



Jaarverslag 2018





Jaarverslag 2018

Jaarverslag over het boekjaar 2018
Woonpunt Zennevallei coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk

Inhoudsopgave

<i>Voorwoord</i>	
1. Organisatie	1
1.1. Onze woonmaatschappij	1
1.2. Aandeelhouders	1
1.3. Raad van Bestuur en Dagelijks Bestuur	3
1.3.1. Samenstelling	3
1.3.2. Vergader- en overlegmomenten	5
1.3.3. Genderdiversiteit	5
1.4. Organisatie	6
1.5. Medewerkers	10
1.6. Samenwerkingsverbanden	12
2. Patrimonium	18
2.1. 1925 betaalbare huurwoningen	18
2.1.1. Overzicht woningpatrimonium toestand op 31/12/2018	19
2.1.2. Uitgevoerde herstellingen	23
2.1.3. Klachtenmanagement	25
2.2. Projecten	28
2.2.1. Opgeleverde projecten in 2018	28
2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2018	30
2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2018	31
2.2.4. Uitgevoerde renovaties	33
2.2.5. Toekomstige renovaties	34
3. Verhuring	35
3.1. Onze huurders	35
3.1.1. Huurders – Gezinssamenstelling	35
3.1.2. Nationaliteiten sociale huurders volgens gemeente	36
3.1.3. Reëel huurprijs versus basishuurprijzen	37
3.2. Kandidaat huurders	39
3.2.1. Kandidaat huurders – Evolutie per leeftijdscategorie	40
3.2.2. Keuze kandidaten	41
3.2.3. Geschrapte kandidatendossiers voor het jaar 2018	42
3.2.4. Tellerstand verhuringen op 31/12/2018	42
3.2.5. Debiteurenbeheer	45
Schulden van huurders en vertrokken huurders op 31/12/2018	50
3.2.6. Afrekening waarborg voor 2018	50
4. Visitatie	52
4.1. Vergelijking visitatierapport jaar 2013 en jaar 2018	52
5. Financiën	56

5.1. Figi, financiële gezondheidsindicatoren	56
5.1.1. Liquiditeit	56
5.1.2. Solvabiliteit	56
5.1.3. Rentabiliteit	57
5.1.4. Werkings- en onderhoudskosten	58
5.2 Kerncijfers	59
5.3. Jaarverslag van de Raad van Bestuur	63
5.4. Verslag van de commissaris – revisor	69
5.5. Jaarrekening	74

Voorwoord



“

In korte tijd
is het
patrimonium
met meer dan
een kwart
gegroeid.

2018

bleek voor Woonpunt Zennevallei in haar 98-jarig bestaan een scharnierjaar.

Het was een jaar waarin we bleven inzetten op het in stand houden, het renoveren, maar ook het uitbreiden van ons patrimonium. De oplevering van twee nieuwe projecten leverde Woonpunt Zennevallei opnieuw meer dan 50 nieuwe woningen op.

Daarmee bevestigde Woonpunt Zennevallei het afsluiten van een hoofdstuk met een historisch hoge nieuwbouwproductie. In korte tijd is het patrimonium met meer dan een kwart gegroeid.

Door deze groei, moest Woonpunt Zennevallei in 2018 haar wijze van renoveren herzien. Na 20 jaar komt er een einde aan de gekende manier van renoveren. Daarom werd in 2018 een omvangrijke meerjarenplanning opgemaakt om het komende decennium voor te bereiden. Er zal echter niet alleen gerenoveerd worden. Voor een deel van het patrimonium is het niet opportuun om te renoveren en is het beter om af te breken en een nieuwbouw te realiseren. Om dit alles betaalbaar te houden, zal een behoorlijk deel van de bestaande woningen ook verkocht worden. De bedoeling blijft om meer nieuwe woningen te kunnen bouwen dan het aantal bestaande woningen dat verkocht moet worden. Daarmee start een nieuwe episode waarin Woonpunt Zennevallei blijft inzetten op nieuwbouw in combinatie met renovatie maar daarenboven meer inzet op verkoop van bestaande woningen naast nieuwe huur- en koopwoningen.

Tot slot bleef het hele team ook in 2018 inzetten op interne versterking om de dienstverlening verder te verbeteren. Dit wordt ook bevestigd door het nieuwe visitatierapport over Woonpunt Zennevallei dat in 2018 gepubliceerd werd.

Bart Vranken - Directeur

1. Organisatie

1.1. Onze woonmaatschappij

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

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

B. Aandeelhouders verdeeld naar aard, Privaat-Publieke Samenwerking**Publieke aandeelhouders**

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

Private aandeelhouders- Middenveldorganisaties

vzw Mater et Magistra (3,07%)

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

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

Private aandeelhouders – individuele burgers

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

1.3. Raad van Bestuur en Dagelijks Bestuur

1.3.1. Samenstelling

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

Samenstelling Dagelijks Bestuur 2018

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

Samenstelling Raad van Bestuur 2018

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

Samenstelling Raad van Bestuur 2019

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

Wijzigingen Raad van Bestuur

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. In 2018 telde 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 het bestuur wordt voorbehouden voor de provincie Vlaams-Brabant.
- Drie mandaten van het bestuur worden voorbehouden voor de stad Halle.
- Drie mandaten van het bestuur worden voorbehouden voor de gemeente Beersel.
- Eén mandaat van het bestuur wordt voorbehouden voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

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

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

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

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

1.3.2. Vergader- en overlegmomenten

In 2018 hebben het dagelijks bestuur en de raad van bestuur vergaderd op volgende momenten:

Dagelijks Bestuur	Raad van Bestuur
16 januari 2018	23 januari 2018
06 februari 2018	20 februari 2018
06 maart 2018	20 maart 2018
17 april 2018	24 april 2018
8 mei 2018	15 mei 2018
	22 mei 2018
5 juni 2018	19 juni 2018
21 augustus 2018	28 augustus 2018
18 september 2018	
25 september 2018	25 september 2018
16 oktober 2018	30 oktober 2018
6 november 2018	20 november 2018
4 december 2018	18 december 2018

1.3.3. Genderdiversiteit

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

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

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

Ook in 2018 waren 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 zetelden in 2018 3 vrouwen op een totaal van 8. Op deze manier geeft Woonpunt Zennevallei concrete invulling aan genderdiversiteit.

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

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

1.4. Organisatie

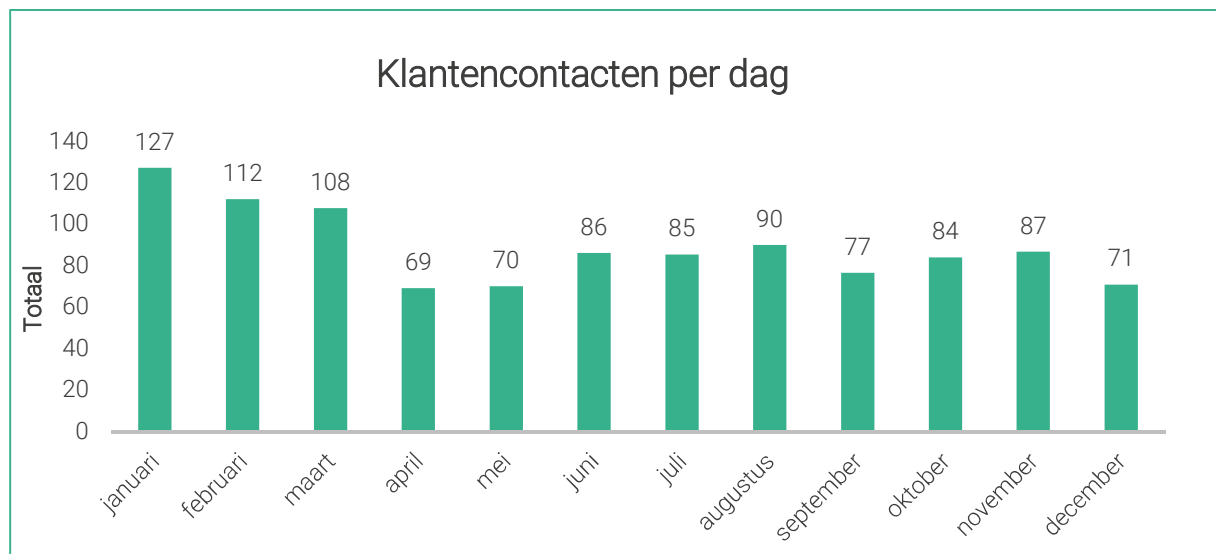
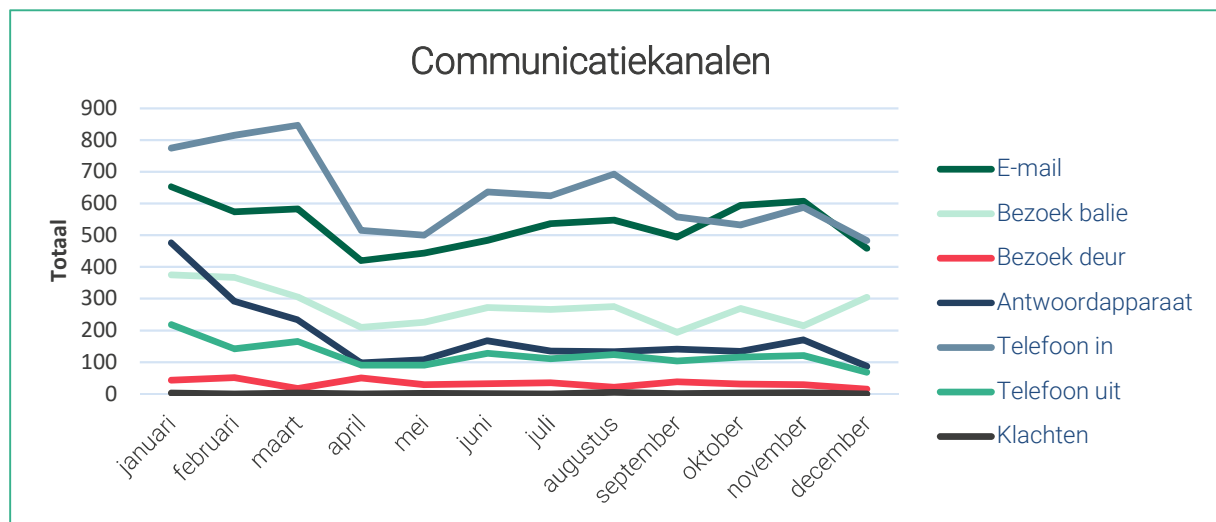
Woonpunt Zennevallei werkt met een front office enerzijds en een back office anderzijds. In de back office is Woonpunt Zennevallei georganiseerd als een lijn-staforganisatie.

De lijndiensten, in 2018 nog 3, m.n. dienst patrimonium, klantendienst en ondersteunende dienst, staan onder leiding van een diensthoofd. De stafmedewerkers en de diensthoofden staan onder de directe leiding van de directeur, terwijl de overige medewerkers ressorteren onder één van de diensthoofden van de lijndiensten. In 2018 zijn dat de medewerkers van de ondersteunende dienst en van de twee operationele diensten, m.n. dienst patrimonium en klantendienst. Deze twee laatste diensten functioneren nog steeds als een lijndienst terwijl de medewerkers van de ondersteunende door het vertrek van haar diensthoofd sinds eind 2018 rechtstreeks onder de directeur functioneren. In 2019 zijn deze medewerkers toegevoegd aan de stafdienst. Daardoor bestaat Woonpunt Zennevallei sinds 2019 slechts uit 3 diensten: namelijk de twee lijndiensten “patrimonium” en “klanten” onder leiding van een diensthoofd en de stafmedewerkers onder leiding van de directeur (stafdienst). De stafdienst staat in voor de administratie en de ondersteuning van enerzijds de directeur en anderzijds de vennootschap in het algemeen. Onder andere personeelsbeleid, financiën, aankoop, preventie, klachtenmanagement en communicatie zijn algemene ondersteunende activiteiten van de organisatie. Onder communicatie vallen ook de taken van de front office.

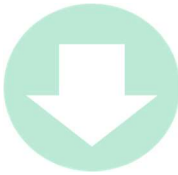
De front office

De front office heeft in het jaar 2019, **21.309** klantencontacten verwerkt. Hieronder vindt u het overzicht.

	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december	Totaal
E-mail	653	574	583	420	444	484	537	548	494	594	607	459	6397
Bezoek balie	375	367	306	210	226	272	266	275	194	269	215	305	3280
Bezoek deur	43	51	17	50	29	32	35	21	38	31	29	15	391
Antwoordapparaat	476	291	233	98	108	167	135	133	141	134	170	87	2173
Telefoon in	775	815	847	515	500	637	624	693	558	533	588	483	7568
Telefoon uit	218	142	165	90	91	128	111	124	104	116	121	68	1478
Klachten	3	0	3	0	2	1	0	5	1	3	4	0	22
	2543	2240	2154	1383	1400	1721	1708	1799	1530	1680	1734	1417	21309



2017 vs. 2018



Aantal klantencontacten in 2018: lichtjes gedaald

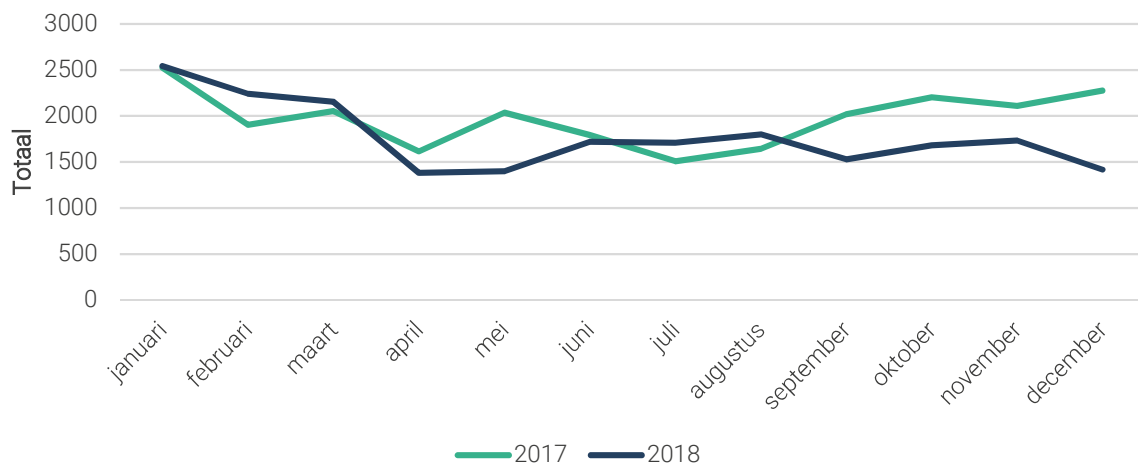
Communicatie via mail: gestegen in 2018



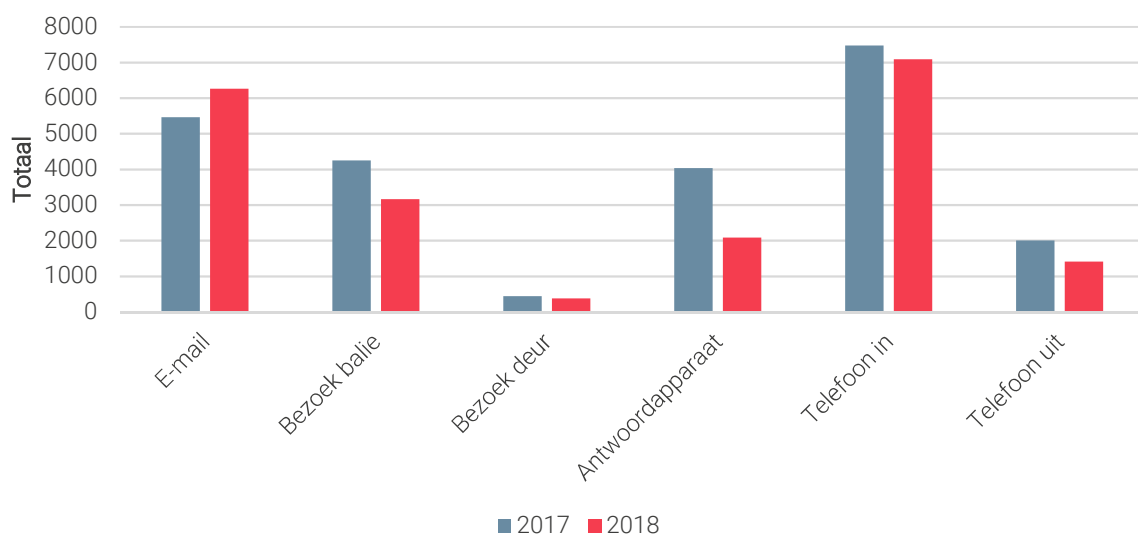
Piekmoment in 2017 & 2018: januari

Reden: huurprijsberekening en centrale verwarming

Aantal contacten 2017 vs 2018



Communicatiemiddel: 2017 vs 2018



Back office

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

Bij de dienst patrimonium zijn er daarenboven tal van klantencontacten i.v.m. technische vragen, herstellingen (al dan niet op kosten van klanten of WPZ), woonzorg, afrekeningen, 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 in functie van kandidaturen, verhuringen, gewijzigde woonstkeuze, wijziging gezinssamenstelling, huurachterstal, leefbaarheidsproblemen,... enz. Via front office worden dan afspraken vastgelegd in vooraf voorziene blokken. Daarbij wordt verzekerd dat zowel in de voor- als in de namiddag afspraken mogelijk zijn.

Bereikbaarheid

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

Deze afspraakmomenten staan los van de openingsuren van de balie.

Maandag: van 09.00 uur tot 13.00 uur

Dinsdag: van 12.00 uur tot 16.00 uur

Woensdag: van 12.00 uur tot 16.00 uur

Donderdag: van 09.00 uur tot 13.00 uur

Vrijdag: van 09.00 uur tot 13.00 uur

Ook bij de openingsuren van de balie is er bijzondere aandacht voor de werkende (kandidaat-)huurder. Elke werkdag is Woonpunt Zennevallei open tussen 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.

Deze bereikbaarheid werd in 2019 nog verhoogd door een samenwerking aan te gaan met een callcenter. Dankzij deze samenwerking wordt elke oproep persoonlijk beantwoord en komt men niet langer op een antwoordapparaat terecht. Bovendien kan het callcenter dringende meldingen onmiddellijk doorgeven aan een verantwoordelijke van Woonpunt Zennevallei. Zo is een lek in een dakgoot niet dringend, maar een breuk in de waterleiding of een brandalarm dat afgaat, wel.

1.5. Medewerkers

Op 31 december 2018 was de toestand bij Woonpunt Zennevallei als volgt:



26 medewerkers



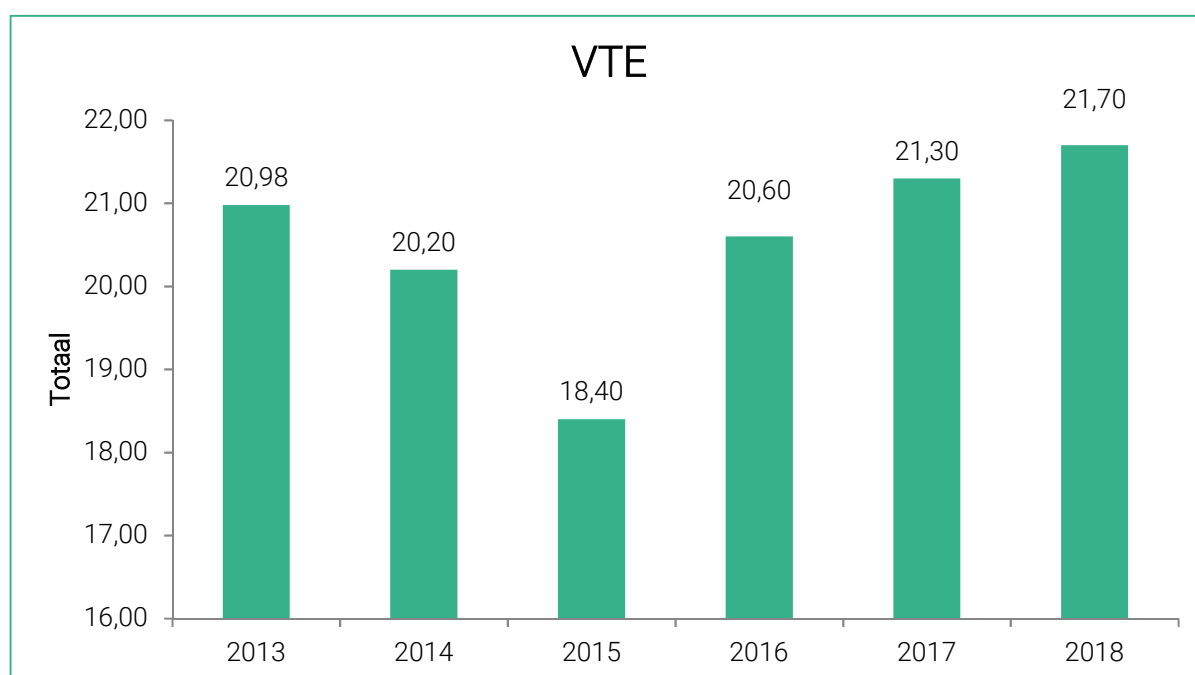
**21,7 voltijdse
equivalenten (VTE)**



**32.247,5
gepresteerde uren**

VTE over de jaren heen:

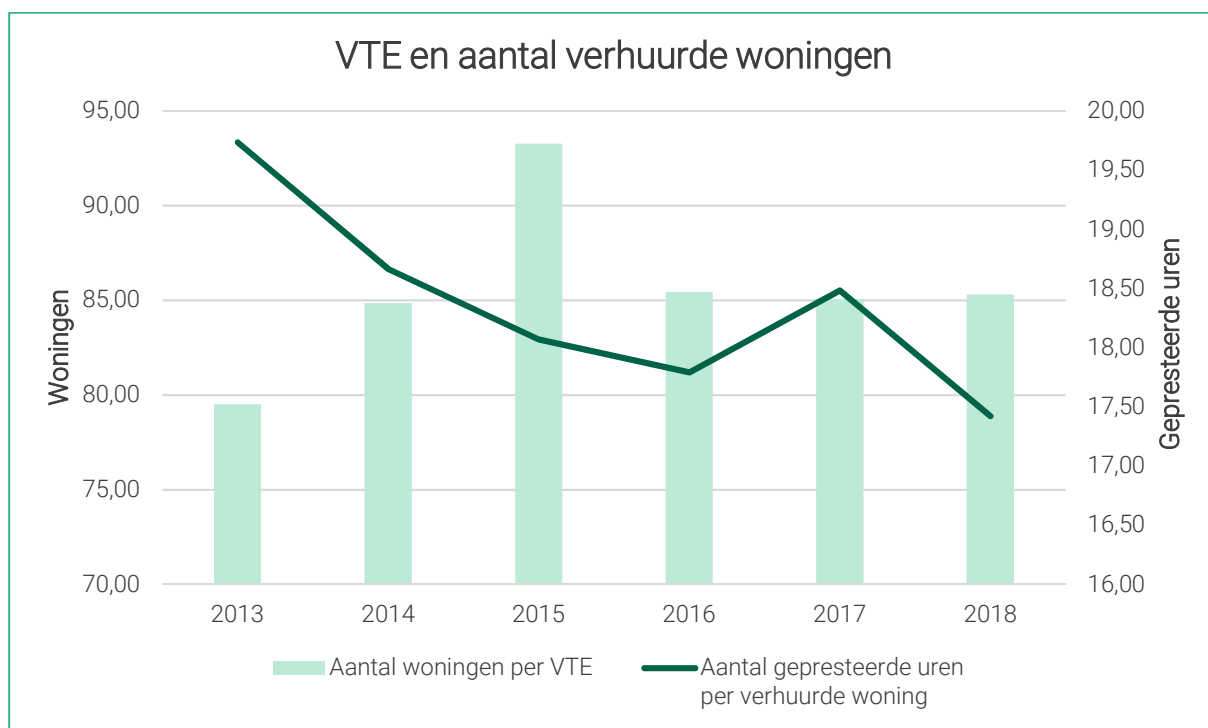
Jaar	VTE Totaal	Aantal gepresteerde uren
2013	20,98	32 918,00
2014	20,20	31 990,90
2015	18,40	31 007,20
2016	20,60	31 312,20
2017	21,30	33 492,30
2018	21,70	32 247,50



VTE vergeleken met het aantal verhuurde sociale woningen:

Verhouding VTE per verhuurde woning/handelspand

Jaar	Aantal verhuurde woningen ¹	Aantal woningen per VTE	Aantal gepresteerde uren per verhuurde woning
2013	1668	79,50	19,74
2014	1714	84,85	18,66
2015	1716	93,26	18,07
2016	1760	85,44	17,79
2017	1812	85,07	18,48
2018	1851	85,30	17,42



Het aantal gepresteerde uren is lager in 2018 dan in 2017. Dit is te wijten aan een aantal langdurige afwezigheden wegens ziekte in de dienst patrimonium.

¹ Verhuringen in samenwerking met Vlabinvest worden hier buiten beschouwing gelaten.

1.6. Samenwerkingsverbanden

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

Samenwerking met collega-woonpartners Vlaams-Brabant

Ook in 2018 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. Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting, Vilvoorde
6. Providentia, Asse
7. Sociaal Wonen Arro Leuven, Herent
8. Volkswoningbouw, Herent
9. **Woonpunt Zennevallei, Halle**
10. Goedkope woningen, Aarschot
11. Huisvesting Tienen, Tienen
12. Sociale Woningen van Landen, Landen

De laatste 3 woonmaatschappijen zijn in 2018 gefuseerd tot CNUZ.

Vlaamse Rand

Binnen die Vlaams-Brabantse groep, streven de vijf woonmaatschappijen uit de Vlaamse Rand (zie boven aangeduid) 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. In 2018 is beslist om dit vanaf 2019 open te stellen naar de collega's actief in het arrondissement Leuven.

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 2018 verder gezet, nadat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in 2017 helemaal gestopt is met de ondersteuning van de vorige kandidaten-applicatie van Vlabinvest op basis van de kruispuntbank sociale zekerheid (KSZ).

Eerder had WPZ al aan de wieg gestaan van het gezamenlijk inschrijvingsformulier in samenwerking met 5 sociale verhuurders, met name:

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

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

Aanklampende zorg

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

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

Doelstelling:

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

Vernieuwend aan dit project :

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

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

Dit samenwerkingsproject hanteert een groeiscenario dat start in Zennevallei.

- **Eerste fase:** eerstelijnszone ZENNEVALLEI samenwerking met SHM en SVK's in regio Halle Pajottenland -- TOTAAL CIRCA 4.430 WOONEENHEDEN
- **Twee fase:** eerstelijnszone AMALO / GRIMBERGEN – TOTAAL CIRCA 2.050 WOONEENHEDEN
- **Derde fase:** eerstelijnszone VILVOORDE / DRUIVENSTREEK – TOTAAL CIRCA 4.000 WOONEENHEDEN

Transitiewoningen

In 2018 ontving Woonpunt Zennevallei samen met **Sociaal Wonen arr. Leuven (SWaL)** een toezegging van provinciale middelen voor het experiment 'transitiewoningen'.

Context en uitdaging

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

Partners

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

Pilootproject

Beide partners hebben tot doel om mits de nodige middelen ter financiering van de studiekosten **transitiewoningen** te voorzien. Met dit pilootproject willen beiden woonmaatschappijen hun zittende **huurders** bij een renovatie en/of vervangingsbouw **versterken** door ze in staat te stellen om in hun **vertrouwde woonomgeving te blijven wonen**. De woning wijzigt tijdelijk, maar de huurder kan in de gekende en vertrouwde woonomgeving blijven wonen.

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

Raming

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

Actieterrein

Qua geografische omschrijving zal het pilootproject van start gaan in het werkgebied van SWaL en WPZ. Daarbij engageert WPZ zich om dit pilootproject verder uit te dragen binnen de collega-sociale verhuurders in Halle-Vilvoorde en bij uitbreiding het hele Vlabinvest-werkgebied. In de beginfase treedt SWaL op als coördinator van het pilootproject en zal dus ook de eventuele subsidie ontvangen. De subsidie zal aangewend worden om het nodige studiewerk te financieren, alsook om na marktbevraging 3 transitiewoningen te verwerven. Die transitiewoningen zullen in onverdeeldheid eigendom zijn van SWaL en WPZ. De eerste voorziene locaties zijn Boortmeerbeek, Halle en/of Beersel, afhankelijk van volgende factoren: het bouwrijp maken van het perceel, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de vergunbaarheid van de transitiewoningen. In samenspraak zullen de verdere locaties bepaald worden afhankelijk van de woonvragen die zich dan stellen.

Mogelijke toepassingen

Naast bijdragen voor woonoplossingen tijdens renovaties en vervangingsbouw, denken de partners ook aan toepassingen als starterswoningen, noodwoningen voor OCMW's en andere vormen van woonoplossingen. Dit ook m.b.t. nieuwe woonvormen. Die flexibiliteit is niet enkel een kenmerk van de transitiewoningen. Ook de partners zijn bereid om zich flexibel op te stellen en de transitiewoningen ook beschikbaar te stellen van de andere initiatiefnemers binnen het Vlabinvest-werkgebied. Met die dubbele flexibiliteit en de herhaalbaarheid binnen het vlabinvest-werkgebied, gaan de aanvragers ervan uit dat deze transitiewoningen gedurende 20 jaar kunnen bijdragen tot woonoplossingen.

Samenwerkingen op het vlak van welzijn

Regelmatige samenwerking met OCMW's

- OCMW's van Halle en van Sint-Pieters-Leeuw: maandelijks overleg in de schoot IGS Woonwinkel Zennevallei waarbij dossierbeheerders van OCMW rechtstreeks met WPZ concrete dossiers kunnen bespreken. Daarnaast is er expliciet ruimte om andere kwesties te bespreken, alsook de mogelijkheid van andere partners om hierop aan te sluiten.
- OCMW Beersel: maandelijks overleg met Lieve Brillens, coördinator welzijnsdiensten OCMW Beersel.
- OCMW Pepingen: periodiek overleg waarbij de frequentie afhankelijk is van de behoefte
- OCMW Sint-Genesius-Rode: periodiek overleg waarbij de frequentie afhangt van de behoefte

Uit deze samenwerkingen zijn in 2018 een aantal concrete initiatieven voortgekomen:

- Kinderopvanginitiatief "Het Kriebeldorp" (07/09/2018) in Dworp. Dit is al het tweede kinderdagverblijf dat WPZ mede mogelijk maakt. Eerder werd in Vogelweelde (Halle) reeds het Goudvinkje gerealiseerd.
- Doorgangswoning in Krabbostraat 37 te Dworp. WPZ verhuurt deze woning aan het OCMW van Beersel.
- 4 woningen te Halle worden sinds 2018 verhuurt aan het OCMW van Halle in functie van verhuur aan erkende vluchtelingen. Deze woningen stonden leeg in afwachting van financiering voor renovatie.



<https://www.hln.be/in-de-buurt/halle/goedkoop-onderdak-voor-vluchtelingen~ac21faf9/>

Andere samenwerkingen

- In het kader van wonen-welzijn-zorg werkt WPZ nauw samen met een tiental zorg- en welzijnspartners ten behoeve van de WPZ-huurders en ook specifiek gericht op een geschikt en betaalbaar vastgoedaanbod. Deze zorgpartners zijn o.a. **Ado Icarus, De Okkernoot, De Poel, Begeleid Wonen Pajottenland, GGZ De Raster**. Daardoor beschikt WPZ al over een specifiek aanbod in functie van doelgroepen in Sint-Pieters-Leeuw, Windmoleken, Vogelweelde, Rodenem, Molenborre, en beoogt ze dit in Lot en Buizingen.
- Er zijn in 2018 ook meerdere overlegmomenten geweest met **IGS Woonwinkel Zennevallei en IGS Woonwinkel Pajottenland**.
- In het kader van huurders met een psychiatrisch probleem houdt Woonpunt Zennevallei de dialoog open, ook met onder meer **St. Alexius**. De bedoeling hiervan is o.a. een betere re-integratie van de huurder en het vermijden van persoonlijke drama's en leefbaarheidsproblemen. In dat licht nam WPZ ook deel aan de overlegmomenten in het kader van FOC 5, functioneel overleg comité, in samenwerking met GGZ, geestelijke gezondheidszorg.

Samenwerkingen op het vlak van leefbaarheid en duurzaamheid

- In functie van het project in voorbereiding “Luna” aan de Alsebergsesteenweg in Buizingen, vond er meermaals overleg plaats met **Provincie Vlaams-Brabant, stad Halle, OCMW Halle en RISO Vlaams-Brabant**, met het oog op de **herhuisvesting van woonwagenbewoners en kleinschalig wonen**. Voor de technische aspecten rond ‘kleinschalig wonen’ is er overleg met VMSW, Provincie Vlaams-Brabant en collega-SHM’s.

In 2018 ontving Woonpunt Zennevallei een toelage van de Provincie Vlaams-Brabant in functie van woonwagenbewoners en kleinschalig wonen in het kader van het woonproject ‘Luna’. In de marge daarvan heeft WPZ afspraken gemaakt met **vzw Zennedal** in functie van **extra speelruimte** voor vzw Zennedal (Buizingen) in afwachting van het woonproject.



<https://www.hln.be/in-de-buurt/halle/campinggrond-wordt-speelterrein-voor-zennedal~a88672c0/>

- In 2018 heeft Woonpunt Zennevallei ook actief deelgenomen aan het project **“Consumptie en Sorteerscans”** in samenwerking met **Komosie** (later hernoemd naar Herwin) **en de Energiesnoeiers**.
- In haar zoektocht naar bijkomende woonoplossingen heeft WPZ met verschillende partijen samengewerkt in het kader van **CLT Zennevallei** in functie van fiscale begeleiding van kopers via opstal/erfpacht, renovatiebegeleiding van diezelfde kopers, transitiewoningen, zorgwoningen, nieuwbouw koopappartementen zonder grond,...
- WPZ heeft in 2018 samengewerkt met de Stad Halle ter voorbereiding van het **PIO-project**. Meer info: <http://www.innovatieveoverheidsopdrachten.be/projecten/gedragen-duurzaam-straatlicht>
- In het kader van samenlevingsopbouw en participatie blijft WPZ investeren in **samenlevingsopbouw** in samenwerking met **Riso** en in sterk dialoog met de **lokale overheden** (o.a. Halle en Beersel). De drie **buurttuinen** passen ook in dit kader. WPZ had i.s.m. Buurtwerk Halle reeds een buurttuin in Windmoleken. In die buurttuin waren als specifieke moestuinbakken voorzien voor de senioren in een rolstoel uit ‘Ten Hove’, serviceflats gebouwd door WPZ in 1986 en in 2006 overgedragen aan het OCMW.

Sinds 2017 is er ook ‘Rodenemhof’. Deze buurttuin ligt tussen het Reinaertgebouw en Heuvelpark fase 2. De ADL-huurders werden ook expliciet warm gemaakt om deel te nemen aan deze buurttuin. Deze buurttuin is een initiatief van Stad Halle en WPZ, met hulp van Pro Natura, een partner uit sociale economie. Dit blijkt zo een succes dat in **2018 Rodenemhof II volgde**.



<https://www.hln.be/in-de-buurt/halle/negentien-buurttuiniers-aan-de-slag-in-wijk-nieuw-rodenem~a44f32d5/>

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

- In 2017 ging de campagne van start 'Beersel wekt op'. Via deze campagne wou de gemeente van Beersel inzetten op groene energie. Een project dat kaderde binnen deze campagne was het project 'Zonneceldonoren'. Dit project, dat gedragen werd door de **Provincie Vlaams-Brabant, de gemeente en OCMW van Beersel en Woonpunt Zennevallei**, had als doel om zonnepanelen te plaatsen op sociale woningen en dit via crowdfunding. Na de inzameling van de nodige middelen konden de zonnepanelen in 2018 effectief geplaatst worden.



<https://www.hln.be/in-de-buurt/beersel/donoren-sponsoren-zonnepanelen-op-sociale-woning~a4551dd4/>

- 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 nog sneller, onder invloed van de taksen.



https://www.vreg.be/sites/default/files/document/consultatieverslag_rapp-2017-01.pdf

Om die reden werkt WPZ graag samen met de **Switch-campagne van Groep Intro**. De energiesnoeiers van Groep Intro houden in diverse gemeenten een heuse SWITCH CAMPAGNE en adviseren en begeleiden bezoekers bij de overstap van energieleverancier. Op 22 november 2018 was er bij Woonpunt Zennevallei een zitdag. Jammer genoeg is hier geen enkele reactie op gekomen. Eerder werkte WPZ al samen met deze partner in functie van energiescans en o.a. de plaatsing van zoldervloerisolatie en rookmelders.

- Inzake milieu en landbouw is er het partnerschap met een CSA zelfoogstboerderij 't Groente Hart en de zelfpluktuin 't Beizenhofke in Lembeek, Natuurland Halle, Regionaal Landschap Pajottenland en Zennevallei en met de herder van het Pajottenland in functie van duurzaam beheer van wachtpercelen.
- Voortbouwend op haar MVO-beleid en in de marge tussen WPZ als woonmaatschappij en WPZ als vastgoedactor met sociaal oogmerk zoekt WPZ synergiën met andere (sociale) ondernemingen die middels hun expertise (deelmobiliteit en hernieuwbare energie) elkaar wederzijds kunnen faciliteren en versterken, waarbij er een rechtstreeks voordeel voor de WPZ-huurders gecreëerd wordt. Via **Garage-SWAP** onderzoeken we hoe men als vastgoedpartner kan bijdragen aan een verhoogde betaalbare basismobiliteit voor onze huurders. Meer info <http://www.garage-swap.be/>

Hiervoor 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 in functie van WPZ-huurders naar aanleiding van infrastructuraanpassingen 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.

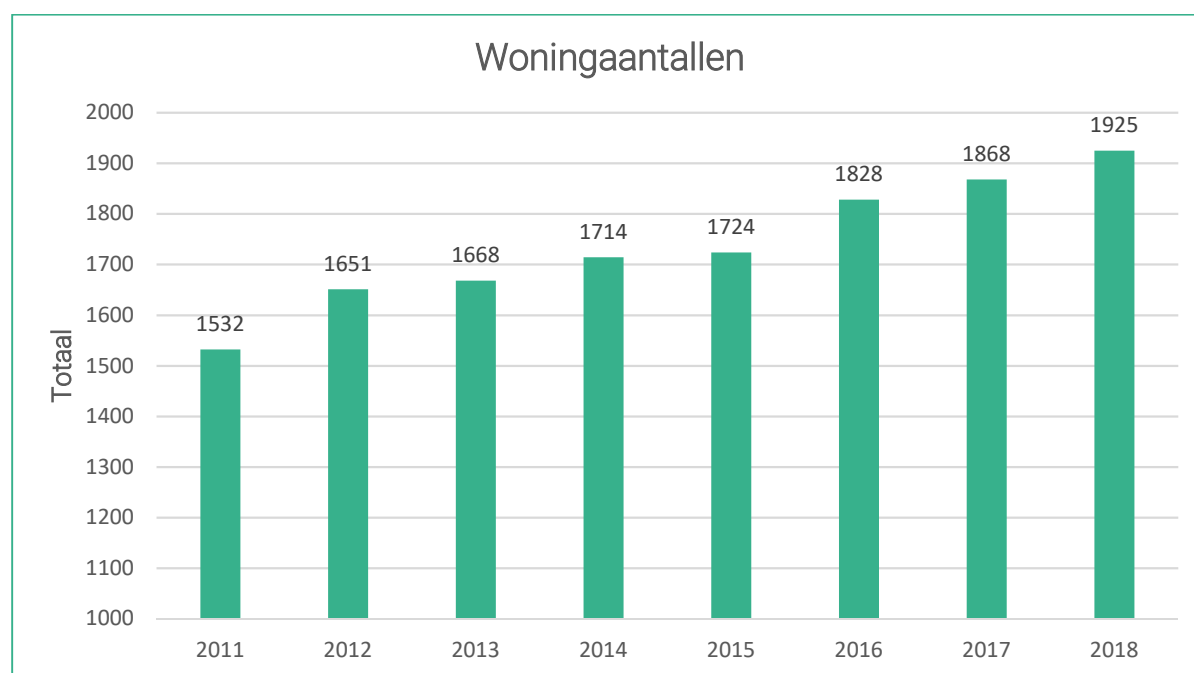
2. Patrimonium

2.1. 1925 betaalbare huurwoningen

In 2018 beheerde Woonpunt Zennevallei 1.925 betaalbare huurwoningen. Naast deze verhuurde woningen stonden er op 31 december 2018, 74 huurwoningen leeg.

Evolutie van de woningaantallen in de afgelopen jaren

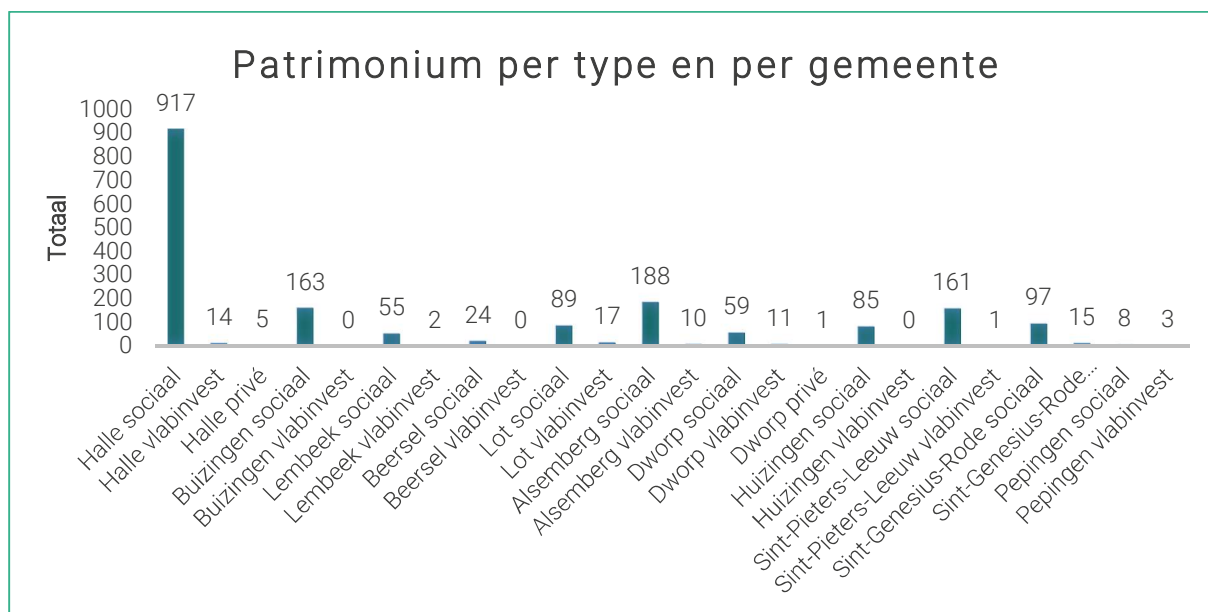
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	1532	1651	1668	1714	1724	1828	1868	1925
Toename tav t-1		+119	+17	+46	+10	+104	+40	+57
% toename tav t-1		7,77%	1,03%	2,76%	0,58%	6,03%	2,19%	3,05%
% toename tov 2011		7,77%	8,88%	11,88%	12,53%	19,32%	21,93%	25,65%



2.1.1. Overzicht woningpatrimonium toestand op 31/12/2018

2018	APPARTEMENT											
	1 KAMER					2 KAMERS				3 KAMERS	4 KAMERS	TOTAAL
	0	1	aangepast	duo-woning	Partner	2	aangepast	duo woning	Partner	3	4	
Halle sociaal	6	145	10		6	322			5	90	5	589
Halle vlabinvest		3	1			1						5
Halle privé					2							2
Buizingen sociaal		18	10			65	8			8		109
Buizingen vlabinvest												0
Lembeek sociaal		11	1			12	6			5		35
Lembeek vlabinvest						2						2
Beersel sociaal						6						6
Beersel vlabinvest												0
Lot sociaal		5				14				31		50
Lot vlabinvest		2				13				2		17
Alsemberg sociaal	2	45	4			59	4			22		136
Alsemberg vlabinvest		3				6				1		10
Dworp sociaal		7				14				5		26
Dworp vlabinvest		2								9		11
Dworp privé												0
Huizingen sociaal		5				2				3		10
Huizingen vlabinvest												0
Sint-Pieters-Leeuw sociaal		19		1	1	41		9		8		79
Sint-Pieters-Leeuw vlabinvest								1				1
Sint-Genesius-Rode sociaal	1	11				37				2		51
Sint-Genesius-Rode vlabinvest		3				9				2	1	15
Pepingen sociaal		3				5						8
Pepingen vlabinvest						2						2
Totaal	9	282	26	1	9	610	18	10	5	188	6	1164

2018	WONING								
	1 KAMER		2 KAMERS	3 KAMERS		4 KAMERS		5 KAMERS	TOTAAL
	1	aangepast	2	3	Partner 3 sl	4	Partner 4 sl	5	
Halle sociaal		30		274	2	21			327
Halle vlabinvest				7		2			9
Halle privé				3			1		4
Buizingen sociaal	1		1	43		5		4	54
Buizingen vlabinvest									0
Lembeek sociaal				12		8			20
Lembeek vlabinvest									0
Beersel sociaal				8		10			18
Beersel vlabinvest									0
Lot sociaal				39					39
Lot vlabinvest									0
Alsemberg sociaal			6	42		4			52
Alsemberg vlabinvest									0
Dworp sociaal				33					33
Dworp vlabinvest									0
Dworp privé				1					1
Huizingen sociaal			1	49		25			75
Huizingen vlabinvest									0
Sint-Pieters-Leeuw sociaal	2	32		45		3			82
Sint-Pieters-Leeuw vlabinvest									0
Sint-Genesius-Rode sociaal				41		5			46
Sint-Genesius-Rode vlabinvest									0
Pepingen sociaal									0
Pepingen vlabinvest				1					1
Totaal	3	62	8	598	2	83	1	4	761



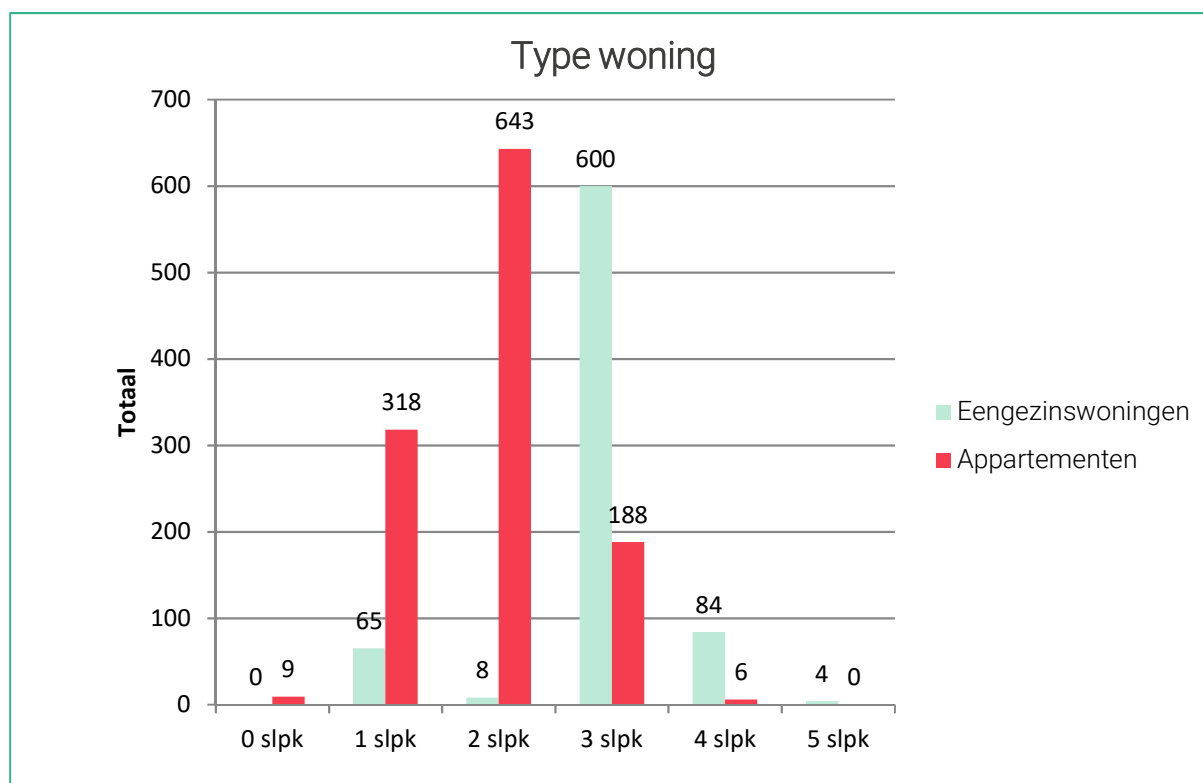
	Woningen + Appartementen
Groot Halle	1156
Groot Beersel	484
Sint-Pieters-Leeuw	162
Sint-Genesius-Rode	112
Pepingen	11
Totaal	1925

Met 1156 woonegelegenheden is de Stad Halle de grote koploper in de woningaantallen, daarna volgt de gemeente Beersel met 484 woonegelegenheden. Sint-Pieters-Leeuw (162 woonegelegenheden), Sint-Genesius-Rode (112 woonegelegenheden) en Pepingen (11 woonegelegenheden) maken de cirkel voor het werkgebied van Woonpunt Zennevallei helemaal rond.

Woningen die vallen onder de noemer “privé” omvatten woonegelegenheden die verhuurd worden aan partners, zoals de OCMW’s en Zonnestraal vzw

Overzicht aantal slaapkamers

	Overzicht aantal slaapkamers							
	0 slpk	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	totaal	%
Eengezinswoningen	0	65	8	600	84	4	761	0,3953
Appartementen	9	318	643	188	6	0	1164	0,6047
TOTAAL	10	383	651	788	90	4	1925	



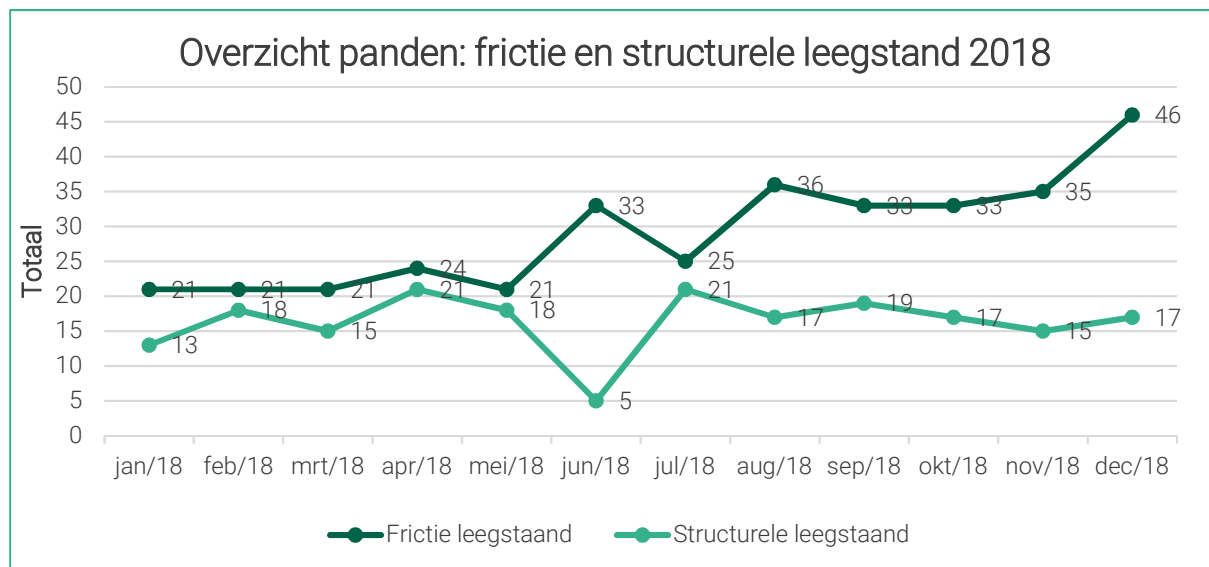
882 wooneenheden hebben 3 of meer slaapkamers. Dit stelt net geen helft voor van het totaal woonpatrimonium (45,82%).

Overzicht frictie en structurele leegstand

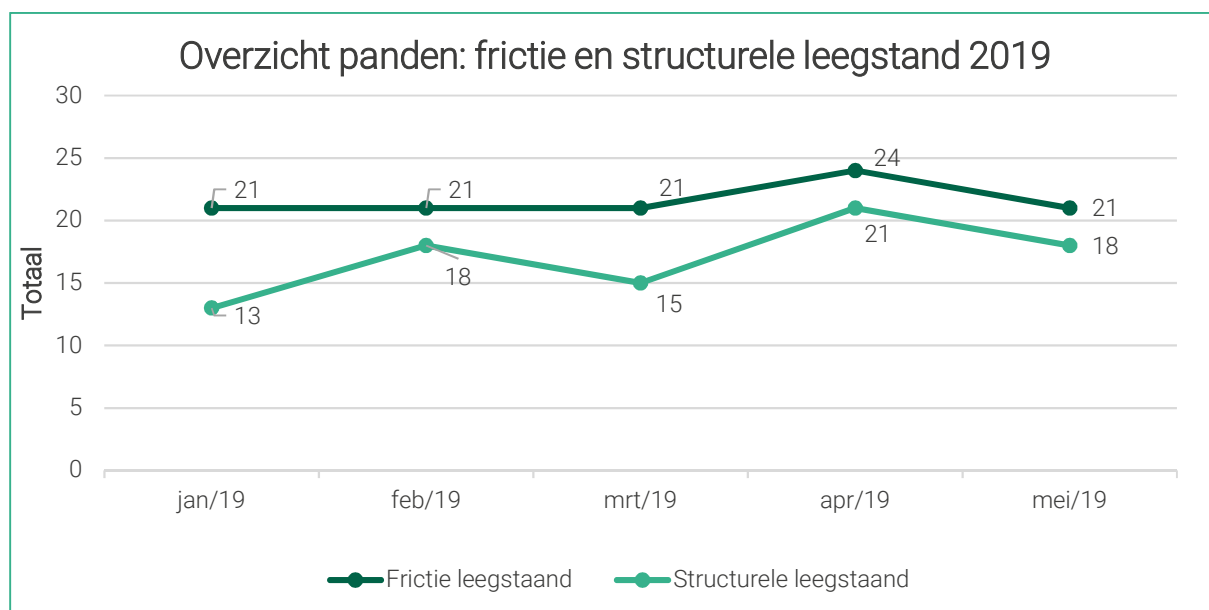
Overzicht leegstaande panden: frictie en structurele leegstand voor 2018

Maand	Frictie leegstand	Structurele leegstand
jan/18	21	13
feb/18	21	18
mrt/18	21	15
apr/18	24	21
mei/18	21	18
jun/18	33	5
jul/18	25	21
aug/18	36	17
sep/18	33	19
okt/18	33	17
nov/18	35	15
dec/18	46	17

Op het einde van 2018 diende Woonpunt Zennevallei tientallen huurders te herhuisvesten in Lembeek, Sint-Pieters-Leeuw en Huizingen. Om die reden zijn enkele woningen niet meteen toegewezen aan kandidaat-huurders maar blijven leegstaan in functie van de huurders die we moesten herhuisvesten. Vanzelfsprekend zorgt dit ervoor dat de frictieleegstand in die periode is toegenomen. Verderop staan ook de leegstandstatistieken voor de eerste maanden van 2019 reeds vermeld. Het ging dus om een tijdelijke toename. Niettemin zal zo'n toename zich steeds vaker voordoen gezien de vele renovaties die zich de komende jaren aandienen. Het is om die reden dat Woonpunt Zennevallei i.s.m. SWaL experimenteert met 'transitiewoningen' die als 'wisselwoningen' bij renovatie zouden kunnen dienen.



Maand	Frictie leegstand	Structurele leegstand
jan/19	21	13
feb/19	21	18
mrt/19	21	15
apr/19	24	21
mei/19	21	18



Overzicht verkochte woningen

Van de ruim drieduizend tweehonderd woningen die Woonpunt Zennevallei heeft gebouwd, zijn er 1394 verkocht.

Van alle woningen die Woonpunt Zennevallei sinds 1920 gebouwd heeft, worden circa 57,8% nog verhuurd. De overige woningen zijn verkocht (42,2%).

Achter het 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 werden er op een enkele uitzondering na géén woningen verkocht. Daartegenover staat 1972. In dat jaar alleen werden er 135 woningen verkocht. De jaren daaropvolgend werden nog eens respectievelijk 117, 96 en 86 woningen verkocht. Die vier jaren (1972-1975) zijn goed voor 434 verkochte woningen ofwel 31% van het totaal aantal verkochte woningen.

In 2018 werden 10 woningen van Woonpunt Zennevallei verkocht.

Openbare verkopen 2018		
Datum	Adres	Gemeente
30/mei	Tuinwijk 36	Sint-Pieters-Leeuw
	Watertorenstraat 10	Buizingen
	Tuinwijk 5	Sint-Pieters-Leeuw

13/jun	Labbeekstraat 36	Halle
	Luxemburgstraat 15	Lembeek
	Labbeekstraat 76	Halle

15/nov	EG. Belsacklaan 28	Beersel, Huizingen
	EG. Belsacklaan 30	Beersel, Huizingen
	EG. Belsacklaan 32	Beersel, Huizingen
	EG. Belsacklaan 34	Beersel, Huizingen

2.1.2. Uitgevoerde herstellingen

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

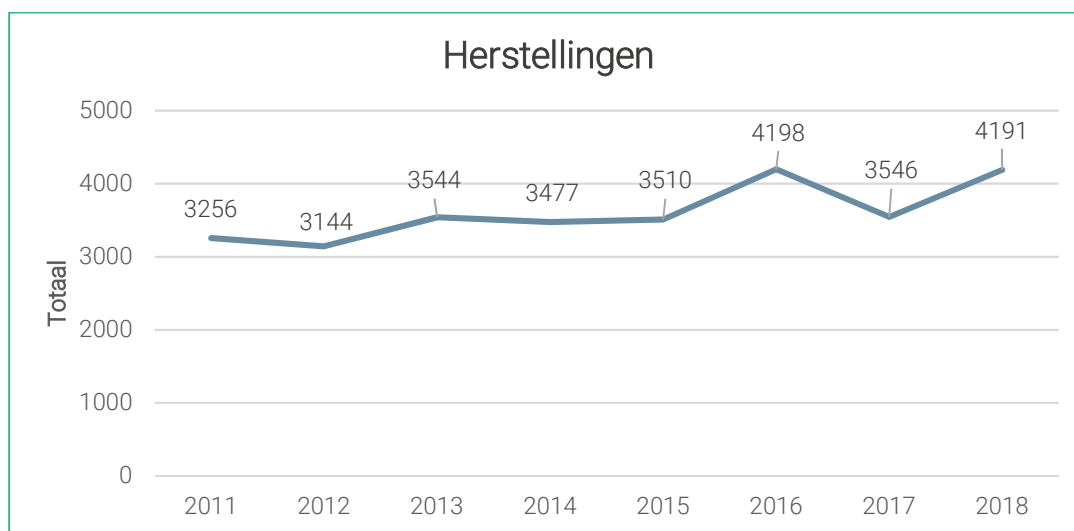
Aantal	%	Classificatiecode
1421	33,91%	Centrale verwarming
1039	24,79%	Andere
463	11,05%	Sanitair
426	10,16%	Elektriciteit + gas
283	6,75%	Schrijnwerk
145	3,46%	Herstelling plaatsbeschrijving
129	3,08%	Riolering
103	2,46%	Tuinonderhoud groen
64	1,53%	Dakwerken
48	1,15%	Algemene grondwerken
45	1,07%	Brand + Brandalarm
25	0,60%	Liften
4191	100%	

Uit de bovenstaande tabel kan men opmaken dat de meerderheid van de werkbonden worden opgemaakt voor de herstelling van een centrale verwarming (33,91%). Dit wordt gevolgd door de categorie "andere" (24,79%), sanitair (11,05%) en elektriciteit/gas (10,16%). Onder categorie "andere" vallen bv. herstellingen pleisterwerken, sloten, opruimen sluikestort, ...

De laatste jaren (2013-2015) schommelde het aantal werkbonden rond 3.500. In 2018 is het aantal werkbonden opnieuw gestegen tot boven 4.000, net zoals in 2016.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Totaal	3256	3144	3544	3477	3510	4198	3546	4191

Onderstaande grafiek geeft duidelijk een stijgende tendens van het aantal werkbonden. Dit is makkelijk te verklaren door de toename van het patrimonium. In diezelfde periode is het aantal woningen immers met 25% gegroeid. Daarnaast is er ook de ouderdom van het patrimonium. Uit de financiële planning (in samenwerking met de VMSW) bleek al dat de kost van het in standhouden van haar patrimonium duurder zou worden onder invloed van de ouderdom van een deel van haar patrimonium. Ook de visitatie raadde WPZ aan om verder in te zetten op een renovatieplanning op lange termijn die dan gecombineerd kon worden met de reeds goede financiële planning. Daarbij beval de visitatie aan om de onderhouds- en renovatieprocessen te herzien en te gieten in een onderhouds- en renovatieplanning. Dit resulteerde in een meerjarenplanning die eind 2018 werd goedgekeurd. Daarmee sluit WPZ een periode van twee decennia af waarin veel met eigen middelen gerenoveerd werd. Voortaan zal WPZ vooral gebruik maken van FS3-financiering om de renovaties te bekostigen. Op die manier kunnen meer woningen gerenoveerd worden dan met eigen middelen. Voorts wordt op die manier het patrimonium versneld aangepakt.



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

2.1.3. Klachtenmanagement

Goede leerling

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

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



Snelkoppeling naar het jaarverslag 2018:

<http://www.vlaamseombudsdienst.be/ombs/nl/docs/d4115.pdf>

Snelkoppeling naar het bemiddelingsboek 2018:

<http://www.vlaamseombudsdienst.be/ombs/nl/documentatie/bemiddelingsboek2018.pdf>

In het jaarverslag 2018 vermeldt de Vlaamse Ombudsman 2 grote huisvestingsmaatschappijen, o.a. WoninGent en Woonhaven, die in tegenstelling tot andere huisvestingsmaatschappijen durven te rapporteren over hun klachten.

	Aantal woningen	Aantal klachten	Percentage
Woonhaven Antwerpen	18000	649	3,61%
WoninGent	9300	166	1,78%
Woonpunt Zennevallei	1881	98	5,21%

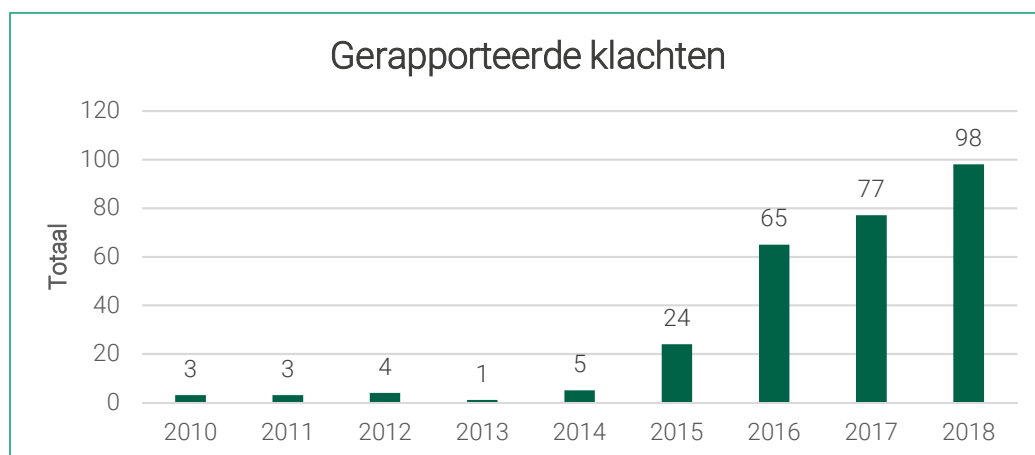
Uit de cijfers blijkt dat Woonpunt Zennevallei zeker niet ten onder doet in vergelijking met deze twee maatschappijen. In 2017 werd Woonpunt Zennevallei zelfs eervol vermeld in het jaarverslag van 2017 (p24) onder de volgende vermelding: "*Woonpunt Zennevallei rapporteert uitgebreid over de 77 geregistreerde klachten die allemaal (minstens deels) konden worden opgelost.*"



Snelkoppeling naar het jaarverslag 2017:

<http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1373519>

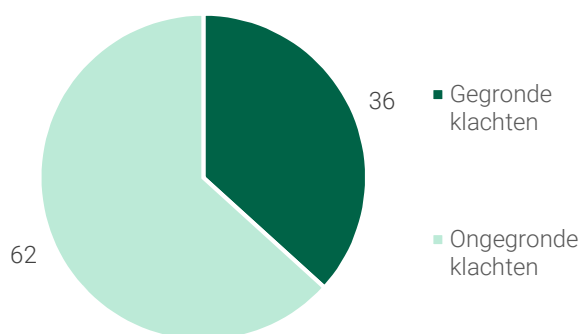
Overzicht klachten 2018





**97 van de 98
klachten werden
(deels) opgelost**

(on)gegronde klacht



Voorbeeld van een ongegronde/opgeloste klacht:

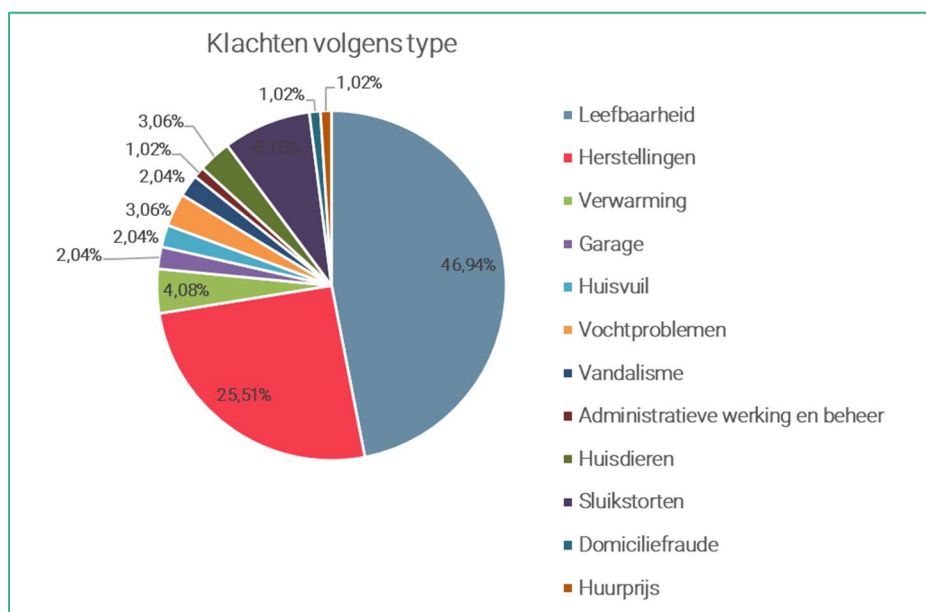
WPZ ontvangt een klacht via mail op 26/02/2018 van een huurder die klaagt over zijn buurman. De buurman zou op de voordeur hebben gespuwd. De wijkagent werd hiervoor verwittigd. Op 08/03/2018 doet zich dit opnieuw voor. De wijkagent werd opnieuw ingelicht.

De buurman werd uiteindelijk uitgenodigd bij Woonpunt Zennevallei zelf. De klachten werden met hem besproken, maar hij ontkende deze. Ook de wijkagent heeft hem persoonlijk aangesproken. Sindsdien werden er geen nieuwe klachten ontvangen. WPZ probeert samen met de 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 als ongegrond beschouwd.

Klachten ingedeeld volgens type

46,94% van de klachten gaat over leefbaarheid, 25,51% gaat over uitgevoerde herstellingen.

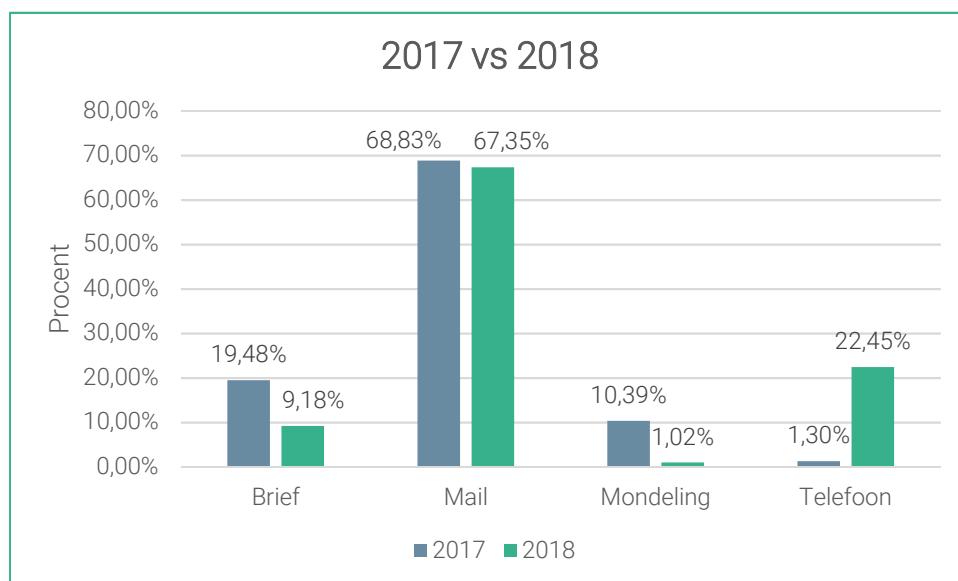
Type klacht	Aantal	%
Leefbaarheid	46	46,94%
Herstellingen	25	25,51%
Verwarming	4	4,08%
Garage	2	2,04%
Huisvuil	2	2,04%
Vochtproblemen	3	3,06%
Vandalisme	2	2,04%
Administratieve werking en beheer	1	1,02%
Huisdieren	3	3,06%
Sluikstorten	8	8,16%
Domiciliefraude	1	1,02%
Huurprijs	1	1,02%
	98	



Klachten: communicatiekanalen

Meldingen via	Aantal	%
Brief	9	9,18%
Mail	66	67,35%
Mondeling	1	1,02%
Telefoon	22	22,45%
	98	100,00%

Ruim twee derde van de klachten werd per e-mail gecommuniceerd. De top 3 wordt vervolledigd door klachten via brief en per telefoon. Als we deze cijfers vergelijken met 2017, dan zien we dat er minder klachten zijn binnengekomen via brief of aan de balie. Via telefoon zijn dan weer meer klachten binnengekomen.



2.2. Projecten

2.2.1. Opgeleverde projecten in 2018

In 2018 werden 2 projecten opgeleverd voor een totaal van **52 wooneenheden**, waarvan 18 koopwoningen.



Project Zennepark – Halle



Huurappartementen

20 sociaal

5 Vlabinvest



Bestelbedrag

€ 2.047.069,12



Start werken

1/10/2015

Eind werken

14/03/2018

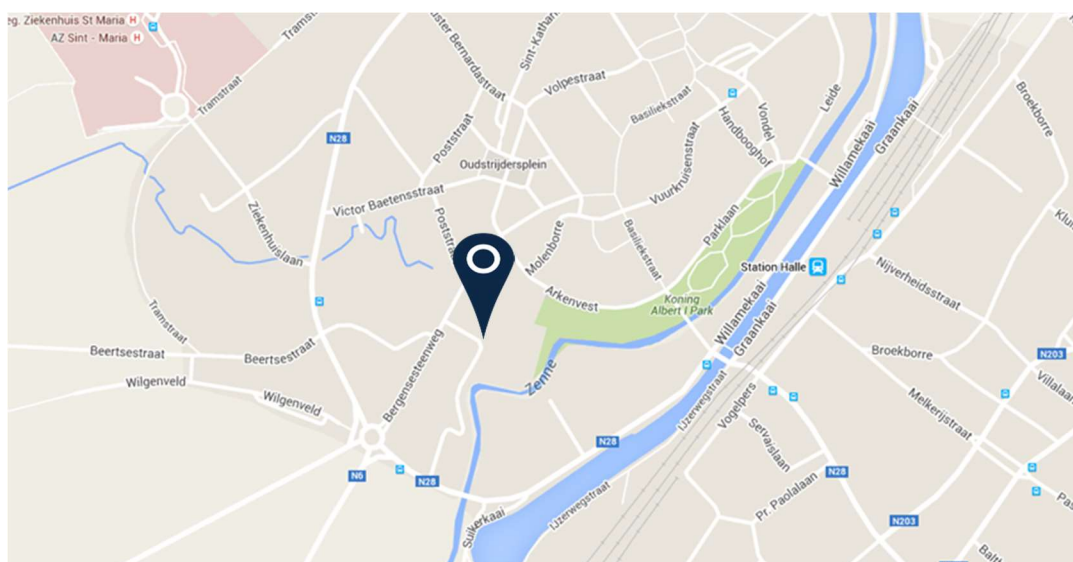


Aannemer

Elpers NV

Architect

Styfhals & Partners NV



Project Rodenem: Heuvelpark fase 2 – Halle



**18 Vlabinvest
koopwoningen**

**9 Vlabinvest
huurwoningen**



Bestelbedrag

€ 4.391.158,43



Start werken

17/08/2015

Eind werken

15/02/2018

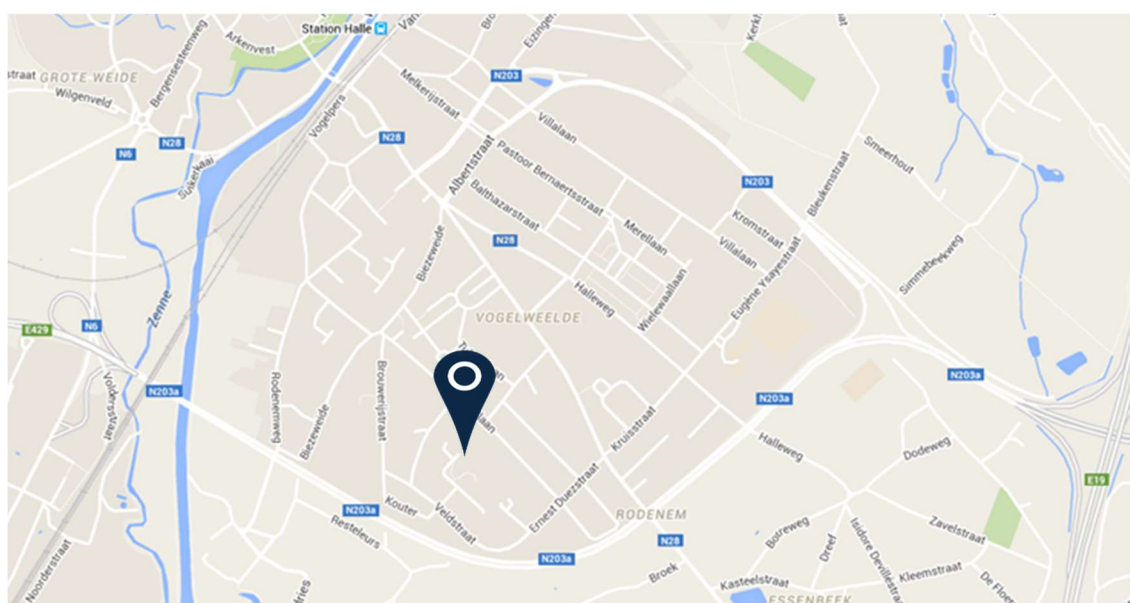


Aannemer

Bouwonderneming
Damman NV

Architect

A2D Architects CV



2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2018

Op 31/12/2018 waren er 4 projecten die in een vergevorderd stadium zaten van toekomstige uitvoering.

		AANTAL															
		sociaal		vlab(zorg)invest						Community Land Trust Zennevallei				Bescheiden huur			
		FS3 - huur		huur		eigendoms - verwerving											
A. Lopende werven - nieuwbouw				huur		koop		CLT						som			
		won	app	won	app	won	app	won	app	won	app	won	app		% soc huur	% vlab	
H-Halle	Molenborre fase 4				15			winkel - ruimte		garage-swap				15	0%	100%	
B-Dworp	Vroenenbos					15								15	0%	100%	
Sint-Genesius-Rode	Kerkstraat		6		1									7	86%	14%	
Halle	WPZ-kantoor	Nieuw onthaal kantoorgebouw															
	Subtotaal A	0	6		16	15								37	29%	71%	

- 1) Halle – Molenborre 4
De werken zullen starten rond het bouwverlof van 2019. Dit project bevat 15 appartementen die met de hulp van Vlabinvest gefinancierd zijn.
- 2) Dworp – Vroenenbos
De werken zullen starten in mei 2019. Op de site zullen 15 koopwoningen gebouwd worden.
- 3) Sint-Genesius-Rode – Kerkstraat
De afbraak staat gepland voor half 2019. Bouw van 7 appartementen.
- 4) Halle – WPZ-kantoor
Verbouwing van de inkom en raadzaal van de burelen van WPZ. De werken zullen starten rond september 2019.

Verder zijn er enkele renovatieprojecten in uitvoering op 31/12/2018.

Renovatie						
Gemeente	Adres	app/woning	# slpk.	Totaal te doen	Gerenvoerd	In uitvoering
1 H-Windmoleken	Kopheiweg 105 - 119	app.		8	2	6
2 H-Lembeek	Beneluxlaan 21-39	woning	3-4 slpk	8	5	0
3 Sint-Pieters-Leeuw	Lentelaan 23-33	woning	3-4 slpk	7	5	0
4 H-Halle	Vogelweelde Smart Retrofit	beide		10	2	0
TOT				33		

- 1) Halle – Windmoleken – Kopheiweg
In 2018 werden de 6 laatste appartementen (105-115) gerenoveerd door middel van renteloze leningen bij de provincie Vlaams-Brabant.
- 2) Lembeek – Beneluxlaan
In deze woningen werden de verwarmingsinstallaties vernieuwd. Dit werd gefinancierd met eigen middelen. De raad van bestuur heeft beslist deze woningen niet te verkopen, deze moesten versneld worden gerenoveerd.

3) Sint-Pieters-Leeuw - Lentelaan

In deze woningen werden de verwarmingsinstallaties vernieuwd. Dit werd gefinancierd met eigen middelen. De raad van bestuur heeft beslist deze woningen niet te verkopen, deze moesten versneld worden gerenoveerd.

Halle – Vogelweelde - Smart Retrofit

In een 10-tal woningen werd een proefproject gehouden waarbij de nodige energetische ingrepen berekend werden aan de hand van woning gebonden parameters. Dit project zal nog verder lopen in 2019.

2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2018

Op de volgende pagina kan men een overzicht zien van de projecten die Woonpunt Zennevallei cvba so aan het voorbereiden is in functie van financiering.

Het overzicht geeft 15 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. Sinds 2012 bouwt Woonpunt Zennevallei geen sociale koopwoningen meer, zodat die categorie onvermeld blijft. Nieuwbouw koopwoningen gebeuren voortaan in samenwerking met Vlabinvest. . Daarnaast staan in het groen de woningen gefinancierd door Vlabinvest. Daar zitten tal van koopwoningen in vervat. Rechts staan in het blauw de toekomstige realisaties in het kader van Community Land Trust Zennevallei, afgekort als CLT Zennevallei en het bescheiden woonaanbod vermeld.

Voorts maakt het overzicht duidelijk dat bovenop de 445 gerealiseerde woningen sinds 2011 er heel wat is bijgebouwd. 37 woongelegenheden zijn in opbouw. 15 woonprojecten zijn in voorbereiding, goed voor nog eens 567 bijkomende woningen. Zelfs met aftrek van de koopwoningen en de te verkopen huurwoningen heeft Woonpunt Zennevallei daarmee zicht op de kaap van 2.000 huurwoningen in beheer.

Hieronder volgt een overzicht van de projecten:

1) Beersel – Grote Baan / Kasteelstaat

Bouw van 12 koopwoningen die verkocht worden volgens de Vlabinvest-voorwaarden. WPZ zal de woningen verkopen en OCMW Beersel de onderliggende grond.

2) Halle – Windmolenveld

Bouw van 102 woningen, waarvan 30 voor specifieke doelgroepen zoals mensen met ASS, huurders die een aangepast appartement nodig hebben en huurders die bereid zijn om deel uit te maken van een cohousing project, waarbij een gemeenschappelijke leefruimte gedeeld wordt.

3) Lot – Laekeweide

De komende jaren houdt WPZ in Laekenweide enkel rekening met de bouw van 40 woongelegenheden, in combinatie met een kinderdagverblijf. Van die 40 wooneenheden zijn er 16 woningen die gericht zijn op middeninkomens (Vlabinvest) of verhuurd zullen worden als bescheiden woningen. Daarnaast zijn er 8 aangepaste appartementen, waarvan 7 gelijkvloers met tuin. Daarenboven zijn er 8 duplex-appartementen i.s.m. Vlabinvest die eventueel verkocht kunnen worden aan de huurders zonder de onderliggende grond. Deze duplexen maken dan ook deel uit van CLT Zennevallei waarbij de grond in handen blijft van de 'community' maar het duplexappartement verkocht kan worden. Tot slot worden er ook 8 reguliere sociale huurappartementen in voorzien.

4) Huizingen – 't Groen blaffeturke

Bouw van 25 appartementen, waarvan 8 boven een schoolgebouw. Deze 8 appartementen maken ook deel uit van CLT Zennevallei waarbij de grond in handen blijft van de 'community' maar het appartement verkocht kan worden, zonder de onderliggende grond.

5) Lot – Wolfabriek

Bouw van 55 woongelegenheden.

6) Pepingen – Bogaarden fase 3

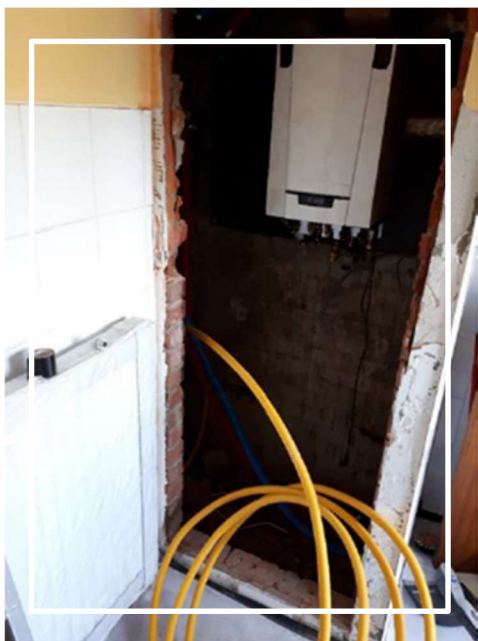
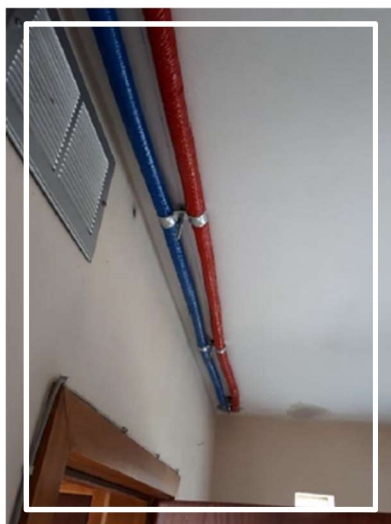
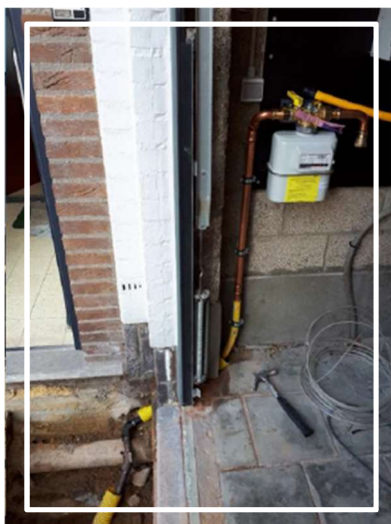
Bouw van een 20-tal woongelegenheden

		AANTAL																% soc huur	% vlab
		sociaal		vlab(zorg)invest						Community Land Trust Zennevallei		Bescheiden huur		som					
				FS3 - huur		huur		eigendoms verwerving											
		B. Projecten in administratieve voorbereiding		won	app fys bep	app	huur		koop		CLT		won	app	won	app			
won	app						won	app	won	app									
B- Beersel 2015/0371/01	Kasteelstraat - Grote Baan						12									12	0%	100%	
H- Halle 2012/0249/03	Windmolenveld f 1a		10	35	24		6		kinderopvang	garage-swap	20	7	W-delen		102	44%	29%		
	Windmolenveld f 1b kopheiweg																		
B-Lot 2008/0525/01	Laekenweide fase 1		8	8	13				K-opvang			3			40	40%	53%		
B- Huizingen 2015/0373/01	't groen blaffeturke ism school			17						8	kleuterschool				25	68%	32%		
B-Lot 2012/0302/05	Wolfabriek	8		37	4	6									55	13%	18%		
P- Bogaarden	Bogaarden fase 3		4	14		2					garage-swap				20	90%	10%		
Sint-Pieters- Leeuw	Vervangingsbouw Seizoenswijk	11			1										12	92%	8%		
H-Lembeek	Vervangingsbouw Vredeswijk	14			1				kinderopvang	CSA 't Groente					15	93%	7%		
B-Alsemberg	Vervangingsbouw Grote Kapel	7		57	1				kinderopvang	buurt huis					65	98%	2%		
H- Buizingen	E. Derooverlaan 61 CLT benovatie										1				1				
H- Sint-Rochus	Vogelweelde CLT benovatie Goudvinknl. 8, Zwaluwenl. 24										2	garage-swap			2				
Sint-Genesius- Rode	Nova Rode			32		17									49	65%	35%		
Halle - Nederhem	Rivierenhof			30		4					garage-swap				34	88%	12%		
Halle - Nederhem	Nederhem			34		14									48	71%	29%		
Halle - Buizingen	Schoolgatweg	20			6										26	77%	23%		
B-Lot 2008/0525/01	Laekenweide f 2		4	16		4									24	83%	17%		
		60	26	280	50	47	18			16	3	20	10	0	530	66%	27%		
																567			

2.2.4. Uitgevoerde renovaties

In 2018 werden vooral de gebruikelijke herstellingswerken uitgevoerd om woningen snel opnieuw te kunnen verhuren. Soms waren er ook grotere renovaties nodig, zoals in de Reinaertweg waar 6 liften grondig werden gemoderniseerd.

Ook zijn er in totaal een 130-tal verwarmingsketels vervangen. Waar mogelijk wordt er steeds gekozen voor een doorstroomketel, zodat de eventueel aanwezige aparte boilers van keuken en badkamer kunnen verwijderd worden. Hieronder zijn een paar foto's van de werken in de Seizoenswijk te Sint- Pieters-Leeuw. Daar werd overgeschakeld van mazout- naar gasverwarming. Nieuwe leidingen moesten hiervoor aangelegd worden.



2.2.5. Toekomstige renovaties

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

Zo voorzag Vlaanderen in haar energierenovatieprogramma (ERP 2020) om tegen 2020:

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

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

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

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

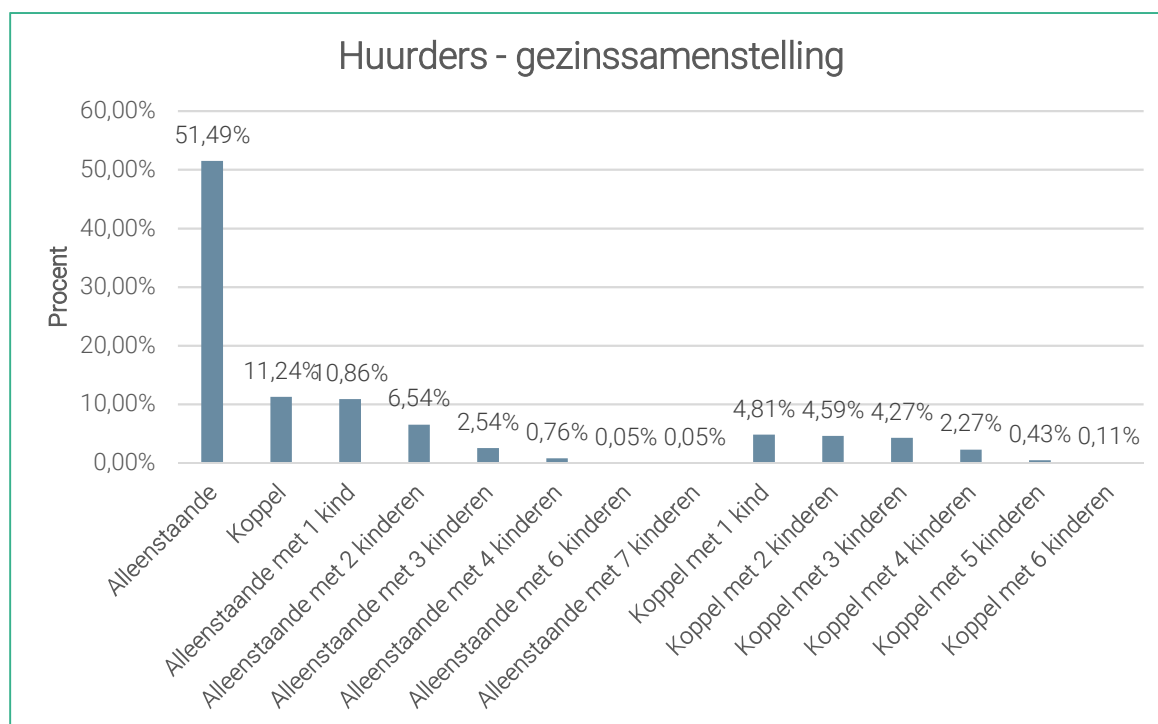
3. Verhuring

3.1. Onze huurders

3.1.1. Huurders – Gezinssamenstelling

Inwoners	Aantal	%
Alleenstaande	953	51,49%
Koppel	208	11,24%
Alleenstaande met 1 kind	201	10,86%
Alleenstaande met 2 kinderen	121	6,54%
Alleenstaande met 3 kinderen	47	2,54%
Alleenstaande met 4 kinderen	14	0,76%
Alleenstaande met 6 kinderen	1	0,05%
Alleenstaande met 7 kinderen	1	0,05%
Koppel met 1 kind	89	4,81%
Koppel met 2 kinderen	85	4,59%
Koppel met 3 kinderen	79	4,27%
Koppel met 4 kinderen	42	2,27%
Koppel met 5 kinderen	8	0,43%
Koppel met 6 kinderen	2	0,11%
TOTAAL	1851	

Uit bovenstaande tabel kunnen we vaststellen dat meer dan de helft (51,49%) van onze huurders, alleenstaande huurders zijn.



3.1.2. Nationaliteiten sociale huurders volgens gemeente

NATIONALITEITEN HUURDERS	GEMEENTE					Totaal
	Groot Halle	Groot Beersel	Sint-Pieters-Leeuw	Sint-Genesius-Rode	Pepingen	
België	1068	443	136	97	3	1747
Nederland	5	5	3		1	14
Frankrijk	2	4		2		8
Duitsland	2	1		1		4
Verenigd Koninkrijk		1				1
Zweden	1	3				4
Italië	10	2	3	1		16
Spanje	1	1				2
Portugal		1		2		3
Griekenland	3					3
Turkije	1					1
Marokko	14	1	3			18
Slowakije		1				1
Rusland	1	1		1		3
Oekraïne				1		1
Servië en Montenegro	1					1
Afghanistan	1					1
Democratische Republiek Congo	7	3	1	2		13
Centraal-Afrikaanse Republiek		1				1
Nigeria						0
Angola	1					1
Burundi	1		1			2
Kameroen	1					1
Soedan	1					1
Rwanda		1				1
Chili		1				1
Pakistan	1					1
Thailand	1					1
Totaal	1123	470	147	107	4	1851

In Groot Halle verhuurt WPZ 55 (4,90%) sociale huurwoningen aan een niet-Belg. In Beersel zijn dit 27 sociale huurwoningen. Dat is 5,74% van het totaal aantal woningen in Beersel.

3.1.3. Reëel huurprijs versus basishuurprijzen



347,59 euro

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



668,04 euro

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

Uit de cijfers blijkt dat 1.327 huurders (74,93 %) van onze sociale huurders minder dan 50% van de basishuurprijs betaalt. Vorig jaar was dit nog 73,95%.

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

De vastgoedwaarde die daarmee wordt gecreëerd kan oplopen tot 800 euro of meer (markthuurwaarde). Deze wordt te weinig verrekend in de huurprijs. Ongeacht de markthuurwaarde, wordt dat vastgoed sociaal verhuurd voor gemiddeld 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

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

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

	2018
minder dan 30%	0
> = 30 % en < 40%	0
> = 40 % en < 50%	0
> = 50% en < 60%	0
> = 60% en < 70%	12
> = 70% en < 80%	40
> = 80% en < 90%	2
> = 90 % en < 100 %	15
100%	0
Totaal	69

Deze cijfers liggen duidelijk veel hoger dan bij de sociale huurders. Dit komt doordat de huurprijs bij Vlabinvest het resultaat is van een korting op de marktprijs. Deze is niet gerelateerd aan het gezinsinkomen zoals bij sociale huur het geval is.

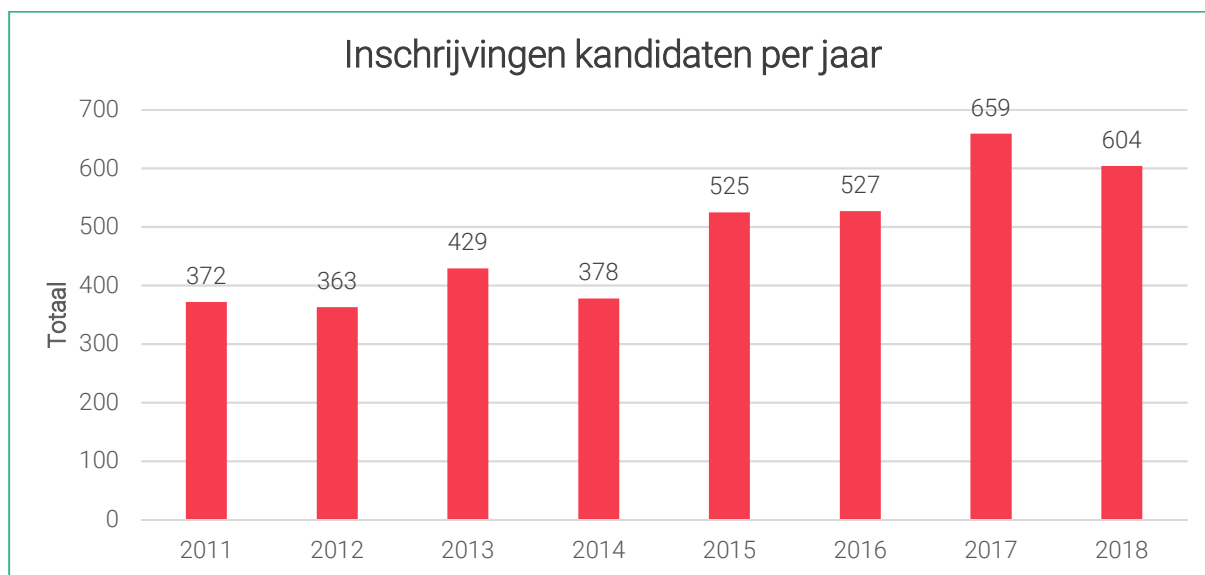
Tot slot moet nog vermeld worden dat een deel van deze reële huurprijs uiteindelijk toch niet betaald wordt. Dit komt doordat een deel van de WPZ-huurders betalingsproblemen ervaren. Deze huurachterstallen worden elders verder toegelicht. Aangezien niet alle huurachterstallen gerecupereerd worden, heeft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

3.2. Kandidaat huurders

Nieuwe inschrijvingen kandidaten

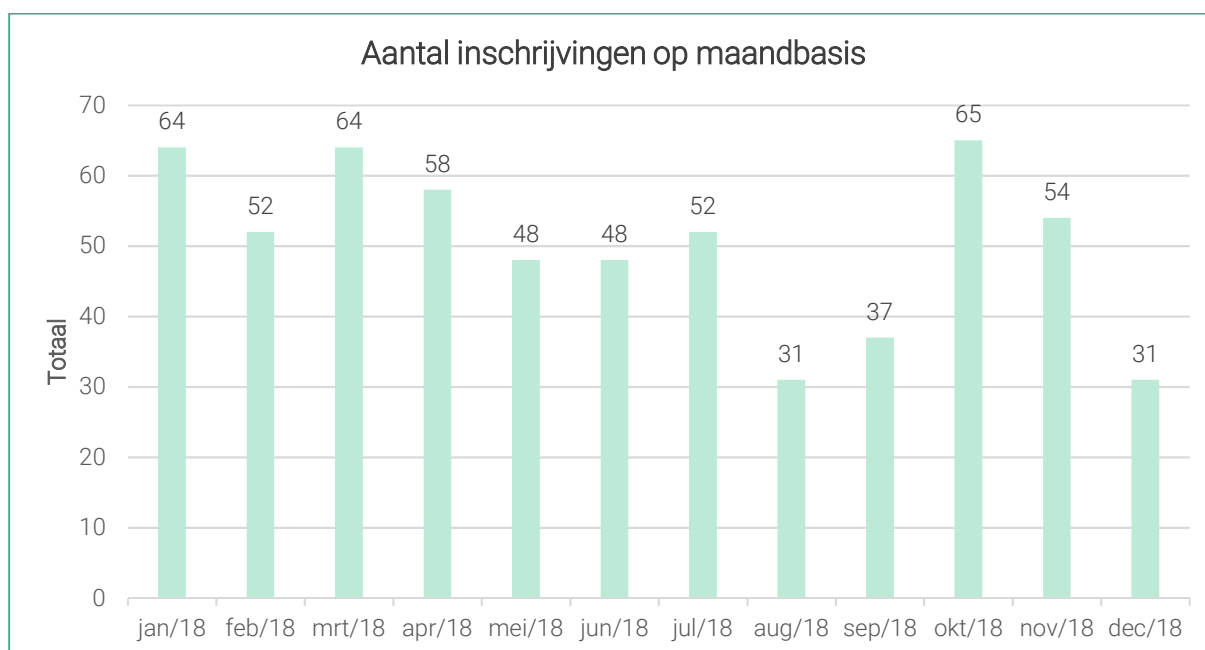
Op jaarbasis

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



Op maandbasis

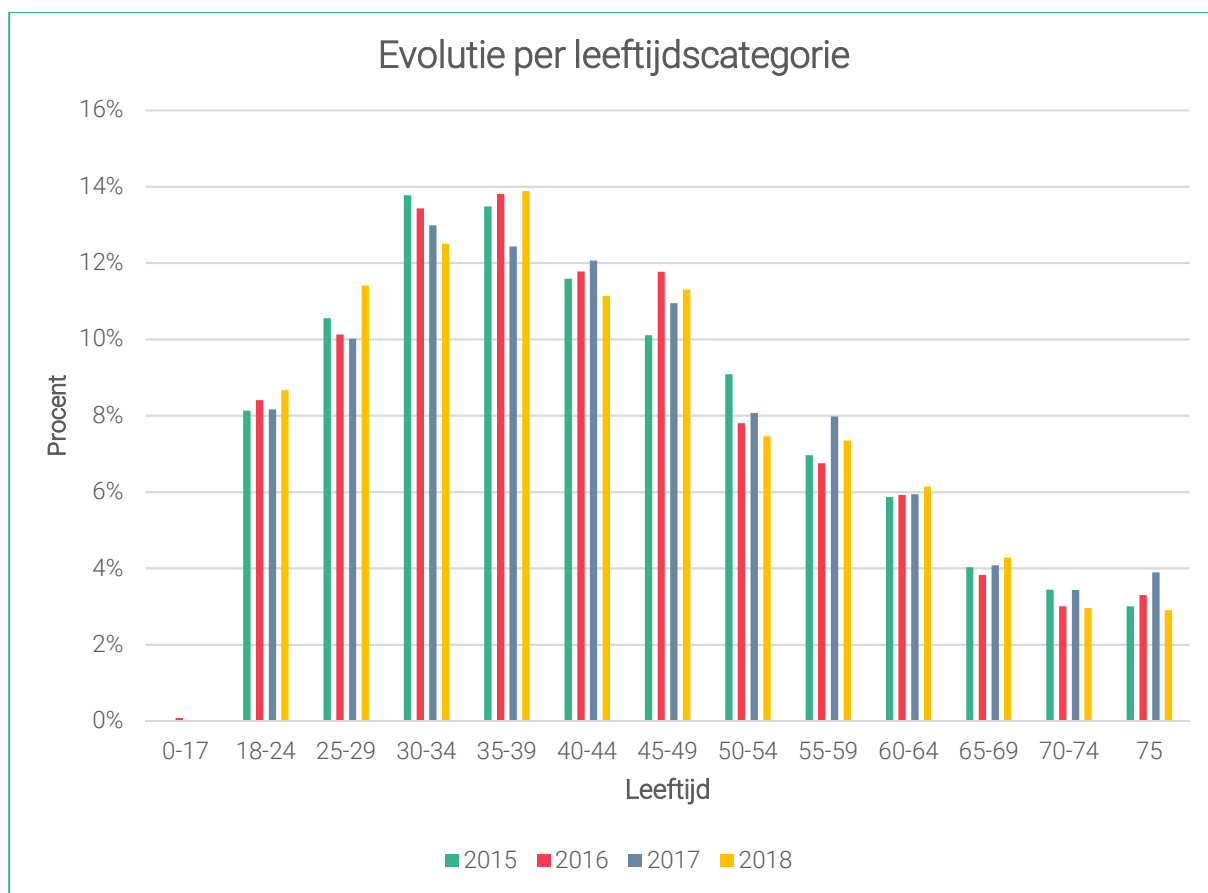
Maand	jan/18	feb/18	mrt/18	apr/18	mei/18	jun/18	jul/18	aug/18	sep/18	okt/18	nov/18	dec/18	Totaal
Aantal	64	52	64	58	48	48	52	31	37	65	54	31	604



3.2.1. Kandidaat huurders – Evolutie per leeftijdscategorie

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

Leeftijd	2015	2016	2017	2018
0-17		0,08%		0,00%
18-24	8,13%	8,40%	8,16%	8,67%
25-29	10,55%	10,13%	10,02%	11,41%
30-34	13,77%	13,43%	12,99%	12,51%
35-39	13,48%	13,80%	12,43%	13,88%
40-44	11,58%	11,78%	12,06%	11,14%
45-49	10,11%	11,77%	10,95%	11,30%
50-54	9,08%	7,80%	8,07%	7,46%
55-59	6,96%	6,75%	7,98%	7,35%
60-64	5,86%	5,93%	5,94%	6,14%
65-69	4,03%	3,83%	4,08%	4,28%
70-74	3,44%	3,00%	3,43%	2,96%
75	3,00%	3,30%	3,90%	2,91%
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

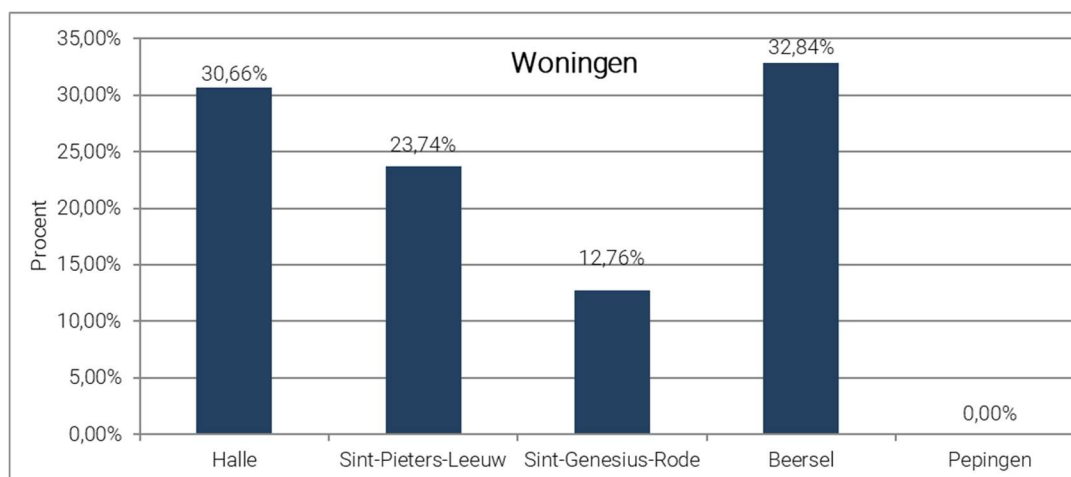
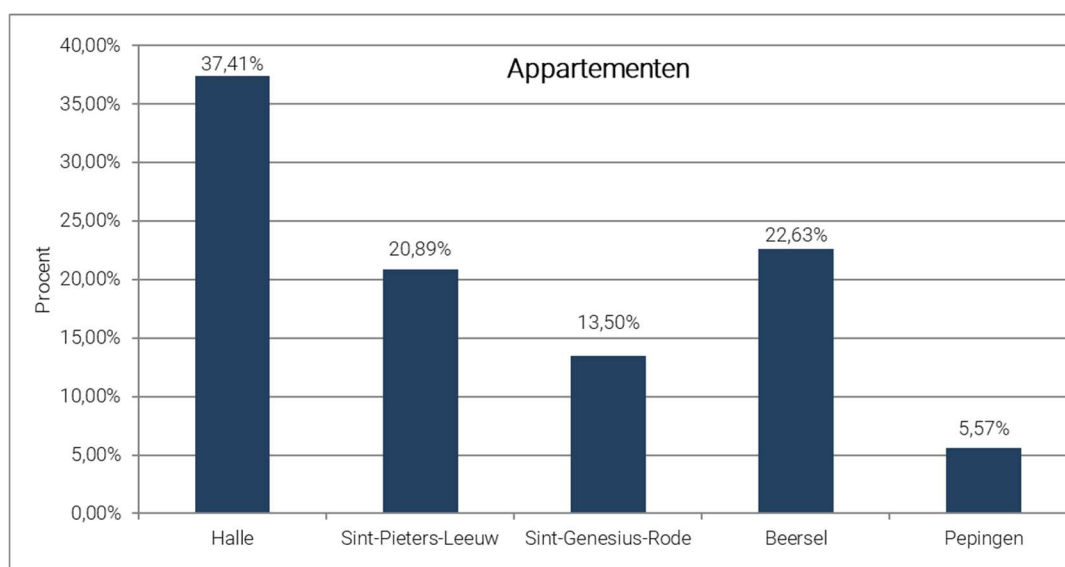


3.2.2. Keuze kandidaten

Er zijn bij de kandidaten 5.496 keuzes voor appartementen, waarbij 37,41% kiest voor Halle, 22,63% kiest voor Beersel, 20,89% kiest voor Sint-Pieters-Leeuw, 13,50% voor Sint-Genesius-Rode en slechts 5,57% kiest voor Pepingen. 2.515 keuzes gaan naar woningen.

Gemeente	Appartement							Duo-woning			Paviljoenen	
	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	Totaal	%	1	2	%		%
Halle	123	485	845	460	143	2056	37,41%				8	44,44%
Sint-Pieters-Leeuw		310	503	335		1148	20,89%	183	288	100,00%	10	55,56%
Sint-Genesius-Rode	49	181	311	201		742	13,50%					0,00%
Beersel	62	309	553	320		1244	22,63%					0,00%
Pepingen		120	186			306	5,57%					0,00%
Algemeen Totaal	234	1405	2398	1316	143	5496	100,00%	183	288	100,00%	18	100,00%

Gemeente	Studio			Woning						
	0 slpk.	Totaal	%	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	Totaal	%
Halle	86	86	52,12%	65	1	421	246	38	771	30,66%
Sint-Pieters-Leeuw			0,00%	94		323	180		597	23,74%
Sint-Genesius-Rode	32	32	19,39%			188	133		321	12,76%
Beersel	47	47	28,48%		325	320	181		826	32,84%
Pepingen			0,00%						0	0,00%
Algemeen Totaal	165	165	100,00%	159	326	1252	740	38	2515	100,00%



3.2.3. Geschrapte kandidatendossiers voor het jaar 2018

Reden	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	Totaal
Brief onbestelbaar bij toewijzing	1				1			1					3
De kandidaat blijkt een eigendom te hebben				1									1
De kandidaat heeft 2 maal geweigerd zonder geldige reden	1		1		2	4	2	3	1	1	1		16
Definitieve toewijzing	7	5	23	6	12	9	12	9	11	3	11	2	110
Opzeg rusthuis								1					1
Overleden		1		1			1						3
Schrapping owv overlijden					1								1
Schrapping owv weigeringen							1			2	1	1	5
Terugtrekking kandidaat	1	2	1	1	2				1		1		9
Totaal	10	8	25	9	18	13	16	14	13	6	14	3	149

3.2.4. Tellerstand verhuringen op 31/12/2018



Tellerstand nieuwe verhuringen 2018

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 verhuring	Na renovatie	Dringende herhuisvesting	# nieuwe verhuringen per maand
Straat + huisnr.		Pc	Gemeente																					
jan/18	Fonteinstraat 16B/01	1502	Lembeek					1								1						1		
	Fonteinstraat 16A/11	1502	Lembeek					1								1						1		
	Fonteinstraat 16A/02	1502	Lembeek					1								1						1		
	Fonteinstraat 16A/13	1502	Lembeek					1								1						1		
	Fonteinstraat 16C/11	1502	Lembeek					1								1						1		
	Fonteinstraat 10B/11	1502	Lembeek					1								1						1		
	Fonteinstraat 16C/03	1502	Lembeek					1								1						1		
	Fonteinstraat 16B/12	1502	Lembeek					1								1						1		
	Fonteinstraat 16C/13	1502	Lembeek					1								1						1		
	Fonteinstraat 16C/01	1502	Lembeek					1								1						1		
	Fonteinstraat 16B/02	1502	Lembeek					1								1						1		
	Fonteinstraat 16C/02	1502	Lembeek				1									1						1		
	Ring 13/01	1670	Bogaarden					1								1								
	Kopheiweg 95	1500	Halle					1																
	Fonteinstraat C/12	1502	Lembeek					1								1						1		
	Melkerijstraat 19/9	1500	Halle					1																
	Fonteinstraat 16B/21	1502	Lembeek					1								1						1		
	Heuvelpark 32/0001	1500	Halle					1									1							
	Wilgenhofpark 75	1600	Sint-Pieters-Leeuw			1																		1
	Klein-Bijgaardenstraat 30	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1														1		
	Klein-Bijgaardenstraat 26A	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1														1		
	Pater Van Scheutstraat 7	1600	Sint-Pieters-Leeuw											1								1		
	Pater Van Scheutstraat 8	1600	Sint-Pieters-Leeuw									1										1		
	Zonienwoudlaan 9/0006	1652	Alsemberg					1								1						1		
	Molenerf 23	1500	Halle					1																
	Merellaan 58	1500	Halle					1																
	Totaal #				0	1	0	4	19	0	0	1	0	1	0	0	16	1	0	0	0	19	0	26
	feb/18	Leeuwenkenlaan 9	1500	Halle					1															
		Mollenborre 12/38	1500	Halle					1															
		Fonteinstraat 16A/12	1502	Lembeek					1								1					1		
Melkerijstraat 15/12		1500	Halle					1																
Bloemhofstraat 15		1650	Beersel										1											
Merellaan 71		1500	Halle					1																
Reinaertweg 63/16		1500	Halle					1																
Kerkstraat 74/0102		1653	Beersel									1												
Totaal #			0	0	0	1	5	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	8		



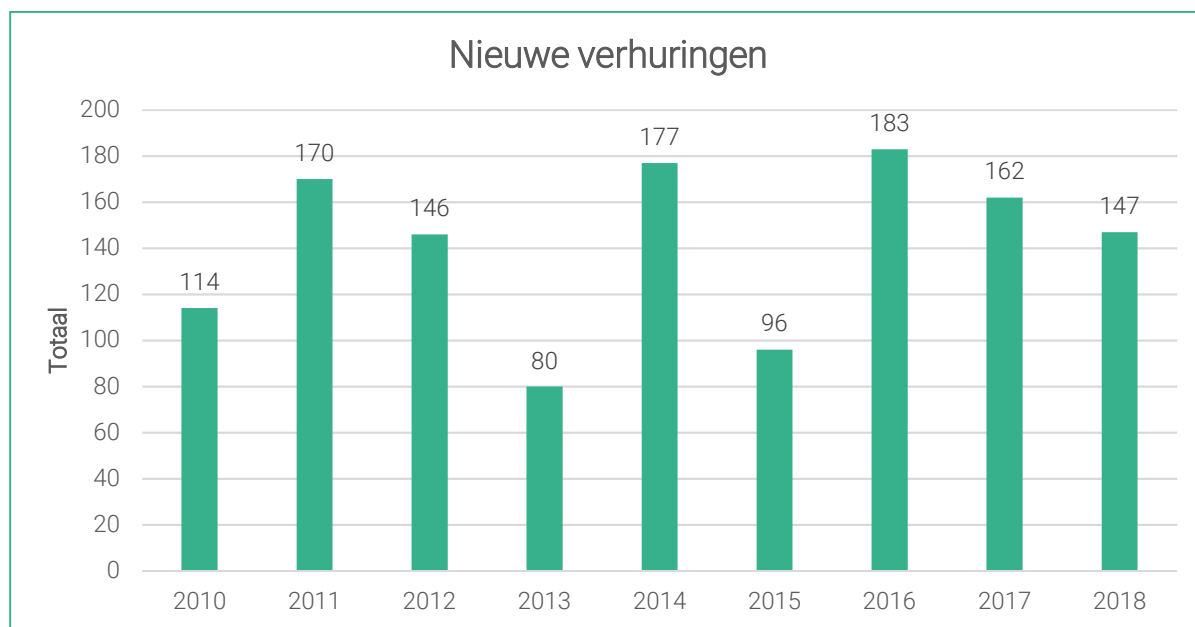
Tellerstand nieuwe verhuringen 2018

NIEUWE VERHURING			Studio	Aangepast paviljoen	Aangepast A1K	A1K	A2K	A3K	A4K	H1K	H2K	H3K	H4K	H5K	V/aberkerning	ADL-erkenning	Onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuur	Na renovatie	Dringende herhuisvesting	# nieuwe verhuringen per maand
Straat + huisnr.			Pc	Gemeente																			
mrt/18	Beneluxlaan 1	1502	Lembeek					1															
	Zonienwoudlaan 9/02004	1652	Alsemberg					1								1					1		
	Labbeekstraat 8	1500	Halle					1												1			
	Molenborre 12/26	1500	Halle									1								1			
	Blokbo 29	1651	Beersel					1												1			
	Steenweg naar Halle 305 / 0102	1652	Alsemberg					1								1				1			
	Fonteinstraat 16a/001	1502	Lembeek					1															
	Fonteinstraat 16C/21	1502	Lembeek					1															
Totaal #					0	0	4	3	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	0	4	1	0	8
apr/18	Zonienwoudlaan 9/0201	1652	Alsemberg					1								1					1		
	Borrendelle 6	1652	Alsemberg					1								1					1		
	Groebechtstraat 16/22	1500	Halle					1								1				1			
	Groebechtstraat 16/33	1500	Halle					1								1				1			
	Groebechtstraat 16/21	1500	Halle					1								1				1			
	Groebechtstraat 16/12	1500	Halle					1								1				1			
	Groebechtstraat 16/23	1500	Halle					1								1				1			
	Groebechtstraat 16/31	1500	Halle					1								1				1			
	Groebechtstraat 16/01	1500	Halle					1								1				1			
	Groebechtstraat 16/32	1500	Halle					1														1	
	Groebechtstraat 16/34	1500	Halle					1														1	
	Groebechtstraat 16/24	1500	Halle					1															
	Groebechtstraat 16/14	1500	Halle									1								1			
	Groebechtstraat 16/13	1500	Halle					1															
	Groebechtstraat 16/11	1500	Halle					1								1				1			
	Groebechtstraat 16/02	1500	Halle					1								1				1			
	Groebechtstraat 16/05	1500	Halle					1								1				1			
	Heuvelpark 28/0011	1500	Halle					1								1				1			
	Bloemhofstraat 10	1650	Beersel					1								1				1			
Totaal #					0	0	0	12	6	0	0	0	0	0	1	0	14	0	0	4	1	14	0
mei/18	Zonienwoudlaan 9 / 0202	1652	Alsemberg					1								1					1		
	Pastoor Bolsstraat 12	1652	Alsemberg					1															
	Veldekesweg 14	1500	Halle						1														
	Winterlaan 46	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1															
	Melkerijstraat 15/12	1500	Halle					1															
	Zijdeweversef 2/13	1501	Buizingen					1															1
	Koppeiweg 93	1500	Halle					1															
	Labbeekstraat 12	1500	Halle									1											
Totaal #					0	0	0	1	5	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	8
jun/18	Groebechtstraat 16/41	1500	Halle					1								1					1		
	Gaspeldoornlaan 8	1652	Alsemberg									1				1							
	Veldstraat 22/0011	1500	Halle					1															
	Cantecleer 7	1500	Halle									1				1					1		
	Cantecleer 6	1500	Halle									1				1					1		
	Steenweg naar Halle 301	1652	Alsemberg					1								1							
	Zonienwoudlaan 9/0203	1652	Alsemberg					1								1					1		
	Cantecleer 5	1500	Halle									1				1					1		
	Groebechtstraat 16/42	1500	Halle					1								1					1		
	Steenweg naar Halle 307	1652	Alsemberg					1								1					1		
	Cantecleer 13	1500	Halle										1			1					1		
	Wilgenhofpark 11B	1600	Sint-Pieters-Leeuw					1								1							
	Klein-Bijgaardenstraat 28	1600	Sint-Pieters-Leeuw						1							1					1		
	Leeuwenkenlaan 23	1500	Halle					1															
	Groebechtstraat 16/03	1500	Halle					1								1				1			
	Groebechtstraat 16/04	1500	Halle					1								1							
	Groebechtstraat 16/25	1500	Halle					1								1							
	Hovingenpad 13	1500	Halle					1														1	
	Groebechtstraat 16/35	1500	Halle					1								1					1		
	Koppeiweg 125	1500	Halle						1														
	Leeuwenkenlaan 3	1500	Halle										1										
	Veldekesweg 26	1500	Halle									1											
	Cantecleer 8	1500	Halle										1										
	Molenborre 27/03	1500	Halle					1															
Totaal #					0	1	5	5	5	0	0	0	0	6	2	0	15	1	0	1	0	11	1

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 verhuuring	Na renovatie	Dringende herhuisvesting	# nieuwe verhuuringen per maand	
	Straat + huisnr.	Pc	Gemeente																					
jul/18	Ruekevelderf 17	1500	Halle					1																
	Groebechtstraat 16/44	1500	Halle					1								1					1			
	E. Debusscherstraat 3/0001	1651	Lot					1								1					1			
	Groebechtstraat 16/45	1500	Halle			1										1					1			
	Fonteinstraat 16A/22	1502	Lembeek					1								1				1	1			
	Canteleer 12	1500	Halle										1			1					1	1		
	Willemskouter 44	1501	Beersel					1																
	Molenborre 50/41	1500	Halle					1												1				
	Watertorenstraat 47	1501	Buizingen										1						1					
	Kopheiweg 57	1500	Halle					1														1		
	Watertorenstraat 37	1501	Buizingen											1					1			1		
	Wilgenhofpark 45	1600	Sint-Pieters-Leeuw										1						1					
	Ruekevelderf 8	1500	Halle						1										1					
	Langblok 73	1651	Lot										1										1	
Totaal #				0	0	1	2	5	1	0	0	0	4	0	1	5	0	0	4	3	5	2		14
aug/18	Canteleer 9	1500	Halle										1			1					1			
	Melkenijstraat 17/A1	1500	Halle					1																
	Groebechtstraat 16/43	1500	Halle					1													1			
	Kerkstraat 76/16	1653	Dworp						1							1								
	Derooverlaan 10/2	1501	Halle					1																
	Heuvelpark 28/0001	1500	Halle					1																
	Kattenbosserf 12	1500	Halle										1					1						
	Melkenijstraat 15/6	1500	Halle					1																
	Leeuwenkenlaan 22	1500	Halle										1						1					
	Leeuwenkenlaan 2	1500	Halle										1						1					
	Canteleer 10	1500	Halle										1			1					1			
	Canteleer 11	1500	Halle										1			1					1			
	Gaspeldoomlaan 8	1652	Alsemberg										1											
	Kapellerond 8/0101	1651	Lot						1															
	Grote Kapellaan 56/0101	1652	Alsemberg							1														
	Klein Bijgaardenstraat 26	1600	Sint-Pieters-Leeuw						1															
	Labbeekstraat 33	1500	Halle							1														
Totaal #				0	0	0	4	2	4	0	0	0	7	0	0	5	0	1	2	0	4	0		17
sep/18	Tuinwijk 4/11	1501	Buizingen					1																
	Kwikstaartlaan 8/A	1500	Halle						1									1						
	Molenborre 50/27	1500	Halle					1																
	Hovingenpad 4	1500	Halle								1							1						
	Molenerf 10	1500	Halle																					
	Kopheiweg 119	1500	Halle										1											
Totaal #				0	0	0	0	2	3	0	1	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0		6
okt/18	Reinaertweg 65/8	1500	Halle					1																
	Reinaertweg 65/11	1500	Halle						1															
	Zijdewerserf 5/12	1501	Buizingen						1															
	Nieuwstraat 131/101	1640	Sint-Genesius-Rode													1					1			
	Fonteinstraat 16A/21	1502	Lembeek						1							1					1			
	Hoogveldlaan 41/4	1652	Beersel						1															
Totaal #				0	0	0	2	3	1	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	0		6
nov/18	Holleveldweg 54	1500	Halle										1											
	Molenborre 12/25	1500	Halle						1															
	Vlinderstraat 7	1640	Sint-Genesius-Rode							1				1							1			
	Kopheiweg 117	1500	Halle																					
Totaal #				0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	4		4
dec/18	Wilgenhofpark 3	1600	Sint-Pieters-Leeuw						1										1					
	Boomgaardweg 60/0103	1640	Sint-Genesius-Rode						1															
	Ring 14/12	1670	Bogaarden																		1			
	Frans Walravensstraat 41A	1651	Lot							1														
	Ring 14/11	1670	Bogaarden						1												1			
	Kopheiweg 131	1500	Halle	1																				
	Kopheiweg 13	1500	Halle							1										1				
Totaal #				1	0	0	1	4	1	0	0	0	0	0	0	4	0	0	1	1	2	0		7
Algemeen totaal op jaarbasis				1	2	6	36	59	14	0	2	0	23	3	1	65	2	3	12	10	60	7		

Overzicht van het aantal toewijzingen in de voorbije jaren

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



Concreet betekent bovenstaande statistiek dat de afgelopen 9 jaren 1.275 gezinnen een woning van Woonpunt Zennevallei hebben kunnen huren.

3.2.5. Debiteurenbeheer

Huurachterstallen

Inning achterstallige huurdergelden 2018

In 2018 werd zoals voorgaande jaar samengewerkt met 3 partners voor het innen van huurachterstallen. De voornaamste partner hierbij blijven de OCMW 's. De lijsten met huurachterstallen worden maandelijks overgemaakt aan de OCMW 's waarna deze de lijsten nakijken op gekende cliënten.

De tweede partner is TCM. Dit incassobureau werd in 2018 steeds minder ingeschakeld. Dit omwille van een aanpassing van het debiteurenbeheer. Huurders worden nu een eerste maal aangemaand via een schrijven. Ze krijgen dan 5 dagen om de huur te betalen. Na deze 5 dagen worden de lijsten opnieuw getrokken en worden de huurders met achterstal nogmaals opgebeld. Opnieuw krijgen de huurders 5 dagen om de achterstal te betalen. Indien de achterstal op dat moment nog niet betaald werd, worden ze doorgestuurd naar TCM.

De derde partner is Mytrusto. Deze sociale deurwaarder wordt niet automatisch ingeschakeld door Woonpunt. De huurders dienen zelf de stap te zetten naar Mytrusto. Woonpunt adviseert in haar aanmaningsbrieven de huurders met meerdere schulden, steeds contact op te nemen met Mytrusto. Het aantal huurders die deze stap effectief zet, blijft echter klein.

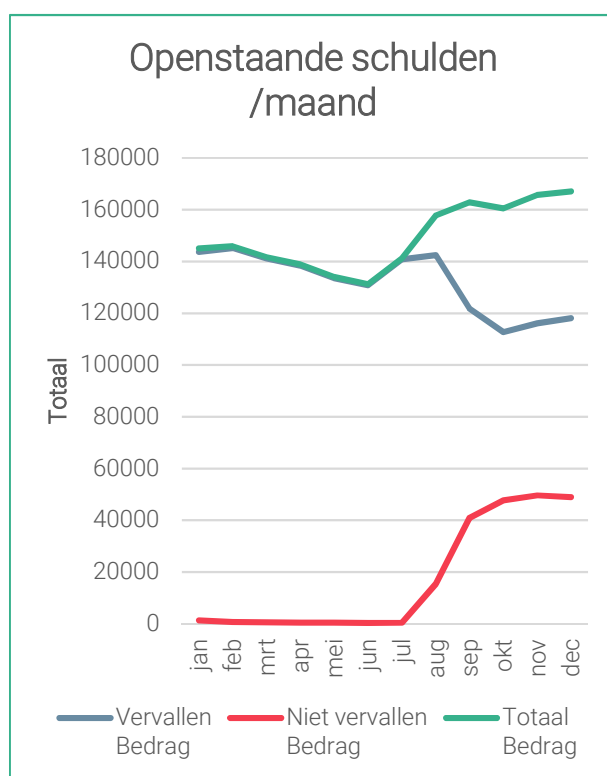
Overzicht huurachterstallen huidige huurders 2018

In onderstaande tabel kan u het de totale huurachterstallen per maand terugvinden en dit voor de zittende huurders. In de maand augustus is er een duidelijke opsplitsing te zien tussen het 'vervallen bedrag' en het 'niet vervallen bedrag'. De oorzaak hiervan is het omzetten van alle afbetaalplannen naar de daarvoor voorziene module in Gashnet². Hierdoor wordt het bedrag van de schuld omgezet naar een niet vervallen bedrag en worden de afbetalingen maandelijks in schuld gezet tot algemene afbetaling van de schuld.

Overzicht totaal bedrag huurachterstallen per maand

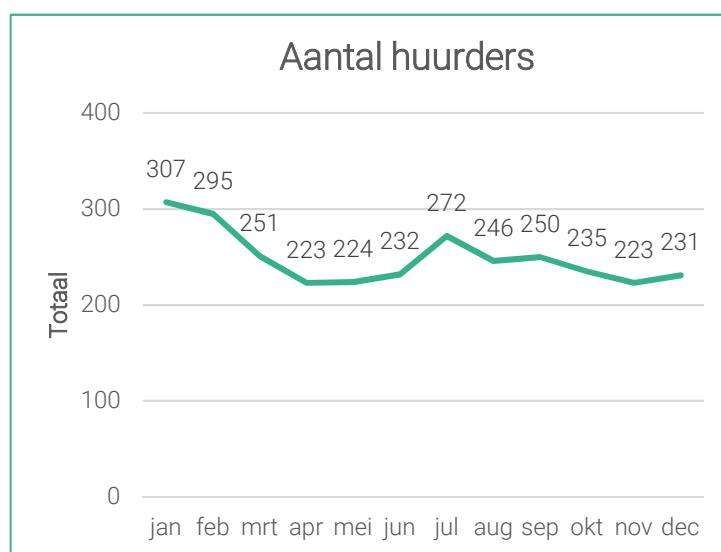
Overzicht openstaande schulden per maand

Maanden	Vervallen Bedrag	Niet vervallen Bedrag	Totaal Bedrag
jan	143758	1277	145036
feb	145202	694	145896
mrt	141164	593	141757
apr	138377	495	138871
mei	133611	436	134046
jun	130868	378	131246
jul	140877	373	141250
aug	142450	15420	157870
sep	121875	40953	162828
okt	112732	47750	160482
nov	116132	49638	165770
dec	118123	48998	167121
Eindtotaal	1585168	207005	1792173



Aantal huurders met achterstal

Maand	Aantal huurders
jan	307
feb	295
mrt	251
apr	223
mei	224
jun	232
jul	272
aug	246
sep	250
okt	235
nov	223
dec	231
Eindtotaal	2989



² Gashnet Plus is het databasebeheersysteem waarmee Woonpunt Zennevallei dagelijks werkt.

Het aantal huurders met achterstal, alsook het totaalbedrag van de achterstallen is het hoogst in januari. De oorzaak hiervan kan liggen in het betalen van de oude huur door enkele huurders. Het grote bedrag in het begin van het jaar daalt namelijk vrij snel weer in de maanden die daarop volgen.

In juli zien we opnieuw een sterke stijging in de cijfers. De oorzaak hiervan ligt aan het hoge aantal rechtzettingen. Vanaf juli werd het verwerken van mutatiegegevens mogelijk in Gashnet. Hierdoor werden wijzigingen in gezinssituaties sneller opgemerkt en werden ook de huurprijzen sneller aangepast.

Tegelijk met de invoering van de mutatiegegevens, werden de gezinssamenstellingen van alle huurders gecontroleerd. Hieruit kwamen enkele bijwoningen aan het licht die nooit werden aangegeven. De huurprijs van deze huurders werd met terugwerkende kracht rechtgezet. Deze rechtzettingen werden allemaal ingeboekt in de maand juli. Dit verklaart mee de stijging van de huurachterstallen. De meeste van deze huurders vroegen afbetaalmodaliteiten aan.

Aantal dossiers per achterstaltype

Categorie	Aantal
Aangif.collectief	7
Afbetalingsplan	92
Afbetalingsplan TCM	20
Betekening vonnis deurwaarder	7
Huurder	378
Huurder oud	2
Ingebrekestelling advocaat	85
Niet op te nemen	120
Plan bij MyTrustO	7
Plan collectief	9
TCM incassobureau	139
Verzoekschrift vredegerecht	46
Vonnis afbetaling	22
Vonnis verbreking	3
Eindtotaal	569

In bovenstaande tabel en grafiek kan men het aantal dossiers per achterstaltype zien. Zo zijn er in 2018, 85 ingebrekestellingen gestuurd. Per dossier kunnen er verschillende ingebrekestellingen zijn. In 46 dossiers was er een lopend verzoekschrift. In 22 dossiers werd een vonnis voor afbetaling uitgesproken. Er moet hierbij rekening gehouden worden dat deze vonnissen al van voor 2018 lopende kunnen zijn.

In 13 dossiers werd een vonnis voor verbreking uitgesproken. In 10 van deze dossiers werd het vonnis effectief betekend en uitgevoerd.

In totaal werden 139 dossiers doorgegeven aan TCM voor verdere opvolging. Het is mogelijk dat 1 dossier meerdere malen werd doorgegeven.

92 dossiers kregen een afbetaalplan toegekend door de klantendienst.

20 dossiers kregen een afbetaalplan toegekend door de TCM.

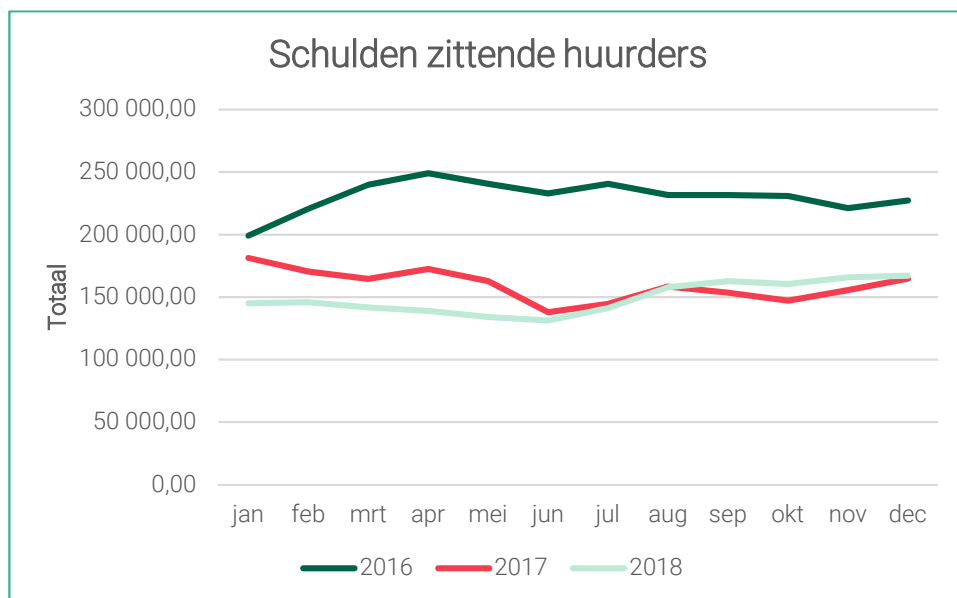
In totaal waren er in 2018, 7 lopende dossiers bij Mytrusto. De meeste hiervan werden echter stopgezet doorheen het jaar omwille van een verdere toename van de schuld.

9 huurders hadden een lopende collectieve schuldenregeling lopen in 2018 waarbij WPZ werd opgenomen in de schuldenregeling. De collectieve schuldenregeling kan reeds voor 2018 gestart zijn. 7 huurders hadden in 2018 een aangifte van collectieve lopen.

In totaal kregen 120 dossiers de status "Niet op te nemen doorheen 2018". Dit zijn veelal dossiers waarin een herberekening werd doorgevoerd. De mensen krijgen dan tijd om de maandelijkse betaling aan te passen en worden niet aangemaand. Huurders die tijdig laten weten dat ze later gaan betalen, krijgen voor de lopende maand de status "Niet op te nemen". Dit wordt in de maand daaropvolgend dan gecontroleerd. Ook in dossiers waar een fout wordt ontdekt, wordt de status "Niet op te nemen" toegepast. Zo worden huurders niet ten onrechte aangemaand.

Overzicht huurachterstallen doorheen de jaren

	2016	2017	2018
jan	199 042,72	181 312,90	145 035,70
feb	220 746,73	170 383,41	145 895,62
mrt	239 777,14	164 455,35	141 756,85
apr	249 098,79	172 525,03	138 871,14
mei	240 685,77	162 740,21	134 046,40
jun	232 992,27	137 959,77	131 246,03
jul	240 571,79	144 688,29	141 250,45
aug	231 726,96	158 422,31	157 870,08
sep	231 666,38	153 480,09	162 828,20
okt	230 936,96	147 069,47	160 481,89
nov	221 181,91	155 544,72	165 769,80
dec	227 238,72	164 704,37	167 120,90



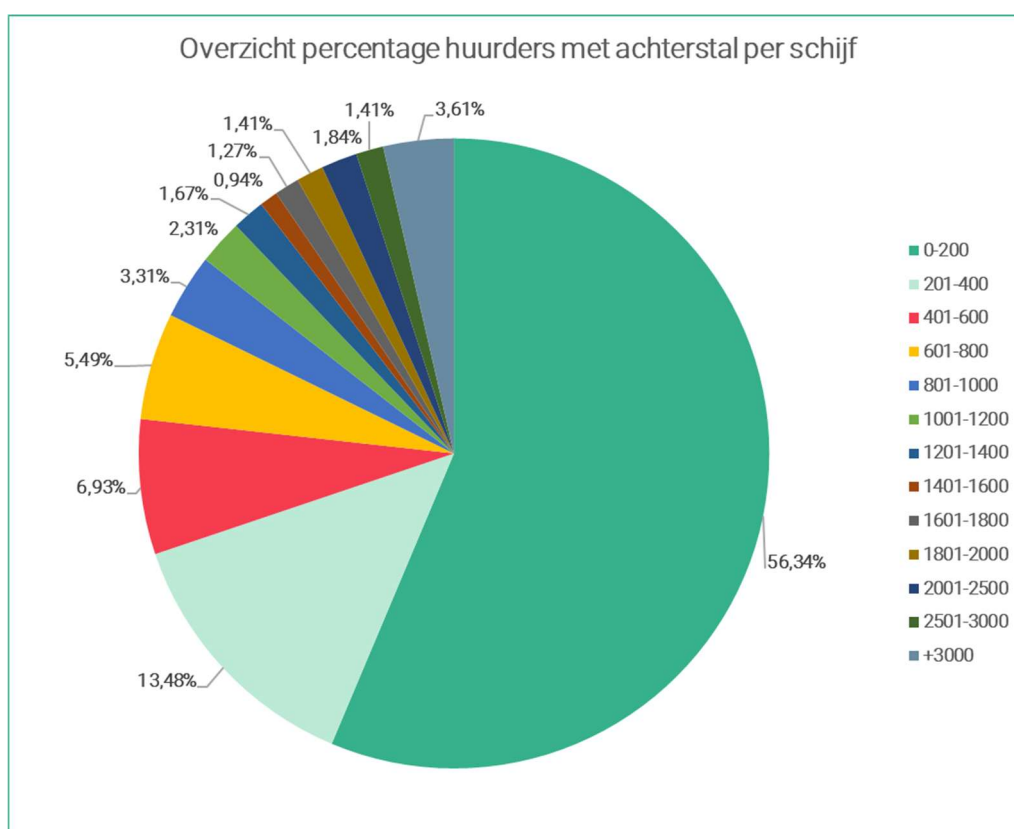
In het overzicht hierboven kunnen we zien dat het maandelijks bedrag van huurachterstallen bij zittende huurders in het eerste deel van 2018, lager was dan in voorgaande jaren. Vanaf juli ligt het bedrag opnieuw boven het bedrag van 2017. Deze stijging in juli 2018 werd hierboven reeds verklaard.

Aantal huurders met achterstal in functie van bedrag

Uit onderstaande tabel blijkt dat meer dan de helft van de huurders met achterstal, slechts een huurachterstal hebben van minder dan 200 euro. Een verdere uitsplitsing leert ons zelfs dat bijna 50% van de huurders met huurachterstal een schuld hebben van minder dan 100 euro.

Bedrag (euro)	Percentage huurders
0-200	56,34%
201-400	13,48%
401-600	6,93%
601-800	5,49%
801-1000	3,31%
1001-1200	2,31%
1201-1400	1,67%
1401-1600	0,94%
1601-1800	1,27%
1801-2000	1,41%
2001-2500	1,84%
2501-3000	1,41%
3000	3,61%
Eindtotaal	100,00%

Bedrag (euro)	Percentage huurders
0-100	49,38%
101-200	6,96%



Schulden van huurders en vertrokken huurders op 31/12/2018

	Zittende huurders huurachterst al	Huurachterstal % van jaarl. te innen huur	Achterstal vertrokken huurders (huurgeld +herstelkosten + advokaatskosten,...)	Totaal achterstal	Totaal maandelijks te innen
januari	€ 145 035,70	1,65%	€ 329 985,35	€ 475 021,05	€ 724 291,13
februari	€ 145 895,62	1,66%	€ 336 301,35	€ 482 196,97	€ 724 434,09
maart	€ 141 756,85	1,62%	€ 354 853,48	€ 496 610,33	€ 726 170,44
april	€ 138 871,14	1,58%	€ 365 099,32	€ 503 970,46	€ 725 505,50
mei	€ 134 046,40	1,53%	€ 369 805,78	€ 503 852,18	€ 724 469,92
juni	€ 131 246,03	1,50%	€ 361 574,26	€ 492 820,29	€ 734 481,82
juli	€ 141 250,45	1,61%	€ 356 081,98	€ 497 332,43	€ 733 561,42
augustus	€ 157 870,08	1,80%	€ 352 990,13	€ 510 860,21	€ 736 265,51
september	€ 162 828,20	1,86%	€ 354 318,60	€ 517 146,80	€ 735 449,22
oktober	€ 160 481,89	1,83%	€ 354 727,79	€ 515 209,68	€ 734 395,03
november	€ 165 769,80	1,89%	€ 349 594,34	€ 515 364,14	€ 733 980,37
december	€ 167 120,90	1,91%	€ 358 624,18	€ 525 745,08	€ 733 235,83
					€ 8 766 240,28

3.2.6. Afrekening waarborg voor 2018

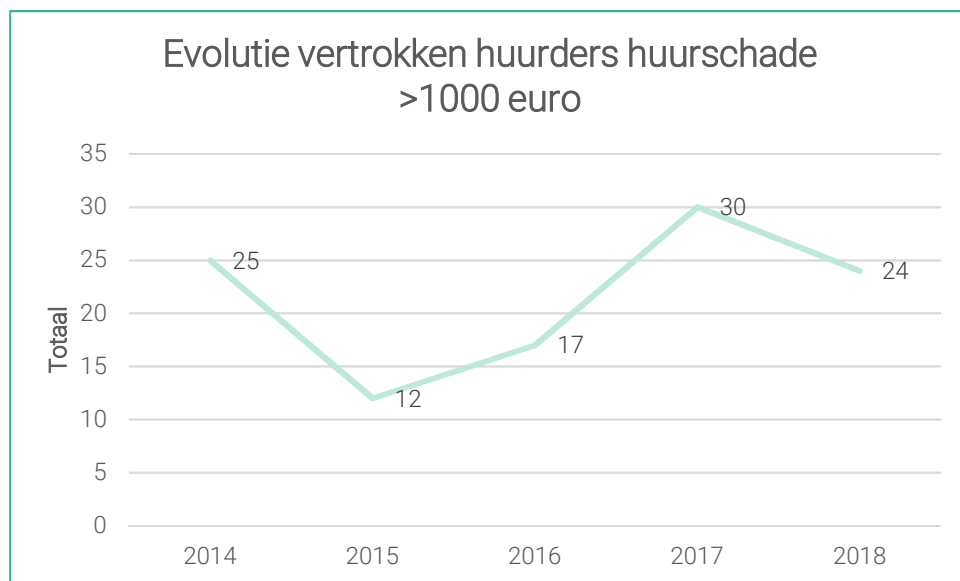
Maanden	Vertrokken huurders
Januari	11
Februari	10
Maart	9
April	5
Mei	16
Juni	9
Juli	4
Augustus	16
September	14
Oktober	12
November	8
December	9
	123

Huurschade	Aantal vertrokken Huurders
Geen schade	61
0-500 euro	33
500-1000 euro	5
Meer dan 1000 euro	24
	123

Van de 123 huurovereenkomsten die beëindigd werden, was er slechts bij 61 gevallen (49,59%) geen sprake van huurschade. De overige 33 verhuringen (26,83%) eindigden met huurschade onder de 500 euro. Bij 24 van de 123 gevallen was er een huurschade van meer dan 1.000 euro (19,51%).

Evolutie van meer dan 1000 euro huurschade over de jaren heen

Jaar	Aantal
2014	25
2015	12
2016	17
2017	30
2018	24



4. Visitatie

4.1. Vergelijking visitatierapport jaar 2013 en jaar 2018

VISITATIE 2013			VISITATIE 2018		
PV 1	BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN	Goed	1. BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN		
OD 1.1	De SHM realiseert nieuwe sociale huurwoningen	Goed	OD 1.1.	... realiseert nieuwe sociale huurwoningen	goed
OD 1.2	De SHM realiseert nieuwe sociale koopwoningen	n.v.t.	OD 1.2.	... biedt vormen van sociale eigendomsverwerving aan	n.v.t.
OD 1.3	De SHM brengt sociale kavels op de markt	n.v.t.	OD 1.4.	... verwerft gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren	zeer goed
OD 1.4	De SHM verwerft gronden en panden om sociale woonprojecten en kavels te realiseren	Goed	OD 1.5	... stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen	goed
OD 1.5	De SHM stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen	Goed			
PV 2	KWALITEIT VAN WONINGEN EN WOONOMGEVING	v.v.v.	2. KWALITEIT VAN DE WONINGEN EN DE WOONOMGEVING		
OD 2.1	De SHM staat in voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het woningpatrimonium waar nodig	v.v.v.	OD 2.1.	... staat in voor het onderhoud, herstel, renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het sociaal woningpatrimonium waar nodig	v.v.v.
OD 2.2	De SHM is milieuvriendelijk in functie van de betaalbaarheid	Goed			
OD 2.3	De SHM bouwt aanpasbaar	Goed			
PV 3	BETAALBAARHEID VAN WONEN	v.v.v.	3. BETAALBAARHEID		
OD 3.1	De SHM bouwt prijsbewust	Goed	OD 3.1.	... bouwt prijsbewust	goed
OD 3.2	De SHM verhuurt prijsbewust	v.v.v.	OD 3.2	... verhuurt prijsbewust	goed

VISITATIE 2013			VISITATIE 2018		
PV 4	SOCIAAL BELEID	v.v.v.	4. SOCIAAL BELEID		
OD 4.1	De SHM zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid	v.v.v.	OD 4.1	... biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners	goed
OD 4.2	De SHM voorkomt en pakt leefbaarheidsproblemen aan	Goed	OD 4.2	... zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid	v.v.v.
OD 4.3	De SHM betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer	Goed	OD 4.3	... voorkomt leefbaarheidsproblemen en pakt ze aan	goed
OD 4.4	De SHM biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners	Goed	OD 4.4	... betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer	v.v.v.
PV 5	INTERNE WERKING EN FINANCIËLE LEEFBAARHEID	v.v.v.	5. FINANCIËLE LEEFBAARHEID		
OD 5.1	De SHM is financieel leefbaar	Goed	OD 5.1	... is financieel leefbaar.	goed
OD 5.2	De SHM beheerst haar kosten goed	v.v.v.	OD 5.2	... beheerst haar kosten goed	goed
OD 5.3	De SHM voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude	v.v.v.	OD 5.3	... voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude	v.v.v.
OD 5.4	De SHM heeft en gebruikt een goed financieel plan	v.v.v.	OD 5.4	... heeft en gebruikt een goed financieel plan	goed
OD 5.5	De SHM streeft ernaar te evolueren naar een echte woonmaatschappij	Goed			
OD 5.6	De SHM beschikt over een goed systeem van interne controle	v.v.v.			
OD 5.7	De SHM is bereid tot verandering en verbetering	Goed			
PV 6	KLANTVRIENDELIJKHEID	v.v.v.	6. KLANTGERICHTHEID		
OD 6.1	De SHM informeert burgers snel en duidelijk	v.v.v.	OD 6.1	... informeert burgers snel en duidelijk	goed
OD 6.2	De SHM informeert beleidsinstanties en andere organisaties snel en duidelijk	Goed	OD 6.2	... informeert beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk	goed
OD 6.3	De SHM meet de tevredenheid van klanten	Goed	OD 6.3	... meet de tevredenheid van klanten	v.v.v.

In vergelijking met de vorige visitatie heeft Woonpunt Zennevallei kennelijk vooruitgang geboekt op diverse terreinen.

- De visitatie merkte op dat de inspanningen van het team op het vlak van kostenbeheersing, weldegelijk effect hadden.
- Inzake financiële planning is de visitatiecommissie van oordeel dat Woonpunt Zennevallei goed presteert, mede omdat zij de aanbevelingen van het vorige visitatierapport heeft toegepast. Niettemin zijn we ons terzelfdertijd bewust dat dit een blijvende inspanning vergt en ook nog verder uitgediept moet worden, specifiek aan de hand van de noodzakelijke onderhouds- en renovatieplanning.
- Ten behoeve van onze huurders werden de inspanningen om nog meer prijsbewust te verhuren gehonoreerd door de visitatoren. Ook op dit vlak blijft het team zoeken naar manieren om onze klanten zo betaalbaar mogelijk te laten wonen.
- Hetzelfde geldt voor de informatie aan de klanten. De raadgevingen van de visitatoren inzake brochures en de afstemming met de website worden expliciet meegenomen. Omwille van de opmerking van de huurders en partners is de telefonische bereikbaarheid van Woonpunt Zennevallei nog verder uitgebreid na de visitatie. Woonpunt Zennevallei is nu minstens 32 uren per week telefonisch rechtstreeks bereikbaar. Zie ook 1.4 organisatie.

Diezelfde wil tot verbetering heeft er ook toe geleid dat Woonpunt Zennevallei een 'goed' zag veranderen in een 'zeer goed', met name bij 'verwerven van gronden en panden'. Daarnaast zijn twee goede praktijken opgenomen in het visitatierapport. Deze stemmen ons natuurlijk ook gelukkig.

Deze 'goede praktijken' en de 'zeer goed' illustreren dat Woonpunt Zennevallei niet van plan is om op haar lauweren te rusten waar de operationele doelstellingen als goed beschouwd worden.

Woonpunt Zennevallei heeft echter geen vat op alle factoren. Om die reden ziet Woonpunt Zennevallei zich verplicht om in te lichten over volgende bezorgdheden en opmerkingen.

De visitatie werd vanaf het begin door Woonpunt Zennevallei als een kans beschouwd. De invulling in de praktijk maakte echter dat Woonpunt Zennevallei in amper 12 maanden zowel globaal onderzoek (20/2/2017 tot en met 2/3/2017) als een visitatie (6-7/2/2018) mocht verwelkomen. De voorbereiding van het globaal onderzoek startte eind november 2016. Het eindrapport ontvingen we in april 2017 om tegen 31/10/2017 de vereiste opvolging te geven aan de actiepunten. Een dag eerder, m.n. op 30/10/2017 werd Woonpunt Zennevallei ingelicht over de samenstelling van de visitatiecommissie en startte het visitatieproces.

Die combinatie bleek een zeer intensief proces van meer dan één jaar. Indien we het begin van het globaal onderzoek en de publicatie van het visitatierapport als ijkpunt zouden nemen, gaat het zelfs om 22 maanden. Zowel op menselijk vlak als op het vlak van operationele middelen heeft dit veel van de organisatie en haar medewerkers gevergd. Ontegensprekelijk gaat dit gepaard met een zekere opportuniteitskost, die mogelijk lager zou kunnen liggen, mits een betere spreiding.

Om die reden vraagt Woonpunt Zennevallei om meer aandacht te besteden aan een betere spreiding van de verschillende initiatieven vanuit de Vlaamse overheid.

Net zoals bij de vorige visitatie blijft het een uitdrukkelijke beleidskeuze van Woonpunt Zennevallei om voldoende sociale woningen te realiseren, ondanks de dure grond- en bouwprijzen in de Vlaamse Rand rond Brussel.

We zijn dan ook verheugd dat dit positief geëvalueerd wordt door de visitatie en dat inzake verwerving van gronden en panden dit gehonoreerd werd met een zeer goed.

Daarbij moeten we echter uitdrukkelijk uw aandacht vragen voor volgende opmerkingen.

Woonpunt Zennevallei heeft de indruk dat de visitatie niet de kans krijgt om de volheid van onze inspanningen op vlak van wonen op te nemen in haar rapport. Heel concreet spreekt het visitatierapport van slechts 142 gerealiseerde woningen in de periode van 2012 -2016. Doordat Woonpunt Zennevallei ook Vlabinvest-woningen realiseert ligt de werkelijke productie en de gemiddelde jaarlijkse woningproductie dus ook gevoelig hoger dan de 28 woningen per jaar waarvan sprake in het visitatierapport. Doordat Woonpunt Zennevallei sociale huur combineert met doelgroepen en met Vlabinvest-woningen, neemt het draagvlak voor sociale huur toe. Zonder die initiatieven zou het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen lager liggen. In dat opzicht is het jammer dat deze bijkomende woningproductie buiten beschouwing wordt gelaten.

Op bladzijde 38 van het visitatierapport stelt de visitatie uitdrukkelijk: *"De positieve cash flow uit de koopactiviteit is nog voldoende om de negatieve cashflow uit de algemene werking te compenseren. De*

afbetalingslast is echter hoger dan de bijkomende huurinkomsten zodat hier sprake is van een negatieve cash flow en een onhoudbare situatie op lange termijn." Woonpunt Zennevallei is erkentelijk dat de visitatie de onhoudbaarheid bevestigt.

Ten derde geeft het rapport op bladzijde 25 de mediaan huurprijzen per maand. Voor een eengezinswoning bedraagt dit 323 euro/maand, voor een appartement 259 euro/maand. Op bladzijde 26 geeft de visitatie het verschil weer met de huurmarktwaarde.

De marktwaarde van een eengezinswoning van Woonpunt Zennevallei bedraagt 743 euro/maand. De aangerekende sociale huurprijs bedraagt 323 euro/maand. Dat betekent een verschil van 420 euro/maand ofwel een korting van 57% op de marktwaarde.

De marktwaarde van een appartement bedraagt 694 euro/maand, terwijl die sociaal verhuurd wordt voor 259 euro/maand. Het verschil van 435 euro komt neer op een korting van 63% op de marktwaarde.

Die spanning tussen markthuurlaarde en sociale huurprijs resp. 57% en 63% is even onhoudbaar als de negatieve cash flow bij sociale huur.

De visitatiecommissie waardeert de mix aan initiatieven en maatregelen om bijkomende inkomsten te verwerven die tot de financiering van de huursector moeten bijdragen. Dat verandert echter niets aan de realiteit dat elke sociale huisvestingsmaatschappij aan een aantal belangrijke financiële risico's wordt blootgesteld.

Wij zijn tevreden dat de visitatie onze inspanningen als voldoende beschouwt. Tegelijkertijd durven wij ook hopen op maatregelen vanuit de Vlaamse overheid, om de financiële gezondheid van de sociale verhuursector op structurele manier te verbeteren.

In het licht van de planlasten merkt Woonpunt Zennevallei op dat het makkelijker is om te lenen bij de provincie dan bij de VMSW. Tegelijkertijd stuurt de visitatie toch aan om meer te lenen bij de VMSW. Daarom zouden u willen verzoeken voor een vereenvoudigde procedure en een makkelijker toegang tot FS3-middelen. Dit zou de planlast gevoelig doen afnemen.

Woonpunt Zennevallei dankt tenslotte de leden van de visitatiecommissie nogmaals voor hun werkwijze bij de visitatie en de inzichten die ze overbrachten. Het visitatierapport reikt het team waardevolle handvaten aan in ons traject tot continu verbeteren.

Visitatierapport



<https://www.wpz.be/Portals/114/Documents/Woonpunt%20Zennevallei%20Visitatierapport%202018.pdf>

5. Financiën

5.1. Figi, financiële gezondheidsindicatoren

5.1.1. Liquiditeit

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

Jaar	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Current ratio	2,79	3,48	1,51	0,61	0,97	0,75	0,44	0,40	0,75	0,91	1,35
Onmiddellijke liquiditeitsratio	2,13	1,77	0,68	0,25	0,47	0,46	0,15	0,17	0,35	0,21	0,45
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	680 574,3

Current Ratio

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

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

Onmiddellijke liquiditeitsratio

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

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

Netto kaspositie bij VMSW

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

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

De huidige stand op datum van 29/4/2019 van de rekening courant is 2.196.899,92 EUR

De ratio's evolueren van heel goed naar minder tot en met 2014. Sindsdien is er terug een stijgende trend. Met een beoordeling van 1,35 op het current ratio in 2017 zien we een mooie vooruitgang tov 2016 en zijn we op de goede weg.

Ook de onmiddellijke liquiditeit is al sterk gestegen sinds 2014.

5.1.2. Solvabiliteit

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

Jaar	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Graad van financiële onafhankelijkheid	35,26%	36,13%	35,02%	33,70%	33,89%	32,32%	30,48%	28,37%	27,40%	25,57%	24,93%
Zelffinancieringsgraad	15,04%	14,03%	13,87%	13,52%	14,54%	14,09%	13,79%	13,22%	13,29%	12,38%	12,67%
Dekking van het VVLT door de operationele 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	24,72

Graad van financiële onafhankelijkheid

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

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

Zelffinancieringsgraad

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

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

Dekking van het VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening

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

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

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

De graad van financiële onafhankelijkheid daalt over de jaren heen maar blijft nog steeds boven de 20% en is daarmee dus niet zorgwekkend.

In 2016 was het vreemd vermogen in die mate toegenomen dat de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening niet meer volstond. Doordat de cashflow in 2017 sterk gestegen is, is er terug een betere dekking van het VVLT.

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

5.1.3. Rentabiliteit

De rentabiliteit geeft de winstgevendheid van de onderneming weer.

Jaar		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rentabiliteit	Exploitatiecashflowmarge uit gewone bedrijfsuitoefening	78,84%	76,04%	82,15%	82,55%	86,83%	87,62%	82,01%	82,15%	78,89%	86,04%	78,94%
	Cost/income-ratio	98,69%	92,58%	94,33%	97,51%	97,36%	96,34%	94,03%	93,81%	92,27%	97,58%	85,90%
	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%	42,90%

Exploitatiecashflowmarge uit gewone bedrijfsuitoefening

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

> Cashflow: die overblijft na vergoeding van het vreemd vermogen

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

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

Cost/income-ratio

Toont de winst of verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening.

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

Netto operationele marge uit de gewone bedrijfsuitvoering

In de teller: de belangrijkste bedrijfs-en financiële kaskosten

In de noemer: de belangrijkste bedrijfs-en financiële kasopbrengsten

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

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

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

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

In 2016 was er even een dipje in de exploitatiecashflowmarge maar in 2017 heeft de SHM terug voldoende periodieke kasinkomsten om haar periodieke kasuitgaven te dekken. Ook het cost/income ratio is sinds vorig jaar fors verbeterd waardoor het ratio bijna onder de 85% zakt.

5.1.4. Werkings- en onderhoudskosten

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

Jaar		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kosten beheersing	Kostenbeheersingsratio - werkings- en onderhoudskosten t.o.v. bedrijfs- en financiële opbrengsten	33,55%	30,20%	34,23%	36,31%	27,39%	39,00%	35,78%	34,51%	32,31%	32,43%	29,75%

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

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

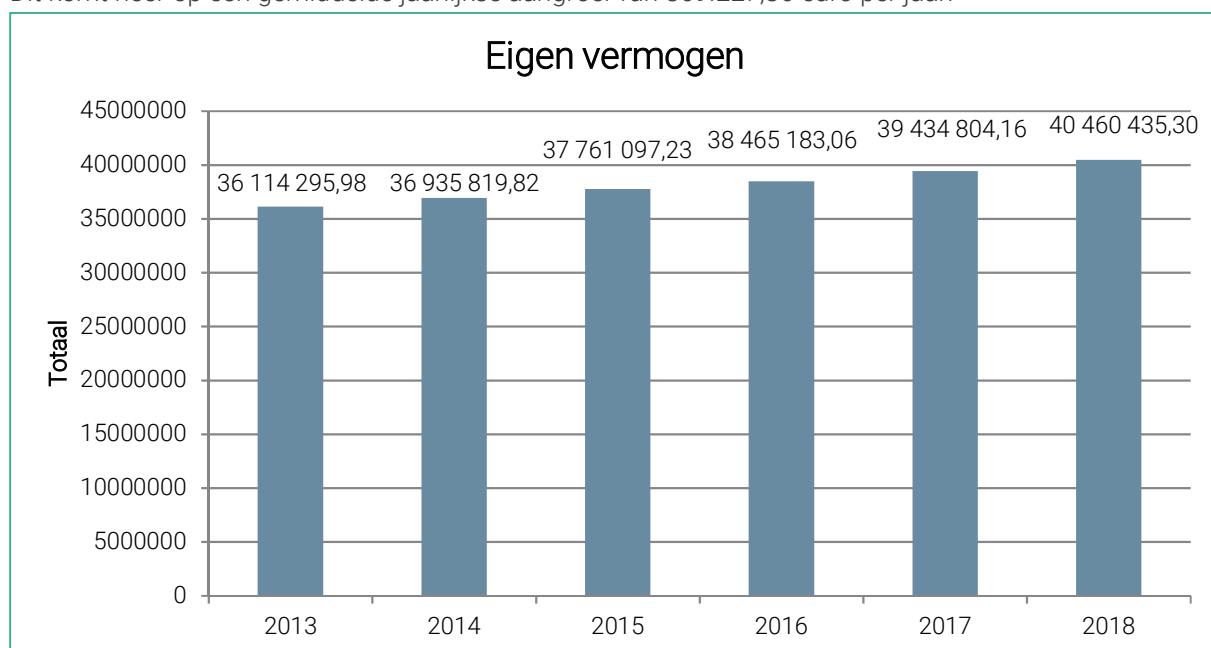
5.2 Kerncijfers

Eigen vermogen

2013	2014	2015	2016	2017	2018
36 114 295,98	36 935 819,82	37 761 097,23	38 465 183,06	39 434 804,16	40 460 435,30

Het eigen vermogen is de laatste 5 jaar met 4.346.139,32 euro toegenomen.

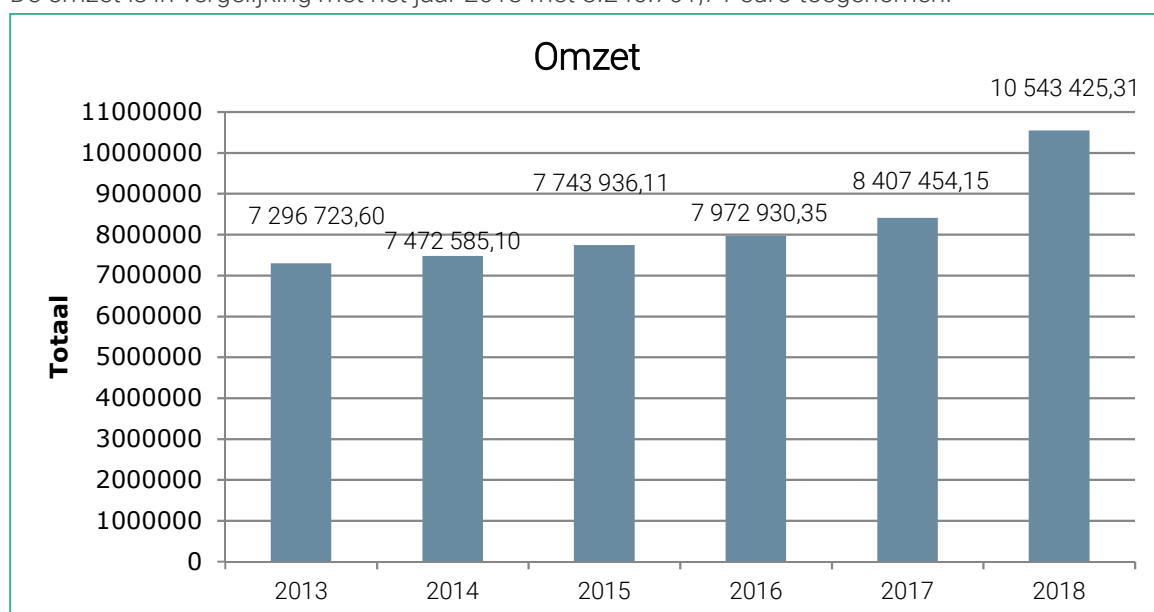
Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse aangroei van 869.227,86 euro per jaar.



Omzet

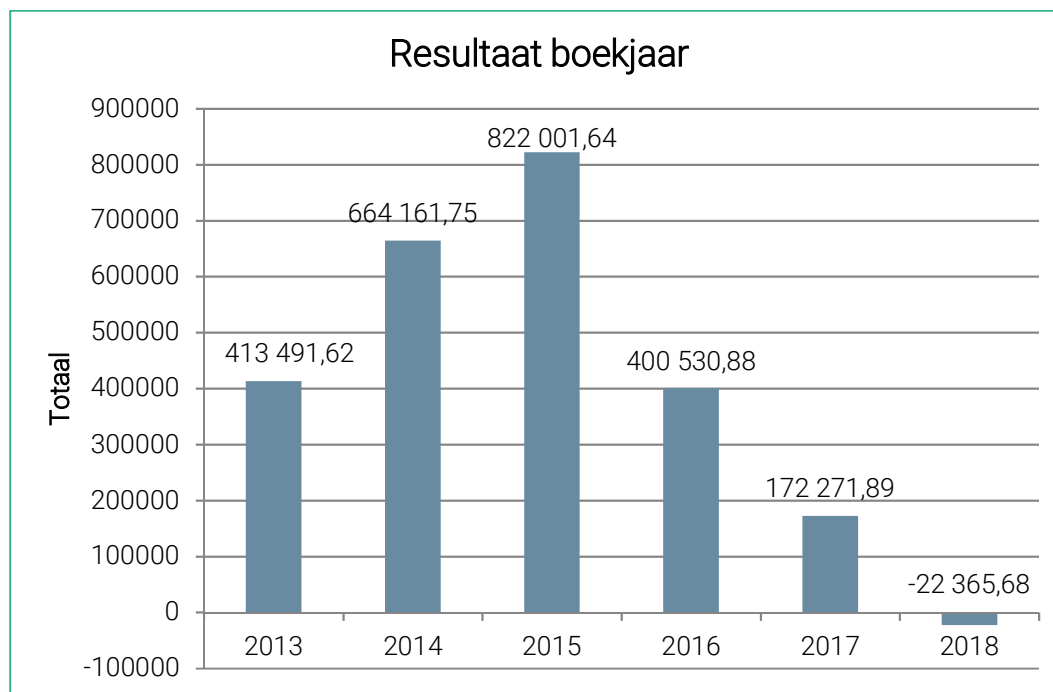
2013	2014	2015	2016	2017	2018
7 296 723,60	7 472 585,10	7 743 936,11	7 972 930,35	8 407 454,15	10 543 425,31

De omzet is in vergelijking met het jaar 2013 met 3.246.701,71 euro toegenomen.



Resultaat van het boekjaar (te bestemmen resultaat)

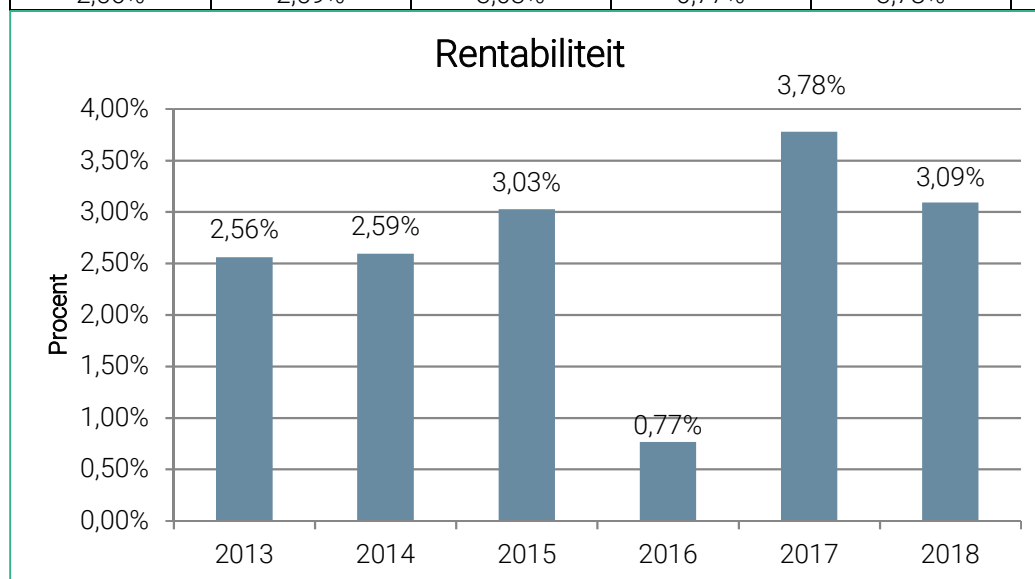
2013	2014	2015	2016	2017	2018
413 491,62	664 161,75	822 001,64	400 530,88	172 271,89	-22 365,68



Rentabiliteit

Netto-rentabiliteit van het eigen vermogen, na belasting

2013	2014	2015	2016	2017	2018
2,56%	2,59%	3,03%	0,77%	3,78%	3,09%

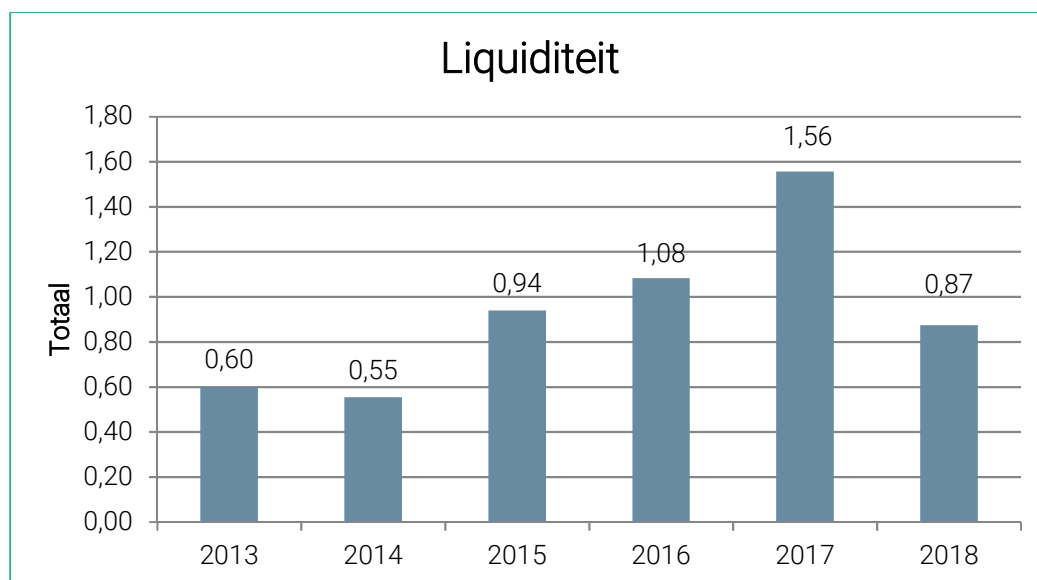


Berekening: winst (verlies) van het boekjaar / eigen vermogen (10/15)

Financiële structuur

Liquiditeit in ruime zin

2013	2014	2015	2016	2017	2018
0,60	0,55	0,94	1,08	1,56	0,87



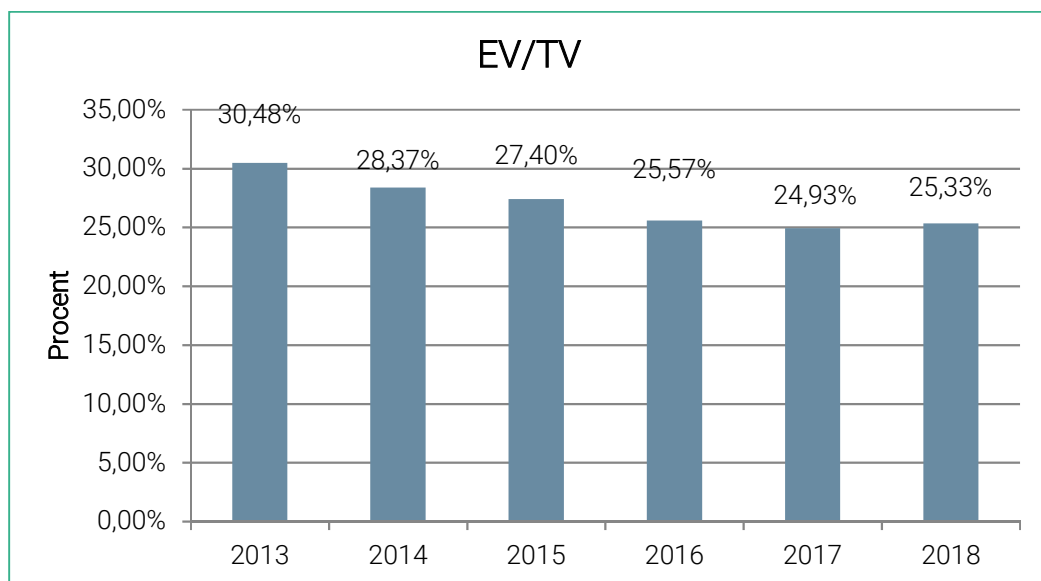
Berekening: $(3+40/41+50/53+54/58+490/1)/(42/48+492/3)$

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

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

Eigen vermogen/Totaal vermogen

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



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.

5.3. Jaarverslag van de Raad van Bestuur

Woonpunt Zennevallei

Molenborre 26/01
1500 Halle

Ontwerp van jaarrekening 31.12.2018 - vergelijkende cijfers over 5 jaar

ACTIVA		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
vaste activa	20/28	127 481 067,86	133 810 222,81	144 605 622,48	150 472 538,30	152 535 514,46	
I. oprichtingskosten	20	-	-	-	-	-	
II. immateriële vaste activa	21	44 236,49	41 928,69	37 604,12	21 907,18	10 969,57	
III. materiële vaste activa	22/27	127 436 831,37	133 768 294,12	144 568 018,36	150 450 631,12	152 524 544,89	Toename 9,4 miljoen Fonteinstraat: 2,5M + Van Cothem: 27K + Groebepark: 4,2M + Heuvelpark: 2,5M + Winderickx: 500K + renovaties diverse
A. terreinen en gebouwen	22	102 468 791,90	104 832 019,04	125 229 212,56	135 647 774,70	145 084 243,21	
B. installaties, machines en uitrusting	23	18 707,69	9 844,71	9 304,65	23 141,01	81 350,72	
C. meubilair en rollend materieel	24	106 037,52	102 043,64	83 600,48	69 112,37	80 737,13	
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	24 196 758,92	28 177 851,39	18 598 191,63	14 064 067,70	6 631 678,49	
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	-	-	-	-	-	
vlootende activa	29/58	2 695 895,36	4 017 618,19	5 838 088,90	7 714 907,36	7 200 674,11	
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	2 545 139,31	Koopwoningen Bogaarden en Heuvelpark (deel woningen verkocht)
A. voorraden	30/36	-	458 631,15	2 374 697,47	3 580 929,70	2 545 139,31	
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	2 545 139,31	
A.6 vooruitbetalingen op voorraadinkopen	36	-	-	-	-	-	
B. bestellingen in uitvoering	37	-	-	-	-	-	
VII. vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	1 067 457,83	975 419,30	1 168 487,82	689 931,40	679 989,04	
A. handelsvorderingen	40	126 171,82	233 280,46	328 746,26	296 063,88	475 279,79	
B. overige vorderingen	41	941 286,01	742 138,84	839 741,56	393 867,52	204 709,25	
VIII. geldbeleggingen	50/53	-	-	-	-	-	
A. eigen aandelen	50	-	-	-	-	-	
B. overige beleggingen	51/53	-	-	-	-	-	
IX. liquide middelen	54/58	1 543 600,15	2 250 300,60	2 038 502,96	3 165 474,74	3 509 720,68	Stijging liquide middelen: verkopten woningen
X. overlopende rekeningen	490/1	84 837,38	333 267,14	256 400,65	278 571,52	465 825,08	
totaal der activa	20/58	130 176 963,22	137 827 841,00	150 443 711,38	158 187 445,66	159 736 189,57	

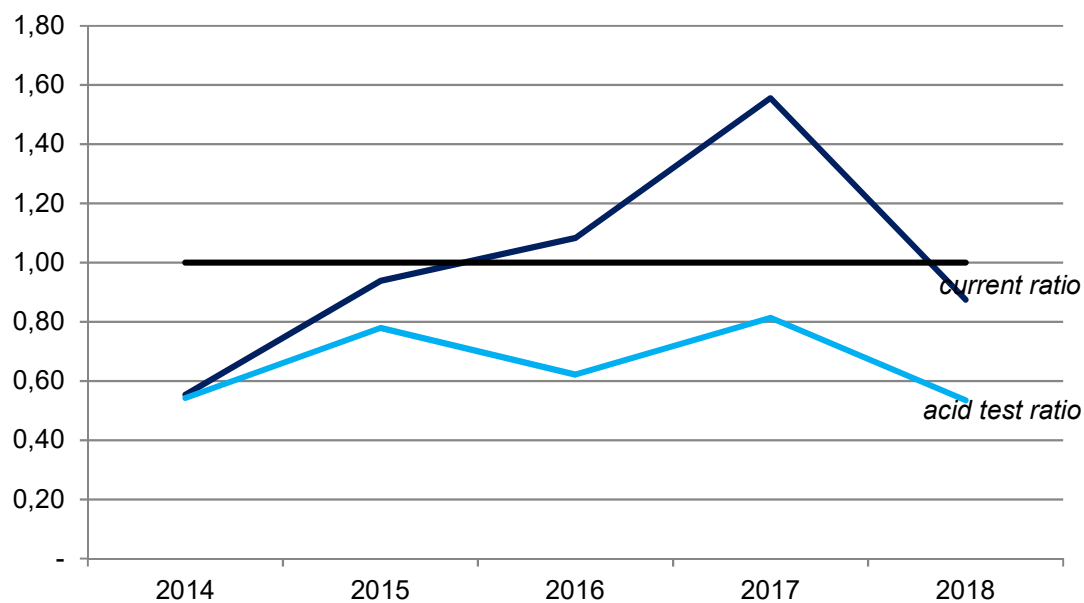
PASSIVA		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
<u>eigen vermogen</u>	10/15	<u>36 935 819,82</u>	<u>37 761 097,23</u>	<u>38 465 183,06</u>	<u>39 434 804,16</u>	<u>40 460 435,30</u>
I. kapitaal	10	29 278,25	29 278,25	29 778,26	30 490,76	30 522,01
A. geplaatst kapitaal	100	100 687,50	100 687,50	102 687,50	105 537,50	105 662,50
B. niet opgevraagd kapitaal	101	-71 409,25	-71 409,25	-72 909,24	-75 046,74	-75 140,49
II. uitgiftepremies	11	-	-	-	-	-
III. herwaarderingsmeerwaarden	12	-	-	-	-	-
IV. reserves	13	14 873 304,25	15 166 616,57	15 071 524,76	16 316 348,70	17 553 112,54
A. wettelijke reserve	130	10 545,39	10 545,39	10 545,39	10 553,75	10 553,75
B. onbeschikbare reserves	131	2 223 072,20	2 223 072,20	2 223 072,20	2 223 072,20	2 223 072,20
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	12 639 686,66	12 932 998,98	12 837 907,17	14 082 722,75	15 319 486,59
D. beschikbare reserves	133	-	-	-	-	-
V. overgedragen winst/verlies	14	2 334 592,59	3 156 594,23	3 557 125,11	3 729 388,64	3 707 022,96
VI. kapitaalsubsidies	15	19 698 644,73	19 408 608,18	19 806 754,93	19 358 576,06	19 169 777,79
<u>voorzieningen en uitgestelde belastingen</u>	16	<u>10 571 915,63</u>	<u>10 659 461,16</u>	<u>10 789 976,20</u>	<u>10 935 867,23</u>	<u>10 950 873,36</u>
VII.A voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	9 222 412,73	9 311 626,00	9 425 281,45	9 527 496,92	9 488 110,12
A.1 pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160	7 000,00	-	-	-	-
A.2 belastingen	161	-	-	-	-	-
A.3 grote herstellings- en onderhoudswerken	162	9 215 412,73	9 311 626,00	9 425 281,45	9 527 496,92	9 488 110,12
A.4 overige risico's en kosten	163_5	-	-	-	-	-
VII.B uitgestelde belastingen	168	1 349 502,90	1 347 835,16	1 364 694,75	1 408 370,31	1 462 763,24
<u>schulden</u>	17/49	<u>82 674 413,66</u>	<u>89 407 282,61</u>	<u>101 188 552,12</u>	<u>107 817 144,27</u>	<u>108 324 879,91</u>
VIII. schulden op meer dan één jaar	17	77 792 849,04	85 126 675,94	95 797 178,69	102 857 297,47	100 087 487,71
A. financiële schulden	170	77 040 977,75	84 315 026,97	94 863 616,81	101 815 356,96	98 955 745,41
A.1 achtergestelde leningen	170	-	-	-	-	-
A.2 niet-achtergestelde obligatieleningen	171	-	-	-	-	-
A.3 leasingschulden en soortgelijke schulden	172	-	-	-	-	-
A.4 kredietinstellingen	173	73 818 302,73	79 186 908,14	82 313 622,36	86 506 007,75	86 652 624,07
A.5 overige leningen	174	3 222 675,02	5 128 118,83	12 549 994,45	15 309 349,21	12 303 121,34
B. handelsschulden	175	-	-	-	-	-
B.1 leveranciers	1750	-	-	-	-	-
B.2 te betalen wissels	1751	-	-	-	-	-
C. ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176	-	-	-	-	-
D. overige schulden	178/9	751 871,29	811 648,97	933 561,88	1 041 940,51	1 131 742,30
IX. schulden op ten hoogste één jaar	42/48	4 810 121,08	4 139 091,92	5 165 235,10	4 739 356,99	7 839 438,82
A. schulden op meer dan één jaar die vervallen	42	1 326 207,16	1 687 026,71	2 233 614,18	2 486 669,41	5 189 137,19
B. financiële schulden	43	-	-	-	-	-
B.1 kredietinstellingen	430/8	-	-	-	-	-
B.2 overige leningen	439	-	-	-	-	-
C. handelsschulden	44	2 591 656,91	1 549 806,70	1 911 378,11	1 289 445,10	1 592 349,01
C.1 leveranciers	440/4	2 591 656,91	1 549 806,70	1 911 378,11	1 289 445,10	1 592 349,01
C.2 te betalen wissels	441	-	-	-	-	-
D. ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	-	-	-	-	-
E. schulden m.b.t. belast., bezold. en sociale lasten	45	777 722,78	778 902,91	925 810,41	838 406,16	907 048,04
E.1 belastingen	450/3	654 675,69	662 359,83	759 403,88	658 723,51	741 068,54
E.2 bezoldigingen en sociale lasten	454/9	123 047,09	116 543,08	166 406,53	179 682,65	165 979,50
F. overige schulden	47/48	114 534,23	123 355,60	94 432,40	124 836,32	150 904,58
X. overlopende rekeningen	492/3	71 443,54	141 514,75	226 138,33	220 489,81	397 953,38
<u>totaal der passiva</u>	10/49	<u>130 182 149,11</u>	<u>137 827 841,00</u>	<u>150 443 711,38</u>	<u>158 187 815,66</u>	<u>159 736 188,57</u>

Afname door overboeking terbeschikkingstelling
Wolfabriek 2,3M naar schulden op KT

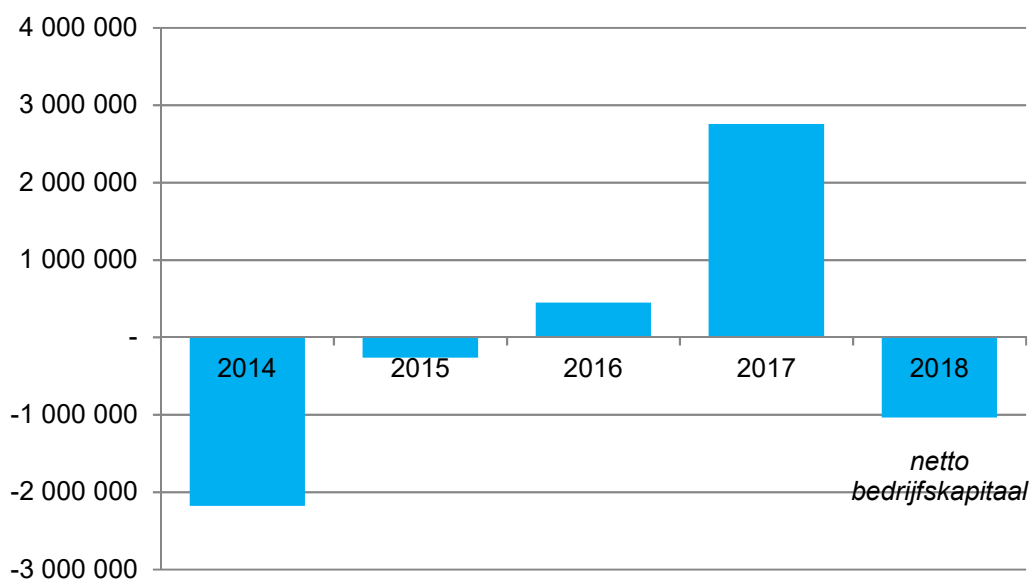
Terbeschikkingstelling wolfabriek 2,3M

RESULTATENREKENING		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
I. bedrijfsopbrengsten	70/74	7 962 342,48	8 294 154,20	8 428 087,53	8 984 770,96	12 784 387,75	Stijging door verkopen koopwoningen 1,7M
A. omzet	70	7 472 585,10	7 743 936,11	7 972 930,35	8 407 454,15	10 543 425,31	
B. wijziging in de voorraad gtb, qp en biu	71	-	-	-	-	-	Overboeking 763 naar 741 van 11 Verkopen bestaand patrimonium
C. geproduceerde vaste activa	72	21 817,38	24 471,72	40 784,81	19 419,67	-	
D. andere bedrijfsopbrengsten	74	467 940,00	525 746,37	414 372,37	557 897,14	2 240 962,44	
II. bedrijfskosten	60/64	6 675 591,81	6 731 302,22	7 277 084,22	7 944 372,00	10 259 907,95	
A. handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	-	-	-	-	1 297 964,28	
A.1 inkopen	600/8	-	-	886 778,58	1 206 232,23	262 173,89	
A.2 wijziging in de voorraad	609	-	-	-886 778,58	-1 206 232,23	1 035 790,39	
B. diensten en diverse goederen	61	2 110 495,65	1 978 730,23	2 039 924,20	2 317 863,82	2 799 068,57	
C. bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	1 185 095,52	1 143 296,87	1 177 943,15	1 297 882,02	1 332 252,89	
D. afschrijvingen en waardeverminderingen	630	2 523 665,23	2 813 882,08	3 117 791,31	3 297 462,07	3 989 733,17	
E. waardeverminderingen op voorraad, biu en hdv	631/4	38 235,45	-29 377,37	-64 715,45	6 182,68	73 321,52	
F. voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	-1 473,68	89 213,27	113 655,45	102 215,47	-39 386,80	Besteding voorziening groot onderhoud
G. andere bedrijfskosten	640/8	819 573,64	735 557,14	892 485,56	922 765,94	806 954,32	
H. als herstructureringskosten geactiveerde bedrijf	649	-	-	-	-	-	
III. bedrijfswinst/bedrijfsverlies	70/64	1 286 750,67	1 562 851,98	1 151 003,31	1 040 398,96	2 524 479,80	
IV. financiële opbrengsten	75	601 506,38	710 761,74	885 877,54	1 031 149,34	1 150 558,33	
A. opbrengsten uit financiële vaste activa	750	-	-	-	-	-	
B. opbrengsten uit vlottende activa	751	2 090,29	22,95	1,56	1 076,44	1 327,44	
C. andere financiële opbrengsten	752/9	599 416,09	710 738,79	885 875,98	1 030 072,90	1 149 230,89	
V. financiële kosten	65	1 358 947,60	1 579 018,69	1 812 652,43	1 975 500,35	2 155 075,90	
A. kosten van schulden	650	1 358 174,43	1 578 134,80	1 811 894,76	1 973 659,74	2 154 331,88	
B. waardeverminderingen op andere vlottende activa	651	-	-	-	-	-	
C. andere financiële kosten	652/9	773,17	883,89	757,67	1 840,61	744,02	
VI. winst/verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening	70/64	529 309,45	694 595,03	224 228,42	96 047,95	1 519 962,23	
VII. uitzonderlijke opbrengsten	76	402 486,33	685 114,42	76 369,84	1 533 657,55	8 614,07	
A. terugneming van afschrijvingen en waardeverm.	760	-	-	-	-	-	
B. terugneming van waardeverminderingen op fva	761	-	-	-	-	-	
C. terugneming van voorzieningen voor uitz. r&k	762	-	-	-	-	4 085,29	
D. meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	763	361 088,32	476 521,46	73 744,84	1 532 854,53	-	
E. andere uitzonderlijke opbrengsten	764/8	41 398,01	208 592,96	2 625,00	803,02	4 528,78	
VIII. uitzonderlijke kosten	66	73 366,48	237 150,33	5 872,56	139 469,37	278 309,70	
A. uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderde	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	72 266,90	28 094,97	5 005,44	139 469,37	278 225,60	
E. andere uitzonderlijke kosten	664/8	1 099,58	209 055,36	867,12	-	84,10	
F. als herstructureringskosten geactiveerde uitz. k	669	-	-	-	-	-	
IX. winst/verlies van het boekjaar vóór belasting	70/66	858 429,30	1 142 559,12	294 725,70	1 490 236,13	1 250 266,60	
IX.bis onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780	31 527,84	32 770,48	34 417,74	37 480,94	40 925,81	
overboeking naar de uitgestelde belastingen	680	14 517,88	22 409,40	3 797,87	78 942,01	77 937,49	
X. belastingen op het resultaat	67/77	-13 000,00	-37 606,24	-19 906,50	-31 687,60	1 143,24	
A. belastingen	670/3	-13 000,00	-37 606,24	-19 906,50	-31 687,60	1 143,24	
B. regularisering van belastingen en terugneming v	77	-	-	-	-	-	
XII. onttrekking aan de belastingvrije reserves	789	148 292,93	160 799,74	165 038,96	209 096,91	252 589,90	
overboeking naar de belastingvrije reserves	689	346 570,44	454 112,06	69 947,15	1 453 912,48	1 489 353,74	
XIII. te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	70/68	664 161,75	822 001,64	400 530,88	172 271,89	-22 365,68	
		14,88%	13,78%	13,98%	14,45%	10,42%	

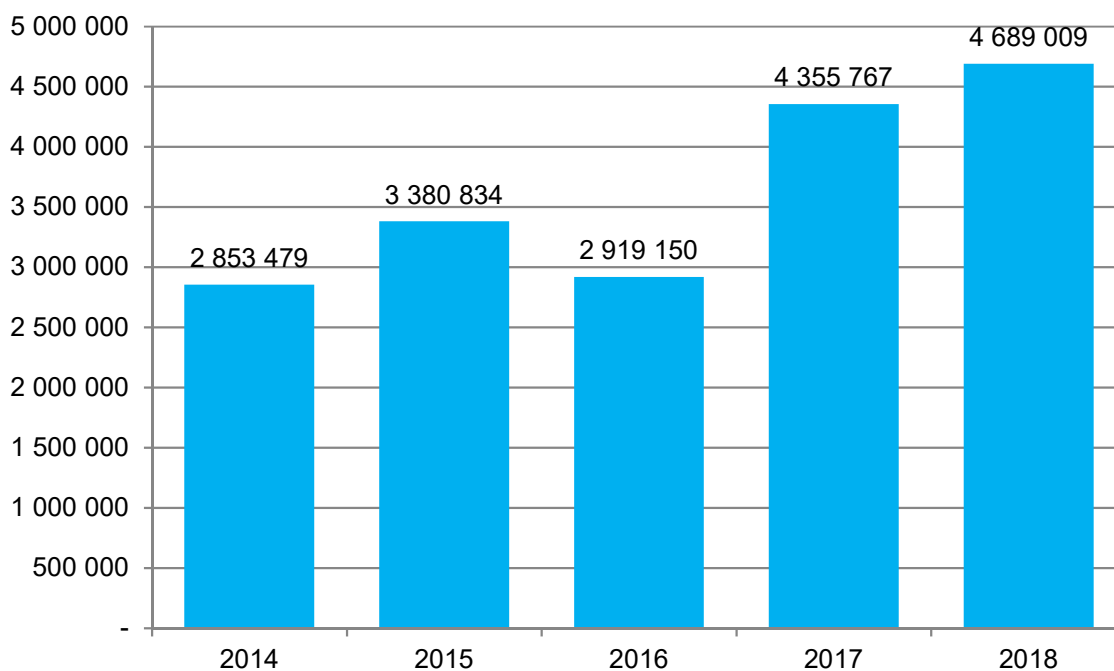
1. Liquiditeit	2014	2015	2016	2017	2018
beperkte vlottende activa	2 701 081,25	4 017 618,19	5 838 088,90	7 715 277,36	7 200 674,11
vreemd vermogen op korte termijn	4 881 564,62	4 280 606,67	5 391 373,43	4 959 846,80	8 237 392,20
current ratio	0,55	0,94	1,08	1,56	0,87
meest liquide vlottende activa	2 611 057,98	3 225 719,90	3 206 990,78	3 855 776,14	4 189 709,72
schulden op ten hoogste één jaar	4 810 121,08	4 139 091,92	5 165 235,10	4 739 356,99	7 839 438,82
acid test ratio	0,54	0,78	0,62	0,81	0,53



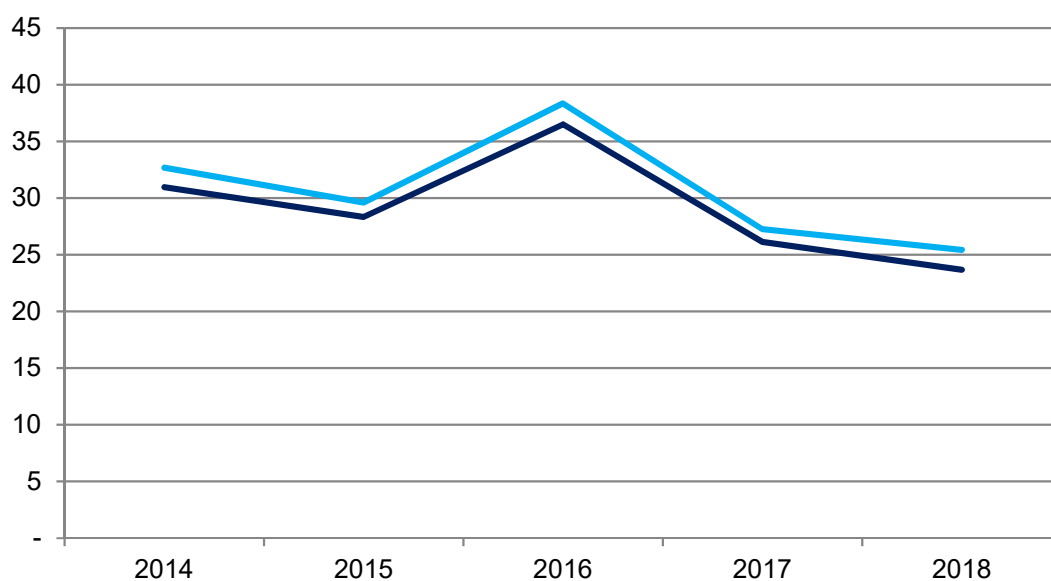
Liquiditeit	2014	2015	2016	2017	2018
eigen vermogen	36 935 819,82	37 761 097,23	38 465 183,06	39 434 804,16	40 460 435,30
vreemd vermogen op lange termijn	88 364 764,67	95 786 137,10	106 587 154,89	113 793 164,70	111 038 361,07
uitgebreide vaste activa	127 481 067,86	133 810 222,81	144 605 622,48	150 472 538,30	152 535 514,46
netto bedrijfskapitaal	-2 180 483,37	-262 988,48	446 715,47	2 755 430,56	-1 036 718,09



2. Cashflow	2014	2015	2016	2017	2018
resultaat van het boekjaar	664 161,75	822 001,64	400 530,88	172 271,89	-22 365,68
niet kaskosten	2 921 515,32	3 350 239,44	3 240 476,33	4 938 714,71	5 590 959,12
niet kasopbrengsten	-179 820,77	-193 570,22	-199 456,70	-246 577,85	-297 601,00
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	2 853 478,80	3 380 834,06	2 919 150,14	4 355 767,26	4 689 008,98



3. Solvabiliteit	2004	2015	2016	2017	2018
cashflow	2 853 478,80	3 380 834,06	2 919 150,14	4 355 767,26	4 689 008,98
vreemd vermogen	93 246 329,29	100 066 743,77	111 978 528,32	118 753 011,50	119 275 753,27
dekking van het vreemd vermogen	32,68	29,60	38,36	27,26	25,44
cashflow	2 853 478,80	3 380 834,06	2 919 150,14	4 355 767,26	4 689 008,98
vreemd vermogen op lange termijn	88 364 764,67	95 786 137,10	106 587 154,89	113 793 164,70	111 038 361,07
dekking van het vreemd vermogen op lt	30,97	28,33	36,51	26,12	23,68



5.4. Verslag van de commissaris – revisor

MOORE STEPHENS**Audit**

Buro & Design Center, 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 2018**

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 jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 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 9 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening***Oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 159.736.188,57 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 22.365,68.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie *"Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening"* van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na.

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.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de 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 (herzien in 2018) 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

Naar ons oordeel, 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.

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 onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

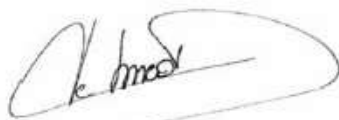
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

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, 14 juni 2019

Moore Stephens Audit CVBA,
Commissaris,
vertegenwoordigd door:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. De Smedt', enclosed within a large, loopy oval stroke.

Emiel De Smedt,
Bedrijfsrevisor.

5.5. Jaarrekening

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

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

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

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

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

goedgekeurd door de algemene vergadering van

24/06/2019

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2018

tot

31/12/2018

Vorig boekjaar van

01/01/2017

tot

31/12/2017De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~ ³ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.Totaal aantal neergelegde bladen: **37**

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

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

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

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

Nr. 0400.898.624

VOL 2.1

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Decoster Oscar

Veroonskouter 2a, 1502 Lembeek, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : 21/05/2007- 20/05/2024

Vandaele Hugo

Nachtegaallaan 35, 1653 Dworp, België

Functie : Ondervoorzitter van de raad van bestuur

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

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

De Ridder Anja

Devlimincklaan 27, 1500 Halle, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 15/05/2017- 14/05/2023

Janssens Nanda

Nachtegaalstraat 220, 1501 Buizingen, België

Functie : Bestuurder

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

Kindermans Kristina

kesterbeeklaan 63, 1651 Lot, België

Functie : Bestuurder

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

Lacres Peter

Eekhoudtstraat 26, 1670 Pepingen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : - 31/05/2020

Lemonnier Martine

Brusselsesteenweg 87, 1500 Halle, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 15/05/2017- 14/05/2023

Nr. 0400.898.624

VOL 2.1

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

Massien Peggy

Puesstraat (Arthur) 69, 1502 Lembeek, België

Functie : Bestuurder

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

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- 31/12/2018

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 CVBA 0453.925.059

Esplanade 1, bus 96, 1020 Brussel 2, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00212

Mandaat : 09/05/2016- 24/05/2019

Vertegenwoordigd door :

1. De Smedt Emiel

Oude Leestsebaan 128 , 2800 Mechelen, België

Bedrijfsrevisor, Lidmaatschapsnummer : A01626

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

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

Nr. 0400.898.624

VOL 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	152.535.514,46	150.472.538,30
Immateriële vaste activa	6.2	21	10.969,57	21.907,18
Materiële vaste activa	6.3	22/27	152.524.544,89	150.450.631,12
Terreinen en gebouwen		22	145.084.243,21	135.647.774,70
Installaties, machines en uitrusting		23	81.350,72	23.141,01
Meubilair en rollend materieel		24	80.737,13	69.112,37
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	646.535,34	646.535,34
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	6.631.678,49	14.064.067,70
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28		
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8		
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		

Nr. 0400.898.624

VOL 3.1

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>7.200.674,11</u>	<u>7.715.277,36</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	2.545.139,31	3.580.929,70
Vorraden		30/36	2.545.139,31	3.580.929,70
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	2.545.139,31	3.580.929,70
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	679.989,04	690.301,40
Handelsvorderingen		40	475.279,79	296.433,88
Overige vorderingen		41	204.709,25	393.867,52
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	3.509.720,68	3.165.474,74
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	465.825,08	278.571,52
TOTAAL DER ACTIVA		20/58	159.736.188,57	158.187.815,66

Nr. 0400.898.624

VOL 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	40.460.435,30	39.434.804,16
Kapitaal	6.7.1	10	30.522,01	30.490,76
Geplaatst kapitaal		100	105.662,50	105.537,50
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101	75.140,49	75.046,74
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	17.553.112,54	16.316.348,70
Wettelijke reserve		130	10.553,75	10.553,75
Onbeschikbare reserves		131	2.223.072,20	2.223.072,20
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	2.223.072,20	2.223.072,20
Belastingvrije reserves		132	15.319.486,59	14.082.722,75
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	3.707.022,96	3.729.388,64
Kapitaalsubsidies		15	19.169.777,79	19.358.576,06
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN ..		16	10.950.873,36	10.935.867,23
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	9.488.110,12	9.527.496,92
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	9.488.110,12	9.527.496,92
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	1.462.763,24	1.408.370,31

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

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

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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	108.324.879,91	107.817.144,27
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	100.087.487,71	102.857.297,47
Financiële schulden		170/4	98.955.745,41	101.815.356,96
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	86.652.624,07	86.506.007,75
Overige leningen		174	12.303.121,34	15.309.349,21
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.131.742,30	1.041.940,51
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	7.839.438,82	4.739.356,99
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	5.189.137,19	2.486.669,41
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	1.592.349,01	1.289.445,10
Leveranciers		440/4	1.592.349,01	1.289.445,10
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	907.048,04	838.406,16
Belastingen		450/3	741.068,54	658.723,51
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	165.979,50	179.682,65
Overige schulden		47/48	150.904,58	124.836,32
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	397.953,38	220.489,81
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	159.736.188,57	158.187.815,66

Nr. 0400.898.624

VOL 4

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	12.793.001,82	10.518.428,51
Omzet	6.10	70	10.543.425,31	8.407.454,15
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		19.419,67
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	2.240.962,44	2.087.000,76
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	8.614,07	4.553,93
Bedrijfskosten		60/66A	10.538.217,65	8.083.841,37
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	1.297.964,28	
Aankopen		600/8	262.173,89	1.206.232,23
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	1.035.790,39	-1.206.232,23
Diensten en diverse goederen		61	2.799.068,57	2.317.863,82
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	1.332.252,89	1.297.882,02
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	3.989.733,17	3.297.462,07
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		631/4	73.321,52	6.182,68
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	-39.386,80	102.215,47
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	806.954,32	922.765,94
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	278.309,70	139.469,37
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	2.254.784,17	2.434.587,14

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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	1.150.558,33	1.031.149,34
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.150.558,33	1.031.149,34
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	1.327,44	1.076,44
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	1.149.230,89	1.030.072,90
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten	6.11	65/66B	2.155.075,90	1.975.500,35
Recurrente financiële kosten		65	2.155.075,90	1.975.500,35
Kosten van schulden		650	2.154.331,88	1.973.659,74
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugneming)(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	744,02	1.840,61
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting(+)/(-)		9903	1.250.266,60	1.490.236,13
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen		780	40.925,81	37.480,94
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	77.937,49	78.942,00
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	6.13	67/77	-1.143,24	31.687,60
Belastingen		670/3		31.687,60
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	1.143,24	
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	1.214.398,16	1.417.087,47
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	252.589,90	209.096,90
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	1.489.353,74	1.453.912,48
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	-22.365,68	172.271,89

Nr. 0400.898.624

VOL 5

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	3.707.022,96	3.729.397,00
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	-22.365,68	172.271,89
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	3.729.388,64	3.557.125,11
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)	3.707.022,96	3.729.388,64
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	84.121,79
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	84.121,79	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	62.214,61
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	10.937,61	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	73.152,22	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	<u>10.969,57</u>	

Nr. 0400.898.624

VOL 6.3.1

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	180.872.251,39
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	2.688.588,43	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	898.707,53	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8181	11.102.725,47	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	193.764.857,76	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxx	45.224.476,69
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	3.941.875,23	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	485.737,37	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	48.680.614,55	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	145.084.243,21	

Nr.	0400.898.624	VOL 6.3.2
-----	--------------	-----------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	149.799,90
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	67.952,57	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	217.752,47	
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	126.658,89
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	9.742,86	
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	136.401,75	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	81.350,72	

Nr.	0400.898.624	VOL 6.3.3
-----	--------------	-----------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	453.627,37
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	38.802,23	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	492.429,60	
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	384.515,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	27.177,47	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	411.692,47	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	80.737,13	

Nr.	0400.898.624	VOL 6.3.5
-----	--------------	-----------

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

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	14.064.067,70
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	3.670.336,26	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-11.102.725,47	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	6.631.678,49	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	6.631.678,49	

Nr. 0400.898.624

VOL 6.6

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

Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag

Edele metalen en kunstwerken

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

Met een resterende looptijd of opzegtermijn van

hoogstens één maand

meer dan één maand en hoogstens één jaar

meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

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

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Over te dragen kosten

Verkrege opbrengsten

Boekjaar
27.145,75
437.546,47

Nr. 0400.898.624

VOL 6.7.1

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

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

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXXXXXX	105.537,50
(100)	105.662,50	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Nieuwe aandeelhouders

Samenstelling van het kapitaal
Soorten aandelen

Gewone kapitaals aandelen

Aandelen op naam.....

Gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	125,00	10
	105.662,50	2.005
8702	XXXXXXXXXXXXXX	2.005
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)	75.140,49	XXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXX	
	75.140,49	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

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

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

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing van de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

Nr. 0400.898.624

VOL 6.9

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

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	5.189.137,19
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	2.542.441,26
Overige leningen	8851	2.646.695,93
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	5.189.137,19

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

Financiële schulden	8802	13.766.399,67
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	12.409.033,92
Overige leningen	8852	1.357.365,75
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	13.766.399,67

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	85.189.345,74
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	74.243.590,15
Overige leningen	8853	10.945.755,59
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	1.131.742,30
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	86.321.088,04

Nr. 0400.898.624

VOL 6.9

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

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

Totaal door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden 9061**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming**

Financiële schulden	8922
Achtergestelde leningen	8932
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952
Kredietinstellingen	8962
Overige leningen	8972
Handelsschulden	8982
Leveranciers	8992
Te betalen wissels	9002
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022
Belastingen	9032
Bezoldigingen en sociale lasten	9042
Overige schulden	9052

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming 9062

Codes	Boekjaar
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

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

Vervallen belastingschulden	9072
Niet-vervallen belastingschulden	9073
Geraamde belastingschulden	450

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

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

Codes	Boekjaar
9072	
9073	741.068,54
450	
9076	
9077	165.979,50

Nr.	0400.898.624	VOL 6.9
OVERLOPENDE REKENINGEN		Boekjaar
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.		
Toe te rekenen interesten en kosten		397.953,38

Nr. 0400.898.624

VOL 6.10

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

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	320.769,34	217.645,24
9086	26	24
9087	21,7	21,4
9088	32.248	33.492
620	922.917,71	917.754,67
621	230.916,34	232.827,59
622	100.733,52	93.133,62
623	77.685,32	54.166,14
624		

Nr.	0400.898.624	VOL 6.10
-----	--------------	----------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	73.321,52	6.182,68
Teruggenomen	9113		
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115		223.154,47
Bestedingen en terugnemingen	9116	39.386,80	120.939,00
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	785.389,42	732.460,12
Andere	641/8	21.564,90	190.305,82
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		

Nr. 0400.898.624

VOL 6.11

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

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

9125 508.931,09 488.964,37

Interestsubsidies

9126 640.299,80 540.959,24

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN

Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen

6501

Geactiveerde interesten

6503 123,58 93.019,09

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

Nr. 0400.898.624

VOL 6.12

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	8.614,07	4.553,93
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	8.614,07	4.553,93
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	4.085,29	
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	4.528,78	4.553,93
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	278.309,70	139.469,37
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	278.309,70	139.469,37
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630	278.225,60	139.469,37
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	84,10	
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	6691		

Nr. 0400.898.624

VOL 6.13

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

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

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

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

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

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

Actieve latenties	
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	
Passieve latenties	
Uitsplitsing 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	365,21	5.189,79
9146	488.208,95	635.070,35
9147	214.321,62	214.697,11
9148		

Nr. 0400.898.624

VOL 6.14

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

	Codes	Boekjaar
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
Goedgekeurde uit te voeren aanbestedingen		666.668,55
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	
Verkochte (te leveren) goederen	9214	
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	

Nr. 0400.898.624

VOL 6.14

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN**

Boekjaar

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

Boekjaar

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

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

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

Boekjaar

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

Boekjaar

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

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

Boekjaar

Nr. 0400.898.624

VOL 6.14

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

Boekjaar

Nr. 0400.898.624

VOL 6.16

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

Uitstaande vorderingen op deze personen

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

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

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

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	60.281,76
9504	

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

Bezoldiging van de commissaris(sen)

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	14.227,94
95061	
95062	
95063	3.327,50
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen

WAARDERINGSREGELS

Woonpunt Zennevallei CVBA
Molenborre 26/01

B-1500 Halle

RPR Brussel

REGELS INZAKE DE WAARDERINGEN IN DE INVENTARIS, DE VASTSTELLINGEN EN DE AANPASSING VAN DE
AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN
VOOR RISICO'S EN KOSTEN

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

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

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

van het betrokken actief voorafgaat.

De afschrijvingen worden berekend voor:

. de verhuurde woningen vóór 1997 over 66 jaar, op basis van een kwotiteit van 1,5% van 5/6de van de totale waarde, grond inbegrepen
. de verhuurde woningen vanaf 1997 over 50 jaar, op basis van een kwotiteit van 2% van 6/6de van de totale waarde of 33 jaar (N.F.S.);
. de verhuurde woningen vanaf 2011 over 33 jaar, op basis van een kwotiteit van 3,03% van 6/6de van de totale waarde, grond exclusief terreinen worden afzonderlijk geactiveerd.

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

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

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

. de liften over 25 jaar

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

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

. bureelmeubilair : over 10 jaar

. bureelmaterieel en machines : over 5 jaar

. materieel : over 5 jaar

. werkplaatsmaterieel : over 15 jaar

. werkplaatsmachines en materieel : over 5 jaar

. informaticamaterieel : over 5 jaar

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

juridisch tegenstelbaar document inzake de onvermogenheid van de schuldenaar.

Kapitaalsubsidies worden als volgt afgeschreven :

. subsidies dorps- en stadsherwaardering : op 66 jaar

. subsidies vlaamse tewerkstellingsconferentie : op 33 jaar

Voorzieningen voor risico's en kosten

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

te voeren werken.

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

vermoedelijke uitvoering van de werken.

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

Financiële kosten

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

Voor het boekjaar 2018 bedragen de aldus geactiveerde interesten € 123,58

Kapitaalsubsidies

Tijdens het boekjaar toegekende kapitaalsubsidies: € 337.500,00

Tijdens het boekjaar ontvangen kapitaalsubsidies: € 270.000,00

Nr. 0400.898.624

VOL 10

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER****Tijdens het boekjaar****Gemiddeld aantal werknemers**

Voltijds	1001	14,1	8,6	5,5
Deeltijds	1002	11,3	3,0	8,3
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	21,7	10,7	11,0

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds	1011	21.005	12.358	8.647
Deeltijds	1012	11.243	3.381	7.861
Totaal	1013	32.248	15.740	16.508

Personeelskosten

Voltijds	1021	875.372,05	532.049,16	343.322,89
Deeltijds	1022	456.880,86	148.454,39	308.426,47
Totaal	1023	1.332.252,91	680.503,55	651.749,36

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	14,1	8,6	5,5
1002	11,3	3,0	8,3
1003	21,7	10,7	11,0
1011	21.005	12.358	8.647
1012	11.243	3.381	7.861
1013	32.248	15.740	16.508
1021	875.372,05	532.049,16	343.322,89
1022	456.880,86	148.454,39	308.426,47
1023	1.332.252,91	680.503,55	651.749,36
1033			

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	21,4	10,8	10,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren.....	1013	33.492	16.754	16.738
Personeelskosten	1023	1.297.882,02	666.150,85	631.731,17
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	21,4	10,8	10,6
1013	33.492	16.754	16.738
1023	1.297.882,02	666.150,85	631.731,17
1033			

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	13	13	21,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	13	13	21,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	9	3	11,1
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202	8	3	10,1
universitair onderwijs	1203	1		1,0
Vrouwen	121	4	10	10,4
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211			
hoger niet-universitair onderwijs	1212	3	10	9,4
universitair onderwijs	1213	1		1,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	13	9	19,1
Arbeiders	132		4	2,4
Andere	133			

Nr. 0400.898.624

VOL 10

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN**Tijdens het boekjaar**

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150		
151		
152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	15	1	15,5
210	2	1	2,5
211	13		13,0
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoeslag

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	14		14,0
310			
311	1		1,0
312	13		13,0
313			
340			
341			
342			
343	14		14,0
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	12	5811	14
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	173	5812	223
Nettokosten voor de onderneming	5803	5.480,98	5813	6.369,31
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	5.262,04	58131	6.158,37
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	218,94	58132	210,94
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering).. ..	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	

