaert D., St-Genesius-Rode
 7. Mevr. Janssens N.
 8. Mevr. Kindermans K., Beersel
 9. Mevr. Lemonnier M., Provincie Vl.-Brabant
 10. Mevr. Massien P., Halle
 11. Dhr. Nechelpuut G., Halle
 12. Dhr. Tordeur G.
 13. Mevr. Van Acker N., OCMW Halle
 14. Dhr. Van Ruysevelt L., St-Pieters-Leeuw
 15. Mevr. Van Wanseele S.
 16. Dhr. Wouters G., Beersel
- Dhr. Vranken B., Directeur

Vanaf 1 januari 2019 zal de Raad van bestuur nog slechts 13 leden tellen. 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 daaraan aangepast worden.

Daarvoor moest artikel 15 aangepast worden. Dit artikel betreft het aantal leden van de raad van bestuur. Voorlopig telt de raad van bestuur nog 16 leden, maar dit moest dus herleid worden tot het maximum van 13.

Dit wordt zo opgelegd in artikel 19, §1, 2e lid van het hogergenoemde Besluit van de Vlaamse Regering. Het betreffende tekstfragment uit artikel 19, §1, 2e lid kan u hieronder vinden. Daarbij is vooral het deel achter c) relevant aangezien Woonpunt Zennevallei meer dan 1.500 sociale huurwoningen in beheer heeft.

"... een raad van bestuur aanstellen met ten minste een derde van de aangestelde leden van een ander geslacht en die maximaal uit het volgende aantal leden bestaat:

a) vijf leden voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minder dan 500 sociale huurwoningen in beheer heeft en die de laatste vijf jaar gemiddeld minder dan 10 sociale koopwoningen per jaar heeft gerealiseerd;

b) negen leden voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minstens 500 en minder dan 1500 sociale huurwoningen in beheer heeft of die de laatste vijf jaar gemiddeld minstens 10 sociale koopwoningen per jaar heeft gerealiseerd;

c) dertien leden voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minstens 1500 sociale huurwoningen in beheer heeft."

Om die reden werd artikel 15 van de statuten van Woonpunt Zennevallei gewijzigd als volgt.

III. BESTUUR EN TOEZICHT

ARTIKEL VIJFTIEN

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur, samengesteld uit dertien leden. De algemene vergadering waakt erover dat de samenstelling van de raad van bestuur in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen.

De duur van hun mandaat wordt vastgesteld op zes jaar.

Bestuurders die hun mandaat vervullen als vertegenwoordiger van een provincie, een gemeente of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, worden gekozen uit de kandidaten die door de openbare besturen in kwestie worden voorgedragen. Hun mandaat vervalt van ambtswege op verzoek van het openbaar bestuur dat hen heeft voorgedragen, aan de vennootschap betekend bij aangetekende brief.

Als het Vlaamse Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten, moeten hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid bezitten in de raad van bestuur.

In dit verband worden de mandaten als volgt verdeeld :

Eén mandaat van bestuurder wordt voorbehouden voor de provincie Vlaams-Brabant.

Drie mandaten van bestuurder worden voorbehouden voor de stad Halle.

Drie mandaten van bestuurder worden voorbehouden voor de gemeente Beersel.

Eén mandaat van bestuurder 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.

Samenstelling Dagelijks Bestuur/Directiecomité

1. Dhr. Decoster O., Voorzitter
 2. Dhr. Vandaele H., Ondervoorzitter Beersel
 3. Dhr. Deknopper E.
 4. Mevr. Lemonnier M., Provincie Vl.-Brabant
 5. Dhr. Nechelpuut G., Halle
 6. Mevr. Van Acker N., OCMW Halle
 7. Dhr. Van Ruysevelt L., St-Pieters-Leeuw
 8. Mevr. Van Wanseele S.
- Dhr. Vranken B., Directeur

1.4. 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, NIET van toepassing is op sociale huisvestingsmaatschappijen, werd het belang van genderdiversiteit door Woonpunt Zennevallei onderschreven vanuit maatschappelijke verantwoordelijkheid.

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

Het Besluit Beheersaspecten¹ werd op 16 mei 2014 o.a. aangevuld op het vlak van genderdiversiteit². Daarin wordt de norm enkel opgelegd voor de Raad van Bestuur terwijl Woonpunt Zennevallei al jaren voldoet aan de norm in de Raad van Bestuur EN het Dagelijks Bestuur.

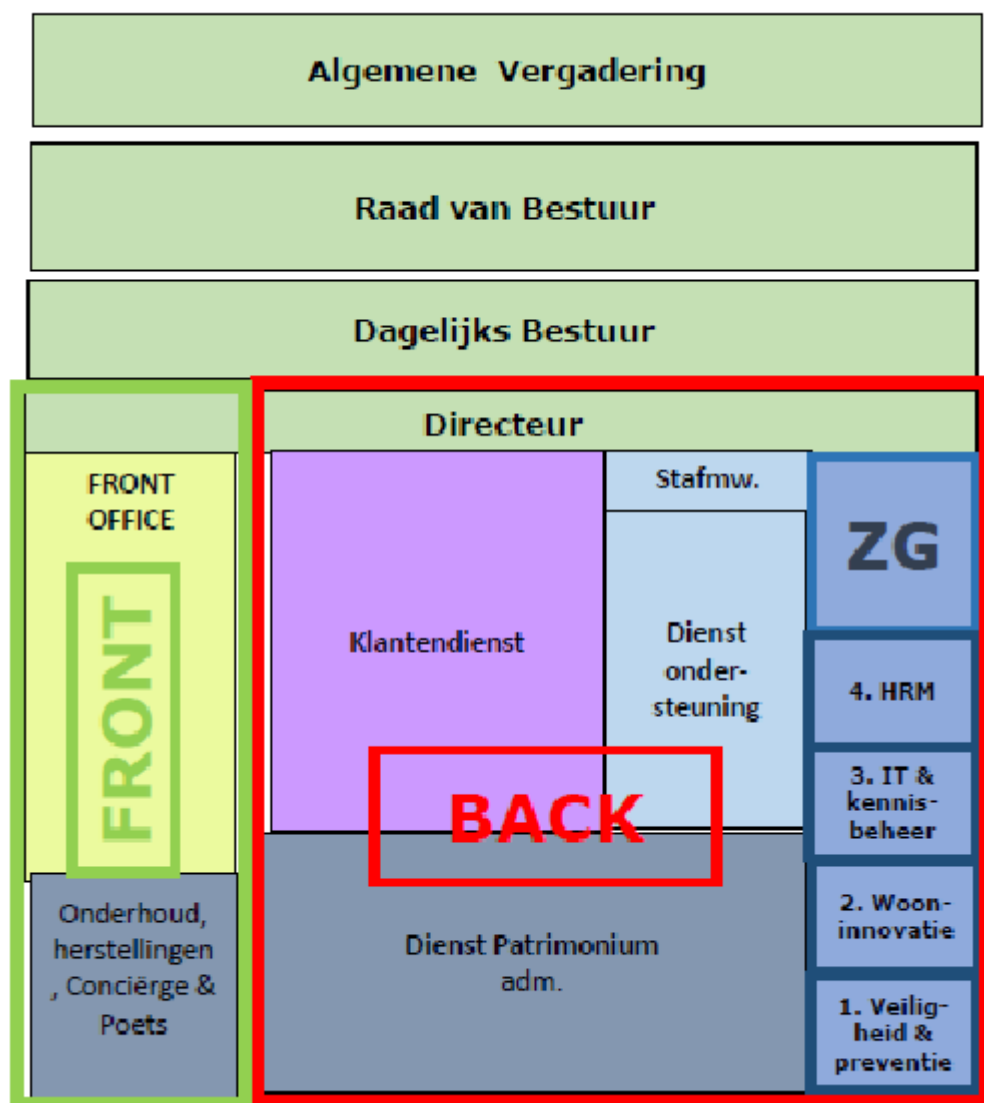
Momenteel zijn 8 van de 16 leden van de Raad van Bestuur van hetzelfde geslacht. Daardoor houden beide geslachten elkaar perfect in evenwicht in de Raad van Bestuur. In het Dagelijks Bestuur zetelen 3 vrouwen op een totaal van 8. Op deze manier geeft Woonpunt Zennevallei concrete invulling aan genderdiversiteit.

Deze aandacht voor de genderdiversiteit komt ook tot uiting bij de medewerkers van Woonpunt Zennevallei. Met 11 van 24 personeelsleden van het mannelijk geslacht (46%) voldoet WPZ aan het minimum van één derde.

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..."

1.5. Organogram



Woonpunt Zennevallei werkt met een front office enerzijds en een back office anderzijds. In de back office bevinden zich staf- en ondersteunende diensten en twee operationele diensten. Daarnaast is er een "zelfstandige groepering" (ZG) werkzaam. Daarin bundelt Woonpunt Zennevallei samen met De Ideale Woning de krachten in functie van veiligheids- en preventie, wooninnovatie, IT & kennisbeheer en HRM.

De twee operationele diensten zijn in het paars en grijs aangeduid nl. klantendienst (paars) en Dienst Patrimonium (adm) + onderhoud, herstellingen, conciërge & poets.

In het blauw, heb je de staf- en ondersteunende diensten die instaan voor de administratie eigen aan de vennootschap en voor de algemene ondersteuning van het beheer en het beleid van de organisatie. De operationele diensten zijn daarentegen veeleer gericht op externe klanten.

De ondersteunende diensten ondersteunen de directeur bij de voorbereiding van de vergaderingen van Dagelijks Bestuur, Raad van Bestuur, Algemene Vergadering en Vereniging van Mede-Eigenaars (VME), o.a. qua timing, opstellen van agenda, de uitnodigingen en de verslagen. Ook voor de opmaak van het jaarverslag, de gazet van WPZ, allerlei rapporteringen (bijv. XML), voorbereiding visitatie, de praktische kant van het verbetertraject edm zijn enkele kwesties waarbij de ondersteunende dienst de directeur faciliteert. Deze dienst stoffeert de directeur en voorzitter ook met de nodige data om concrete operationele invulling te geven aan de kwaliteitscirkel van Deming.



Tot slot is er de front office. Deze wordt bevolkt door acht collega's uit de diverse diensten. De front office wordt rechtstreeks aangestuurd door de directeur. Dit deel van het team staat in voor de eerstelijns informatie aan klanten en de verdeling van de vragen naar de collega's in de back office.

De front office heeft in het jaar 2017 bijna 24.000 klantencontacten verwerkt. Hieronder vindt u het overzicht.

	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december	Totaal
E-Mail	531	479	450	375	400	421	406	361	458	528	526	522	5457
Bezoek Balie	462	338	392	250	526	390	274	285	284	376	319	350	4246
Bezoek Deur	54	27	31	41	71	50	23	51	14	24	27	27	440
Antwoordapparaat	515	331	373	303	324	254	216	217	352	338	336	471	4030
Telefoon in	819	627	663	516	580	540	481	593	668	702	667	618	7474
Telefoon uit	142	100	142	122	128	133	103	135	242	232	234	286	1999
Klachten ?	3	3	3	10	7	4	5	3	1	3	0	1	43
	2526	1905	2054	1617	2036	1792	1508	1645	2019	2203	2109	2275	
												Algemeen totaal	23689
# klantencontacten													
per dag	126	95	103	81	102	90	75	82	101	110	105	114	
per balie-uur	32	24	26	20	25	22	19	21	25	28	26	28	
per werkuur	16	12	13	10	13	11	9	10	13	14	13	14	
gem. # minuten per klant obv werkuren	4	5	5	6	5	5	6	6	5	4	5	4	

Daarnaast zijn er ook nog de vele klantencontacten in de back office.

Bij de dienst patrimonium zijn er daarenboven tal van klantencontacten ivm technische vragen, herstellingen al dan niet op kosten van klanten of WPZ, woonzorg, afrekeningen,... enz. Om het meer concreet te maken worden hieronder enkele voorbeelden gegeven over de wisselwerking tussen front- en back- Office

In de klantendienst gaat het over afspraken met klanten ifv kandidaturen, verhuringen, gewijzigde woonstkeuze, wijziging gezinssamenstelling, huurachterstal, leefbaarheidsproblemen,... enz.

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

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

Voor alle duidelijkheid: die afspraken staan los van de openingsuren van de balie.

Maandag: van 09.00 uur tot 13.00 uur

Dinsdag: van 12.00 uur tot 16.00 uur

Woensdag: van 12.00 uur tot 16.00 uur

Donderdag: van 09.00 uur tot 13.00 uur

Vrijdag: van 09.00 uur tot 13.00 uur

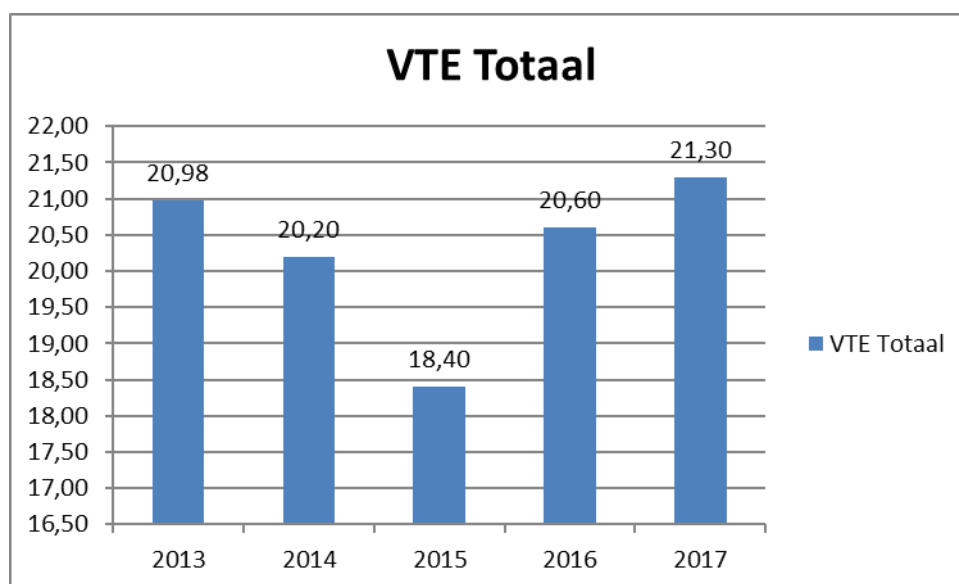
Ook bij de openingsuren van de balie is er bijzondere aandacht voor de werkende (kandidaat-)huurder. Elke werkdag is Woonpunt Zennevallei open tussen 12 en 13 uur zodat de klant tijdens zijn of haar middagpauze contact met ons kan opnemen.

Het kantoor is van maandag tot en met donderdag doorlopend telefonisch bereikbaar van 9u00 tot en met 16u00 en op vrijdag van 9u00 tot en met 13u00.

1.6. Medewerkers

Niet elk van de 24 medewerkers, werkt voltijds. Dit levert de volgende voltijds equivalenten op.

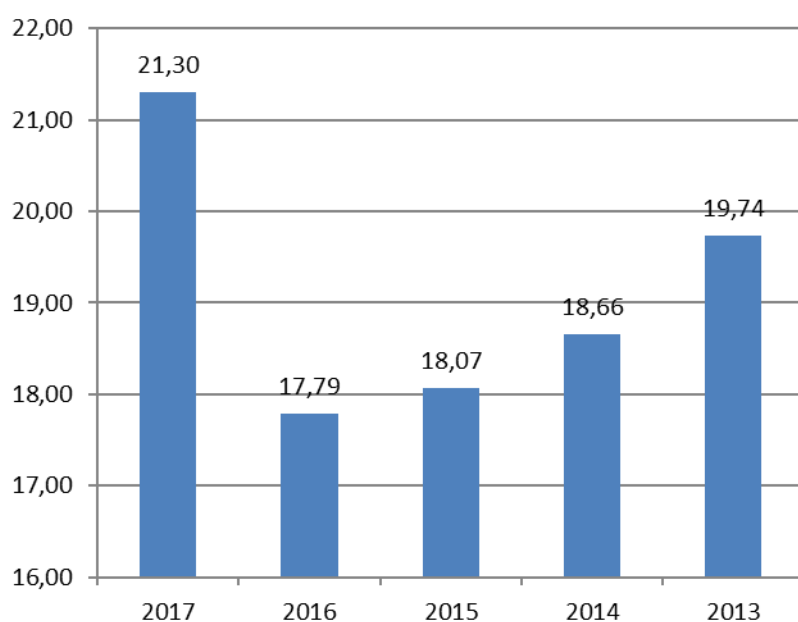
Jaar	VTE Totaal	Aantal gepresteerde uren
2013	20,98	32 918,00
2014	20,20	31 990,90
2015	18,40	31 007,20
2016	20,60	31 312,20
2017	21,30	33 492,30



Verhouding VTE per verhuurde woning/handelspand			
jaar	aantal verhuurde woningen	aantal woningen per VTE	Aantal gepresteerde uren per verhuurde woning
2013	1668	79,50	19,74
2014	1714	84,85	18,66
2015	1716	93,26	18,07
2016	1760	85,44	17,79
2017	1812	85,07	21,30

Grafiek: aantal gepresteerde uren per verhuurde woning

aantal gepresteerde uren per verhuurde woning



1.7. Vergader- en overlegmomenten

Dagelijks Bestuur	Raad van Bestuur
17-jan-17	24-jan-17
07-feb-17	21-feb-17
07-mrt-17	21-mrt-17
18-apr-17	18-apr-17
	25-apr-17
15-mei-17	30-mei-17
06-jun-17	20-jun-17
04-jul-17	
22-aug-17	29-aug-17
29-aug-17	
19-sep-17	
26-sep-17	26-sep-17
10-okt-17	24-okt-17
07-nov-17	21-nov-17
05-dec-17	19-dec-17

1.8. Samenwerkingsverbanden

VVH

Onder leiding van onze sectorvereniging, **Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH)**, heeft cvba Woonpunt Zennevallei ook in 2017 constructief meegewerkt aan het Comité Huurwaarborgen. Daarnaast heeft Woonpunt Zennevallei actief bijgedragen aan de **werksessie financiering**. Onderstaande tekst geeft weer waar het over handelde.

Op donderdag 31 augustus om 10u organiseren we op de kantoren van VVH een werksessie rond de financiering van onze sector. Het is een open deur intrappen om te stellen dat nieuwe projecten en renovaties niet afdoende inkomsten genereren om – zelfs met een -1% lening op 33 jaar – uit de kosten te raken. De hoge productie van nieuwbouw en renovatie, een lage inflatie, financieel zwakke instroom, de progressieve annuïteiten in FS3,... zorgen ervoor dat een hellend vlak ontstaat dat zonder remediëren in een afgrond dreigt te veranderen. We hebben dit de voorbije jaren meermaals aangekaart. De nog steeds groeiende liquide middelen (een verdubbeling op een paar jaar tijd) leken dit echter niet te bevestigen. Vandaar dat we voor de hele sector de inkomsten en uitgaven hebben opgesteld, en een – voorzichtige – simulatie voor de toekomst hebben gemaakt. Deze werd u reeds bezorgd, maar we voegen ze nog eens toe in bijlage.

Uit deze cijfers blijkt vooral de stijgende schuldgraad, en het effect van de progressieve annuïteiten en grote productie op termijn. De verklaring voor de groeiende liquide middelen zit er ook duidelijk in vervat. Op basis van deze cijfers hebben we het kabinet overtuigd van de nood aan bijsturing. Deze globale benadering van alle kostendrijvers en inkomsten was hierbij een eyeopener. Het kabinet gaf dan ook aan zeker open te staan voor een aantal concrete voorstellen tot verbetering van de financiële situatie op korte termijn.

In onderstaand jaarverslag komt de problematiek van de ontoereikende financiering meermaals aan bod.

Samenwerking met collega-woonpartners Vlaams-Brabant

Ook in 2017 nam Woonpunt Zennevallei actief deel aan de periodieke overlegmomenten tussen de directeurs van alle sociale woonmaatschappijen van Vlaams-Brabant. Ze staan hieronder met telkens de plaats van de hoofdzetel vermeld:

1. Diest Uitbreiding, Diest
2. Dijledal, Leuven
3. Elk Zijn Huis, Tervuren
4. Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, Sint-Pieters-Leeuw
5. Goedkope woningen, Aarschot
6. Huisvesting Tienen, Tienen
7. Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting, Vilvoorde
8. Providentia, Asse
9. Sociaal Wonen Arro Leuven, Herent
10. Sociale Woningen van Landen, Landen
11. Volkswoningbouw, Herent
12. Woonpunt Zennevallei, Halle

Vlaamse Rand

Binnen die Vlaams-Brabantse groep, streven de vijf woonmaatschappijen uit de Vlaamse Rand (m.n. Elk Zijn Huis, Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, Inter-Vilvoordse, Providentia en Woonpunt Zennevallei) naar **gezamenlijke standpunten**.

Ook naar informatie-uitwisseling op operationeel niveau is er een intensievere 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 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 2017 verder gezet, nadat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen helemaal gestopt is met de ondersteuning van de vorige kandidaten-applicatie van Vlabinvest op basis van de kruispuntbank sociale zekerheid (KSZ).

In 2017 is een gezamenlijk inschrijvingsformulier uitgebreid naar SVK Zuidkant



Providentia



SVK Webra
Sociaal Verhuurkantoor West-Brabant vzw



sociaal
verhuur
kantoor | zuidkant

In 2016 waren de volgende 4 woonpartners gestart met een gezamenlijk inschrijvingsformulier.

- **Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting** cvba so,
- **Providentia** cvba so
- **Woonpunt Zennevallei** cvba so
- SVK **Webra** vzw, het 4^e grootste sociaal verhuurkantoor van Vlaanderen

Sinds 2017 is dit ene formulier ook bruikbaar voor kandidaat-huurders bij SVK Zuidkant. Aangezien dit sociaal verhuurkantoor actief is in de volgende 3 gemeenten die ook behoren tot het werkgebied van WPZ, m.n. Halle, Sint-Pieters-Leeuw, Pepingen, is dit een relevante samenwerking voor kandidaat-huurders in deze regio.

Met één en hetzelfde inschrijvingsformulier kan men voortaan terecht bij 5 woonpartners om zich kandidaat te stellen voor een sociale woning. Daarvoor hebben **3 sociale huisvestingsmaatschappijen en twee sociaal verhuurkantoren** nauw

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

Huurders van een sociaal verhuurkantoor zijn verplicht om zich kandidaat te stellen bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Voor die 400 SVK-huurders zal dit dus een stuk makkelijker worden. In veel gemeenten zijn verschillende sociale verhuurders actief. Door deze samenwerking hoeft het inschrijvingsformulier slechts éénmaal ingevuld te worden en kan dan gekopieerd worden. Om aan te duiden in welke wijken of gemeenten u wel of niet wil gaan wonen, is er voor elke sociale verhuurder wel nog een apart formulier met het patrimonium. Gezien het grote aantal sociale woningen bij de vijf sociale verhuurders zouden de lijsten anders te lang en onoverzichtelijk worden. De bedoeling is nu juist om het allemaal eenvoudiger te maken. Op die manier hopen de verhuurders tijd te winnen voor hun kandidaat-huurders. Ook de begeleiders van de Woonwinkels en de OCMW's zullen hopelijk baat hebben bij deze samenwerking. Op die manier gaat bij hen minder tijd verloren aan paperassen.

Deze samenwerking tussen sociale verhuurders maakt het eenvoudiger voor duizenden kandidaten, tientallen OCMW's en tal van woonwinkels die hen begeleiden naar één van die 7.000 sociale woningen.

Overzicht samenwerking welzijnsorganisaties

- OCMW's van Halle en van Sint-Pieters-Leeuw : maandelijks overleg in de schoot IGS Woonwinkel Zennevallei waarbij dossierbeheerders van OCMW rechtstreek 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

Daarnaast is er met welzijnspartners veelvuldig contact geweest in 2017.

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 vastgoed aanbod. o.a. Ado Icarus, De Okkernoot, De Poel, Begeleid Wonen Pajottenland, GGZ De Raster.

Daardoor beschikt WPZ al over een specifiek aanbod ifv doelgroepen in Sint-Pieters-Leeuw, Windmoleken, Vogelweelde, Rodenem, Molenborre, en beoogt ze dit in Lot en Buizingen. Daarnaast werkt WPZ nauw samen met de OCMW's en beoogt het met haar partners twee kinderopvanginitiatieven in haar woonprojecten.

In het kader van wonen-welzijn zijn er in 2017 ook meerdere overlegmomenten geweest met IGS Woonwinkel Zennevallei en IGS Woonwinkel Pajottenland.

In het kader van huurders met een psychiatrisch probleem houdt Woonpunt Zennevallei de dialoog open, ook met onder meer St. Alexius. De bedoeling hiervan is o.a. een betere re-integratie van de huurder en het vermijden van persoonlijke drama's en leefbaarheidsproblemen.

In dat licht nam WPZ ook deel aan de overlegmomenten in het kader van FOC 5, functioneel overleg comité, in samenwerking met GGZ, geestelijke gezondheidszorg.

In het verlengde daarvan heeft WPZ de projectoproep 'aanklampende zorg naar mensen die zorg mijden en sociaal huren' beantwoord in samenwerking met de volgende partners:

De Raster vzw, een erkend initiatief voor Beschut Wonen / Specifieke woonvormen

CAW Halle- Vilvoorde, een erkend centrum algemeen Welzijnswerk

DE SOCIALE VERHUURDERS:

Deze zijn in twee groepen in te delen, met name sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's). Onderstaande lijst geeft de deelnemende woonactoren weer.

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN - SHM's

- **Woonpunt Zennevallei**, ca. 1.900 wglg,
- **Providentia**, ca. 3.100 wglg.
- **Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting**, ca 2.200 wglg
- **Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting**, ca. 2.000 wglg
- **Elk Zijn Huis**, ca. 2.000 wglg.

SOCIALE VERHUURKANTOREN - SVK's:

- **SVK Webra**, ca. 300 wglg
- **SVK De Woonkoepel**, ca. 120 wglg
- **SVK Zuidkant**, ca. 140 wglg.

DE SPIEGEL Een erkend revalidatie en ... rond drugshulpverlening ...

SPPIT / Pharos Mobiel team 2b en 2a in het Netwerk GGZ volwassenen

DENK Patiënten-vertegenwoordiging

UILENSPIEGEL vzw , een vereniging voor mensen met psychische kwetsbaarheid

SIMILES vzw , een werking rond en voor familie en betrokkenen van psychisch kwetsbare mensen

OCMW – vertegenwoordiging Halle-Vilvoorde

Samenwerking met andere partners

In het kader van samenlevingsopbouw en participatie blijft WPZ investeren in samenlevingsopbouw ism Riso en bewonersparticipatie, ook sterk in dialoog met de lokale overheden (oa Halle en Beersel).

De ambitie om een **buurttuin 'Rodenemhof'** te creëren is m de milieudienst van Halle past ook in dit kader.

WPZ had ism Buurtwerk Halle reeds een buurttuin in Windmoleken. In die buurttuin waren als specifieke moestuinbakken voorzien voor de senioren in een rolstoel uit 'Ten Hove', serviceflats gebouwd door WPZ in 1986 en in 2006 overgedragen aan het OCMW.

Sinds 2017 is er ook 'Rodenemhof'. Deze buurttuin ligt aan tussen het Reinaertgebouw en Heuvelpark fase 2 en meer bepaald de ADL-appartementen. De ADL-huurders werden ook expliciet warm gemaakt om deel te nemen aan deze buurttuin. Deze buurttuin is een initiatief van Stad Halle en WPZ, met hulp van Pro Natura, een partner uit sociale economie. Dit blijkt zo een succes dat er al gezocht wordt naar uitbreidingsmogelijkheden.

<https://www.persinfo.org/nl/nieuws/artikel/buurttuin-rodenemhof-feestelijk-geopend/30318>

http://www.wpz.be/fileadmin/user_upload/NewsFlash/2.0artikel_buurttuin_rodenemhof_persinfo.org_240417__14_.pdf

Net zoals de initiatieven met de gemeentelijke diensten mbt Alseberg, Lot, Vogelweelde en Windmoleken. Dit sluit aan bij de buurthuizen die WPZ realiseerde in Halle en het ontmoetingscentrum in Bogaarden-Pepingen en de moestuinen in Dworp en Windmoleken.

Repair-cafés

In deze buurthuizen zijn in samenwerking met vzw Transitie Halle en Stad Halle ook al **repair-cafés** georganiseerd. Dat stelt onze huurders in staat om goederen te laten herstellen die anders vervangen zouden moeten worden. Dat is niet alleen duurzaam, dat is ook nog goed voor de portemonnee van de WPZ-huurders.

WPZ zetelt ook in de stuurgroep buurtwerking. En daaruit is ook het volgende initiatief uit voortgekomen, m.n. het pop-up recyclagepark.

Pop-up-recyclagepark

Het mobiele recyclagepark was een succesvol experiment van de intercommunale Haviland, de stad Halle, Woonpunt Zennevallei, televisie en Buurtwerk Halle.

<https://editiepajot.com/regios/7/articles/54110>
www.nieuwsblad.be/cnt/blide_02876562

Daarnaast zijn er tal van samenwerkingen in het kader van bouwen voor specifieke doelgroepen en/of op vlak van toegankelijkheid, of met het oog op de nodige begeleidende maatregelen.

Daarenboven zoekt Woonpunt Zennevallei de nodige partners in functie van betaalbare energie en (energie-)renovatie. Niet alleen op dit vlak is WPZ de weg van de duurzaamheid ingeslagen, ook inzake 'slimme mobiliteit' en de rol van de vastgoedpartner daarin, heeft WPZ in 2017 het voorbereidende werk verder gezet. Daarbij treedt Woonpunt Zennevallei op als faciliterende vastgoedactor.

Een van de overwegingen van WPZ om in WPZ-buurt kinderopvang mee mogelijk te maken, is vermijden dat de jonge ouders de auto moeten nemen naar de kinderopvang. Nabijheid van dienstverlening kan helpen om de ecologische voetafdruk van sociale huurders te verlagen.

Voortbouwend op bovenstaande in WPZ nu via Garage-SWAP aan het onderzoeken hoe het als vastgoedpartner kan bijdragen aan een verhoogde betaalbare basismobiliteit voor haar huurders (zie ook D5). De bedoeling is om dit te testen in een kleinstedelijke context om dan later eventueel als mobiliteitsalternatief aan te bieden in het meer landelijke Pajottenland, dat slecht ontsloten wordt door openbaar vervoer.

WPZ neemt ook deel aan het Strategisch Project Zennevallei van de Provincie Vlaams-Brabant ism de gemeenten Beersel, Drogenbos, Halle, Sint-Pieters-Leeuw, het Regionaal Landschap Zennevallei & Pajottenland. Dit project wil voor de regio een antwoord bieden

op actuele uitdagingen zoals klimaatverandering, demografische groei, versnippering van de ruimte en de nood aan zuinig ruimtegebruik.

Zonneceldonoren

Bij de recente woonprojecten zijn de dakoppervlakten maximaal gevrijwaard gehouden ifv installatie van collectieve PV-daken. Eenmaal toegestaan om daarin te investeren met een gedeeltelijke terugbetaling door de sociale huurders, kan WPZ ervoor zorgen dat sociale huurders ook geld uit het zonlicht kunnen plukken. Nu is dat een voorrecht dat enkel individuele eigenaars met voldoende eigen middelen te beurt valt.

Het project Zonneceldonoren wil via crowdfunding zonnepanelen op sociale woningen plaatsen. Voor 5 euro kan iedereen één zonnecel schenken. Per zestig zonnecellen kan een zonnepaneel worden aangekocht. Wie de actie wil steunen kan een bijdrage storten op het rekeningnummer BE55 8939 4406 9844 met de mededeling 'zonneceldonoren'. Het project maakt deel uit van de campagne 'Beersel wekt op' waarbij ingezet wordt groene energie.

Meer info op www.beersel.be/beerselwektop



Samen met de Provincie Vlaams-Brabant, Gemeente en OCMW Beersel werkt Woonpunt Zennevallei mee aan het project 'Beersel wekt op'. In dat kader wordt via crowdfunding op een rekening van CLT Zennevallei, een project van Woonpunt Zennevallei, geld verzameld voor een PV-installatie op een sociale woning. De huurder zal dan vervolgens begeleid worden om ondanks die goedkope hernieuwbare energie ifv duurzaam energiegebruik.

<https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2017/10/03/doneer-eens-een-zonnecel/>

<https://www.hln.be/regio/beersel/zonneceldonoren-gezocht~af2300a5/>

www.nieuwsblad.be/cnt/blhde_03254000

<https://www.gemeentevoordetekomst.be/artikel/beersel-lanceert-vernieuwende-projecten-rond-zonne-energie>

Switch-campagne

Samen met sociale economie-partner Groep Intro probeert WPZ haar huurders te helpen bij een meer betaalbare energierekening.

Voor iedereen stijgt de energiefactuur, maar voor kleine gebruikers (zoals sociale huurders) stijgt die blijkbaar nog sneller, onder invloed van de taksen.

Voor kleine gebruikers zou de stroomfactuur verdubbeld zijn, terwijl die voor grote gebruikers met 'slechts' 37% toenam.

Zie onderstaand fragment (bron: knack). Het integrale artikel is beschikbaar via de link onder het fragment.

Elektriciteit dubbel zo duur in twee jaar tijd

26/08/17 om 12:53 - Bijgewerkt om 12:52

Bron: Belga

De jaarlijkse stroomfactuur van kleine verbruikers is de voorbije twee jaar meer dan verdubbeld, terwijl de rekening voor grote verbruikers 'slechts' aandikte met 37 procent.

1099
Keer gedeeld



http://m.knack.be/nieuws/belgie/elektriciteit-dubbel-zo-duur-in-twee-jaar-tijd/article-normal-892557.html?_ga=2.91081881.244685486.1503845187-1251170091.1500703667

Om die reden werkt WPZ graag samen met de Switch-campagne van Groep Intro. De energiesnoeiërs van Groep Intro houden in diverse gemeenten een heuse SWITCH CAMPAGNE en adviseren en begeleiden bezoekers bij de overstap van energieleverancier. Op 25 januari is er een zitdag in WPZ, tussen 9 en 12u. Met een eindafrekening van de energiefactuur om na te kijken, kan er voor onze huurders worden nagekeken of ze klant zijn bij de voordeligste leverancier.

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

Eerder werkte WPZ al samen met deze partner ifv energiescans en o.a. de plaatsing van zoldervloerisolatie en rookmelders.

In functie van het project in voorbereiding "Luna" aan de Alsebergsesteenweg in Buizingen, is meermaals overleg geweest met Provincie Vlaams-Brabant, stad Halle, OCMW Halle en RISO Vlaams-Brabant, met het oog op de herhuisvesting van woonwagenvoerwoningen en kleinschalig wonen. Voor de technische aspecten rond 'kleinschalig wonen' is er overleg met VMSW, Provincie Vlaams-Brabant en collega-shm's

Inzake milieu en landbouw is er het partnerschap met een CSA zelfvoorstboerderij 't Groente Hart en de zelfpluktuin 't Beizenhofke in Lembeek, Natuurpunt Halle, Regionaal Landschap Pajottenland en Zennevallei en met de herder van het Pajottenland in functie van duurzaam beheer van wachtpercelen.

Garage-Swap en deelmobiliteit

Voortbouwend op haar MVO-beleid en in de marge tussen WPZ als woonmaatschappij en WPZ als vastgoedactor met sociaal oogmerk zoekt WPZ synergiën met andere (sociale) ondernemingen die middels hun expertise (deelmobiliteit en hernieuwbare energie) elkaar wederzijds kunnen faciliteren en versterken, waarbij er een rechtstreeks voordeel voor de WPZ-huurders gecreëerd wordt.

Via Garage-SWAP onderzoeken we hoe het als vastgoedpartner kan bijdragen aan een verhoogde betaalbare basismobiliteit voor haar huurders. Meer info <http://www.garage-swap.be/>

Daarvoor is WPZ in samenwerking met en met financiële hulp van de Provincie Vlaams-Brabant een partnerschap aangegaan met Impact Matters. Daarnaast is er actieve steun vanuit de Stad Halle. Zo is er al onderhandeld met De Lijn om een buslijn te verleggen ifv WPZ-huurders naar aanleiding van infrastructuuraanpassingen door WPZ. We onderzoeken met het OCMW nog pistes om de basismobiliteit te verhogen. In 3 WPZ-buurtten zal dit uitgerold worden, met name Molenborre fase 4, Windmolenveld en Vogelweelde.

2. Patrimonium

2.1. 1868 betaalbare huurwoningen

In 2017 beheerde Woonpunt Zennevallei 1.869 betaalbare huurwoningen. De 1.868 woningen tellen in totaal 3.717 bewoners, of gemiddeld 1,98 gezinsleden per woning. Naast deze verhuurde woningen stonden er op 31 december 2017 48 huurwoningen leeg.

Daarvan stonden 34 woningen (71%) leeg in afwachting van een nieuwe huurder. 25 woningen stonden 4 maanden of minder leeg (73%), de rest staat langer leeg (27%).

Daarnaast stonden er 12 huurwoningen leeg naar aanleiding van een renovatie (21%). Hier wachten we vooral op renteloze leningen van de provincie. Waar we in het verleden renoveerden met eigen middelen.

Tot slot zijn er twee sociale huurwoningen die niet verhuurd kunnen worden omwille van een rechtsgeschil met de aannemer die instond voor de bouw.

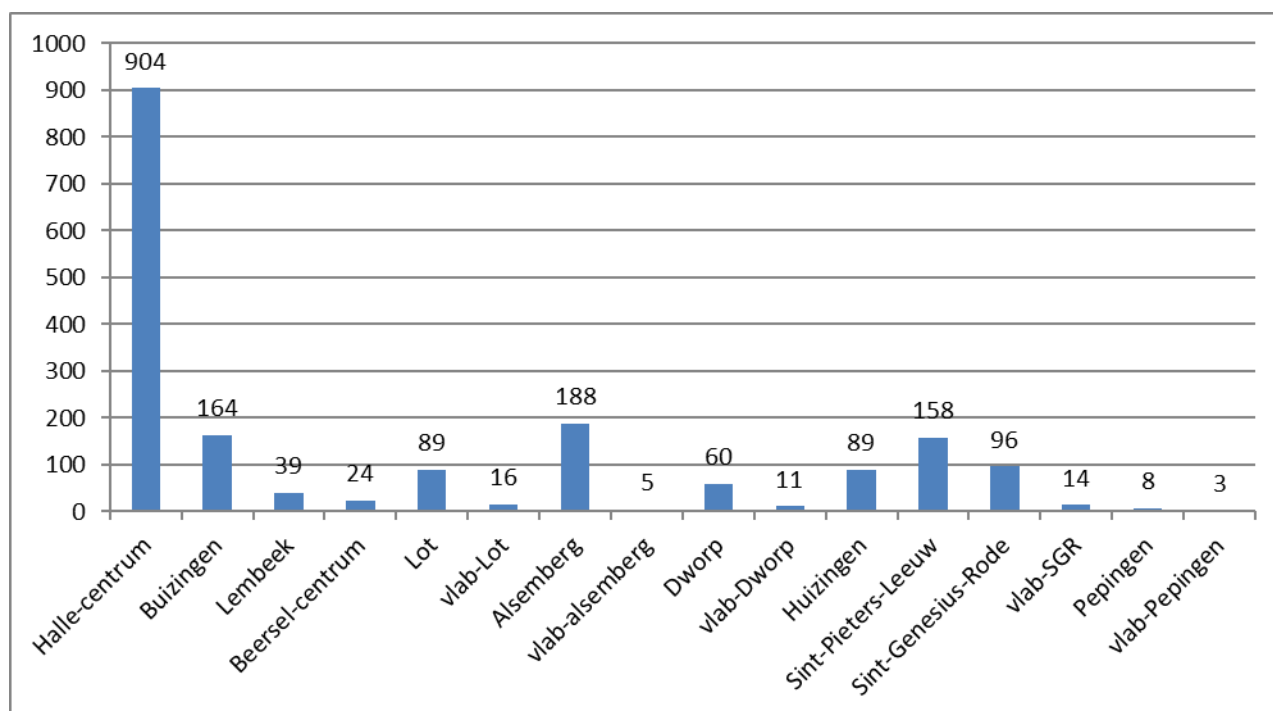
Verder worden 8 voormalige sociale huurwoningen niet meer verhuurd. Zeven daarvan worden later op het jaar openbaar verkocht. Eén voormalig appartement werd uit verhuring genomen om het kantoorgebouw van WPZ uit te kunnen breiden.

2.1.1. Overzicht woningpatrimonium toestand op 31/12/2017

2017		Appartement										
	0	1 KAMER				2 KAMERS					4	Totaal
		1	aange past	duo- woning	Partner	2	aange past	duo woning	Partner	3		
Halle-centrum	6	133	5		8	319			5	90	5	571
Buizingen	0	18	10			65	8			8		109
Lembeek	0	9				4				5		18
Beersel-centrum	0					6						6
Lot	0	5				14				31		50
vlab-Lot		2				12				2		16
Alseberg	2	46	4			58	4			22		136
vlab-alseberg		1				3				1		5
Dworp	0	7				14				5		26
vlab-Dworp		2								9		11
Huizingen	0	5				2				3		10
Sint-Pieters-Leeuw	0	19		1	1	41		7		8		77
Sint-Genesius-Rode	0	11				37				2		50
vlab-SGR		3				8				2	1	14
Pepingen	0	3				5						8
vlab-Pepingen						2						2
	8	264	19	1	9	590	12	7	5	188	6	1109

2017	Woningen								
	1 KAMER		2 KAMERS		3 KAMERS		4 KAMERS		5 KAMERS
	1	aangepa st	2	3	Partner 3 sl	4	Partne r 4 sl	5	Totaal
Halle-centrum		30		280	1	21	1		333
Buizingen	1		1	45		5		3	55
Lembeek				13		8			21
Beersel-centrum				8		10			18
Lot				39					39
vlab-Lot									0
Alseberg			6	42		4			52
vlab-alseberg									0
Dworp				34					34
vlab-Dworp									0
Huizingen			1	49		29			79
Sint-Pieters-Leeuw	1	32		45		3			81
Sint-Genesius-Rode				41		5			46
vlab-SGR									0
Pepingen									0
vlab-Pepingen				1					1
	2	62	8	597	1	85	1	3	759

2017	
	WON+APP
Halle-centrum	904
Buizingen	164
Lembeek	39
Beersel-centrum	24
Lot	89
vlab-Lot	16
Alseberg	188
vlab-alseberg	5
Dworp	60
vlab-Dworp	11
Huizingen	89
Sint-Pieters-Leeuw	158
Sint-Genesius-Rode	96
vlab-SGR	14
Pepingen	8
vlab-Pepingen	3
	1868

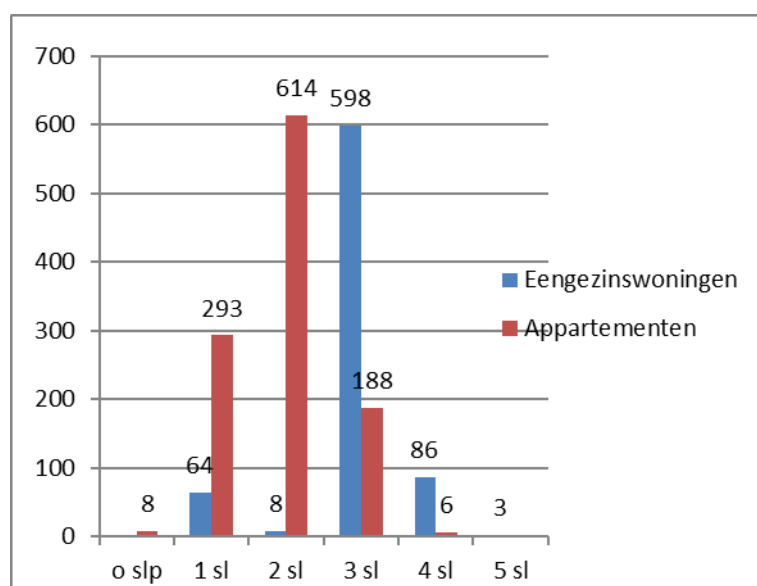


Bij de geografische verdeling springt de stad Halle (Centrum) er uit als grootste gastheer voor sociale huisvesting. Naar typologie valt het aandeel van appartementen (61,49%) op in vergelijking met de eengezinswoningen (38,51%). Hieronder kan u de verdeling op basis van het aantal slaapkamers terugvinden.

889 van alle wooneenheden heeft 3 of meer slaapkamers. Het eerste jaar dat we onder de helft zitten van ons totaal woonpatrimonium (48,7%). Vorig jaar zaten we hier nog op 51%. Gezien de gezinsverdunding heeft Woonpunt Zennevallei de laatste jaren ook meer ingezet op appartementen met één slaapkamer waardoor het totaal op 19% komt.

Overzicht aantal slaapkamers

	o slp	1 sl	2 sl	3 sl	4 sl	5 sl	totaal	%
Eengezinswoningen		64	8	598	86	3	759	40,63%
Appartementen	8	293	614	188	6		1109	59,37%
TOTAAL	8	357	622	786	92	3	1868	



Woningaantallen afgelopen jaren

Sinds 2011 is het woningaantal met 22% toegenomen. Waar we in het jaar 2011, 1.532 woningen in beheer hadden, hebben we er nu al 1.868. Dat betekent een netto toename van 337 woningen of een gemiddelde van 56 woningen per jaar.

Van de 61 opgeleverde projecten in 2017, zijn er 40 daadwerkelijk verhuurd in 2017. De overige 20 woongelegenheden staan klaar voor verhuring, waarbij het grootste aantal in 2018 verhuurd werd.

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
	1868	1828	1724	1714	1668	1651	1532
Toename tav t-1	+40	+104	+10	+46	+17	+119	
% toename tav t-1	2%	6,03%	0,58%	2,76%	1,03%	7,77%	
% toename tov 2011	22%	19,32%	12,53%	11,88%	8,88%	7,77%	

Deze groei zal zich echter niet verder zetten omwille van de financiële onhoudbaarheid ervan. Elke bijkomende sociale huurwoning genereert te weinig bijkomende huurinkomsten

om de schuldenlast te blijven dragen. Zie ook verder ivm Figi, financiële gezondheidsindex. Bovendien is het Bindend Sociaal Objectief (BSO) bereikt of in het vizier in Beersel, Halle en Pepingen.

Overzicht verkochte woningen?

Van de ruim drieduizend tweehonderd woningen die Woonpunt Zennevallei heeft gebouwd, zijn er 1384 verkocht. Dat betekent dat de laatste 90 jaar, gemiddeld 15 gezinnen per jaar een woning van Woonpunt Zennevallei hebben gekocht. Ongeveer 43% van het totaal gerealiseerde patrimonium is dus verkocht.

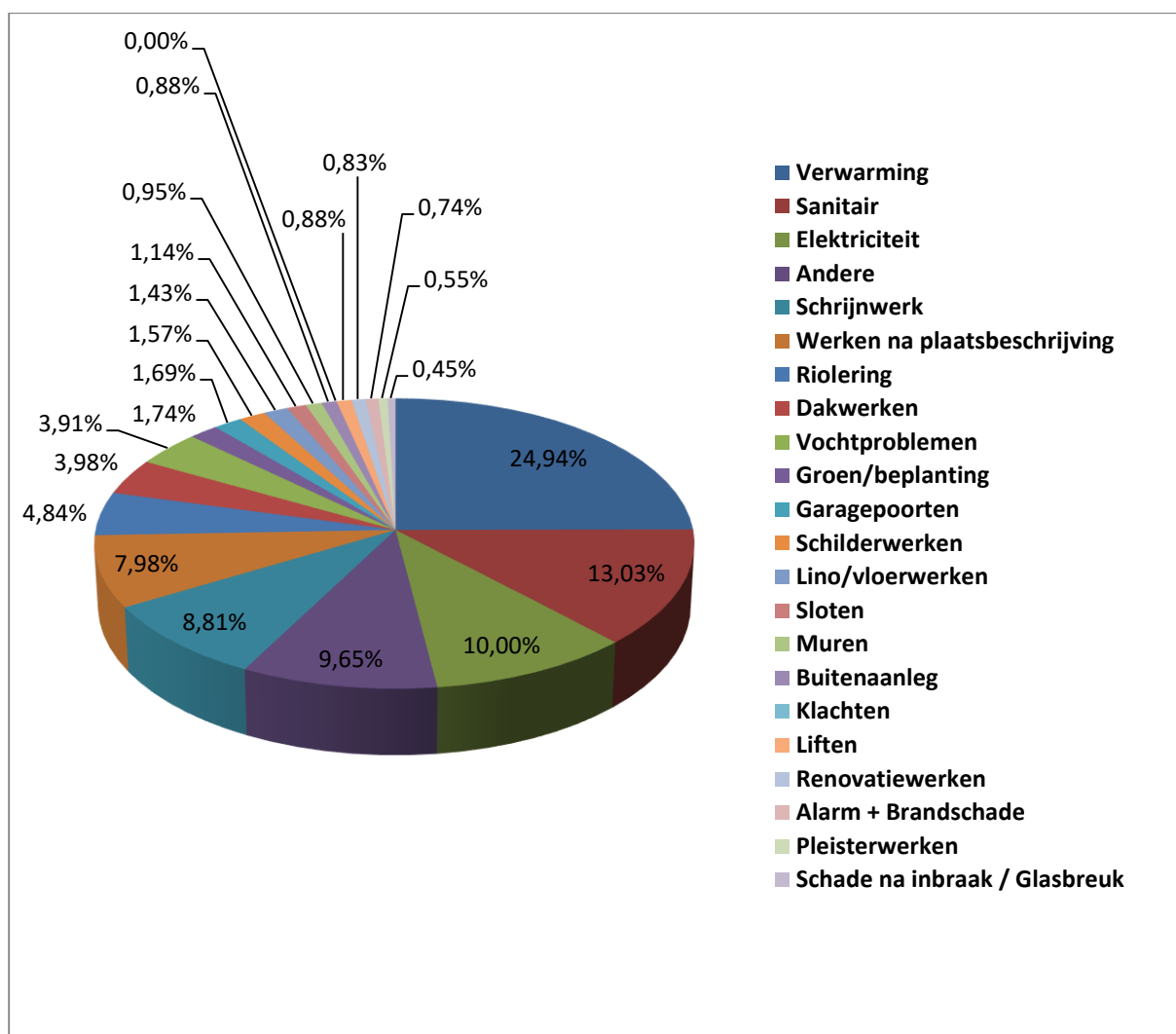
Achter dit gemiddelde van 15 verkochte woningen per jaar, gaat een grote variatie schuil. In de crisisjaren van de jaren '30 van vorige eeuw, alsook in de oorlogsjaren en kort erna werken er op een enkele uitzondering na géén woningen verkocht. Daartegenover staat 1972, toen werden er 135 woningen in één jaar verkocht. De jaren erna nog eens respectievelijk 117, 96, 86. Die vier jaren (1972-1975) zijn goed voor 434 verkochte woningen ofwel 31% van het totaal aantal verkochte woningen.

Dit jaar werden 11 woningen van Woonpunt Zennevallei verkocht.

2.1.2. Uitgevoerde herstellingen

Wat de herstellingen betreft, geeft dit onderstaande verdeling

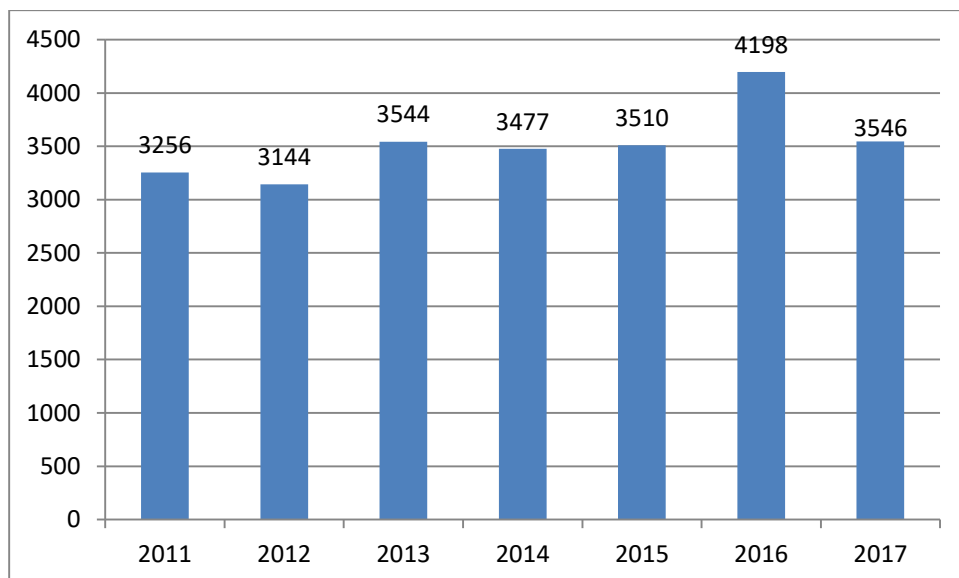
Herstellingsgroepen	2015	2016	2017	% 2017 -2016
Verwarming	928	1047	985	24,94%
Sanitair	421	547	479	13,03%
Elektriciteit	351	420	415	10,00%
Andere	203	405	353	9,65%
Schrijnwerk	318	370	331	8,81%
Werken na plaatsbeschrijving	251	335	225	7,98%
Riolering	133	203	95	4,84%
Dakwerken	229	167	96	3,98%
Vochtproblemen	139	164	132	3,91%
Groen/beplanting	58	73	65	1,74%
Garagepoorten	60	71	63	1,69%
Schilderwerken	91	66	40	1,57%
Lino/vloerwerken	73	60	37	1,43%
Sloten	40	48	43	1,14%
Muren	38	40	21	0,95%
Buitenaanleg	66	37	9	0,88%
Klachten			24	0,00%
Liften	30	37	32	0,88%
Renovatiewerken	42	35	40	0,83%
Alarm + Brandschade		31	26	0,74%
Pleisterwerken	29	23	18	0,55%
Schade na inbraak / Glasbreuk	10	19	17	0,45%
Totaal	3510	4198	3546	



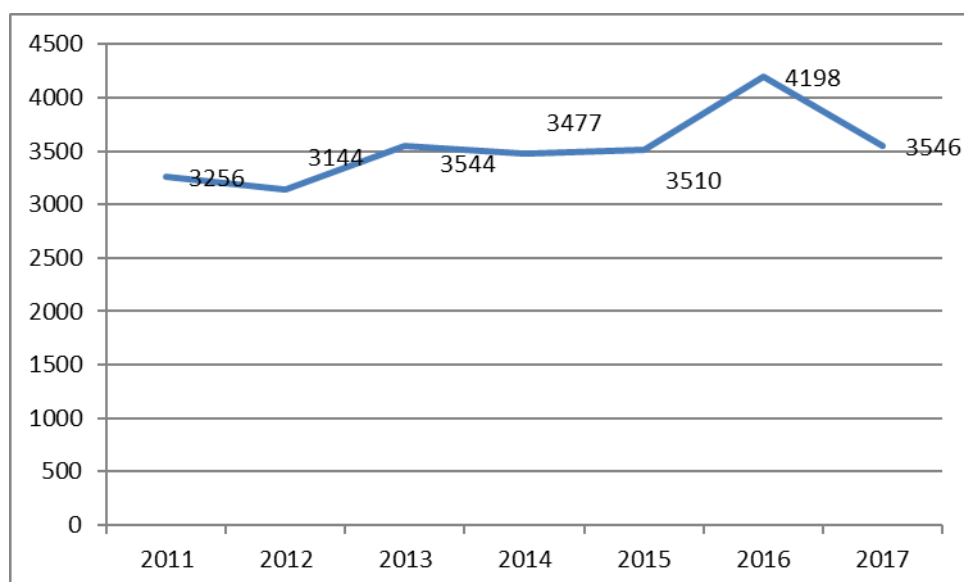
De laatste jaren (2011-2017) schommelde het aantal werkbonnen. 2017 is het aantal werkbonnen weer op het niveau van 2013, 2014 en 2015.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Totaal	3256	3144	3544	3477	3510	4198	3546

Grafiek: evolutie uitgevoerde herstellingen



Grafiek: totaal aantal werkbonden

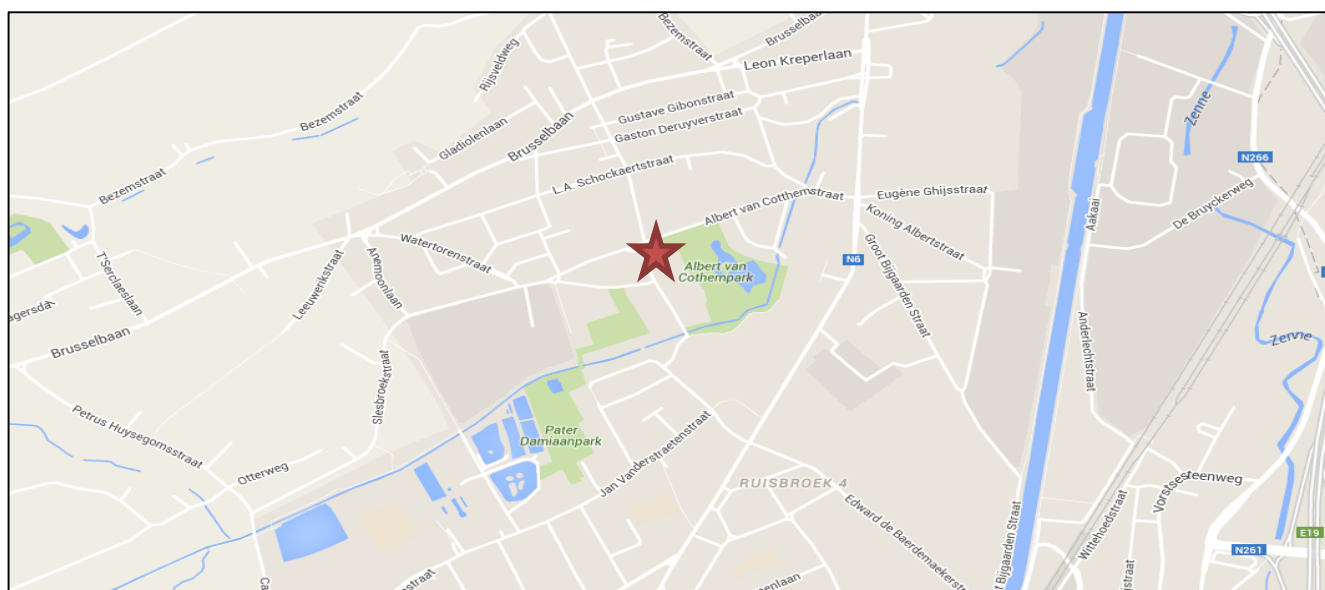
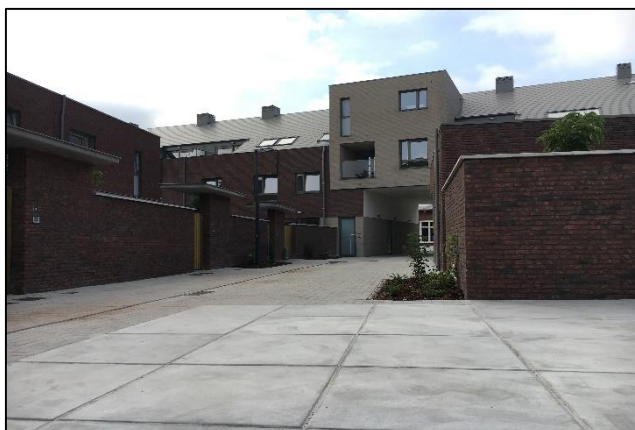


2.2. Projecten

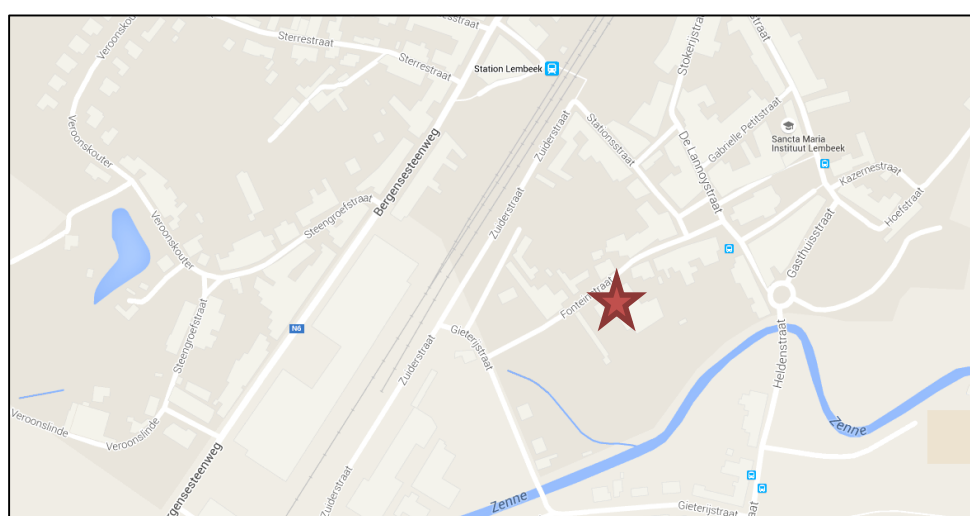
2.2.1. Opgeleverde projecten in 2017

In 2017 werden 3 projecten opgeleverd voor een totaal van **61 wooneenheden**.

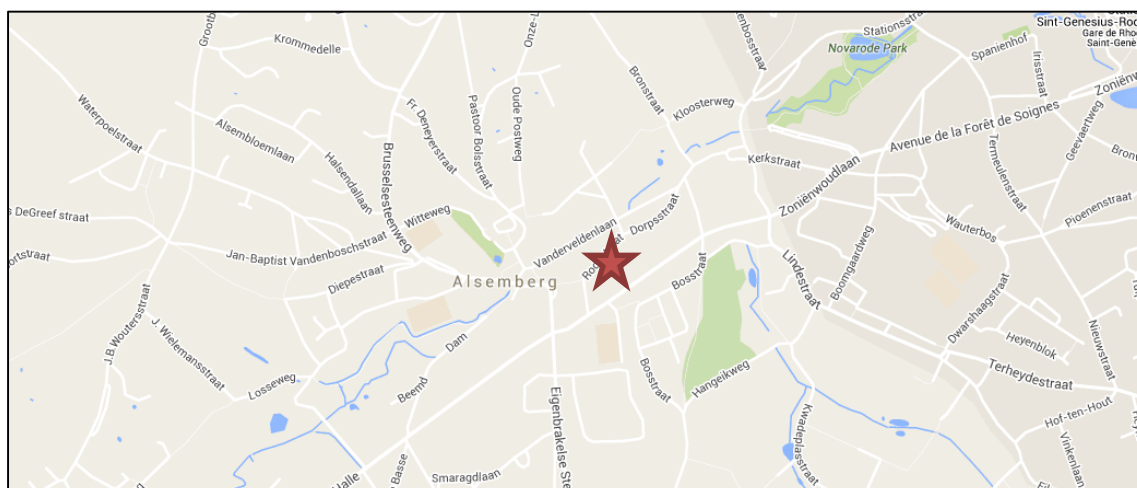
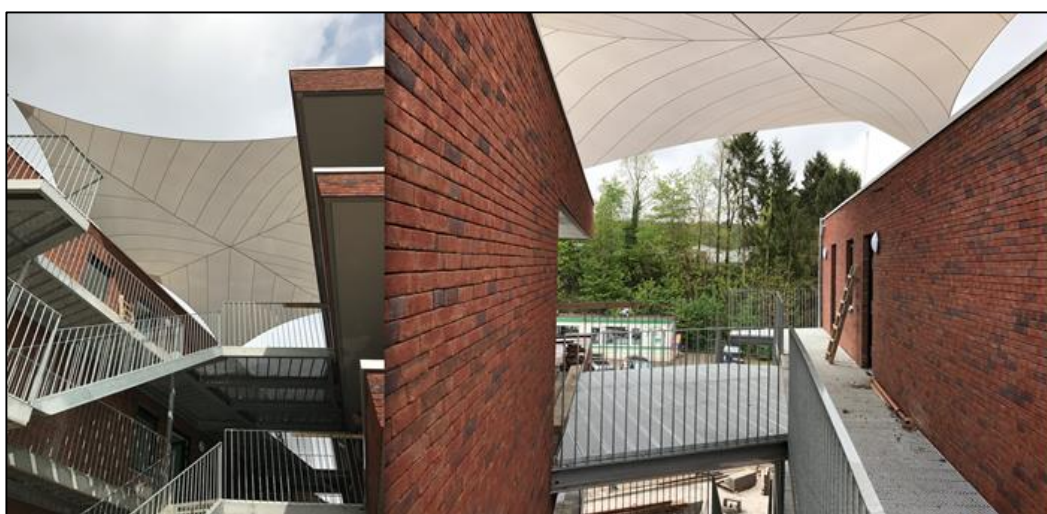
1. Sint-Pieters-Leeuw - "Van Cotthem"	
16 huurappartementen en 2 Vlabinvest huurappartementen	
Architect	Filip De Mulder Architect BVBA
Aannemer	Algemene ondernemingen Robert Wyckaert NV
Bestelbedrag	€ 2.494.089,47
Voorlopige oplevering	21/06/2017



2. Halle - Lembeek - "Fontein"	
17 huurappartementen en 2 Vlabinvest huurappartementen	
Architect	DB Architecten BVBA
Aannemer	Algemene bouwondernemingen Marcel Everaert-Cooreman NV
Bestelbedrag	€ 1.893.487,88
Voorlopige oplevering	16/11/2017



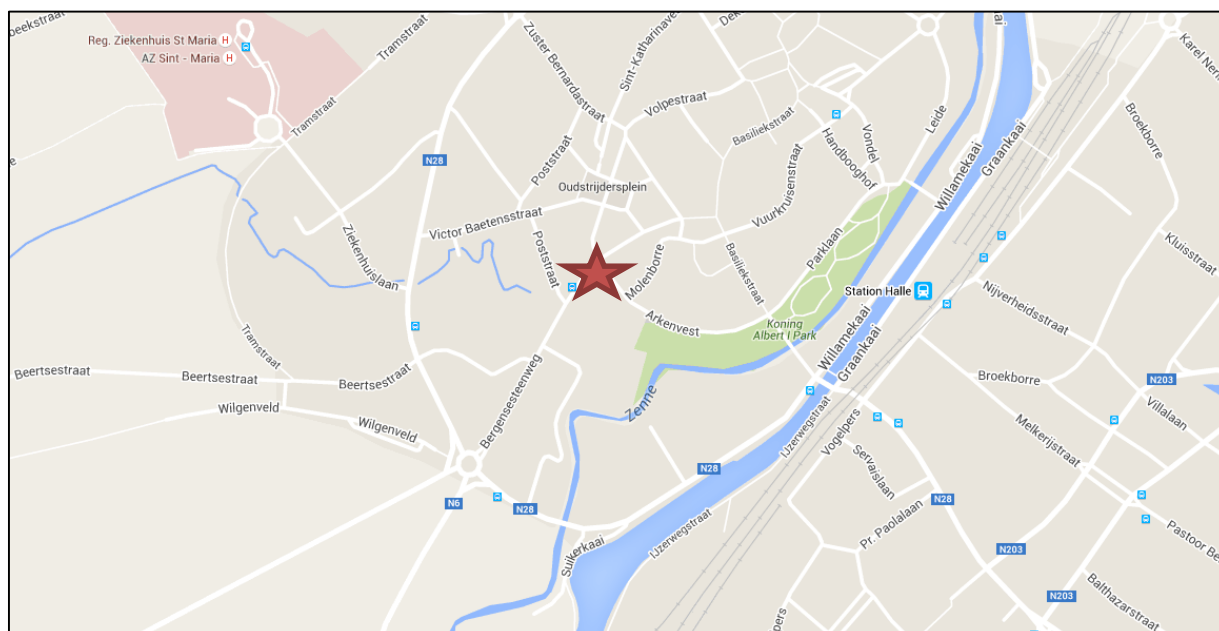
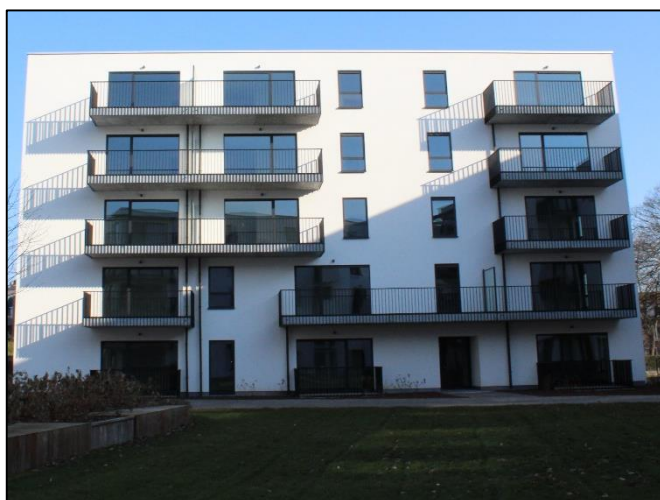
3. Beersel - Alseberg - "Winderickx"	
20 huurappartementen en 4 Vlabinvest huurappartementen	
Architect	DB Architecten BVBA
Aannemer	Elpers NV
Bestelbedrag	€ 2.731.934,60
Voorlopige oplevering	20/09/2017



2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2017

In 2017 liepen er 2 werven voor in het totaal **52 wooneenheden**.

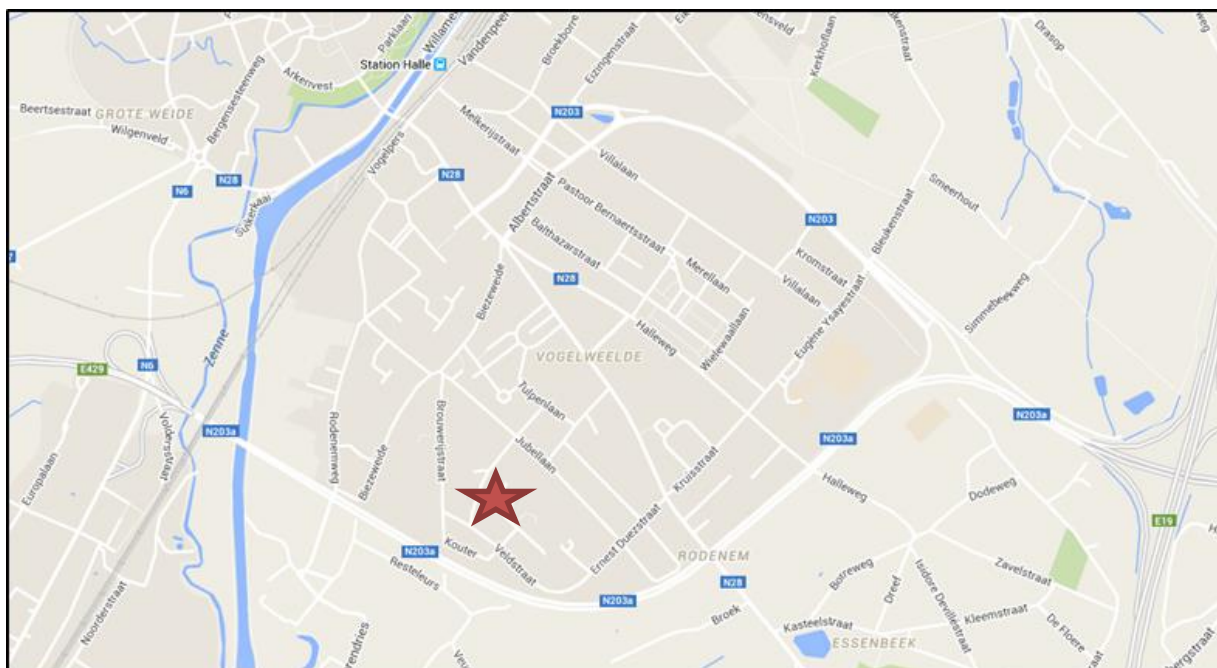
1. Halle – “Zennepark”	
20 huurappartementen en 5 Vlabinvest huurappartementen	
Architect	Styfhals & Partners NV
Aannemer	Elpers NV
Bestelbedrag	€ 2.047.069,12
Start der werken	1/10/2015
Voorziene einddatum	14/3/2018



2. Halle - Rodenem "Heuvelpark fase 2"

9 Vlabinvest huurwoningen en 18 Vlabinvest koopwoningen

Architect	A2D Architects CV
Aannemer	Bouwonderneming Damman NV
Bestelbedrag	€ 4.391.158,43
Start der werken	17/08/2015
Voorziene einddatum	15/02/2018



2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2017

Onderstaand overzicht geeft weer welke projecten cvba Woonpunt Zennevallei aan het voorbereiden is in functie van financiering.

 B. Projecten in administratieve voorbereiding				AANTAL												som				
				sociaal		vlabinvest						Bescheiden								
				FS3 - huur		huur		eigendomsverwerving				huur		eigendomsverwerving						
OPM				won	app	won	app	won	app	won	app	won	app	won	app		% soc huur	% vlab		
6	B-Lot 2008/0525/01	Laekenweide f 1 - Blijkveld (ADL)	vergunnings-aanvraag in voorbereiding		16		13				8			3			40	40%	53%	
		Laekenweide f 2	SWBC		20		4									zorg-centrale	24	83%	17%	
7	B-Dworp 2009/1339/02	Vroenenbos	vergunnings-aanvraag in voorbereiding					15									15	0%	100%	
8	B- Beersel 2015/0371/01	Kasteelstraat - Grote Baan	wachten op infra					12									12	0%	100%	
9	Sint-Genesius-Rode 2014/0410/01	Kerkstraat	wachten op notaris mbt koopakte		6		1										7	86%	14%	
10	H- Halle 2012/0249/03	Windmolenveld f 1a	garage- swap		30	12		6					5			15	68	44%	26%	
	H- Halle 2012/0249/03	Windmolenveld f 1b	1 vergunnings - aanvraag		8	8	8	8					alternatieve woonvorm			zorgwo- nen ifv ASS	32	25%	75%	
		Windmolenveld f 1c	op afbraak v fase 1b																	
11	B-Lot 2012/0302/05	Wolfabriek	garage- swap?		35	12	8										55	64%	36%	
12	P- Bogaarden	Bogaarden fase 3			18		2										20	90%	10%	
13	B- Huizingen 2015/0373/01	t' groen blaffeturke ism school	RUP		17					8						kleuter- school	25	68%	32%	
14	Sint-Genesius-Rode 201x/0xxx/xx	Molenbeekdam			8		4										12	67%	33%	
15	H- Buizingen	E. Derooverlaan 61														Klus- woning	1			
16	H - St. Rochus	St. Rochus knapt op														Klus- woning	2			
Subtotaal B					158	32	40	41		16		5	3			15	313	51%	45%	
Totaal A + B																423				

Bovenstaand overzicht geeft 14 projecten in administratieve voorbereiding weer. Daarbij wordt gebruik gemaakt van drie kleuren om het onderscheid in financiering duidelijk te maken. Links staat in het rood het reguliere sociale huurstelsel. Onder sociale koop staan geen woningaantallen vermeld. Daarnaast zijn in het groen de woningen gefinancierd door Vlabinvest. Daar zitten tal van koopwoningen in vervat. Rechts staat in het blauw het bescheiden woonaanbod vermeld.

Voorts maakt het overzicht duidelijk dat bovenop de 337 gerealiseerde woningen sinds 2011. Nog 52 woonegelegenheden zijn in opbouw. 14 woonprojecten zijn in voorbereiding

voor nog eens 458 woningen. Zelfs met aftrek van de koopwoningen heeft Woonpunt Zennevallei daarmee zicht op de kaap van 2.000 huurwoningen in beheer.

2.2.4. Uitgevoerde renovaties

Lijst van de uitgevoerde renovaties in 2017

Renovaties aan woningen	
Holleveldweg 26	11 335,64
Zonnelaan 9	126 730,33
Zonnelaan 16	138 941,81
Tuinwijk 48	132 301,20
Halleweg 205	58 217,90
Zwaluwenlaan 3	55 970,40
Leeuwerikenlaan 16	58 052,70
Renovatie Langblok 49-51-53-55-57-59-61-63-65-67-69-71-73-75	58 656,99
Renovatie Zittert 2-4-6-8-10-12-14-16-18	60 856,23
Badkamer Veldekesweg 12	4 359,94
Hoogveldlaan 41/0002	4 570,72
Hoogveldlaan 41/0203	20 399,18
Grote Kapellaan 90/0001	4 030,12
Grote Kapellaan 54/0103	11 745,52
Grote Kapellaan 54/0002	7 076,03
Zittert 54	15 003,24
Lentelaan 29	17 155,55
Vredelaan 35	30 062,89
Wilgenhofpark 73	5 221,56
Wilgenhofpark 39	33 288,34
Labbeekstraat 33	15 599,97
Daken Konijnenerf 2-3-4-5-6-7-9-10	56 068,49
Daken Konijnenerf 1-8-11-16-17-20	32 181,60
Nieuwe verwarmingsinstallaties	738 526,66
Renovatie liften	243 536,57
	1 939 889,58

Enkele voorbeelden in beeld

- Renovatie Tuinwijk 48



De liften in de Reinaertweg dienen in orde gezet te worden conform de huidige wetgeving. Omdat er aan de liftinstallatie tijdens de renovatie van 2004 geen aanpassingen gebeurt zijn, werd besloten om de liften volledig te laten renoveren. Hierdoor is de levensduur opmerkelijk verlengd.

Vele verwarmingsinstallaties zijn verouderd en halen vandaag de dag de wettelijke opgelegde rendementen niet tijdens het jaarlijks onderhoud. Hierdoor dienen deze installaties vervangen te worden. WPZ opteert om, indien mogelijk, de installatie aan te passen naar een gasinstallatie met een doorstroomketel. Zo worden de aparte boilers op termijn afgebouwd.

In Langblok – Zittert te Lot werden de verwarmingsinstallaties op stookolie met warme lucht, vervangen door een installatie op gas met radiatoren. Deze werken werden gefinancierd met een FS3-financiering van de VMSW.

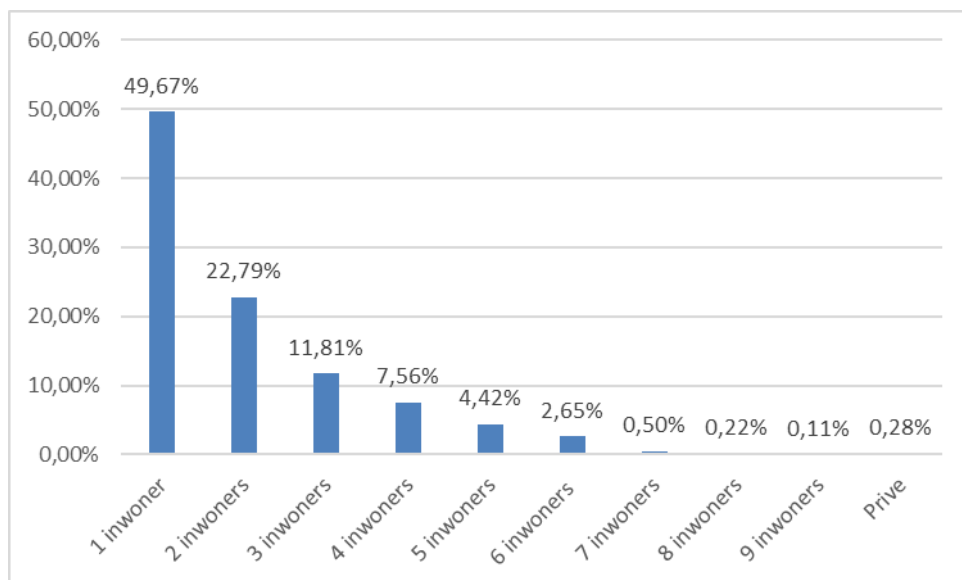
3. Verhuring

3.1. Onze huurders

3.1.1 Huurders – Gezinssamenstelling

Gezinsverdunding is ook bij de huurders van Woonpunt Zennevallei een onweerlegbare realiteit. Het merendeel (72,46 %) van onze gezinnen telt slechts 1 of 2 leden. De helft van onze huurders (49,67 %) is alleenstaande zonder inwonend kind.

	2017	%
1 inwoner	900	49,67%
2 inwoners	413	22,79%
3 inwoners	214	11,81%
4 inwoners	137	7,56%
5 inwoners	80	4,42%
6 inwoners	48	2,65%
7 inwoners	9	0,50%
8 inwoners	4	0,22%
9 inwoners	2	0,11%
Prive	5	0,28%
	1812	100,00%



Uit onderstaande tabel kunnen we vaststellen dat het aantal alleenstaanden de laatste 3 jaren schommelde tussen 45 en 50%. In 2017 klokten we af op 900 alleenstaande huurders of 49,67%. Het zijn echter niet altijd dezelfde huurders die tot die 49,67% behoren. Het single-statement is soms slechts tijdelijk.

	2017	%	2016	%	2015	%	2014	%	2013	%
1 inwoner	900	49,67%	884	50,23%	800	47,04%	788	47,02%	736	45,15%
2 inwoners	413	22,79%	397	22,56%	389	23,21%	411	24,52%	414	25,40%
3 inwoners	214	11,81%	205	11,65%	185	10,94%	193	11,52%	210	12,88%
4 inwoners	137	7,56%	133	7,56%	164	9,74%	145	8,65%	130	7,98%
5 inwoners	80	4,42%	77	4,38%	79	4,69%	79	4,71%	81	4,97%
6 inwoners	48	2,65%	55	3,13%	53	3,19%	47	2,80%	47	2,88%
7 inwoners	9	0,50%	4	0,23%	7	0,42%	7	0,42%	8	0,49%
8 inwoners	4	0,22%	4	0,23%	4	0,24%	3	0,18%	1	0,06%
9 inwoners	2	0,11%	1	0,06%	2	0,12%	1	0,06%	1	0,06%
10 inwoners					1	0,06%	1	0,06%	1	0,06%
11 inwoners					0	0,00%	1	0,06%	1	0,06%
Prive	5	0,28%								
totaal	1812	100%	1760	100%	1684	100%	1676	100%	1630	100%

3.1.2. Gemiddelde huurprijs

De gemiddelde reële betaalde huurprijs (zonder huurlasten) voor de sociale huurders is **343,67 euro**.

De gemiddelde reële betaalde huurprijs (zonder huurlasten) voor Vlabinvest-huurders is **651,85 euro**.

3.1.3. Reële betaalde huurprijs versus basishuurprijzen

Uit de cijfers blijkt dat 1.302 huurders (73,95 %) van onze sociale huurders minder dan 50% van de basishuurprijs betaald. Vorig jaar was dit nog 73,3%.

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

De vastgoedwaarde die daarmee wordt gecreëerd en kan oplopen tot 800 euro of hoger (markthuurwaarde), wordt te weinig verrekend in de huurprijs. Ongeacht de markthuurwaarde, wordt dat vastgoed sociaal verhuurd voor gemiddeld 343 euro/maand. Daardoor wordt meer dan 100% van de meerwaardecreatie herverdeeld naar de sociale huurder. Logischerwijs houdt dit in dat er teveel herverdeeld wordt. Die overdreven herverdeling, wordt hopelijk gecompenseerd door andere financiële opbrengsten. Zo niet is er sprake van herverdeling van de zittende sociale huurders naar sociale huurders in een nieuwbouw.

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

	2017	2016	2015
minder dan 30%	273	288	253
> = 30 % en < 40%	705	674	622
> = 40 % en < 50%	324	309	291
> = 50% en < 60%	174	184	194
> = 60% en < 70%	116	117	126
> = 70% en < 80%	75	56	53
> = 80% en < 90%	32	38	46
> = 90 % en < 100 %	25	21	21
100%	38	46	55
Totaal	1762	1733	1661

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.

Voor onze Vlabinvest-verhuringen geeft dit volgende cijfers:

Percentage van de markthuurwaarde die effectief betaald wordt door de Vlabinvest-huurder

minder dan 30%	
> = 30 % en < 40%	
> = 40 % en < 50%	
> = 50% en < 60%	
> = 60% en < 70%	12
> = 70% en < 80%	7
> = 80% en < 90%	12
> = 90 % en < 100 %	3
100%	
Totaal	34

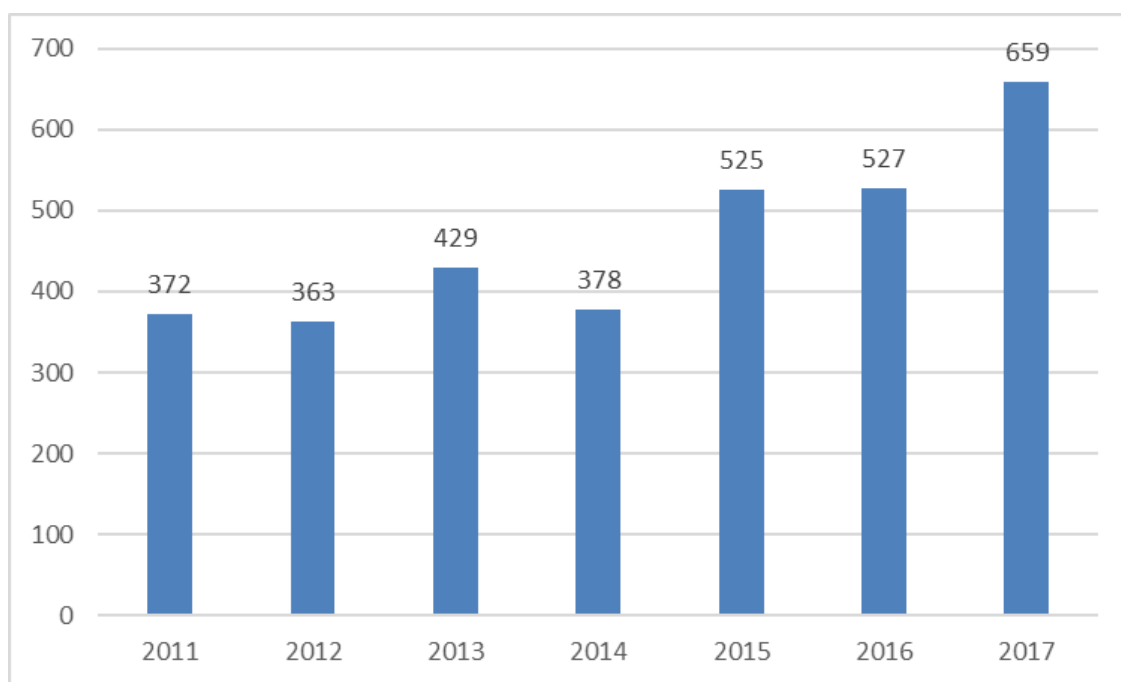
Uit deze cijfers blijkt duidelijk dat deze cijfers veel hoger liggen.

3.2. Kandidaat huurders

Nieuwe inschrijvingen kandidaten

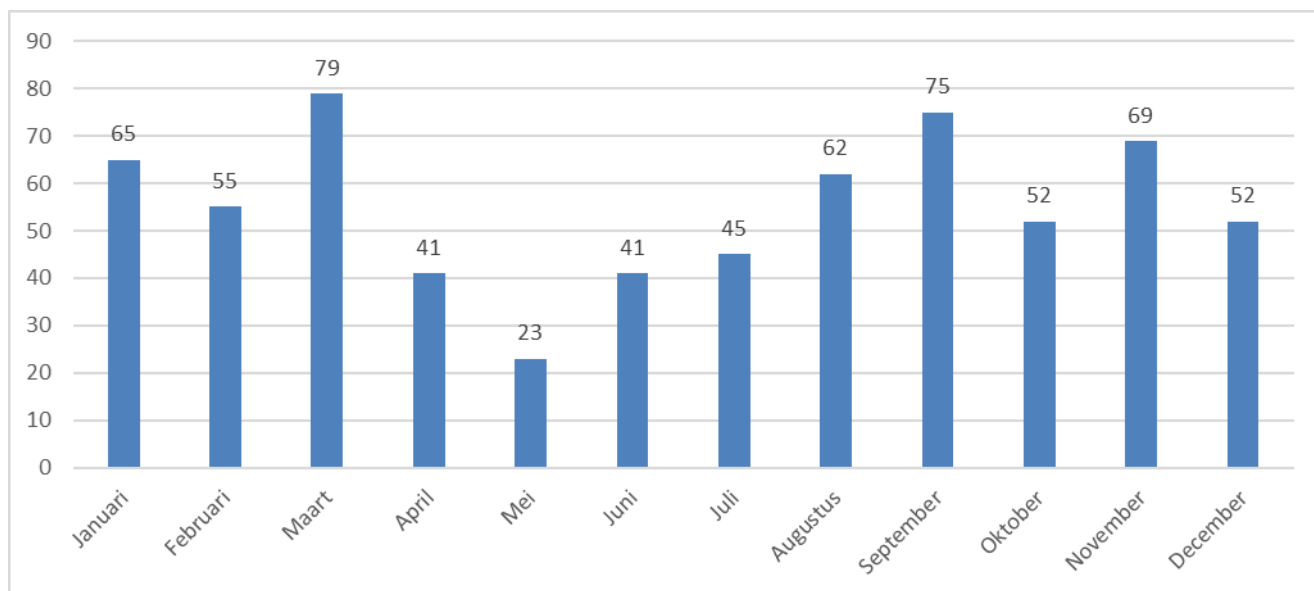
Op jaarbasis:

jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
aantal	372	363	429	378	525	527	659
verschil t.o.v. voorgaand jaar		-2,48%	18,18%	-5,10%	14,70%	0,38%	25,05%



Op maandbasis:

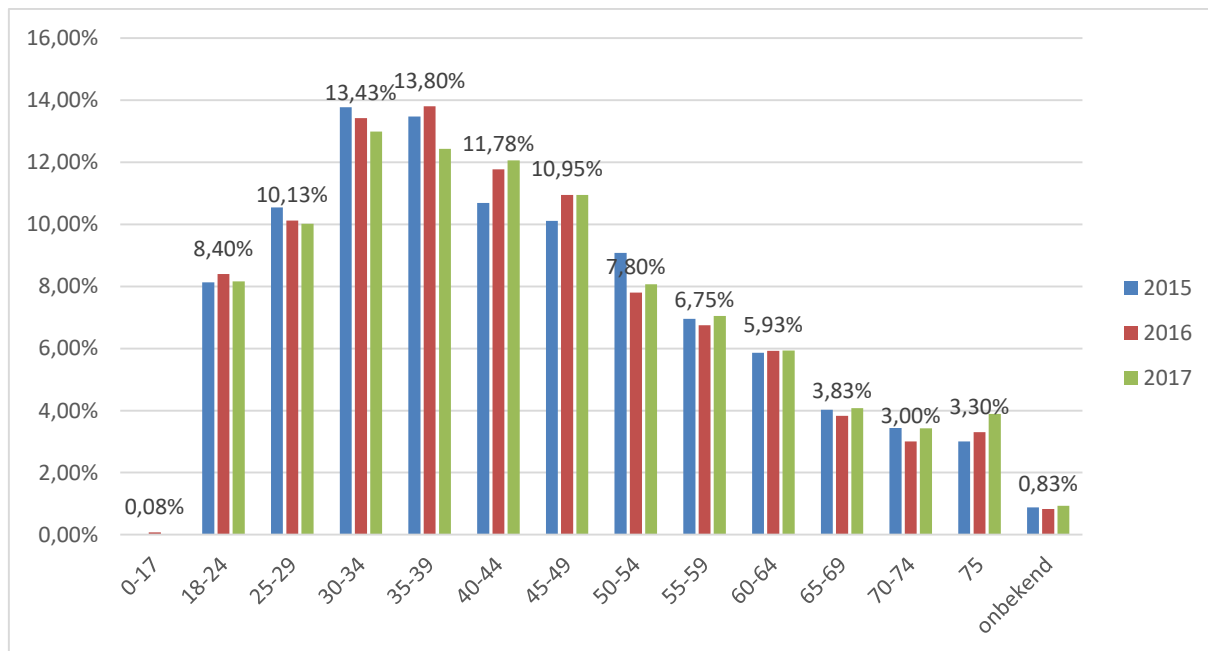
Maand	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December	Totaal
Aantal	65	55	79	41	23	41	45	62	75	52	69	52	659



3.2.1. Kandidaat huurders – Evolutie per leeftijdscategorie

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

Leeftijd	2015	2016	2017
0-17		0,08%	
18-24	8,13%	8,40%	8,16%
25-29	10,55%	10,13%	10,02%
30-34	13,77%	13,43%	12,99%
35-39	13,48%	13,80%	12,43%
40-44	10,70%	11,78%	12,06%
45-49	10,11%	10,95%	10,95%
50-54	9,08%	7,80%	8,07%
55-59	6,96%	6,75%	7,05%
60-64	5,86%	5,93%	5,94%
65-69	4,03%	3,83%	4,08%
70-74	3,44%	3,00%	3,43%
75	3,00%	3,30%	3,90%
onbekend	0,88%	0,83%	0,93%
	100,00%	100,00%	100,00%

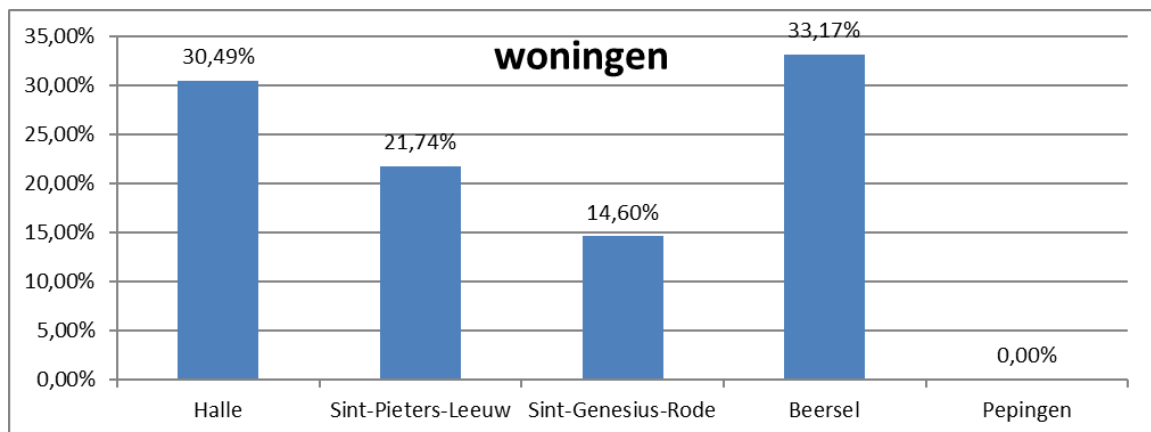
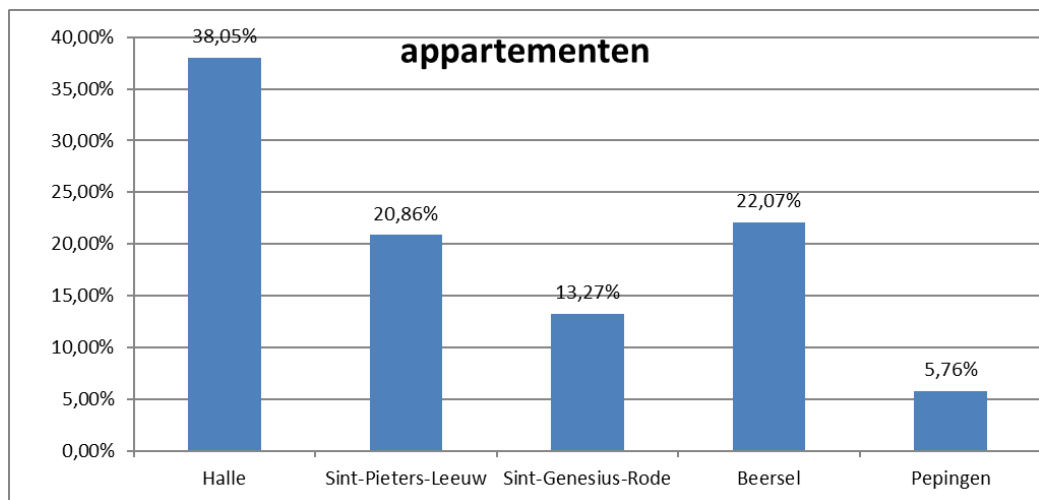


3.2.2. Keuze kandidaten

Er zijn bij de kandidaten 3.716 keuzes voor appartementen, waarbij 38,05% kiest voor Halle, 22,07 % kiest voor Beersel, 20,86 % kiest voor Sint-Pieters-Leeuw , 13,27% voor Sint-Genesius-rode en slechts 5,76 % kiest voor Pepingen. 1.794 keuzes gaan naar woningen.

Gemeente	Appartement							Duo-woning			Paviljoenen	
	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	Totaal	%	1	2	%		%
Halle	4	341	622	335	112	1414	38,05%				4	36,36%
Sint-Pieters-Leeuw		201	335	239		775	20,86%	180	296	100,00%	7	63,64%
Sint-Genesius-Rode		121	217	155		493	13,27%					0,00%
Beersel	1	201	391	227		820	22,07%					0,00%
Pepingen	1	79	135			214	5,76%					0,00%
Algemeen Totaal	6	943	1700	956	112	3716	100,00%	180	296	100,00%	11	100,00%

Gemeente	Studio			Woning						
	0 slpk.	Totaal	%	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	Totaal	%
Halle	89	89	52,05%	9		325	190	32	547	30,49%
Sint-Pieters-Leeuw			0,00%	18		246	144		390	21,74%
Sint-Genesius-Rode	35	35	20,47%			152	110		262	14,60%
Beersel	47	47	27,49%		207	244	144		595	33,17%
Pepingen			0,00%						0	0,00%
Algemeen Totaal	171	171	100,00%		207	967	588	32	1794	100,00%



3.2.3.Tellerstand verhuringen op 31/12/2017



Tellerstand nieuwe verhuringen 2017

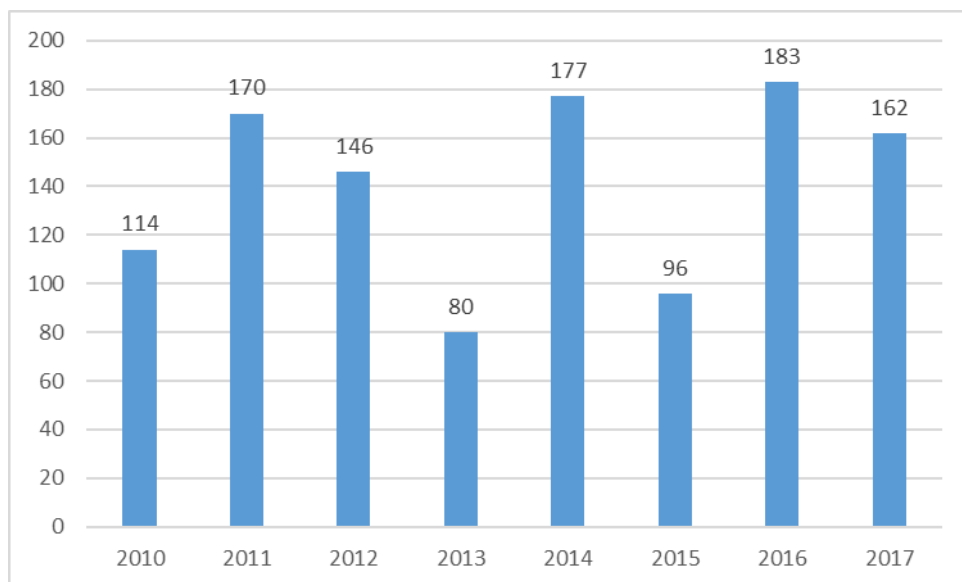
	NIEUWE VERHURING			Studio	Aangepast paviljoen	Aangepast A1K	A1K	A2K	A3K	A4K	H1K	H2K	H3K	H4K	H5K	Vlaiberkenning	ADL-erkenning	Onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuuring	Na renovatie	Dringende herhuisvesting	# nieuwe verhuuringen per maand
	Straat + huisnr.	Pc	Gemeente																					
jan/17	Veldekesweg 18	1500	Halle						1															
	Veldekesweg 4	1500	Halle						1															
	Zwaluwenlaan 3	1500	Halle										1					1						
	Wielewaallaan 1/A12	1500	Halle						1									1						
	Reinaertweg 73/3	1500	Halle					1																
	Labbeekstraat 54	1500	Halle											1										
Totaal #				0	0	0	0	1	3	0	0	0	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0		6
feb/17	Reinaertweg 73/9	1500	Halle					1																
	Reinaertweg 73/6	1500	Halle					1																
	Reinaertweg 71/1	1500	Halle					1																
	Reinaertweg 71/12	1500	Halle				1																	
	Leeuwerikenlaan 6	1500	Halle																1					
	Nieuwstraat 131/105	1640	SGR					1						1								1		
	Melkerijstraat 15/4	1500	Halle					1											1					
	Kopheiweg 25	1500	Halle					1																
	Nieuwstraat 131/102	1640	SGR					1									1							
	Merellaan 16	1640	SGR					1																
	Vlinderstraat 33	1640	SGR										1											
	Veldstraat 53	1500	Halle					1																
	Borrendelle 7	1652	Alseberg					1									1					1		
	Dworpsestraat 53	1651	Lot					1																
	Zonnellaan 16	1501	Buizingen											1					1					
	Winterlaan 20	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1																
	Zonnellaan 9	1501	Buizingen											1					1					
	Kopheiweg 137	1500	Halle					1											1					
	Molenborre 13/14	1500	Halle					1																1
	Totaal #				0	0	0	4	11	0	0	0	0	4	0	0	3	0	1	4	0	3	0	
mrt/17	Ring 13/02	1670	Pepingen					1									1					1		
	Leeuwerikenlaan 16	1500	Halle											1									1	
	Holleveldweg 26	1500	Halle											1										
	Watertorenstraat 44/3	1501	Buizingen					1																
	Abeelenveld 52/02	1500	Halle					1															1	
	Abeelenveld 52/12	1500	Halle					1															1	
	Abeelenveld 52/03	1500	Halle					1															1	
	abeelenveld 52/11	1500	Halle					1											1				1	
	abeelenveld 52/13	1500	Halle					1															1	
	Kopheiweg 123	1500	Halle						1															1
	Totaal #				0	0	0	2	5	1	0	0	0	2	0	0	1	0	0	0	1	6	2	
apr/17	Reinaertweg 63/7	1500	Halle					1																
	Goudkasteellaan 54	1654	Huizingen											1						1				
	Kattenbosserf 31	1500	Halle											1										
	Tuinwijk 18	1501	Buizingen											1										
	Holleveldweg 19	1500	Halle											1										
	Leeuwerikenlaan 43	1500	Halle			1																		
	Hovingenpad 11 1500 Halle	1500	Halle			1																		
	Hovingenpad 5 1500 Halle	1500	Halle			1																		
	Veldekesweg 1	1500	Halle			1																		
	Kopheiweg 139	1500	Halle					1																
	Borrendelle 36 / 0101	1652	Alseberg					1									1					1		
	Reinaertweg 63/8	1500	Halle					1																
	Ring 13	1670	Bogaarden					1									1					1		
	Pastoor Bolsstraat 10/0003	1652	Alseberg					1												1				
	E. Debusscherstraat 3/0201	1651	LOT					1									1					1		
	Kerkstraat 74/0102	1653	Dworp							1							1							
	Abeelenveld 52/01	1500	Halle					1														1		
	Ring 12/12	1670	Pepingen																					
	Molenborre 26/15	1500	Halle					1											1					
	Ruekevelderf 15	1500	Halle					1																
	Reinaertweg 63/11	1500	Halle				1																	
	Totaal #				0	3	2	2	8	1	0	0	0	4	0	0	4	0	0	1	2	4	0	
mei/17	Krekelsstraat 13	1640	Sint-Genesius-Rode											1										
	Emiel Debusscherstraat 3/0204	1651	Lot						1								1					1		
	Winterlaan 17	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1																
	Blokbos 6	1651	Lot							1														
	Beneluxlaan 5	1500	Halle					1																
	Leeuwerikenlaan 55	1500	Halle					1																
	Oudstrijdersstraat 64	1654	Huizingen											1										
Totaal #				0	0	0	3	1	1	0	0	0	2	0	0	1	0	0	0	0	1	0		

	NIEUWE VERHURING			Studio	Aangepast paviljoen	Aangepast A1K	A1K	A2K	A3K	A4K	H1K	H2K	H3K	H4K	H5K	Vlaerkenning	ADL-erkenning	Onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuur	Na renovatie	Dringende herhuisvesting	# nieuwe verhuurden per maand
	Straat + huisnr.	Pc	Gemeente																					
jun/17	Zittert 16	1651	Lot										1											
	Zittert 54	1651	Lot										1											
	Hoogveldlaan 41/0002	1652	Alseberg					1											1					
	Emiel Debusscherstraat 3/0103	1651	Lot					1								1					1			
	Hoogveldlaan 39/0202	1652	Alseberg					1																
	Zwaluwenlaan 7/C	1500	Halle					1										1						
	Reinaertweg 65/16	1500	Halle					1																
	Melkerijstraat 19/1	1500	Halle					1																
	E. Debusscherstraat 3/0105	1651	Lot						1							1					1			
	Halleweg 205	1500	Halle										1									1		
	Pastoor Bolsstraat 14/0101	1652	Beersel			1																		
Totaal #				0	0	1	2	4	1	0	0	0	3	0	0	2	0	1	1	0	2	1		11
jul/17	Grote Kapellaan 56/1	1652	Alseberg					1																
	Wilgenhofpark 73	1600	Sint-Pieters-Leeuw		1																			
	Derooverlaan 10/4	1501	Halle				1																	
	Labbeekstraat 33	1500	Halle						1															
	Reinaertweg 65/8	1500	Halle			1																		
	Grote Kapellaan 54/0103	1652	Beersel	1					1															
	Reinaertweg 65 / 4	1500	Halle				1																	
	E. Debusscherstraat 3/0003	1651	Lot					1								1					1			
	E. Debusscherstraat 3/0202	1651	Lot					1								1					1			
	Konijnenerf 5	1500	Halle										1											
	Molenerf 3	1500	Halle																					
	Vredelaan 35	1502	Lembeek										1									1		
	Borrendelle 4/0102	1652	Alseberg					1								1								
	Melkerijstraat 19/A2	1500	Halle				1																	
	pastoriestraat 3/0202	1651	Lot			1																		
Totaal #				1	1	2	3	4	2	0	0	0	2	0	0	3	0	0	0	0	2	1		15
aug/17	Wilgenhofpark 9A	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1																
	Pastoor Bolsstraat 10/0104	1652	Alseberg						1							1								
	E. Debusscherstraat 3/0101	1651	Lot					1								1					1			
	Reinaertweg 71/7	1500	Halle						1															
	Zomerlaan 41	1600	Sint-Pieters-Leeuw				1																	
	Winterlaan 11	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1																
	Hoogveldlaan 41/0201	1652	Beersel				1									1								
	Kopheiweg 129	1500	Halle					1																
	Kwikstaartlaan 2	1500	Halle						1															
	Totaal #			0	0	0	0	5	3	1	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	1	0		9
sep/17	Klein Bijgaardenstraat 30/B	1600	Sint-Pieters-Leeuw									1				1					1			
	Paters van Scheutstraat 5	1600	Sint-Pieters-Leeuw										1			1					1			
	Klein Bijgaardenstraat 26	1600	Sint-Pieters-Leeuw									1				1					1			
	Klein Bijgaardenstraat 24/B	1600	Sint-Pieters-Leeuw									1				1					1			
	Klein Bijgaardenstraat 24	1600	Sint-Pieters-Leeuw									1				1					1			
	Heuvelpark 34/21	1500	Halle				1																	
	Paters van Scheutstraat 6	1600	Sint-Pieters-Leeuw													1					1			
	Kerkstraat 76/13	1653	Beersel					1								1								
	Kwikstaartlaan 10/A	1500	Halle					1										1						
	Kopheiweg 25	1500	Halle		1																			
	Paters Van Scheutstraat 2	1600	Sint-Pieters-Leeuw								1					1					1			
	Klein Bijgaardenstraat 24/A	1600	Sint-Pieters-Leeuw								1					1					1			
	Lentelaan 29	1600	Sint-Pieters-Leeuw										1											
	Paters van Scheutstraat 3	1600	Sint-Pieters-Leeuw										1			1					1			
	Paters van Scheutstraat 1	1600	Sint-Pieters-Leeuw										1			1					1			
	Wilgenhofpark 39	1600	Sint-Pieters-Leeuw										1											
	Kwikstaartlaan 18	1500	Halle				1																	
	Boomgaardweg 60 / 101	1640	Sint-Genesius-Rode					1								1					1			
	Leeuwenkenlaan 31	1500	Halle				1																	
	E. Debusscherstraat 3 / 004	1651	Lot					1								1					1			
Totaal #				0	1	0	2	3	2	0	0	6	5	0	0	13	0	1	0	0	12	0		19
okt/17	Nieuwstraat 131/2	1640	Sint-Genesius-Rode					1								1	0				1			
	Zomerlaan 27	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1																
	Wijkplein 7/1	1500	Halle				1																	
	E. Debusscherstraat 3 / 0203	1651	Lot					1								1					1			
	Reinaertweg 63/13	1500	Halle						1										1					
	Pastoor Bolsstraat 10/0101	Jul/04	Alseberg						1														1	
	Hagedoornlaan 17	1652	Alseberg										1									1		
	Grote Kapellaan 54/02	1652	Alseberg				1																	
Totaal #				0	0	0	2	3	2	0	0	0	1	0	0	2	0	0	1	0	2	1		8

	NIEUWE VERHURING			Studio	Aangepast paviljoen	Aangepast A1K	A1K	A2K	A3K	A4K	H1K	H2K	H3K	H4K	H5K	Vlaerkening	ADL-erkenning	Onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuur	Na renovatie	Dringende herhuisvesting	# nieuwe verhuurden per maand
	Straat + huisnr.	Pc	Gemeente																					
nov/17	Pater van scheutstraat 4	1600	Sint-Pieters-Leeuw				1									1					1			
	Kopelweg 67	1500	Halle					1													1			
	Zoniënwoodlaan 9/0106	1652	Beersel					1								1					1			
	Zoniënwoodlaan 9/0005	1652	Beersel					1								1					1			
	zoniënwoodlaan 9/0105	1652	Beersel					1								1				1	1			
	zoniënwoodlaan 9/0001	1652	Beersel				1									1					1			
	zoniënwoodlaan 9/0008	1652	Beersel				1									1				1	1			
	Ring 15	1670	Bogaarden										1			1					1			
	zoniënwoodlaan 9/007	1652	Beersel				1									1					1			
	zoniënwoodlaan 9/0107	1652	Beersel				1									1					1			
	Melkerijstraat 15 / 4	1500	Halle					1																
	E. Debusscherstraat 3/0002	1651	Lot					1								1					1			
	E. Debusscherstraat 3 / 0104	1651	Lot					1								1					1			
	E. Debusscherstraat 3 / 0102	1651	Lot					1								1					1			
	Kopelweg 133	1500	Halle	1																				
	hoogveldlaan 41/0203	1652	Alsemberg					2																
	Molenborre 50/23	1500	Halle				1																	
	Tuinwijk 48	1501	Buizingen										1									1		1
	Klein-Bijgaardenstraat 30A	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1								1					1			
	Kerkstraat 74 / 0201	1653	Dworp				1									1								
	Zoniënwoodlaan 9/0205	1652	Alsemberg				1									1					1			
	Zoniënwoodlaan 9/0109	1652	Alsemberg				1									1					1			
	Zoniënwoodlaan 9/0108	1652	Alsemberg				1									1					1			
	Zoniënwoodlaan 9/0104	1652	Alsemberg				1									1					1			
	Zoniënwoodlaan 9/0102	1652	Alsemberg				1									1					1			
	Zoniënwoodlaan 9/0101	1652	Alsemberg				1									1					1			
	Zoniënwoodlaan 9/0009	1652	Alsemberg				1									1					1			
	Zoniënwoodlaan 9/0004	1652	Alsemberg				1									1					1			
	Zoniënwoodlaan 9/0003	1652	Alsemberg					1								1					1			
	Totaal #			1	0	0	15	12	0	0	0	0	2	0	0	23	0	0	0	2	22	30		30
dec/17	E. Belsacklaan 26	1654	Beersel											1					1					
	Merellaan 60	1500	Halle				1																	
	Tuinwijk 2 / 11	1501	Buizingen					1											1					
	zoniënwoodlaan 9/0206	1652	Alsemberg				1									1					1			
	Heuvelpark 28/21	1500	Halle				1																	
	Zoniënwoodlaan 9/0103	1652	Alsemberg					1								1					1			
	Zoniënwoodlaan 9/0002	1652	Alsemberg					1								1					1			
	Borrendelle 5	1652	Alsemberg					1								1					1			
	Totaal #			0	0	0	3	4	0	0	0	0	0	1	0	4	0	0	2	0	4	0		8
Algemeen totaal op jaarbasis				2	5	5	38	61	16	1	0	6	27	1	0	59	0	4	10	5	59	35		162

Overzicht van het aantal toewijzingen in de voorbije jaren

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



Concreet betekent bovenstaande statistiek dat de afgelopen 8 jaren 1.128 gezinnen een woning van Woonpunt Zennevallei hebben kunnen huren.

Het vijfjaarlijks gemiddelde bedraagt daardoor 140 verhuringen per jaar.

3.2.4. Debiteurenbeheer

- In 2017 werden er 68 dossiers opgestart die voornamelijk betrekking hadden op huurachterstallen. Een beperkt aantal dossiers hadden ook betrekking op een gebrek aan onderhoud van de woning, burenhinder, bijwoning en huurschade.
- Daarnaast werden er ook nog 4 andere dossiers inzake verzegelingen naar aanleiding van een overlijden opgestart.

De huurachterstal van de zittende huurders loopt in december 2017 op tot 164.704,37 euro. Daarnaast is er ook achterstal op vlak van afrekening CV en achterstal afrekening water voor een totaal bedrag van 4.175,37. en achterstal gerechtskosten (14.244,28 euro) zodat de totale achterstal oploopt tot 183.124,02 euro.

Onderstaand overzicht voegt daar per maand ook nog eens de achterstal van de vertrokken huurders aan toe.

3.2.5. Schulden van huurders en vertrokken huurders op 31/12/2017

	Zittende huurders huurachterstal	Huurachterstal % van jaarl. Te innen huur	achterstal vertrokken huurders (huurgeld +herstelkosten+advokaatskosten,...)	Totaal achterstal	Totaal maandelijks te innen
januari	181 312,90	2,15%	253 189,45	434 502,35	697 269,24
februari	170 383,41	2,02%	282 494,33	452 877,74	697 111,96
maart	164 455,35	1,95%	283 267,36	447 722,71	694 881,78
april	172 525,03	2,05%	288 838,92	461 363,95	699 948,03
mei	162 740,21	1,93%	285 360,58	448 100,79	696 383,24
juni	137 959,77	1,64%	222 160,33	360 120,10	697 104,41
juli	144 688,29	1,72%	267 923,26	412 611,55	706 038,11
augustus	158 422,31	1,88%	267 526,46	425 948,77	704 396,62
september	153 480,09	1,82%	322 277,45	475 757,54	706 443,10
oktober	147 069,47	1,75%	325 624,42	472 693,89	706 322,90
november	155 544,72	1,85%	319 297,03	474 841,75	710 646,77
december	164 704,37	1,96%	242 532,82	407 237,19	706 620,32
					8 423 166,48

3.2.6. afrekening waarborg voor 2017

maanden	vertrokken huurders
Januari	16
Februari	13
maart	14
april	10
mei	9
juni	15
juli	8
augustus	4
september	11
oktober	9
november	10
december	6
	125

huurschade	
0-500	29
500-1000	7
meer dan 1000	30
geen schade	59
Totaal	125

Van de 125 huurovereenkomsten die beëindigd werden, was er slechts bij 59 gevallen (47,20%) geen sprake van huurschade. De overige 36 verhuringen (28,80%) eindigde met significante huurschade.

Bij 30 van de 125 gevallen was er een huurschade van meer dan 1.000 euro (24%).

3.2.7. Klachtenmanagement

1. Cijfergegevens

		Aantal
Totaal aantal klachten:		77
Aantal *ontvankelijke klachten:		36
Aantal klachten volgens mate van gegrondheid	Gegrond/deels gegrond	36
	ongegrond	41

*Iedereen heeft het recht om een klacht in te dienen en elke klacht wordt door ons behandeld, ongeacht of deze ontvankelijk of onontvankelijk is.

Voorbeeld van een ongegronde maar opgeloste klacht:

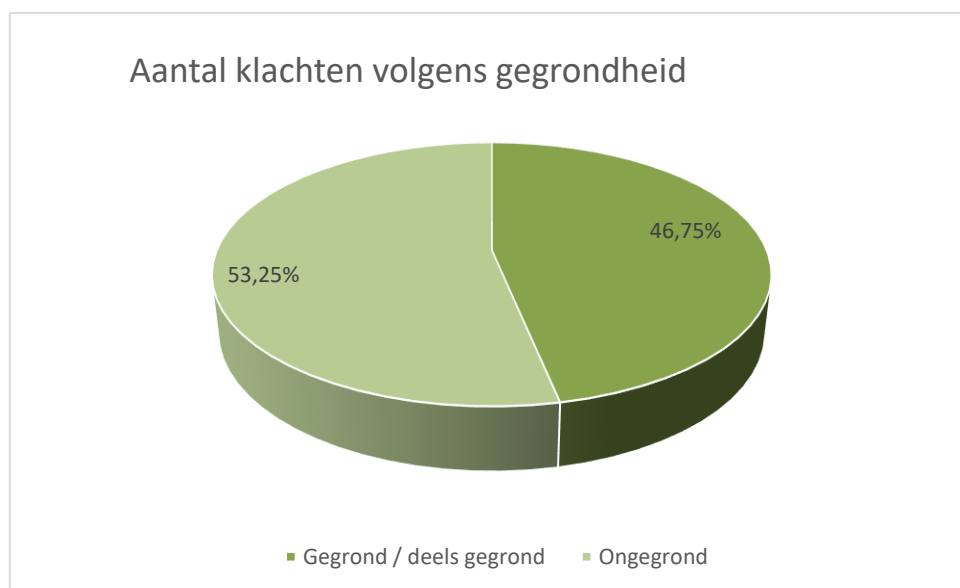
Huurder stuurt klacht via mail naar WPZ en de Stad Halle betreft bewoners die constant sigarettenpeuken naar beneden gooien, op de grond ligt het er vol van.

Stad Halle, dienst Milieu, verstuurt een schrijven naar de bewoners en ook WPZ volgt dit op, samen met de wijkagent.

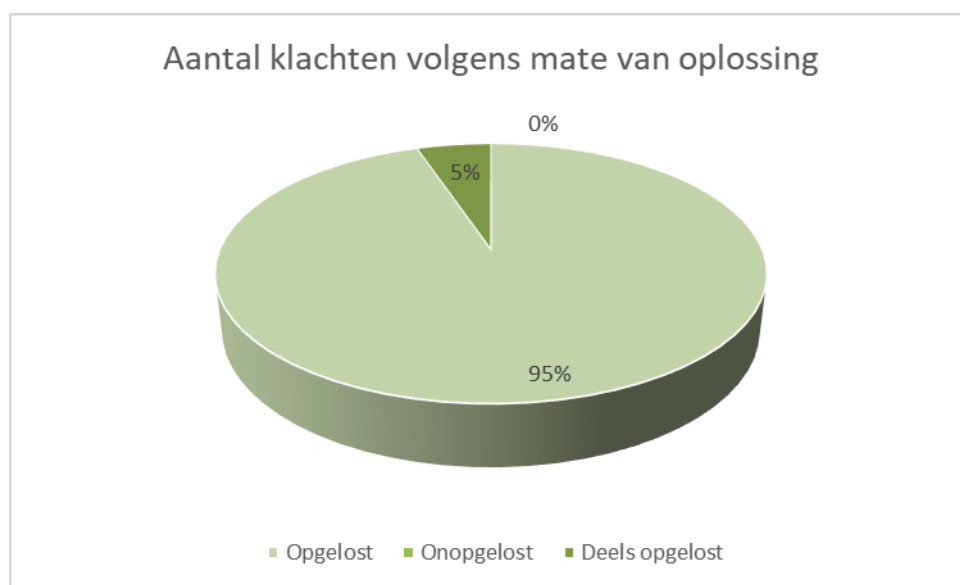
WPZ probeert samen met lokale overheid en lokale politie de gegronde klacht van een huurder ten aanzien van een andere huurder tot een goede uitkomst te brengen. Ten aanzien van WPZ wordt deze klacht echter als een ongegronde klacht beschouwd aangezien we meteen gepast gereageerd hebben.

Info klantendienst: Naar aanleiding van de klachten vonden verschillende wooninspecties plaats. Ook werden er verscheidene brieven verstuurd naar betrokkene, dit zowel door de klantendienst als door de advocate. Betrokkene gaf hier echter geen gehoor aan waardoor de klachten bleven binnenkomen. De overlast die betrokkene veroorzaakt werd ook bevestigd door de conciërge. Omwille van de aanhoudende klachten en de weigering aan medewerking door betrokkene werd op 22/05/17 beslist het huurcontract op te zeggen.

WPZ is met verschillende instanties gaan samen zitten om de overlast die betrokkene veroorzaakt te beperken. Na veel briefwisseling en wooninspecties bleef betrokkene gewoon verder doen. WPZ zag geen andere oplossing dan het huurcontract met betrokkene te verbreken.



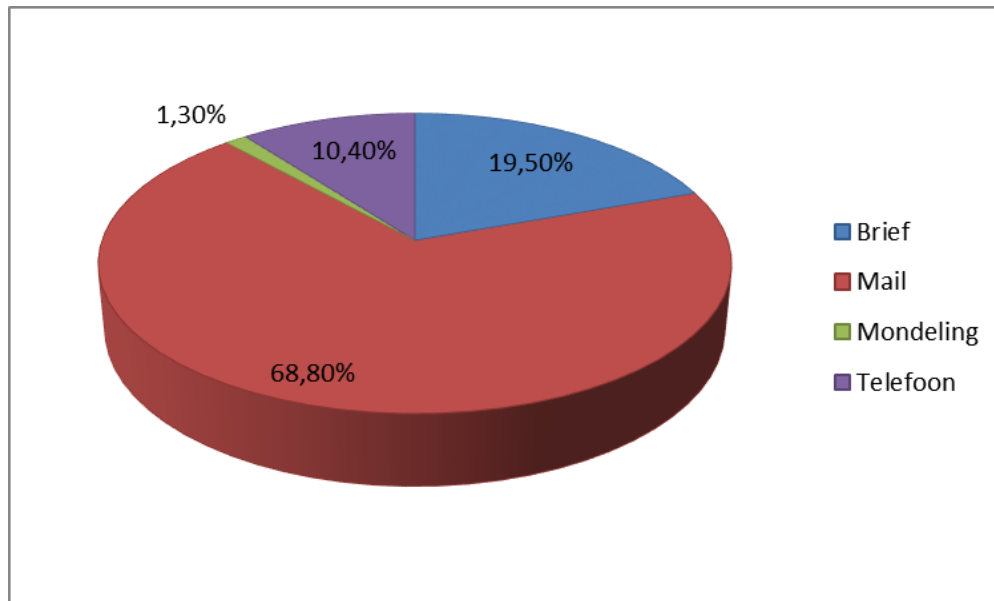
Het merendeel van de klachten (53,25%) bleek ongegrond.



95% van de klachten vond een oplossing. De overige klachten raakten slechts deels opgelost.

1.1 Klachten zijn gemeld via volgende bronnen

Meldingen via	Aantal	
Brief	15	19,50%
Mail	53	68,80%
Mondeling	1	1,30%
Telefoon	8	10,40%
	77	



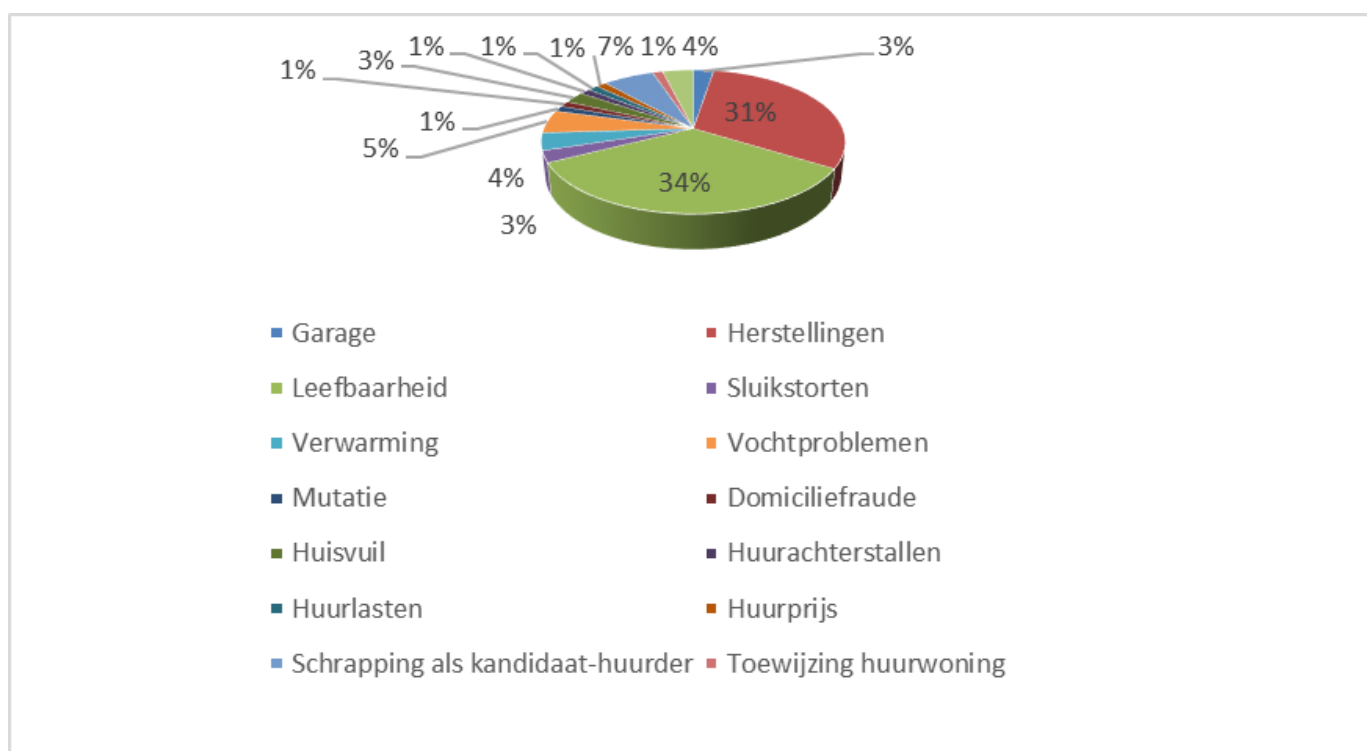
Ruim twee derden van de klachten werden per e-mail geformuleerd. De top 3 wordt vervolledigd door klachten via brief en per telefoon.

1.2 Klachten ingedeeld volgens type

50 van de 77 klachten zijn terug te brengen tot twee categorieën, met name leefbaarheid (33,8%) en herstellingen (31,2%).

Type klacht	Aantal	
Garage	2	2,60%
Herstellingen	24	31,20%
Leefbaarheid	26	33,80%
Sluikstorten	2	2,60%
Verwarming	3	3,90%
Vochtproblemen	4	5,20%
Mutatie	1	1,30%
Domiciliefraude	1	1,30%
Huisvuil	2	2,60%
Huurachterstallen	1	1,30%
Huurlasten	1	1,30%
Huurprijs	1	1,30%
Schrapping als kandidaat-huurder	5	6,50%
Toewijzing huurwoning	1	1,30%
Waarborg	3	3,90%
	77	

De top 3 wordt vervolledigd door klachten naar aanleiding van schrapping als kandidaat-huurder(6,5%). De top 3 is daarmee goed voor 71,5% van alle klachten. De verdere verdeling van de klachten wordt weergegeven door onderstaande grafiek.



4. Financiën

4.1. Figi, financiële gezondheidsindicatoren

Figi doorheen de jaren

LIQUIDITEIT

	Jaar	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liquiditeit	Current ratio	2,79	3,48	1,51	0,61	0,97	0,75	0,44	0,40	0,75	0,91
	Onmiddellijke liquiditeitsratio	2,13	1,77	0,68	0,25	0,47	0,46	0,15	0,17	0,35	0,21
	Netto kaspositie bij VMSW	5 798 735,7	4 815 623,2	2 168 141,0	782 761,5	926 769,7	1 488 772,2	505 536,1	680 175,6	1 140 614,3	966 169,2

Current Ratio

Meet of de SHM op balansdatum voldoende liquide middelen 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

Evolueert van heel goed, naar minder tot 2014, evolueert nu weer naar positief. Heel veel geïnvesteerd met eigen middelen in het verleden.

SOLVABILITEIT

	Jaar	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Solvabiliteit	Graad van financiële onafhankelijkheid	35,26%	36,13%	35,02%	33,70%	33,89%	32,32%	30,48%	28,37%	27,40%	25,57%
	Zelffinancieringsgraad	15,04%	14,03%	13,87%	13,52%	14,54%	14,09%	13,79%	13,22%	13,29%	12,38%
	Dekking van het VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening	25,93	25,59	29,74	29,33	28,82	31,68	29,84	32,91	30,50	36,21

Graad van financiële onafhankelijkheid

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

Verhouding tussen boekhoudkundig eigen vermogen en totaal vermogen

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

Zelffinancieringsgraad

In de teller enkel het deel van het eigen vermogen dat de onderneming opgebouwd heeft uit eigen exploitatie (via de reservering van winsten in het verleden)

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

Het vreemd vermogen is in die mate toegenomen, dat de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening niet meer volstaat.

RENTABILITEIT

	Jaar	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Rendabiliteit	Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	78,84%	76,04%	82,15%	82,55%	86,83%	87,62%	82,01%	82,15%	78,89%	86,04%
	Cost/income-ratio	98,69%	92,58%	94,33%	97,51%	97,36%	96,34%	94,03%	93,81%	92,27%	97,58%
	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	51,39%	48,68%	52,60%	52,68%	60,96%	54,32%	50,80%	51,38%	46,41%	48,48%

Netto vrije cashflow uit de 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

	Jaar	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kosten beheersing	Kosten-beheersingsratio	33,55%	30,20%	34,23%	36,31%	27,39%	39,00%	35,78%	34,51%	32,31%	32,43%

Werkings-en onderhoudskosten gerelateerd aan de bedrijfsontvangsten van de klassen 70 en 74.

(dit zijn immers de opbrengsten die deze kosten moeten dekken)

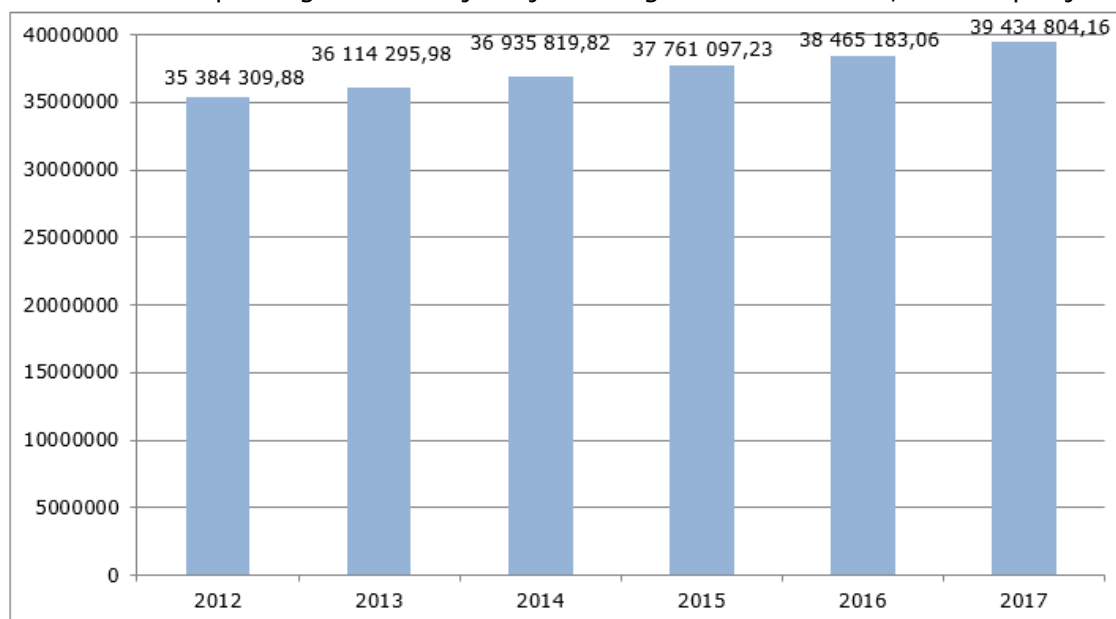
Beoordeling: >35%: voor verbetering vatbaar;25-35%:behoorlijk; < 25%:goed

Kerncijfers

1. Eigen vermogen

2012	2013	2014	2015	2016	2017
35 384 309,88	36 114 295,98	36 935 819,82	37 761 097,23	38 465 183,06	39 434 804,16

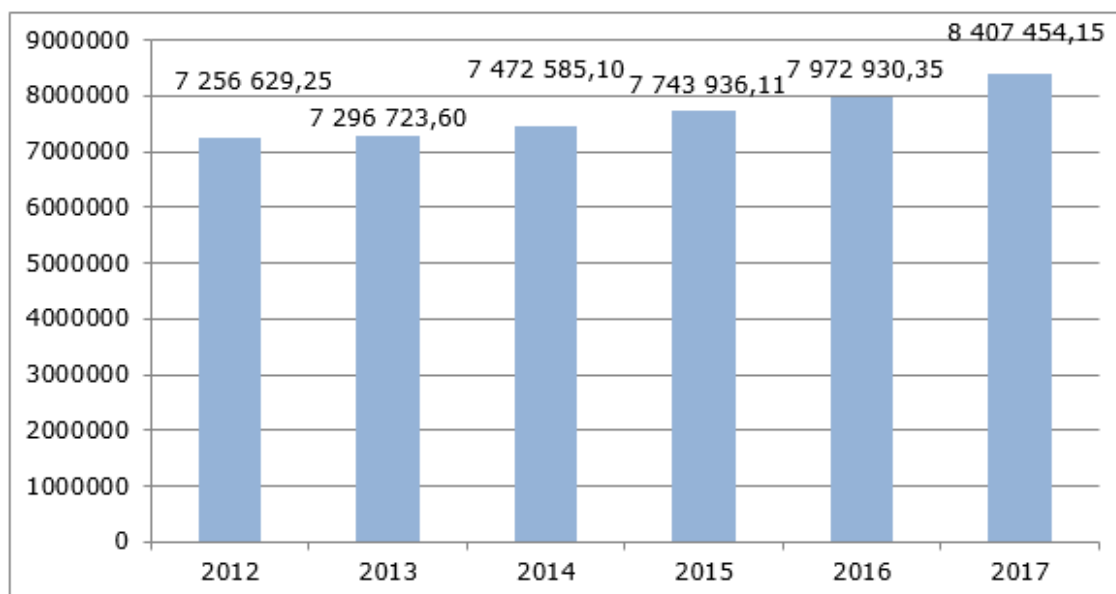
Het eigen vermogen is de laatste 5 jaar met 4.050.494,28 euro toegenomen.
Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse aangroei van 810.098,86 euro per jaar.



2. Omzet

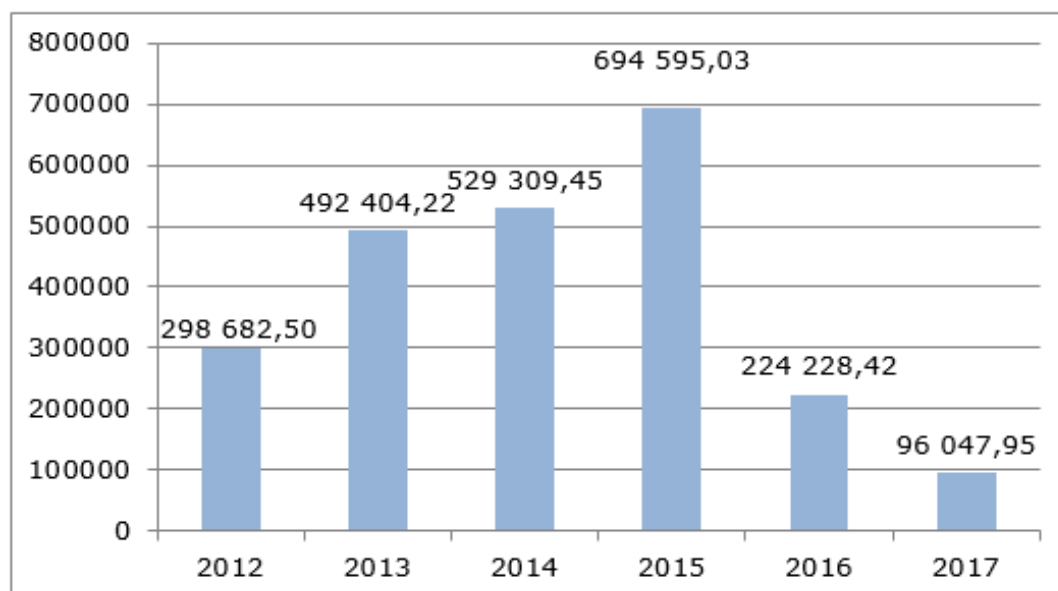
2012	2013	2014	2015	2016	2017
7 256 629,25	7 296 723,60	7 472 585,10	7 743 936,11	7 972 930,35	8 407 454,15

De omzet is in vergelijking met het jaar 2012 met 1.150.824,90 euro toegenomen.



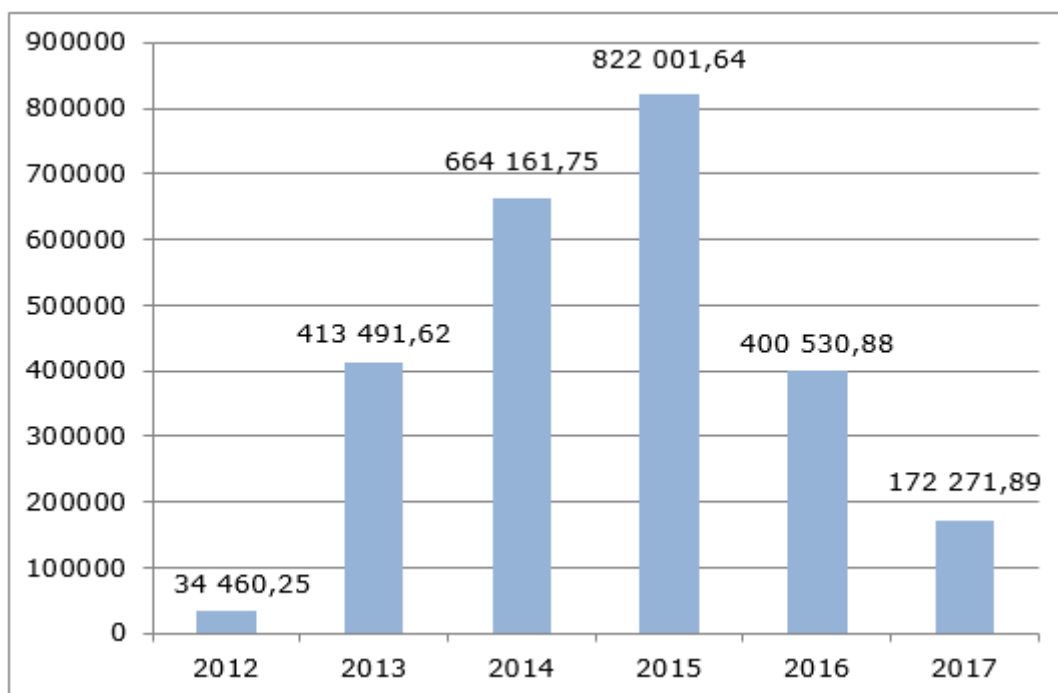
3. Bedrijfsresultaat (resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting)

2012	2013	2014	2015	2016	2017
298 682,50	492 404,22	529 309,45	694 595,03	224 228,42	96 047,95



4. Resultaat van het boekjaar (te bestemmen resultaat)

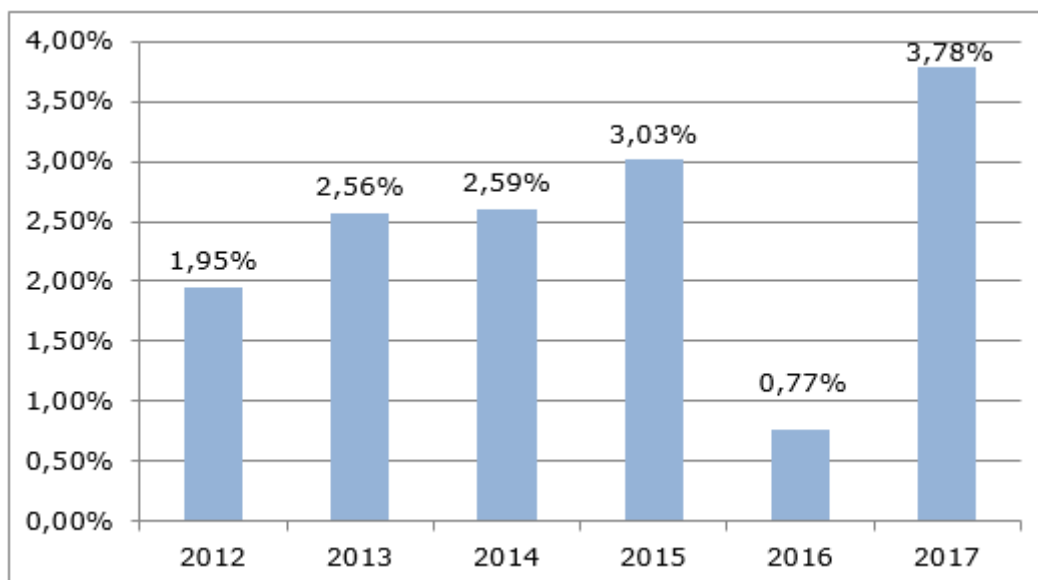
2012	2013	2014	2015	2016	2017
34 460,25	413 491,62	664 161,75	822 001,64	400 530,88	172 271,89



Rentabiliteit

Netto-rentabiliteit van het eigen vermogen, na belasting

2012	2013	2014	2015	2016	2017
1,95%	2,56%	2,59%	3,03%	0,77%	3,78%

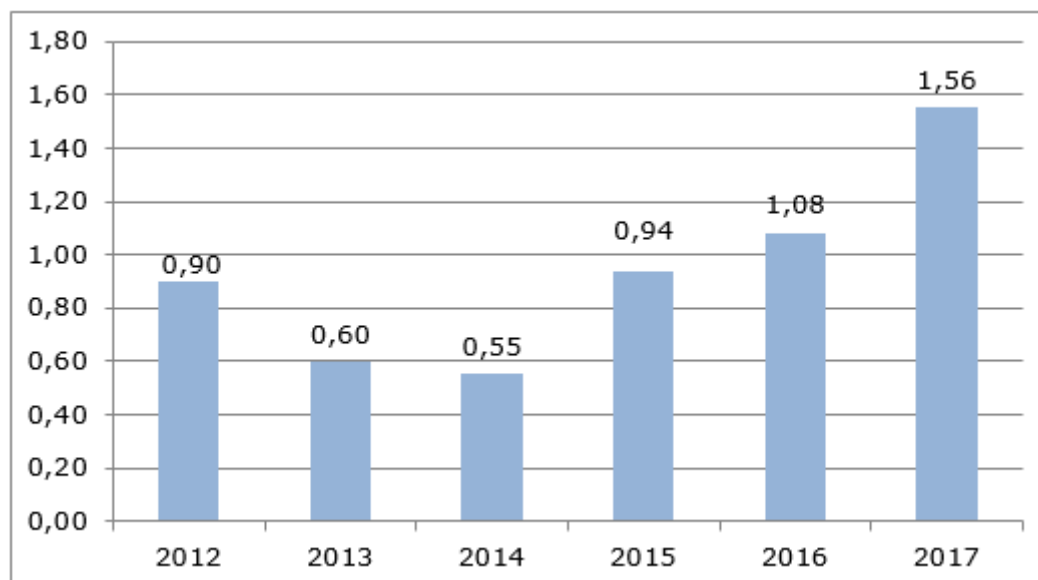


Berekening: Winst (verlies) van het boekjaar / eigen vermogen (10/15)

Financiële structuur

1. Liquiditeit in ruime zin

2012	2013	2014	2015	2016	2017
0,90	0,60	0,55	0,94	1,08	1,56



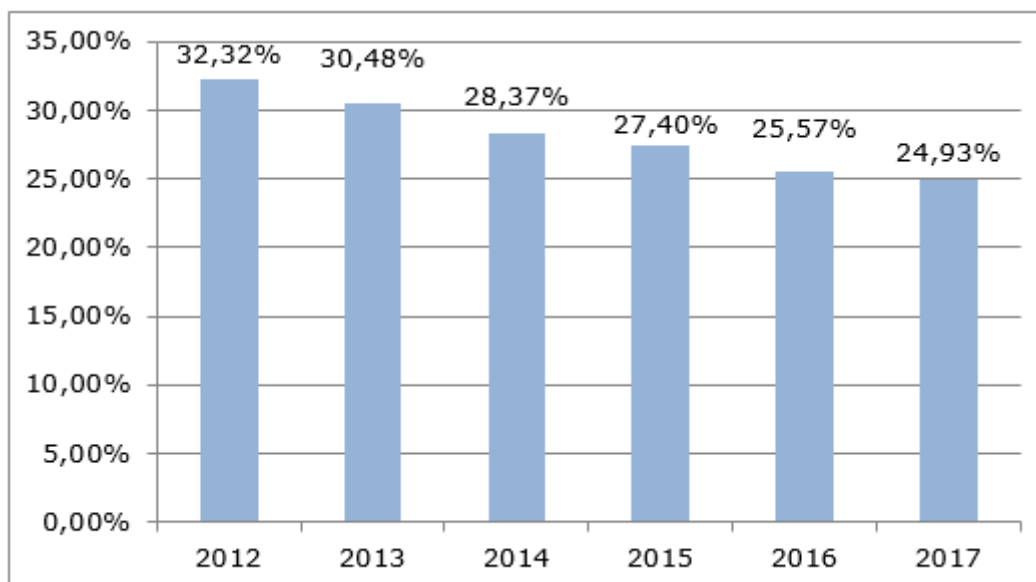
Berekening: $(3+40/41+50/53+54/58+490/1)/(42/48+492/3)$

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.

2. Eigen vermogen/Totaal vermogen

2012	2013	2014	2015	2016	2017
32,32%	30,48%	28,37%	27,40%	25,57%	24,93%



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.

4.2. Jaarverslag van de Raad van Bestuur

Woonpunt Zennevallei

Molenborre 26/01
1500 Halle

Ontwerp van jaarrekening 31.12.2017 - vergelijkende cijfers over 5 jaar

ACTIVA		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
vaste activa	20/28	115 927 069,32	127 481 067,86	133 810 222,81	144 605 622,48	150 472 538,30
I. oprichtingskosten	20	-	-	-	-	-
II. immateriële vaste activa	21	4 832,89	44 236,49	41 928,69	37 604,12	21 907,18
III. materiële vaste activa	22/27	115 922 236,43	127 436 831,37	133 768 294,12	144 568 018,36	150 450 631,12
A. terreinen en gebouwen	22	93 820 651,44	102 468 791,90	104 832 019,04	125 229 212,56	135 647 774,70
B. installaties, machines en uitrusting	23	24 049,17	18 707,69	9 844,71	9 304,65	23 141,01
C. meubilair en rollend materieel	24	139 368,83	106 037,52	102 043,64	83 600,48	69 112,37
D. leasing en soortgelijke rechten	25	-	-	-	1 173,70	-
E. overige materiële vaste activa	26	646 535,34	646 535,34	646 535,34	646 535,34	646 535,34
F. activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27	21 291 631,65	24 196 758,92	28 177 851,39	18 598 191,63	14 064 067,70
IV. financiële vaste activa	28	-	-	-	-	-
A. verbonden ondernemingen	280/1	-	-	-	-	-
A.1 deelnemingen	280	-	-	-	-	-
A.2 vorderingen	281	-	-	-	-	-
B. ondernemingen met deelnemingsverhouding	282/3	-	-	-	-	-
B.1 deelnemingen	282	-	-	-	-	-
B.2 vorderingen	283	-	-	-	-	-
C. andere financiële vaste activa	282/3	-	-	-	-	-
C.1 aandelen	282	-	-	-	-	-
C.2 vorderingen en borgtochten in contanten	283	-	-	-	-	-
vlottende activa	29/58	2 566 597,58	2 701 081,25	4 017 618,19	5 838 088,90	7 715 277,36
V. vorderingen op meer dan één jaar	29	-	-	-	-	-
A. handelsvorderingen	290	-	-	-	-	-
B. overige vorderingen	291	-	-	-	-	-
VI. voorraden en bestellingen in uitvoering	3	-	-	458 631,15	2 374 697,47	3 580 929,70
A. voorraden	30/36	-	-	458 631,15	2 374 697,47	3 580 929,70
A.1 grond- en hulpstoffen	30/31	-	-	-	-	-
A.2 goederen in bewerking	32	-	-	-	-	-
A.3 gereed product	33	-	-	-	-	-
A.4 handelsgoederen	34	-	-	-	-	-
A.5 onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	-	-	458 631,15	2 374 697,47	3 580 929,70
A.6 vooruitbetalingen op voorraadinkopen	36	-	-	-	-	-
B. bestellingen in uitvoering	37	-	-	-	-	-
VII. vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	1 161 425,60	1 067 457,83	975 419,30	1 168 487,82	690 301,40
A. handelsvorderingen	40	184 498,73	126 171,82	233 280,46	328 746,26	296 433,88
B. overige vorderingen	41	976 926,87	941 286,01	742 138,84	839 741,56	393 867,52
VIII. geldbeleggingen	50/53	-	-	-	-	-
A. eigen aandelen	50	-	-	-	-	-
B. overige beleggingen	51/53	-	-	-	-	-
IX. liquide middelen	54/58	1 320 334,60	1 543 600,15	2 250 300,60	2 038 502,96	3 165 474,74
X. overlopende rekeningen	490/1	84 837,38	90 023,27	333 267,14	256 400,65	278 571,52
totaal der activa	20/58	118 493 666,90	130 182 149,11	137 827 841,00	150 443 711,38	158 187 815,66

Toename 10,4 miljoen
o.a. Fonteinstraat (1,4 milj)-Winderickx (1,3 milj)-
Heuvelpark (617 183,84)-T Parkske (892 853,43)-
Ten Broek (687 017,84)-Van Cotttemstraat (1 153
343)-Diverse renovatie woningen (1372 446,99)

Oplevering Winderickx-Van Cottthemstraat-
Goudvinkenlaan Kinderdagverblijf-Abeelenveld

Koopwoningen Bogaarden en
Heuvelpark

uitbetaling ssi subsidie Rodenem en Van
Cottthemstraat

stijging liquide middelen:
verkoop woningen

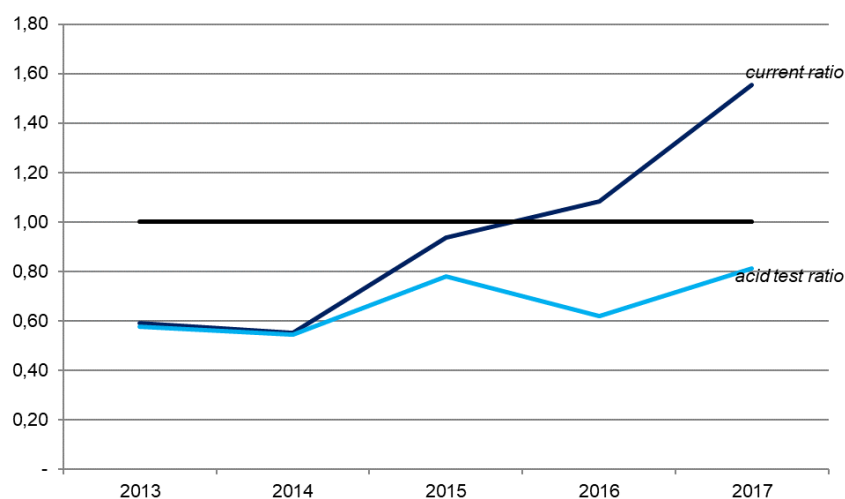
PASSIVA		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
<u>eigen vermogen</u>	10/15	<u>36 114 295,98</u>	<u>36 935 819,82</u>	<u>37 761 097,23</u>	<u>38 465 183,06</u>	<u>39 434 804,16</u>
I. kapitaal	10	29 690,37	29 278,25	29 278,25	29 778,26	30 490,76
A. geplaatst kapitaal	100	101 875,00	100 687,50	100 687,50	102 687,50	105 537,50
B. niet opgevraagd kapitaal	101	-72 184,63	-71 409,25	-71 409,25	-72 909,24	-75 046,74
II. uitgiftepremies	11	-	-	-	-	-
III. herwaarderingsmeerwaarden	12	-	-	-	-	-
IV. reserves	13	14 675 026,74	14 873 304,25	15 166 616,57	15 071 524,76	16 316 348,70
A. wettelijke reserve	130	10 545,39	10 545,39	10 545,39	10 545,39	10 553,75
B. onbeschikbare reserves	131	<u>2 223 072,20</u>	<u>2 223 072,20</u>	<u>2 223 072,20</u>	<u>2 223 072,20</u>	<u>2 223 072,20</u>
B.1 voor eigen aandelen	1310	-	-	-	-	-
B.2 andere	1311	2 223 072,20	2 223 072,20	2 223 072,20	2 223 072,20	2 223 072,20
C. belastingvrije reserves	132	<u>12 441 409,15</u>	<u>12 639 686,66</u>	<u>12 932 998,98</u>	<u>12 837 907,17</u>	<u>14 082 722,75</u>
D. beschikbare reserves	133	-	-	-	-	-
V. overgedragen winst/verlies	14	1 670 430,84	2 334 592,59	3 156 594,23	3 557 125,11	3 729 388,64
VI. kapitaalsubsidies	15	19 739 148,03	19 698 644,73	19 408 608,18	19 806 754,93	19 358 576,06
<u>voorzieningen en uitgestelde belastingen</u>	16	<u>10 568 720,79</u>	<u>10 571 915,63</u>	<u>10 659 461,16</u>	<u>10 789 976,20</u>	<u>10 935 867,23</u>
VII.A voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	9 223 886,41	9 222 412,73	9 311 626,00	9 425 281,45	9 527 496,92
A.1 pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160	13 000,00	7 000,00	-	-	-
A.2 belastingen	161	-	-	-	-	-
A.3 grote herstellingen- en onderhoudswerken	162	9 210 886,41	9 215 412,73	9 311 626,00	9 425 281,45	9 527 496,92
A.4 overige risico's en kosten	163_5	-	-	-	-	-
VII.B uitgestelde belastingen	168	1 344 834,38	1 349 502,90	1 347 835,16	1 364 694,75	1 408 370,31
<u>schulden</u>	17/49	<u>71 810 650,13</u>	<u>82 674 413,66</u>	<u>89 407 282,61</u>	<u>101 188 552,12</u>	<u>107 817 144,27</u>
VIII. schulden op meer dan één jaar	17	67 470 862,01	77 792 849,04	85 126 675,94	95 797 178,69	102 857 297,47
A. financiële schulden	170	<u>66 797 304,95</u>	<u>77 040 977,75</u>	<u>84 315 026,97</u>	<u>94 863 616,81</u>	<u>101 815 356,96</u>
A.1 achtergestelde leningen	170	-	-	-	-	-
A.2 niet-achtergestelde obligatieleningen	171	-	-	-	-	-
A.3 leasingschulden en soortgelijke schulden	172	-	-	-	-	-
A.4 kredietinstellingen	173	63 965 294,05	73 818 302,73	79 186 908,14	82 313 622,36	86 506 007,75
A.5 overige leningen	174	2 832 010,90	3 222 675,02	5 128 118,83	12 549 994,45	15 309 349,21
B. handelsschulden	175	-	-	-	-	-
B.1 leveranciers	1750	-	-	-	-	-
B.2 te betalen wissels	1751	-	-	-	-	-
C. ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176	-	-	-	-	-
D. overige schulden	178/9	<u>673 557,06</u>	<u>751 871,29</u>	<u>811 648,97</u>	<u>933 561,88</u>	<u>1 041 940,51</u>
IX. schulden op ten hoogste één jaar	42/48	4 293 292,38	4 810 121,08	4 139 091,92	5 165 235,10	4 739 356,99
A. schulden op meer dan één jaar die vervallen	42	<u>1 197 887,87</u>	<u>1 326 207,16</u>	<u>1 687 026,71</u>	<u>2 233 614,18</u>	<u>2 486 669,41</u>
B. financiële schulden	43	-	-	-	-	-
B.1 kredietinstellingen	430/8	-	-	-	-	-
B.2 overige leningen	439	-	-	-	-	-
C. handelsschulden	44	<u>2 747 556,53</u>	<u>2 591 656,91</u>	<u>1 549 806,70</u>	<u>1 911 378,11</u>	<u>1 289 445,10</u>
C.1 leveranciers	440/4	2 747 556,53	2 591 656,91	1 549 806,70	1 911 378,11	1 289 445,10
C.2 te betalen wissels	441	-	-	-	-	-
D. ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	-	-	-	-	-
E. schulden mbt belast., bezold. en sociale lasten	45	<u>231 403,72</u>	<u>777 722,78</u>	<u>778 902,91</u>	<u>925 810,41</u>	<u>838 406,16</u>
E.1 belastingen	450/3	119 379,95	654 675,69	662 359,83	759 403,88	658 723,51
E.2 bezoldigingen en sociale lasten	454/9	112 023,77	123 047,09	116 543,08	166 406,53	179 682,65
F. overige schulden	47/48	<u>116 444,26</u>	<u>114 534,23</u>	<u>123 355,60</u>	<u>94 432,40</u>	<u>124 836,32</u>
X. overlopende rekeningen	492/3	46 495,74	71 443,54	141 514,75	226 138,33	220 489,81
<u>totaal der passiva</u>	10/49	<u>118 493 666,90</u>	<u>130 182 149,11</u>	<u>137 827 841,00</u>	<u>150 443 711,38</u>	<u>158 187 815,66</u>

6,9 miljoen: toename
leningen

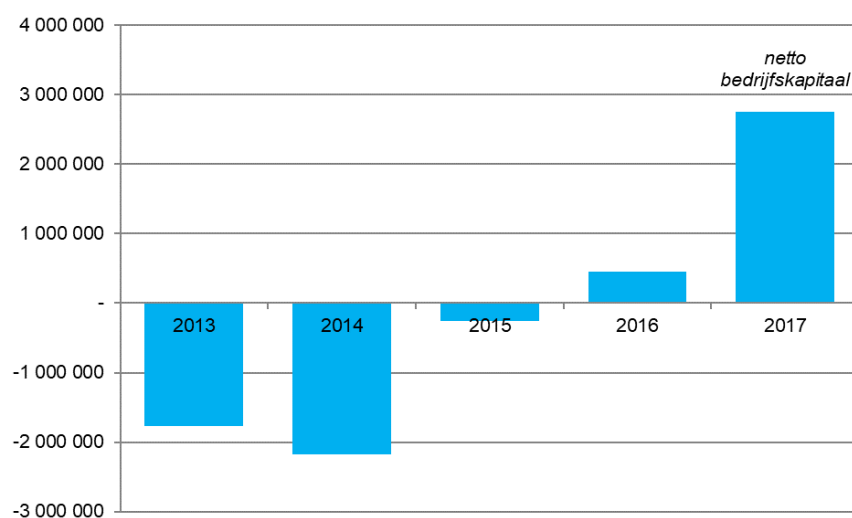
621.933,01 afname
leveranciersschuld (meer
leveranciers betaald einde boekjaar)

RESULTATENREKENING		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
I. bedrijfsopbrengsten	70/74	7 855 233,77	7 962 342,48	8 294 154,20	8 428 087,53	8 984 770,96	Toename huurinkomsten: 4,55%
A. omzet	70	7 296 723,60	7 472 585,10	7 743 936,11	7 972 930,35	8 407 454,15	
B. wijziging in de voorraad gib, gp en biu	71	-	-	-	-	-	
C. geproduceerde vaste activa	72	127 266,18	21 817,38	24 471,72	40 784,81	19 419,67	hoger bedrag door subsidie
D. andere bedrijfsopbrengsten	74	431 243,99	467 940,00	525 746,37	414 372,37	557 897,14	actieve SHM
II. bedrijfskosten	60/64	6 585 127,52	6 675 591,81	6 731 302,22	7 277 084,22	7 944 372,00	
A. handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	-	-	-	-	-	
A.1 inkopen	600/8	-	-	-	886 778,58	1 206 232,23	
A.2 wijziging in de voorraad	609	-	-	-	-886 778,58	-1 206 232,23	
B. diensten en diverse goederen	61	2 198 973,67	2 110 495,65	1 978 730,23	2 039 924,20	2 317 863,82	Diensten en diverse : kosten toename
C. bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	1 190 410,74	1 185 095,52	1 143 296,87	1 177 943,15	1 297 882,02	Lonen: lichte toename
D. afschrijvingen en waardeverminderingen	630	2 362 901,06	2 523 665,23	2 813 882,08	3 117 791,31	3 297 462,07	Afschrijvingen: toename leningen, toename
E. waardeverminderingen op voorraad, biu en hdv	631/4	2 820,23	38 235,45	-29 377,37	-64 715,45	6 182,68	afschrijvingskost
F. voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	160 378,45	-1 473,68	89 213,27	113 655,45	102 215,47	
G. andere bedrijfskosten	640/8	669 643,37	819 573,64	735 557,14	892 485,56	922 765,94	
H. als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfsk.	649	-	-	-	-	-	
III. bedrijfswinst/bedrijfsverlies	70/64	1 270 106,25	1 286 750,67	1 562 851,98	1 151 003,31	1 040 398,96	
IV. financiële opbrengsten	75	517 331,08	601 506,38	710 761,74	885 877,54	1 031 149,34	
A. opbrengsten uit financiële vaste activa	750	-	-	-	-	-	FS3 leningen nemen toe, positieve intrestsubsidie
B. opbrengsten uit vlottende activa	751	2 726,93	2 090,29	22,95	1,56	1 076,44	neemt ook toe
C. andere financiële opbrengsten	752/9	514 604,15	599 416,09	710 738,79	885 875,98	1 030 072,90	
V. financiële kosten	65	1 295 033,11	1 358 947,60	1 579 018,69	1 812 652,43	1 975 500,35	
A. kosten van schulden	650	1 294 470,28	1 358 174,43	1 578 134,80	1 811 894,76	1 973 659,74	leningen nemen toe, intresten nemen toe
B. waardeverminderingen op andere vlottende activa	651	-	-	-	-	-	
C. andere financiële kosten	652/9	562,83	773,17	883,89	757,67	1 840,61	
VI. winst/verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening	70/64	492 404,22	529 309,45	694 595,03	224 228,42	96 047,95	
VII. uitzonderlijke opbrengsten	76	702 726,45	402 486,33	685 114,42	76 369,84	1 533 657,55	
A. terugneming van afschrijvingen en waardeverm.	760	-	-	-	-	-	
B. terugneming van waardeverminderingen op fva	761	-	-	-	-	-	
C. terugneming van voorzieningen voor uitz. r&k	762	-	-	-	-	-	
D. meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	763	695 640,53	361 088,32	476 521,46	73 744,84	1 532 854,53	
E. andere uitzonderlijke opbrengsten	764/8	7 085,92	41 398,01	208 592,96	2 625,00	803,02	11 verkopen bestaand patrimonium
VIII. uitzonderlijke kosten	66	270 041,07	73 366,48	237 150,33	5 872,56	139 469,37	
A. uitzonderlijke afschrijvingen en waardevermind.	660	-	-	-	-	-	
B. waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	-	-	-	-	-	
C. voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	662	-	-	-	-	-	
D. minderwaarden bij de realisatie van vaste activa	663	268 536,42	72 266,90	28 094,97	5 005,44	139 469,37	
E. andere uitzonderlijke kosten	664/8	1 504,65	1 099,58	209 055,36	867,12	-	
F. als herstructureringskosten geactiveerde uitz. kost.	669	-	-	-	-	-	
IX. winst/verlies van het boekjaar vóór belasting	70/66	925 089,60	858 429,30	1 142 559,12	294 725,70	1 490 236,13	
IX.bis onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780	30 544,49	31 527,84	32 770,48	34 417,74	37 480,94	
overboeking naar de uitgestelde belastingen	680	35 107,79	14 517,88	22 409,40	3 797,87	78 942,01	
X. belastingen op het resultaat	67/77	-628,93	-13 000,00	-37 606,24	-19 906,50	-31 687,60	
A. belastingen	670/3	-628,93	-13 000,00	-37 606,24	-19 906,50	-31 687,60	
B. regularisering van belastingen en terugneming v.z.	77	-	-	-	-	-	
XII. onttrekking aan de belastingvrije reserves	789	140 190,47	148 292,93	160 799,74	165 038,96	209 096,91	
overboeking naar de belastingvrije reserves	689	646 596,22	346 570,44	454 112,06	69 947,15	1 453 912,48	
XIII. te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	70/68	413 491,62	664 161,75	822 001,64	400 530,88	172 271,89	
		15,15%	14,88%	13,78%	13,98%	14,45%	

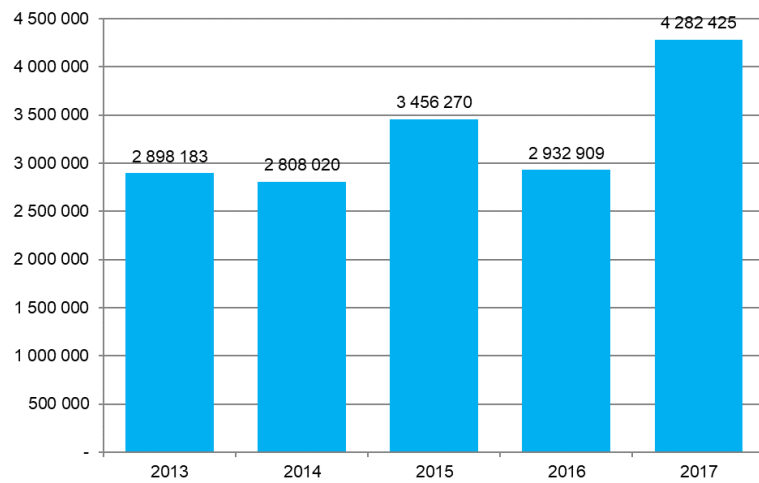
1. Liquiditeit	2013	2014	2015	2016	2017
beperkte vlottende activa	2 566 597,58	2 701 081,25	4 017 618,19	5 838 088,90	7 715 277,36
vreemd vermogen op korte termijn	4 339 788,12	4 881 564,62	4 280 606,67	5 391 373,43	4 959 846,80
current ratio	0,59	0,55	0,94	1,08	1,56
meest liquide vlottende activa	2 481 760,20	2 611 057,98	3 225 719,90	3 206 990,78	3 855 776,14
schulden op ten hoogste één jaar	4 293 292,38	4 810 121,08	4 139 091,92	5 165 235,10	4 739 356,99
acid test ratio	0,58	0,54	0,78	0,62	0,81



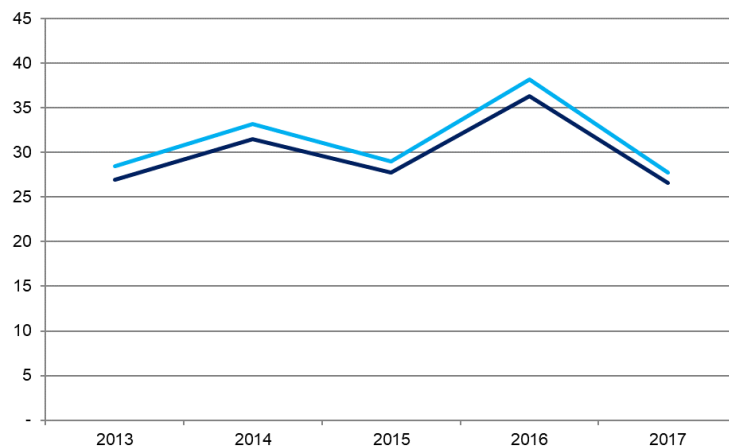
Liquiditeit	2013	2014	2015	2016	2017
eigen vermogen	36 114 295,98	36 935 819,82	37 761 097,23	38 465 183,06	39 434 804,16
vreemd vermogen op lange termijn	78 039 582,80	88 364 764,67	95 786 137,10	106 587 154,89	113 793 164,70
uitgebreide vaste activa	115 927 069,32	127 481 067,86	133 810 222,81	144 605 622,48	150 472 538,30
netto bedrijfskapitaal	-1 773 190,54	-2 180 483,37	-262 988,48	446 715,47	2 755 430,56



2. Cashflow	2013	2014	2015	2016	2017
resultaat van het boekjaar	413 491,62	664 161,75	822 001,64	400 530,88	172 271,89
niet kaskosten	3 207 803,75	2 921 515,32	3 350 239,44	3 240 476,33	4 938 714,71
niet kasopbrengsten	-170 734,96	-179 820,77	-193 570,22	-199 456,70	-246 577,85
kapitaalsubsidies	-429 757,91	-439 766,21	-450 145,98	-476 305,04	-488 964,37
geactiveerde intercalaire interesten	-122 619,59	-158 070,59	-72 254,39	-32 336,45	-93 019,09
cashflow	2 898 182,91	2 808 019,50	3 456 270,49	2 932 909,02	4 282 425,29



3. Solvabiliteit	1639	2004	2369	2735	2017
cashflow	2 898 182,91	2 808 019,50	3 456 270,49	2 932 909,02	4 282 425,29
vreemd vermogen	82 379 370,92	93 246 329,29	100 066 743,77	111 978 528,32	118 753 011,50
dekking van het vreemd vermogen	28,42	33,21	28,95	38,18	27,73
cashflow	2 898 182,91	2 808 019,50	3 456 270,49	2 932 909,02	4 282 425,29
vreemd vermogen op lange termijn	78 039 582,80	88 364 764,67	95 786 137,10	106 587 154,89	113 793 164,70
dekking van het vreemd vermogen op lt	26,93	31,47	27,71	36,34	26,57



4.3. Verslag van de commissaris – revisor

MOORE STEPHENS

Audit

B&DC Esplanade 1 bus 96
B-1020 Brussel

T +32 (0)2 743 40 20

F +32 (0)2 743 40 29

www.moorestephens.be

Aan de algemene vergadering
der vennoten van
Woonpunt Zennevallei CVBA SO
Molenborre 26 bus 1
1500 Halle

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE
VENNOOTSCHAP WOONPUNT ZENNEVALLEI CVBA SO OVER HET BOEKJAAR
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017 (JAARREKENING)**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap WOONPUNT ZENNEVALLEI CVBA met een sociaal oogmerk (SO) (de “vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 9 mei 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap WOONPUNT ZENNEVALLEI CVBA SO uitgevoerd gedurende 8 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2017 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 158.187.815,66 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.417.087,46.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2017, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

MOORE STEPHENS

Woonpunt Zennevallei CVBA SO– Verslag Commissaris 31/12/2017 – p. 2/5

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

MOORE STEPHENS

Woonpunt Zennevallei CVBA SO– Verslag Commissaris 31/12/2017 – p. 3/5

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

★

MOORE STEPHENS

Woonpunt Zennevallei CVBA SO– Verslag Commissaris 31/12/2017 – p. 4/5

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

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

Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

MOORE STEPHENS

Woonpunt Zennevallei CVBA SO– Verslag Commissaris 31/12/2017 – p. 5/5

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

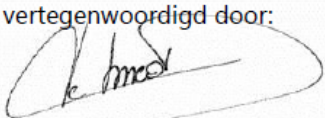
Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Brussel, 3 mei 2018.

Moore Stephens Audit BV CVBA,
Commissaris,
vertegenwoordigd door:



Emiel De Smedt,
Bedrijfsrevisor.

4.4. Jaarrekening

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

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM: Woonpunt Zennevallei

Rechtsvorm: CVBA

Adres: Molenborre

Nr.: 26 , bus 1

Postnummer: 1500

Gemeente: Halle

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Brussel, nederlandstalige

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer 0400.898.624

DATUM 01/02/2016 van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

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

		goedgekeurd door de algemene vergadering van	28/05/2018
met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van	01/01/2017	tot	31/12/2017
Vorig boekjaar van	01/01/2016	tot	31/12/2016

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~ ³ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 38 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 7, 8, 9

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Oscar Decoster
Voorzitter van de raad van bestuur

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

¹ Facultatieve vermelding.

² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

³ Schrappen wat niet van toepassing is.

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

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

Decoster Oscar

Veroonskouter 2a, 1502 Lembeek, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : 21/05/2007- 31/05/2018

Defloo Gerard

Hollestraat 16, 1673 Beert, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/05/2014- 30/05/2017

Deknopper Eddy

Eegde 6, 1653 Dworp, België

Functie : Bestuurder

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

De Prêt - Liénart Diane

Middenhutlaan 11, 1640 Sint-Genesius-Rode, België

Functie : Bestuurder

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

Deridder Anja

Devlemincklaan 27, 1500 Halle, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 30/05/2011- 31/05/2017

Janssens Nanda

Nachtegaalstraat 220, 1501 Buizingen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 21/05/2012- 28/05/2018

Kindermans Kristina

kesterbeeklaan 63, 1651 Lot, België

Functie : Bestuurder

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

Lacres Peter

Eeckhoudtstraat 26, 1670 Heikruis, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : - 31/05/2020

Lemonnier Martine

Brusselsesteenweg 87, 1500 Halle, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 30/05/2011- 31/05/2017

2/38

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

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

Massien Peggy

A. Poesstraat 69, 1502 Lembeek, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 27/05/2013- 31/05/2018

Nechelput Guy

Felix Steenstraat 4, 1500 Halle, België

Functie : Bestuurder

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

Tordeur Guy

Rastelbos 4, 1653 Dworp, België

Functie : Bestuurder

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

Van Acker Nicky

Groeningenstraat 8, 1500 Halle, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 27/05/2013- 31/05/2018

Vandaele Hugo

Nachtegaallaan 35, 1653 Dworp, België

Functie : Bestuurder

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

Van Ruysevelt Luc

Hazeveld 8, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, België

Functie : Bestuurder

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

Van Wanseele Sonja

Sint-Jansweg 8, 1654 Huizingen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 27/05/2013- 31/05/2019

Wouters Gilbert

Halleweg 64, 1654 Huizingen, België

Functie : Bestuurder

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

Moore Stephens Audit BV CVBA 0453.925.059

Esplanade 1, bus 96, 1020 Brussel 2, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00212

Vertegenwoordigd door :

1. De Smedt Emiel

Oude Leestsebaan 128 , 2800 Mechelen, België

Bedrijfsrevisor, Lidmaatschapsnummer : A01626

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	150.472.538,30	144.605.622,48
Immateriële vaste activa	6.2	21	21.907,18	37.604,12
Materiële vaste activa	6.3	22/27	150.450.631,12	144.568.018,36
Terreinen en gebouwen		22	135.647.774,70	125.229.212,56
Installaties, machines en uitrusting		23	23.141,01	9.304,65
Meubilair en rollend materieel		24	69.112,37	83.600,48
Leasing en soortgelijke rechten		25		1.173,70
Overige materiële vaste activa		26	646.535,34	646.535,34
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	14.064.067,70	18.598.191,63
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28		
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8		
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	7.715.277,36	5.838.088,90
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	3.580.929,70	2.374.697,47
Vorraden		30/36	3.580.929,70	2.374.697,47
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	3.580.929,70	2.374.697,47
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	690.301,40	1.168.487,82
Handelsvorderingen		40	296.433,88	328.746,26
Overige vorderingen		41	393.867,52	839.741,56
Geldbeleggingen	6.5.1 /	50/53		
Eigen aandelen	6.6	50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	3.165.474,74	2.038.502,96
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	278.571,52	256.400,65
TOTAAL DER ACTIVA		20/58	158.187.815,66	150.443.711,38

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	39.434.804,16	38.465.183,06
Kapitaal	6.7.1	10	30.490,76	29.778,26
Geplaatst kapitaal		100	105.537,50	102.687,50
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101	75.046,74	72.909,24
Uitgiftapremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	16.316.348,70	15.071.524,76
Wettelijke reserve		130	10.553,75	10.545,39
Onbeschikbare reserves		131	2.223.072,20	2.223.072,20
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	2.223.072,20	2.223.072,20
Belastingvrije reserves		132	14.082.722,75	12.837.907,17
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)		14	3.729.388,64	3.557.125,11
Kapitaalsubsidies		15	19.358.576,06	19.806.754,93
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN ..		16	10.935.867,23	10.789.976,20
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	9.527.496,92	9.425.281,45
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	9.527.496,92	9.425.281,45
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	1.408.370,31	1.364.694,75

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	107.817.144,27	101.188.552,12
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	102.857.297,47	95.797.178,69
Financiële schulden		170/4	101.815.356,96	94.863.616,81
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	86.506.007,75	82.313.622,36
Overige leningen		174	15.309.349,21	12.549.994,45
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.041.940,51	933.561,88
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	4.739.356,99	5.165.286,03
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.486.669,41	2.233.614,18
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	1.289.445,10	1.911.378,11
Leveranciers		440/4	1.289.445,10	1.911.378,11
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	838.406,16	925.810,41
Belastingen		450/3	658.723,51	759.403,88
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	179.682,65	166.406,53
Overige schulden		47/48	124.836,32	94.483,33
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	220.489,81	226.087,40
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	158.187.815,66	150.443.711,38

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	10.518.428,51	8.504.457,37
Omzet	6.10	70	8.407.454,15	7.972.930,35
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72	19.419,67	40.784,81
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	2.087.000,76	414.372,37
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	4.553,93	76.369,84
Bedrijfskosten		60/66A	8.083.841,37	7.282.956,78
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60		
Aankopen		600/8	1.206.232,23	1.916.066,32
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	-1.206.232,23	-1.916.066,32
Diensten en diverse goederen		61	2.317.863,82	2.039.924,20
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	1.297.882,02	1.177.943,15
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	3.297.462,07	3.117.791,31
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		631/4	6.182,68	-64.715,45
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	102.215,47	113.655,45
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	922.765,94	892.485,56
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	139.469,37	5.872,56
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	2.434.587,14	1.221.500,59

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	1.031.149,34	885.877,48
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.031.149,34	885.877,48
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	1.076,44	1,56
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	1.030.072,90	885.875,92
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten	6.11	65/66B	1.975.500,35	1.812.652,37
Recurrente financiële kosten		65	1.975.500,35	1.812.652,37
Kosten van schulden		650	1.973.659,74	1.811.894,76
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugneming)(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	1.840,61	757,61
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting(+)/(-)		9903	1.490.236,13	294.725,70
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen		780	37.480,94	34.417,74
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	78.942,00	3.797,87
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	6.13	67/77	31.687,60	19.906,50
Belastingen		670/3	31.687,60	19.906,50
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	1.417.087,47	305.439,07
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	209.096,90	165.038,96
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	1.453.912,48	69.947,15
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	172.271,89	400.530,88

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	3.729.397,00	3.557.125,11
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	172.271,89	400.530,88
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	3.557.125,11	3.156.594,23
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	8,36	
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserve	6920	8,36	
aan de overige reserves	6921		
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	3.729.388,64	3.557.125,11
Tussenkomen van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

11/38

CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN
EN SOORTGELIJKE RECHTEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	104.462,20
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	10.890,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	31.230,41	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	84.121,79	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	66.858,08
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	14.095,25	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102	18.738,72	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	62.214,61	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	21.907,18	

12/38

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	167.541.114,74
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	717.432,60	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	666.239,32	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8181	13.279.943,37	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	180.872.251,39	
Meerwaarde per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241		
Meerwaarde per einde van het boekjaar			
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	3.244.709,24	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	332.134,73	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	45.224.476,69	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	135.647.774,70	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	130.718,34
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	19.081,56	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	149.799,90	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	121.413,69
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	5.245,20	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	126.658,89	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	23.141,01	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	440.618,59
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met Inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	18.924,27	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	5.915,49	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	453.627,37	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8243		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	357.018,11
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	33.412,38	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	5.915,49	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	384.515,00	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	69.112,37	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.173,70
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8164		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8174	1.173,70	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8184		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8254P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8214		
Verworven van derden	8224		
Afgeboekt	8234		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8244		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8254		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8274		
Teruggenomen	8284		
Verworven van derden	8294		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8304		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8314		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(25)		
WAARVAN			
Terreinen en gebouwen	250		
Installaties, machines en uitrusting	251		
Meubilair en rollend materieel	252		

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	18.598.191,63
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met Inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	8.745.819,44	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-13.279.943,37	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	14.064.067,70	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	14.064.067,70	

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GOLDBELEGGINGEN			
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen ...	51		
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681		
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8682		
Edele metalen en kunstwerken	8683		
Vastrentende effecten	52		
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684		
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53		
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686		
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687		
meer dan één jaar	8688		
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Over te dragen kosten
Verkrege opbrengsten

Boekjaar
66.348,16
212.223,36

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

Gepiaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Gepiaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXXXXXX	102.687,50
(100)	105.537,50	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Nieuwe aandeelhouders

Samenstelling van het kapitaal
Soorten aandelen

Gewone kapitaals aandelen

Aandelen op naam.....

Gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	2.850,00	
	105.537,50	8.195
8702	XXXXXXXXXXXXXX	8.195
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	75.046,74	XXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXX	
	75.046,74	

Elgen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegegaan, niet-geplaatst kapitaal

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

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing van de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

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

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	2.488.689,41
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasing schulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	2.120.133,08
Overige leningen	8851	368.556,33
Handels schulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	2.488.689,41

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

Financiële schulden	8802	26.056.616,34
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasing schulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	13.052.534,59
Overige leningen	8852	13.004.081,75
Handels schulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	26.056.616,34

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	75.758.740,62
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasing schulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	73.453.483,16
Overige leningen	8853	2.305.257,46
Handels schulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	1.041.240,51
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	75.800.681,13

GEWAARBORDE SCHULDEN (bepaald in de punten 17 en 4248 van de passiva)

Door Belgische overheidsinstellingen aangerekende schulden

Financiële schulden	
Achtergestelde leningen	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	
Leasing schulden en soortgelijke schulden	
Kredietinstellingen	
Overige leningen	
Handelsschulden	
Leveranciers	
Ti betalen wissels	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	
Overige schulden	
Totaal door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	

Totaal door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

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

Financiële schulden	
Achtgepastelede leningen	
Niet-achtgepastelede obligatieleningen	
Leasing-schulden en soortgelijke schulden	
Kredietinstellingen	
Overige leningen	
Handels-schulden	
Leveranciers	
Te betalen wissels	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	
Belastingen	
Bezoldigingen en sociale lasten	
Overige schulden	

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Code	Bouwjaar
8821	
8831	
8841	
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
9001	
9011	
9021	
9031	
9041	
9051	
9061	
9071	
9081	
9091	
9101	
9111	
9121	
9131	
9141	
9151	
9161	
9171	
9181	
9191	
9201	
9211	
9221	
9231	
9241	
9251	
9261	
9271	
9281	
9291	
9301	
9311	
9321	
9331	
9341	
9351	
9361	
9371	
9381	
9391	
9401	
9411	
9421	
9431	
9441	
9451	
9461	
9471	
9481	
9491	
9501	
9511	
9521	
9531	
9541	
9551	
9561	
9571	
9581	
9591	
9601	
9611	
9621	
9631	
9641	
9651	
9661	
9671	
9681	
9691	
9701	
9711	
9721	
9731	
9741	
9751	
9761	
9771	
9781	
9791	
9801	
9811	
9821	
9831	
9841	
9851	
9861	
9871	
9881	
9891	
9901	
9911	
9921	
9931	
9941	
9951	
9961	
9971	
9981	
9991	

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen (post 4503 en 1789 van de passief)

Versillen belastingen	
Niet-versillen belastingen	
Gesamte belastingen	

Beroedelingen en sociale lasten (post 454/2 en 178/2 van de passieve)

Verreken schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid

Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Code	Bewijsjaar
9072	
9073	656.723,51
450	
9076	
9077	179.682,65

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Toe te rekenen Interesten en kosten

Boekjaar

220.489,81

24/38

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

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

BEDRIJFSKOSTEN

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	217.645,24	108.123,57
9086	24	27
9087	21,4	20,6
9088	33.492	31.312
620	917.754,67	824.924,72
621	232.827,59	221.492,85
622	93.133,62	84.934,89
623	54.166,14	46.582,34
624		8,35

25/38

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	6.182,68	
Teruggenomen	9113		64.715,45
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	223.154,47	152.335,76
Bestedingen en terugnemingen	9116	120.939,00	38.680,31
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	732.460,12	807.900,06
Andere	641/8	190.305,82	84.585,50
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	488.964,37	476.305,04
Interestsubsidies	9126	540.959,24	408.155,78
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	6501		
Geactiveerde interesten	6503	93.019,09	32.336,45
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510		
Teruggenomen	6511		
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653		
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560		
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	75	4.553,93	76.369,84
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(75A)	4.553,93	76.369,84
Tengrening van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	750		
Tengrening van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7520		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7530		73.744,84
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	7540	4.553,93	2.625,00
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(75B)		
Tengrening van waardeverminderingen op financiële vaste activa	751		
Tengrening van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7521		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7531		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	759		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	85	139.489,37	5.872,56
Niet-recurrente bedrijfskosten	(85A)	139.489,37	5.872,56
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	850		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bevestigingen)	8520 (+)/(-)		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	8530	139.489,37	5.005,44
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	8540/7		867,12
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	8590		
Niet-recurrente financiële kosten	(85B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	851		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bevestigingen)	8521 (+)/(-)		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	8531		
Andere niet-recurrente financiële kosten	858		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	8591 (-)		

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

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

Codes	Boekjaar
9134	31.687,60
9135	11.687,60
9136	
9137	20.000,00
9138	
9139	
9140	

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

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

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

Actieve latenties	
Geaccumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	
Passieve latenties	
Uitspieling van de passieve latenties	

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

Aan de onderneming (aftrekbaar)	
Door de onderneming	

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

Bedrijfsvoorheffing	
Roerende voorheffing	

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	5.189,79	2.803,29
9146	636.070,36	508.607,01
9147	214.697,11	195.222,81
9148		

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

Boekjaar

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

Boekjaar

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

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daartuit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

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

Boekjaar

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

Boekjaar

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

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

Boekjaar

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

Boekjaar

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBODEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

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

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

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

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	74.628,54
9504	

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

Bezoldiging van de commissaris(sen)

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

Andere controleopdrachten

Beleidsadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisionele opdrachten

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

Andere controleopdrachten

Beleidsadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisionele opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	14.002,18
9506	
9507	
9508	
9509	6.050,00
9510	
9511	
9512	
9513	
9514	
9515	
9516	
9517	
9518	
9519	
9520	
9521	
9522	
9523	
9524	
9525	
9526	
9527	
9528	
9529	
9530	
9531	
9532	
9533	
9534	
9535	
9536	
9537	
9538	
9539	
9540	
9541	
9542	
9543	
9544	
9545	
9546	
9547	
9548	
9549	
9550	
9551	
9552	
9553	
9554	
9555	
9556	
9557	
9558	
9559	
9560	
9561	
9562	
9563	
9564	
9565	
9566	
9567	
9568	
9569	
9570	
9571	
9572	
9573	
9574	
9575	
9576	
9577	
9578	
9579	
9580	
9581	
9582	
9583	
9584	
9585	
9586	
9587	
9588	
9589	
9590	
9591	
9592	
9593	
9594	
9595	
9596	
9597	
9598	
9599	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

WAARDERINGSGEGEL

Woonpunt Zennevallei CVBA

Molenbom 2501

B-1500 Halle

RPR Brussel

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

AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN

VOOR RISICO'S EN KOSTEN

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

aankoop prijs of de waarde van opbouw, de schulden en schuldverdragen tegen het nog verschuldigde bedrag. In de aankoop prijs of de

waarde van

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

ingebouwtelling

van het betrokken actief voorstelt.

De afschrijvingen worden berekend voor:

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

- de verhuurde woningen vanaf 1997 over 50 jaar, op basis van een kwotient van 2% van 5/6de van de totale waarde of 33 jaar (N.F.S.);

- de verhuurde woningen vanaf 2011 over 33 jaar, op basis van een kwotient van 3,03% van 5/6de van de totale waarde, grond exclusief

terreinen worden afzonderlijk geëvalueerd.

- de modernisering van verhuurde gebouwen over 15 jaar, op basis van een kwotient van 5,68% van 5/6de van de totale waarde

- de pergola's, auto's en bergplaatsen over 66 jaar of 20 jaar (ex Huizingen)

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

- de liften over 25 jaar

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

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

- buurtoverstroom : over 10 jaar

- buurtoverstroom en machines : over 5 jaar

- materieel : over 5 jaar

- werkplaatsmaterieel : over 15 jaar

- werkplaatsmachines en materieel : over 5 jaar

- informatiematerieel : over 5 jaar

De dubieuze vorderingen op huurders worden geëvalueerd aan 75% van afrekening van betrokken huurders en onvorderbaar geëvalueerd op basis van een

juridisch legitieme document inzake de onvoldoendeheid van de schuldenaar.

Kapitaalsubsidies worden als volgt afgeschreven :

- subsidies dorpen- en stadsbeheer : op 66 jaar

- subsidies Vlaamse bewerkstellingsconferentie : op 33 jaar

Voorzieningen voor risico's en kosten

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

te voeren werken.

Deze rekening wordt geëvalueerd om rekening te houden met de prijsdaling van deze werken tussen het jaar van de berekening en het jaar van

vermoedelijke uitvoering van de werken.

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

Financiële kosten

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

aanschaffingswaarde.

Voor het boekjaar 2017 bedragen de aldus geëvalueerde interesten € 93.019,08

Kapitaalsubsidies

Tijdens het boekjaar toegelende kapitaalsubsidies: 40.785,50

Tijdens het boekjaar ontvangen kapitaalsubsidies: 40.785,50

SOCIALE BALANS

Nummers van de partiale comptes die voor de onderneming bevoegd zijn: 339

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	14,0	8,7	5,3
Deeltijds	1002	10,8	3,0	7,8
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	21,4	10,8	10,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	21.902	13.298	8.604
Deeltijds	1012	11.590	3.466	8.124
Totaal	1013	33.492	16.754	16.738
Personeelskosten				
Voltijds	1021	852.778,79	525.287,91	327.488,88
Deeltijds	1022	445.105,29	140.862,94	304.242,29
Totaal	1023	1.297.882,02	666.150,85	631.731,17
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE:	1003	20,6	9,6	11,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	31.312	14.303	17.009
Personeelskosten	1023	1.177.934,80	536.138,51	641.796,29
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	13	11	20,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	13	11	20,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	8	3	10,1
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202	8	3	10,1
universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121	5	8	10,4
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211			
hoger niet-universitair onderwijs	1212	5	8	10,4
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	13	7	18,1
Arbeiders	132		4	2,4
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROORP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijds equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	13	1	13,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	2	1	2,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	11		11,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

UITGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijds equivalenten
Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	13	4	15,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	2	4	4,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	11		11,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Perisioen	340			
Werkloosheid met bedrijfslooslag	341			
Aldanking	342			
Andere reden	343	13	4	15,8
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijds basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	7	5811	9
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	210	5812	135
Nettokosten voor de onderneming	5803	5.630,98	5813	4.091,59
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	5.421,41	58131	3.884,38
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	218,57	58132	207,21
waarvan ontvangen legemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiele beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	



JAARVERSLAG 2017