

Activiteitenverslag 2023





Activiteitenverslag 2023

Activiteitenverslag over het boekjaar 2023
Woonpunt Zennevallei bv

Inhoudsopgave

1. Organisatie	2
1.1. Onze woonmaatschappij	2
1.2. Aandeelhouders	2
1.3. Bestuursorgaan	2
1.3.1. Samenstelling	2
1.3.2. Vergader- en overlegmomenten	2
1.3.3. Genderdiversiteit	2
1.4. Personeel	3
1.4.1. Organisatiestructuur	3
1.4.2. Organisatiecultuur & welzijn	4
1.4.3. Sociale balans	5
1.5. Samenwerkingsverbanden	7
2. Patrimonium	13
2.1. 2083 betaalbare huurwoningen	13
2.1.1. Overzicht woningpatrimonium - toestand op 31/12/2023	14
2.1.2. Overzicht evolutie woningen in eigendom en in beheer (excl DVA)	19
2.1.3. Uitgevoerde herstellingen	20
2.1.4. Klanttevredenheid	21
2.1.5. Klachtenmanagement	21
2.2. Projecten	24
2.2.1. Opgeleverde projecten in 2023	24
2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2023	25
2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2023	27
2.2.4. Toekomstige renovaties	31
2.2.5. Inzetten op innovatie	32
3. Verkoop	33
4. Verhuring	34
4.1. Onze huurders	34
4.1.1. Overzicht huurders 31/12/2023	34
4.1.2. Analyse huurders	34
4.1.3. Controle eigendom	36
4.1.4. Reële huurprijzen versus basishuurprijzen	37
4.1.5. Debiteurenbeheer	39
4.2. Kandidaat-huurders (sociaal)	42
4.2.1. Centraal inschrijvingsregister	42
4.2.2. Aantal kandidaten op de wachtlijst	43
4.2.3. Analyse kandidaat-huurders	44
4.2.4. Keuze kandidaten	45
4.2.5. Tellerstand verhuringen op 31/12/2023	46

5. <i>Communicatie</i>	49
5.1. In de pers	49
5.2. Infosessies projecten	51
6. <i>Aanvraag tot erkenning woonmaatschappij</i>	52
7. <i>Financiën</i>	54
7.1. Figi, financiële gezondheidsindicatoren	54
7.1.1. Liquiditeit	54
7.1.2. Solvabiliteit	55
7.1.3. Rentabiliteit	56
7.1.4. Werkings- en onderhoudskosten	57
7.1.5. Samenvatting FIGI 2022	58
7.2. Kerncijfers	61

Voorwoord

2023

was het eerste jaar van

Woonpunt Zennevallei als woonmaatschappij. Op 17 januari 2023 ontvingen we onze erkenning. De functionele integratie van de sociale huisvestingsmaatschappij en het sociaal verhuurkantoor Zuidkant was al in 2022 gebeurd. De teams van SVK Zuidkant en SHM Woonpunt Zennevallei waren reeds in 2021 begonnen aan de integratie naar een nieuwe woonmaatschappij en waren dus klaar om te starten met een geïntegreerde werking in de nieuwe woonmaatschappij. Daarmee was



WPZ de eerste in Vlaams-Brabant die effectief als woonmaatschappij van start kon gaan, met een doorverhuuractiviteit van maar liefst 188 ingehuurde woningen en nog eens meer dan tien keer zoveel sociale woningen in eigendom. Voor Oscar Decoster was de transitie naar woonmaatschappij ook het sluitstuk van zijn voorzitterschap. Het succesvol evolueren naar een woonmaatschappij is niet enkel de verdienste van de medewerkers die op het terrein er concreet werk van hebben gemaakt, maar ook van de bestuurders in het bestuursorgaan die samen het beleid moesten bepalen en tijdig de nodige beslissingen moesten nemen. Oscar als voorzitter van het bestuursorgaan speelde in die wisselwerking tussen de operationele en beleidsaspecten een leidende rol.

Op de Algemene Vergadering van 22 mei 2023 werd Oscar voor zijn jarenlange inzet bij Woonpunt Zennevallei de titel van erevoorzitter verleend. Vanaf 1 januari 2023 volgde Dirk Pieters hem op als voorzitter van Woonpunt Zennevallei. Dirk speelt een belangrijke rol bij de samenwerking tussen bestuursorgaan en het WPZ-team in de verdere ontwikkeling van de woonmaatschappij.

De bedoeling is dat de woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei de enige sociale verhuurder is in de gemeenten binnen het werkingsgebied "Halle-Vilvoorde-Zuid". Vijf gemeenten behoorden reeds tot het werkingsgebied van SHM Woonpunt Zennevallei, met name Beersel, Halle, Pepingen, Sint-Genesius-Rode en Sint-Pieters-Leeuw. En drie van de vier gemeenten van SVK Zuidkant behoren ook tot het werkingsgebied van de woonmaatschappij, met name Halle, Pepingen en Sint-Pieters-Leeuw. Gooik zou voortaan horen bij het werkingsgebied van de woonmaatschappij in werkingsgebied Halle-Vilvoorde-Midden waar Providentia de woonmaatschappij zou vormen. De overdracht van de 21 ingehuurde woningen in Gooik zou echter pas vanaf 1 juli 2023 kunnen gebeuren. Op dezelfde datum werden de verhuring van de 38 sociale woningen die SVK Webra inhuurde in Beersel, Halle, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode en Sint-Pieters-Leeuw overgenomen. Eerder had WPZ de 5 OCMW-woningen in Sint-Pieters-Leeuw overgenomen, in 2023 volgden 12 woningen in Linkebeek die voorheen door het OCMW verhuurd werden. In Drogenbos had het OCMW haar eigen SVK-werking georganiseerd. Ook deze 8 ingehuurde woningen heeft de woonmaatschappij in de loop van 2023 overgenomen.

Op die manier is de woonmaatschappij effectief actief in elke gemeente van haar werkingsgebied. Dit betekent echter niet dat de woonmaatschappij nu de enige sociale verhuurder is. In twee gemeenten worden de meeste sociale woningen, namelijk 129 in Drogenbos en 773 in Sint-Pieters-Leeuw momenteel nog verhuurd door onze collega's van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMV) of onder hun nieuwe naam als erkende woonmaatschappij voor werkingsgebied Halle-Vilvoorde-Noord: 'het Vlaams Woonanker'. Het WPZ-team staat klaar om ook deze woningen in beheer te nemen.

Bart Vranken – Directeur

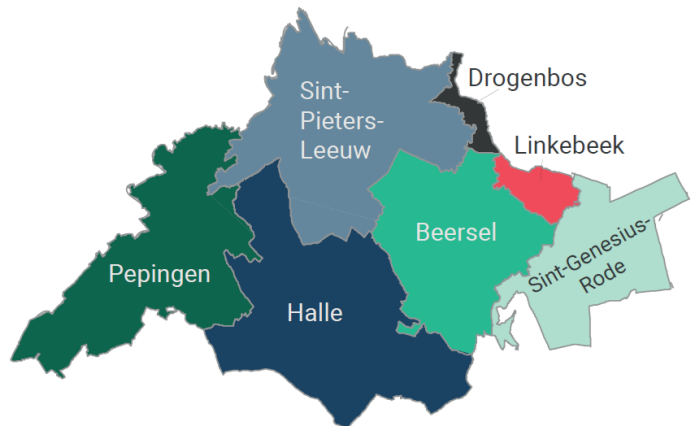
1. Organisatie

1.1. Onze woonmaatschappij

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

Vanaf juli 2023 mocht er per gemeente of stad nog maar één organisatie sociale woningen bouwen, (doorver)huren en verkopen: de woonmaatschappij.

Om dit te kunnen bereiken zijn bepaalde organisaties gefusioneerd of hebben ze woningen overgedragen aan andere maatschappijen.



Wat is er gebeurd met Woonpunt Zennevallei?

- Woonpunt Zennevallei (WPZ) is in januari 2023 gefusioneerd met het sociaal verhuurkantoor Zuidkant en vormt nu één woonmaatschappij.
- Doorverhuurwoningen van het voormalige SVK Webra werden in beheer genomen
- De naam Woonpunt Zennevallei werd behouden.
- Het werkgebied is groter geworden. Wij zijn nu actief in zeven gemeenten: Halle, Sint-Pieters-Leeuw, Beersel, Drogenbos, Sint-Genesius-Rode, Pepingen en Linkebeek.

Waarom deze verandering?

Er waren heel wat sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren actief over heel Vlaanderen. De overheid wenste dit aantal te verminderen van 134 naar 42 om de efficiëntie binnen de sector te vergroten.

1.2. Aandeelhouders

Sinds de oprichting bestaat Woonpunt Zennevallei bij de gratie van de samenwerking tussen private en publieke aandeelhouders.

Vanzelfsprekend komt dit ook tot uiting in de vennootschapsstructuren van Woonpunt Zennevallei bv. Dit levert de volgende overzichten op naargelang het gebruikte criterium:

Een verdeling naar grootte van de aandeelhouders, duidt het belang van de private aandeelhouders aan en toont hoe “vele kleine” privé-initiatieven via de coöperatieve samenwerking gerust naast de “grote” overheden kunnen staan.

A. Aandeelhouders verdeeld naar grootte (cf. geplaatst kapitaal) – 8067 aandelen

1. Stad Halle	21,91%	7. Gemeente Sint-Genesius-Rode	2,58%
2. Private aandeelhouders	14,35%	8. OCMW Halle	2,31%
3. Provincie Vlaams-Brabant	17,20%	9. Gemeente Linkebeek	1,24%
4. Gemeente Beersel	17,19%	10. Gemeente Drogenbos	1,24%
5. Vlaams Gemeenschap	14,10%	11. Gemeente Pepingen	0,25%
6. Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	7,63%		

B. Aandeelhouders verdeeld naar aard, privaat-publieke samenwerking

Publieke aandeelhouders

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. Stad Halle | 6. Gemeente Sint-Genesius-Rode |
| 2. Provincie Vlaams-Brabant | 7. OCMW Halle |
| 3. Gemeente Beersel | 8. Gemeente Linkebeek |
| 4. Vlaamse Gemeenschap | 9. Gemeente Drogenbos |
| 5. Gemeente Sint-Pieters-Leeuw | 10. Gemeente Pepingen |

Private aandeelhouders - middenveldorganisaties

- vzw Mater et Magistra (3,56%)
 vzw Socialistische Eendracht en Solidariteit Halle (2,41%)
 vzw Sociale Werken De Blauwe Bloem (1,18%)

Private aandeelhouders – individuele burgers

Du Bois A.	Janssens N.	Severs T.	Lacres P.
Casaer H.	Vanderrusten P.	De Greef E.	Tordeur G.
Carels A.	Hantson Y.	Pieters D.	Nechelput G.
Sobrie A.	Sibiel D.	Decoster O.	Kindermans K.
Debrael J.	Van Wanseele S.	Van Acker N.	Vandergucht M.
Deridder D.	Devillé E.	Deridder A.	
De Saeger F.	De Hertogh M.	Van Ruysevelt L.	
Heremans M.	Deknopper E.	Vandaele H.	

1.3. Bestuursorgaan

1.3.1. Samenstelling

Nieuwe samenstelling vanaf 1 januari 2023 tot einde van de lopende legislatuur.

Bestuurders

1. Dhr. Dirk Pieters, namens private aandeelhouders, voorzitter rvb 2023 tot einde van legislatuur.
2. Dhr. Hugo Vandaele, namens Beersel, ondervoorzitter
3. Mevr. Marijke Ceunen, namens Halle
4. Dhr. Bart Keymolen, namens Sint-Pieters-Leeuw
5. Dhr. Gunther Coppens, namens provincie Vlaams-Brabant
6. Mevr. Peggy Massien, namens Halle
7. Dhr. Christophe Merckx, namens Halle
8. Mevr. Nadine Maes, namens Beersel
9. Dhr. Willem Vandenbussche, namens Beersel
10. Dhr. Eddy Deknopper, namens private aandeelhouders
11. Mevr. Sonia Van Wanseele, namens private aandeelhouders
12. Dhr. Oscar Decoster, namens private aandeelhouders
13. Dhr. Guy Tordeur, namens private aandeelhouders

Waarnemers

14. Veerle Seré, namens Sint-Pieters-Leeuw
 15. Philippe De Vleeschouwer, namens Sint-Genesius-Rode
 16. Alexis Calmeyn, namens Drogenbos
 17. Rudi Seghers, namens Pepingen
 18. Cédric Letier, namens Linkebeek
- Dhr. Bart Vranken, directeur

Elk van de waarnemers is lid van het college van burgemeester en schepenen in de gemeente die hem/haar heeft afgevaardigd. Daarmee zal de vergadering de volgende politieke mandatarissen tellen: één deputé, één burgemeester, twee ex-burgemeesters, tien schepenen, twee gemeenteraadsleden, één ex-schepen en één ex-gemeenteraadslid.

Op die manier geeft woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei concreet invulling aan de ambitie opgelegd door de Vlaamse regelgever om de regierol van het lokale bestuur te doen primeren en de lokale betrokkenheid en zeggenschap te waarborgen. In 2022 is ook beslist dat vanaf 2023 het dagelijks bestuur niet meer zal vergaderen, maar dat de raad van bestuur meer frequent zal samenkomen.

1.3.2. Vergader- en overlegmomenten

In 2023 heeft het bestuursorgaan vergaderd op volgende momenten:

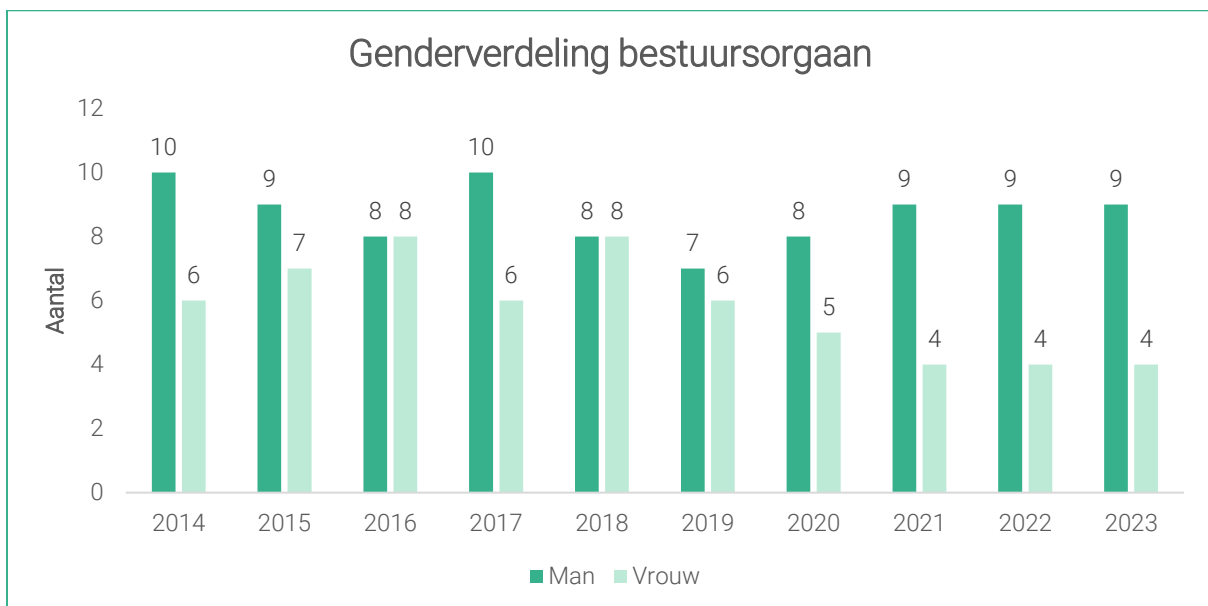
17 januari 2023	2 mei 2023	26 september 2023
31 januari 2023	16 mei 2023	10 oktober 2023
14 februari 2023	6 juni 2023	24 oktober 2023
28 februari 2023	20 juni 2023	7 november 2023
14 maart 2023	4 juli 2023	21 november 2023
28 maart 2023	29 augustus 2023	5 december 2023
18 april 2023	12 september 2023	19 december 2023

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.

Op 31/12/2023 waren er 4 op de 13 leden van het bestuursorgaan van het vrouwelijke geslacht.



1.4. Personeel

1.4.1. Organisatiestructuur

Woonpunt Zennevallei bestaat uit drie diensten, namelijk de dienst patrimonium, de klantendienst en de stafdienst. De twee eerste diensten vallen onder leiding van een diensthoofd, terwijl de stafdienst onder directe leiding van de directeur staat.

De dienst patrimonium staat in voor de ontwikkeling van bouwprojecten en houdt nauwkeurig toezicht op het onderhoud en de kwaliteit van het patrimonium. De dienst onderzoekt daarvoor onder meer de technische meldingen en zorgt voor dispatching van opdrachten aan eigen medewerkers of externe aannemers.

De klantendienst staat in voor het beheren van klantenrelaties. Ze zorgen ervoor dat de dossiers van kandidaten, kopers en huurders optimaal worden behandeld en beheerd. Op die manier trachten ze tegemoet te komen aan de noden van de klanten.

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, net zoals de front office.

De organisatie is bovendien opgedeeld in een front office en back office.

Front office

De front office is het eerste aanspreekpunt voor klanten. Sinds 2022 zijn er 2 collega's die de front vertegenwoordigen en 2 collega's waarbij de front deel uitmaakt van het takenpakket. Doordat we op een vast team kunnen rekenen is er een efficiëntere opvolging mogelijk. Kennis en vragen worden bij hen gecentraliseerd en doorgestuurd naar de betrokken dienst of collega's van de back office.

Om te kunnen inspelen op de noden en wensen van onze klanten, werden doorheen het jaar tevredenheidsenquêtes afgenomen bij onze huurders. Zowel interne als externe werkbonden aan zelfstandige ondernemingen werden onderzocht. De resultaten van de enquête zijn positief. U vindt ze onder punt 2.1.4.

Back office

De back office behandelt de vragen en bezorgdheden van klanten die werden doorgespeeld door de front office. Dit zijn zaken die de front office in éérste instantie niet konden oplossen.

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

Bij de klantendienst gaat het over afspraken met klanten in functie van kandidaturen, verhuringen, gewijzigde woonstkeuze, wijziging gezinssamenstelling, huurachterstal, leefbaarheidsproblemen, enz.

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

Bereikbaarheid

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

De balie is open op dinsdag- en donderdagvoormiddag; alsook op woensdagnamiddag. Buiten deze momenten kunnen klanten steeds op afspraak komen.

1.4.2. Organisatiecultuur & welzijn

Woonpunt Zennevallei hecht veel belang aan informele momenten om de samenhang binnen het team te bevorderen. Deze evenementen zijn ondertussen een traditie geworden binnen de onderneming:

- Carnaval Halle
- Verjaardagsfeestjes
- Teambuildingsdag (zie foto)
- Kerstreceptie en nieuwjaarsententje



Aan de kerstreceptie is voor het tweede jaar op rij het spel “Homo Natalis” (referentie Homo Universalis op de VRT) gekoppeld. Werknemers organiseren dan een spel om de ‘echte kerstmens’ te vinden.

Om een duurzaam woon-werkverkeer aan te moedigen en in te zetten op gezondheid werd het concept “WPZ & co op de vélo” gelanceerd. De kilometers die bij elkaar werden gefietst brachten een bedrag op van 250 euro die door WPZ gedoneerd werd aan de Hersenletsel Liga.

Naast de fysieke gezondheid wil WPZ veel aandacht besteden aan opleidingen. Werknemers kunnen zelf opleidingen voorstellen om hun expertise te ontwikkelen. Sinds 2023 biedt WPZ ook een laagdrempelige vorm van leren aan via het platform Goodhabitiz.

In 2023 verlieten twee collega's Woonpunt Zennevallei naar aanleiding van hun pensioen. Na een samenwerking van respectievelijk 4 jaar en meer dan 20 jaar, werd dit afscheid uitbundig gevierd.

Veiligheid en preventie

De Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal kwam op inspectiebezoek en haalde een paar werkpunten aan waar WPZ mee aan de slag is gegaan.

De preventiepartner Idewe kwam in 2023 langs voor de vijfjaarlijkse bevraging rond psychosociaal welzijn. De medewerkers uit de verschillende diensten werden bevraagd op vijf aspecten: arbeidsinhoud, arbeidsorganisatie, arbeidsomstandigheden, arbeidsvoorwaarden en interpersoonlijke relaties op het werk. Hiervan werd een uitgebreid rapport opgemaakt dat in 2024 verder opgevolgd wordt binnen WPZ.

1.4.3. Sociale balans

Op 31 december 2023 was de toestand bij Woonpunt Zennevallei als volgt:



39 medewerkers



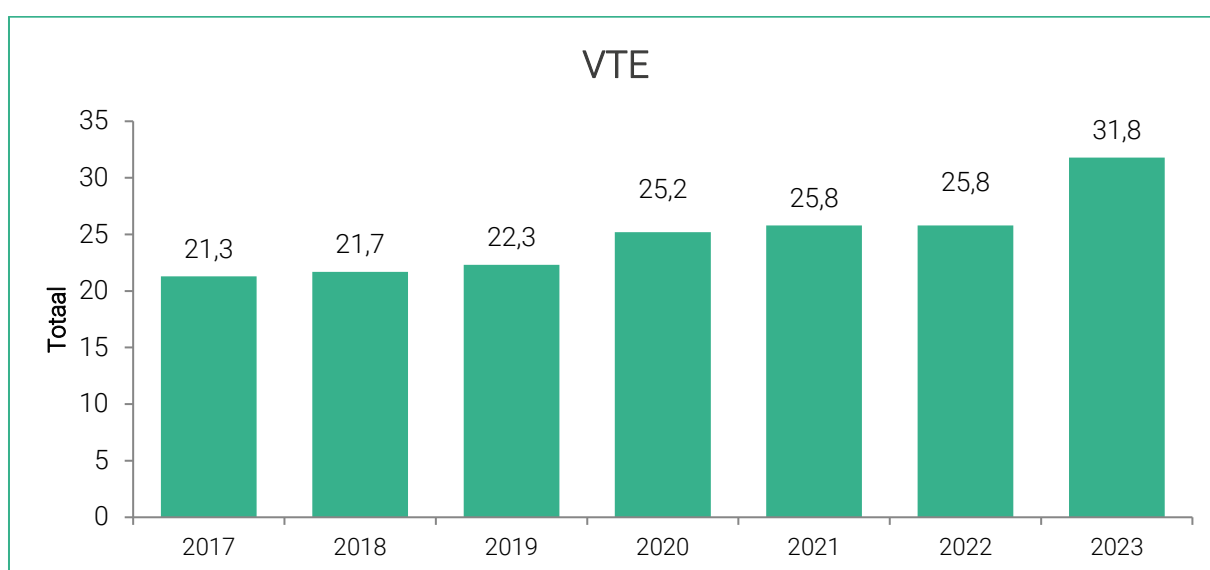
**31,8 voltijdse
equivalenten (VTE)**



**47.826
gepresteerde uren**

VTE over de jaren heen:

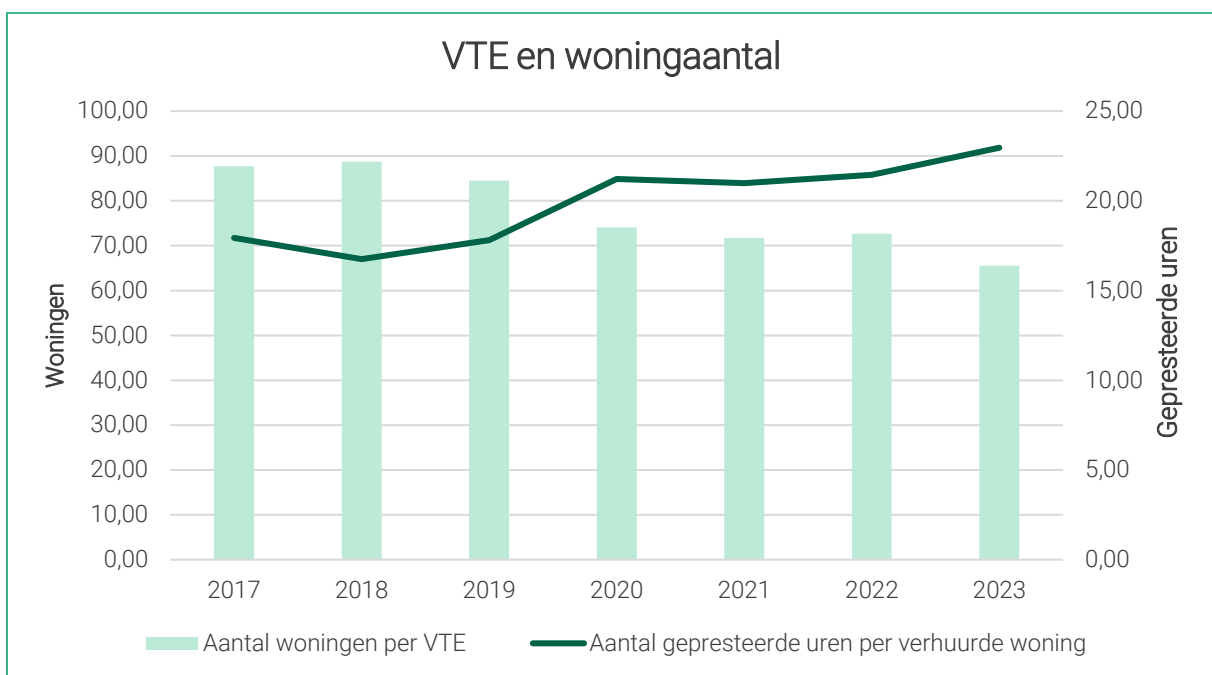
Jaar	VTE Totaal	Aantal gepresteerde uren
2017	21,3	33 492,30
2018	21,7	32 247,50
2019	22,3	33 580,50
2020	25,2	39 612,70
2021	25,8	38 845,70
2022	25,8	40 230,77
2023	31,8	47 826,00



VTE vergeleken met het totale aantal woningen van WPZ:

Verhouding VTE per verhuurde woning/handelspand

Jaar	Aantal verhuurde woningen	Aantal woningen per VTE	Aantal gepresteerde uren per verhuurde woning
2017	1868	87,70	17,93
2018	1925	88,71	16,75
2019	1885	84,53	17,81
2020	1867	74,09	21,22
2021	1851	71,74	20,99
2022	1875	72,67	21,46
2023	2083	65,50	22,96



In 2023 heeft Woonpunt Zennevallei er heel wat collega's bijgekregen. Het voltallige team van SVK Zuidkant heeft de overstap gezet naar aanleiding van de fusie. Dat zijn in totaal 6 werknemers. Daarnaast zijn 4 nieuwe collega's gestart om het team te versterken. 2 werknemers gingen op pensioen. Op deze manier groeide het WPZ-team van 31 naar 39 werknemers op één jaar tijd. Dit vertaalt zich in een groei van de voltijdse equivalenten met 23%, wat erg hoog is, maar ook noodzakelijk. Het patrimonium van WPZ steeg met 11%. Aangezien de stijgingen niet evenredig zijn, daalt het aantal woningen per VTE. Het aantal gepresteerde uren per woning stijgt lichtjes. Hoewel deze statistieken een indicatie kunnen zijn voor het goed functioneren van de maatschappij, moet dit in zijn context bekeken worden. De werkuren per woning stijgen doorheen de jaren omwille van het verouderde patrimonium. Ook de gepresteerde uren ten gevolge van de creatie van de nieuwe woonmaatschappij zijn niet te onderschatten.

De expansie op het vlak van personeel is bovendien nog niet ten einde. In 2024 worden de diensten extra versterkt naar aanleiding van de overname van het beheer van het patrimonium van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMV). Op die manier geeft WPZ ook perspectief aan GMV-medewerkers en kunnen we deze ervaren medewerkers in de sector houden.

1.5. Samenwerkingsverbanden

Woonpunt Zennevallei werkt op het vlak van betaalbaar wonen, het welzijn van haar huurders en de toegang tot diverse diensten samen met tal van partners. Deze partners zijn collega-woonmaatschappijen, lokale en provinciale overheden, OCMW's en andere organisaties.

In 2023 heeft WPZ intensief samengewerkt met de lokale overheden binnen haar werkingsgebied. Dit bleef niet beperkt tot de toewijzingsraad waarin afspraken gemaakt werden over de toewijzing van de sociale woningen over de 4 pijlers. In navolging van Sint-Pieters-Leeuw waar WPZ eerder al 5 OCMW-woningen in beheer had genomen, werd in Linkebeek het beheer van 12 huurwoningen van het OCMW overgenomen. In Drogenbos werden 8 ingehuurde woningen van SVK OCMW Drogenbos overgenomen.

Samenwerking met collega-woonpartners Vlaams-Brabant

Ook in 2023 nam Woonpunt Zennevallei actief deel aan de periodieke overlegmomenten tussen de directeurs van de 7 woonmaatschappijen van Vlaams-Brabant, met name Dijledal, Kanvaz, Woonrots, Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting, Het Vlaams Woonanker, Providentia en Woonpunt Zennevallei.

Vlaamse Rand

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

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

Eerder had WPZ al aan de wieg gestaan van het gezamenlijk inschrijvingsformulier in samenwerking met vroeger 6 sociale verhuurders, vanaf januari 2023 door de fusie tussen Zuidkant en WPZ nog 5 met name:

- **Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting** cvba so, (GMV)
- **Providentia** cvba so
- SVK **Webra** vzw, het 4^e grootste sociaal verhuurkantoor van Vlaanderen
- SVK **De Woonkoepel**, actief in Dilbeek, Lennik en Ternat.
- **Woonpunt Zennevallei** bv

Vanaf 1 juli 2023 is SVK De Woonkoepel gefuseerd met Providentia dat dan ook meteen een besloten vennootschap (bv) en woonmaatschappij is geworden. SVK Webra is deels gefuseerd met Providentia en deels met GMV dat dan ook meteen een bv werd en woonmaatschappij met naam 'Het Vlaams Woonanker'.

Het gezamenlijk inschrijvingsformulier zal ophouden te bestaan. De bedoeling is dat vanaf 2024 alle kandidaat-huurders voor een sociale woning zich digitaal inschrijving via het Centraal Inschrijvingsregister (CIR). Voortaan worden de kandidaturen centraal bijgehouden door de Vlaamse administratie die dan voortaan ook bevoegd is voor de kandidaten en de bijhorende wachtlijsten. (zie verder)

Er zijn in 2023 ook meerdere overlegmomenten geweest met 3 intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS) met name

- IGS Woonwinkel Zennevallei mbt Beersel, Halle, Sint-Pieters-Leeuw,
- IGS Woonwinkel Pajottenland mbt Pepingen en tot 1 juli 2023 mbt Gooik
- IGS Woonwinkel Noord mbt Drogenbos

De gemeenten Linkebeek en Sint-Genesius-Rode maken geen deel uit van een intergemeentelijke samenwerking rond woonbeleid.

Energiebesparingen voor WPZ-huurders

In 2023 werkte WPZ samen met ASTER cv. ASTER staat voor "Access to Sustainability for Tenants through Energy Effective Retrofit". Het doel van de vennootschap is:

"Het verduurzamen van de energie- en isolatiebehoefte van sociale woningen. De coöperatieve vennootschap heeft derhalve tot voornaamste doel en voorwerp om in het algemeen belang, een positieve maatschappelijke impact te bewerkstelligen op de mens (en in het bijzonder de sociale huurder), het milieu en de samenleving."

Het is een initiatief dat gegroeid is uit de vereniging van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen (VVH) met middelen vanuit Europa en dat uitgegroeid is tot een coöperatie van woonmaatschappijen die instaat voor onder andere de financiering, plaatsing en beheer van de zonnepanelen op sociale huurwoningen en alles wat daarbij komt kijken.

Samenwerkingen op het vlak van leefbaarheid en duurzaamheid

- In het kader van samenlevingsopbouw en participatie blijft WPZ investeren in **samenlevingsopbouw** in samenwerking met **Groep Intro**. Dit gebeurt in sterke dialoog met de **lokale overheden**. De vier **buurttuinen** passen ook in dit kader. WPZ had i.s.m. Buurtwerk Halle reeds een buurttuin in Windmoleken. In die buurttuin waren al specifieke moestuinbakken voorzien voor de senioren in een rolstoel uit 'Ten Hove', serviceflats gebouwd door WPZ in 1986 en in 2006 overgedragen aan het OCMW. Sinds 2017 is er ook 'Rodenemhof'. Deze buurttuin ligt tussen het Reinaertgebouw en Heuvelpark fase 2. De ADL-huurders werden ook expliciet warm gemaakt om deel te nemen aan deze buurttuin. Deze buurttuin is een initiatief van Stad Halle en WPZ, met hulp van Pro Natura, een partner uit de sociale economie. Dit blijkt zo een succes dat in 2018 Rodenemhof II volgde. In 2021 kwam er een vierde buurttuin op grond van WPZ bij, deze keer in Vogelweelde.



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

- In het kader van zorgzame buurten Buizingen heeft WPZ in 2023 ook actief bijgedragen aan die samenwerking. WPZ zet in op woonzekerheid en bouwt mee aan een groene en kwaliteitsvolle leefomgeving. Maar meer dan dat draagt de woonmaatschappij bij tot het versterken van het sociaal netwerk door huurders in contact te brengen met elkaar, met de medewerkers van de woonmaatschappij en met lokale welzijnsactoren en initiatieven.

De kinderopvang, de buurtwerking, oefenkansen Nederlands (zie verder), Het zijn allemaal voorbeelden van hoe WPZ inspirerende samenwerkingsverbanden afsluit.

- Binnen de eerstelijnszone Zennevallei neemt WPZ actief deel aan het forum buurtgerichte zorg.
- In 2023 gaf WPZ enkele hectaren bos in Alseberg voor lange tijd in erfpacht aan het **Agentschap Natuur en Bos (ANB)**. Op die manier zijn we zeker dat het bos de best mogelijke verzorging krijgt en dat onze huurders en de omwonenden daar nog lang van kunnen genieten. Dit ligt in het verlengde van de open ruimte die WPZ mee garandeert in Dworp, Land van Teirlinck. Daar stond WPZ ook mee aan de wieg van de boomgaard die Natuurpunt daar tegenover het Gravenhof heeft aangelegd. Voorheen was dat eigendom van WPZ. Een deel van de omliggende akkers zijn nog steeds eigendom van WPZ. WPZ stelt daarnaast verschillende hectaren grond beschikbaar voor landbouwers om zo bij te dragen aan de groene Vlaamse Rand rond Brussel.

- In afwachting van een woonproject heeft WPZ afspraken gemaakt met **vzw Zennedal** in functie van extra speelruimte voor vzw Zennedal (Buizingen) op het wachtperceel van Woonpunt Zennevallei in de buurt van de Don Bosco kerk in Buizingen.
- 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-huurlers gecreëerd wordt.

Zo is er al onderhandeld met **De Lijn** om een buslijn te verleggen in functie van WPZ-huurlers naar aanleiding van infrastructuraanpassingen door WPZ, zoals een hoppinpunt. Samen met de Stad Halle en tal van andere partners en vrijwilligers, heeft Woonpunt Zennevallei een **fietsbieb** mogelijk gemaakt in de wijk Windmoleken. Ook het idee van een **deelwagen** voor huurders en omwonenden werd verwezenlijkt. De laadpaal en deelauto ter hoogte van Molenborre 26 in Halle zijn zo'n succes dat WPZ in 2023 vragende partij was voor een tweede deelauto in de buurt. Daarnaast is WPZ ook bereid om op andere locaties binnen haar patrimonium mee te werken aan zulke initiatieven.

Samenwerkingen op het vlak van welzijn

Regelmatige samenwerking met OCMW's

- o OCMW's van Halle en van Sint-Pieters-Leeuw: maandelijks overleg in de schoot IGS Woonwinkel Zennevallei waarbij dossierbeheerders van OCMW rechtstreeks met WPZ concrete dossiers kunnen bespreken. Daarnaast is er expliciet ruimte om andere kwesties te bespreken, alsook de mogelijkheid van andere partners om hierop aan te sluiten.
- o OCMW Beersel: maandelijks overleg met Lieve Brillens, coördinator welzijnsdiensten OCMW Beersel.
- o OCMW Pepingen: periodiek overleg waarbij de frequentie afhankelijk is van de behoefte.
- o OCMW Sint-Genesius-Rode: periodiek overleg waarbij de frequentie afhangt van de behoefte.
- In het kader van wonen-welzijn-zorg werkt WPZ nauw samen met een tiental zorg- en welzijnspartners ten behoeve van de WPZ-huurlers en ook specifiek gericht op een geschikt en betaalbaar vastgoedaanbod. Deze zorgpartners zijn o.a. **Ado Icarus, De Okkernoot, De Poel, Begeleid Wonen Pajottenland, GGZ De Raster**. Daardoor beschikt WPZ al over een specifiek aanbod in functie van doelgroepen in Sint-Pieters-Leeuw, Windmoleken, Vogelweelde, Rodenem, Molenborre, en beoogt ze dit in Lot.
- In het kader van huurders met een psychiatrisch probleem houdt Woonpunt Zennevallei de dialoog open met onder meer **St. Alexius**. De bedoeling hiervan is o.a. een betere re-integratie van de huurder en het vermijden van persoonlijke drama's en leefbaarheidsproblemen. In dat licht nam WPZ ook in 2023 deel aan de overlegmomenten in het kader van FOC 5, functioneel overleg comité, in samenwerking met GGZ, geestelijke gezondheidszorg.

Aanklappende 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 aanklappende 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 woonmaatschappij en die geen bestaand hulpverlenersnetwerk hebben of waar het althans niet gekend of ondoeltreffend is.

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

Kinderopvang

Het tekort aan kinderopvangplaatsen is al jaren een probleem voor jonge ouders en voor huurders van Woonpunt Zennevallei. Daarom zet WPZ bij renovatie en bouw in op verbinding en de versterking van het sociale weefsel door de omgeving dermate uit te werken dat ze tegemoetkomt aan de noden van de huurders en burens.

Voor kinderopvang stelt WPZ een leegstaande woning of andere ruimte ter beschikking aan de lokale overheid. Op kosten van de lokale overheid wordt die woning dan omgevormd naar een **groepsopvang voor kinderen van 0-3 jaar**. WPZ faciliteert niet enkel door de ruimte beschikbaar te stellen, maar ook door de lokale overheid bij te staan bij het aanstellen van de ontwerper, aannemer en bij het toezicht op de werf.

25% van die plaatsen wordt bij voorkeur toegewezen aan WPZ-huurders. De overige 75% is voor omwonenden. Door huurders van WPZ voorrang te geven, wil men de kans geven aan de ouders om te kunnen werken of een opleiding te volgen.

Eerder realiseerde WPZ al 36 bijkomende kinderopvang plaatsen, m.n. "Het Goudvinkje" in Vogelweelde (Halle) en "Het Kriebeldorp" in Dworp. In 2022 kwamen daar nog eens 18 bijkomende kinderopvangplaatsen bij, met name "Kriebellot" in Lot. Daarmee staat de teller op 54 bijkomende kinderopvangplaatsen. In 2023 is ook de werf gestart in Laekenweide. Naast een divers aanbod van sociale en Vlabinvest-woningen, alsook aangepaste woningen, zal daar ook de kinderopvang 'Kriebellot' haar definitieve plaats krijgen.

Daarnaast werkt Woonpunt Zennevallei samen met Halle en Beersel aan nog bijkomende kinderopvanginitiatieven in Halle (+18), Lembeek (+36) en Alsemberg (+18). In totaal zouden de 6 groepsopvangen voor kinderen tot 3 jaar, goed zijn voor 126 kinderopvangplaatsen in Halle en Beersel.



Verplaatsbare woonunits ism SWaL/Kanvaz



Context en uitdaging

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

Partners

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

Pilootproject

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

Deze 3 woonunits zijn ongeveer 50m² groot en voldoen aan de hedendaagse wooncomfortnormen. In de beginfase treedt SWaL op als coördinator van het pilootproject maar de woonunits zullen in onverdeeldheid eigendom zijn van SWaL en WPZ. De eerste voorziene locatie is Boortmeerbeek. 2023 is het laatste jaar dat ze daar nog staan. De bedoeling is dat ze in 2024 verhuizen naar Woonpunt Zennevallei.

Mogelijke toepassingen

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

De Vlaamse overheid (VMSW) lanceerde een vergelijkbaar initiatief met woonunits voor de tijdelijke herhuisvesting van Oekraïners en daarna voor de herhuisvesting van sociale huurders tijdens renovatiewerken of naar aanleiding van een vervangingsbouw. In samenspraak met de gemeente Sint-Pieters-Leeuw zal WPZ op grond van de gemeente een handvol woonunits voorzien voor de herhuisvesting van de sociale huurders in het gebouw van onze collega's van GMV in de Bezemstraat.

Naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne zijn een niet onaardig aantal vluchtelingen opgevangen bij gastgezinnen. In 2022 is WPZ in samenwerking met de gemeente Beersel gestart met het tijdelijk beschikbaar stellen van leegstaande woningen om Oekraïense vluchtelingen die tot dan bij gastgezinnen zaten tijdelijk op te vangen in appartementen en woningen in afwachting van afbraak of renovatie.

Samenwerkingen op het vlak van taal

Sinds 1 januari 2023 moeten huurders een mondelinge taalkennis niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Talen behalen indien ze in aanmerking willen komen voor sociaal huren. Na twee jaar sociaal huren moeten ze verplicht deze taalkennis Nederlands hebben.

WPZ wilt in haar onthaalbeleid tegemoetkomen aan de integratienoden van nieuwe of zittende huurders of kandidaat-huurders. Het gebrek aan taalkennis merken we vooral op bij onze zittende huurders. We merken dat veel van onze bewoners die zonder lokale binding zijn binnengekomen baat zouden hebben aan een taalbad en dat sinds de overdracht van SVK er ook een grotere instroom is van anderstalige huurders.

Het is dus belangrijk dat onze (toekomstige) huurders op een laagdrempelig niveau met ons, elkaar, gemeentediensten, ... kunnen communiceren en ze kansen aangereikt krijgen om op een eenvoudige manier Nederlands te oefenen.

WPZ verwijst hiervoor actief door naar **Hallo Nederlands**, een project van Stad Halle waarbij elke maand verschillende activiteiten worden georganiseerd om - vaak op een onderhoudende manier - Nederlands te oefenen. WPZ maakt ook actief deel uit van de Werkgroep Oefenkansen Nederlands (Project Gelijke Kansen) die vanuit Stad Halle wordt georganiseerd.

Daarnaast organiseerde de woonmaatschappij op 2 maart 2023 een eerste sessie voor een deel van de medewerkers onder begeleiding van vzw 'de Rand'. Elke medewerker die in contact komt met anderstaligen willen we in staat stellen om op een laagdrempelige, correcte manier te communiceren. We willen richtlijnen ontwikkelen voor het omgaan met anderstalige klanten en bruikbare tools aanreiken. Ook willen we naar anderstaligen onze verwachtingen meegeven, hen motiveren en inzetten op taalpromotie en het stimuleren van leerkansen Nederlands.



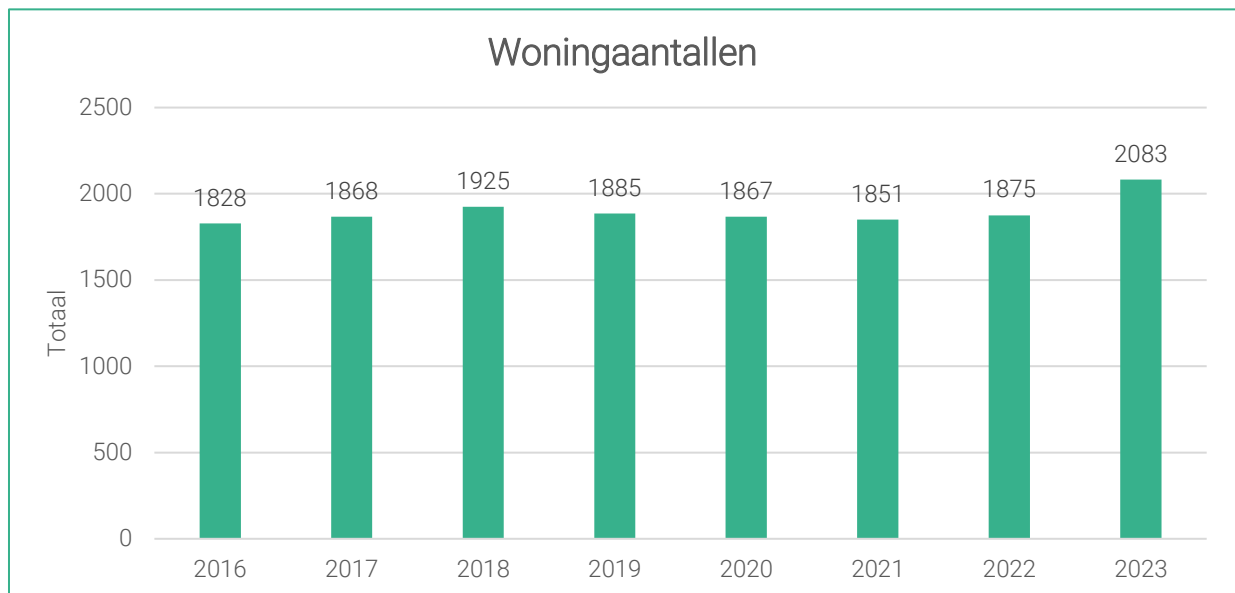
2. Patrimonium

2.1. 2083 betaalbare huurwoningen

Vanaf 2023 werden de woningen en appartementen van de doorverhuuractiviteit toegevoegd aan het patrimonium van Woonpunt Zennevallei. Zodoende zijn er intussen 2083 woonegelegenheden. In 2022 beheerde Woonpunt Zennevallei nog 1875 betaalbare huurwoningen.

Evolutie van de woningaantallen in de afgelopen jaren

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal woningen	1828	1868	1925	1885	1867	1851	1875	2083
Toename tav t-1	+104	+40	+57	-40	-18	-16	24	208
% toename tav t-1	6,03%	2,19%	3,05%	-2,08%	-0,95%	-0,86%	1,30%	11,09%



Het woningaantal van WPZ is aanzienlijk gestegen t.o.v. vorig jaar. Net zoals het voorgaande jaar hebben we enkele woningen leeg laten staan omwille van afbraak of renovatie. Daarnaast werden in 2023 ook 5 onverhuurbare woningen verkocht omdat WPZ er géén renovatiemiddelen voor kreeg of omdat renovatie te duur zou zijn.

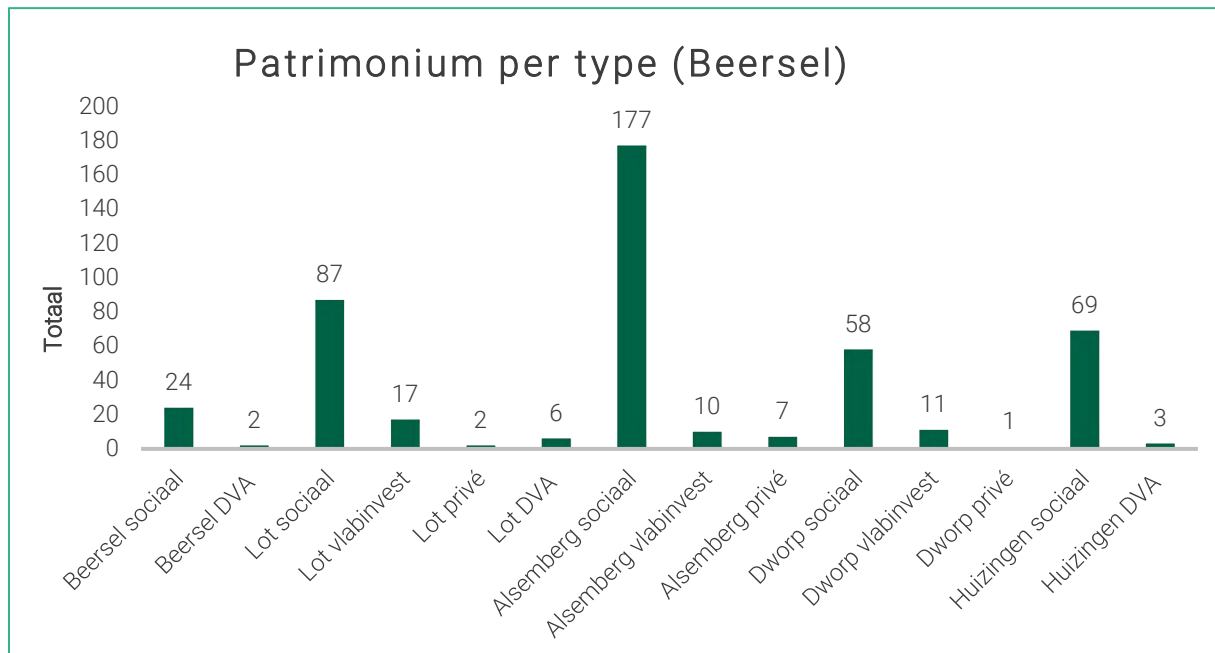
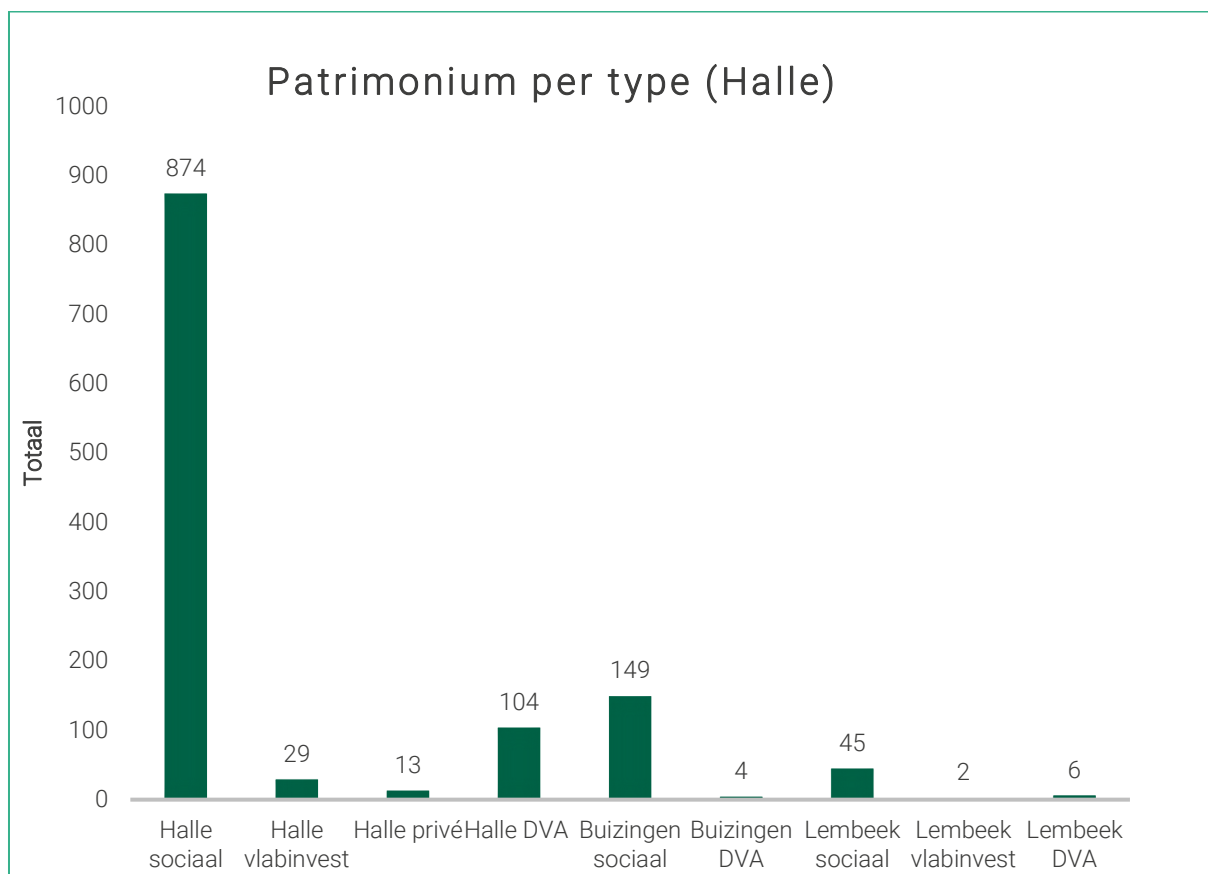
Daartegenover staat dat er nieuwe woonegelegenheden verhuurd werden, met name:

- 7 appartementen te Kerkstraat Sint-Genesius-Rode
- 212 overgenomen woningen (vroegere SVK-woningen)

2.1.1. Overzicht woningpatrimonium - toestand op 31/12/2023

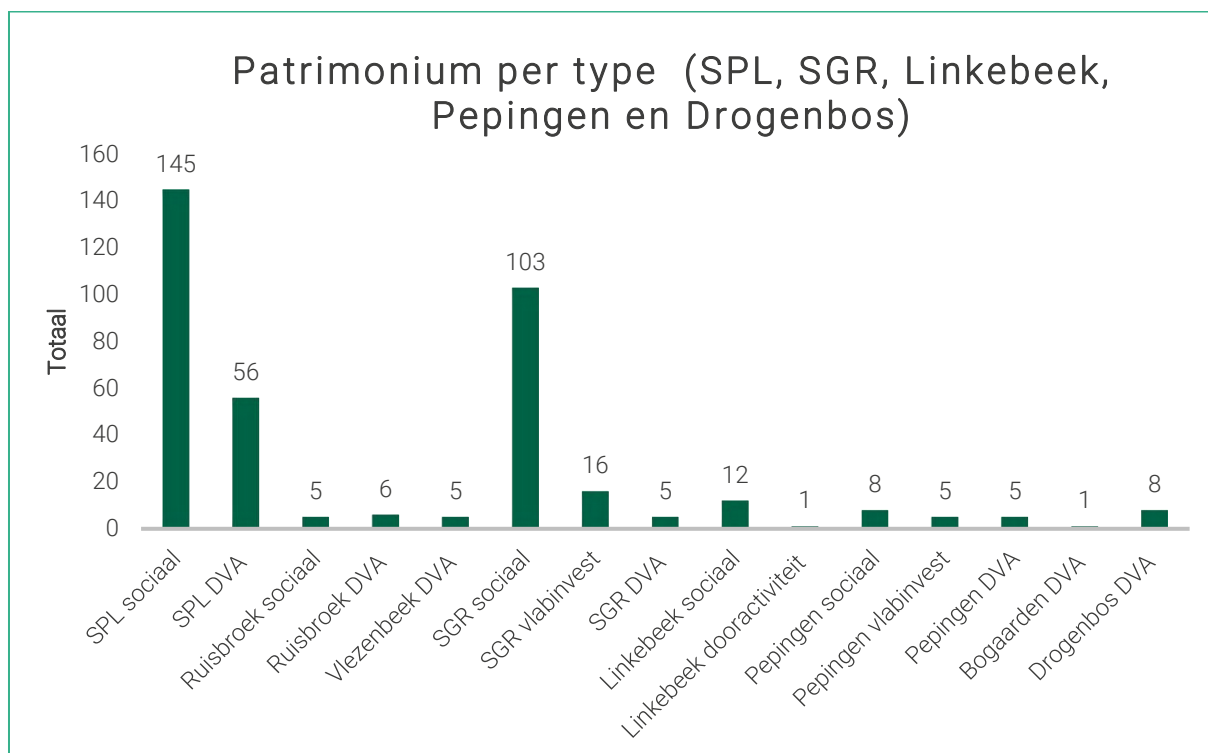
2023	APPARTEMENT											
	1 KAMER					2 KAMERS				3 KAMERS	4 KAMERS	TOTAAL
	0	1	aangepast	duo-woning	Partner	2	aangepast	duo woning	Partner	3	4	
Halle sociaal	6	142	10		8	308			5	88	5	572
Halle vlabinvest		14	1			4				1		20
Halle privé		3				1						4
Halle doorverhuuractiviteit	3	35				27				7		72
Buizingen sociaal		18	10			65	8			8		109
Buizingen doorverhuuractiviteit						3						3
Lembeek sociaal		5	1			10	6			5		27
Lembeek vlabinvest						2						2
Lembeek doorverhuuractiviteit		2				1						3
Beersel sociaal						6						6
Beersel doorverhuuractiviteit		1										1
Lot sociaal		5				14				29		48
Lot vlabinvest		2				13				2		17
Lot privé										2		2
Lot doorverhuuractiviteit		1				4					1	6
Alseberg sociaal	2	43	4			54	4			22		129
Alseberg vlabinvest		3				6				1		10
Alseberg privé		2				4						6
Dworp sociaal		7				13				5		25
Dworp vlabinvest		2								9		11
Dworp privé												0
Huizingen sociaal		5				2				3		10
Sint-Pieters-Leeuw sociaal		13	1	1		35		9		8		67
Sint-Pieters-Leeuw vlabinvest								2				2
S-P-Leeuw doorverhuuractiviteit	3	15				27				3	1	49
Ruisbroek sociaal	1	0				2						3
Ruisbroek doorverhuuractiviteit		2				3						5
Vlezenbeek doorverhuuractiviteit		1				3						4
Sint-Genesius-Rode sociaal	1	11	1			41				2	1	57
Sint-Genesius-Rode vlabinvest		3				10				2	1	16
Sint-G-Rode doorverhuuractiviteit	1	1				1						3
Linkebeek sociaal		12										12
Linkebeek doorverhuuractiviteit										1		1
Bogaarden sociaal		3				5						8
Bogaarden vlabinvest						2						2
Pepingen doorverhuuractiviteit						2						2
Drogenbos doorverhuuractiviteit	1									6		7
Totaal	18	354	28	1	8	668	18	11	5	204	9	1324

2023	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		252		20		302
Halle vlabinvest				7		2		9
Halle privé				7	1		1	9
Halle doorverhuuractiviteit	4		6	20		2		32
Buizingen sociaal	1		1	29		5		40
Buizingen doorverhuuractiviteit				1				1
Lembeek sociaal				12		6		18
Lembeek doorverhuuractiviteit				3				3
Beersel sociaal				8		10		18
Beersel doorverhuuractiviteit						1		1
Lot sociaal				39				39
Alseberg sociaal			6	38		4		48
Alseberg privé				1				1
Dworp sociaal				33				33
Dworp privé				1				1
Huizingen sociaal			1	41		17		59
Sint-Pieters-Leeuw sociaal	2	32		43		1		78
S-P-Leeuw doorverhuuractiviteit			1	3		3		7
Ruisbroek sociaal			2					2
Ruisbroek doorverhuuractiviteit				1				1
Vlezenbeek doorverhuuractiviteit				1				1
Sint-Genesius-Rode sociaal				41		5		46
Sint-G-Rode doorverhuuractiviteit			1	1				2
Bogaarden vlabinvest				2		1		3
Bogaarden doorverhuuractiviteit				1				1
Pepingen doorverhuuractiviteit			1	1		1		3
Drogenbos doorverhuuractiviteit			1					1
Totaal	7	62	20	586	1	78	1	759



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

DVA= doorverhuuractiviteit



Gemeente	Woningen + Appartementen
Halle	1226
Beersel	474
Sint-Pieters-Leeuw	219
Sint-Genesius-Rode	124
Pepingen	13
Linkebeek	19
Drogenbos	8
Totaal	2083

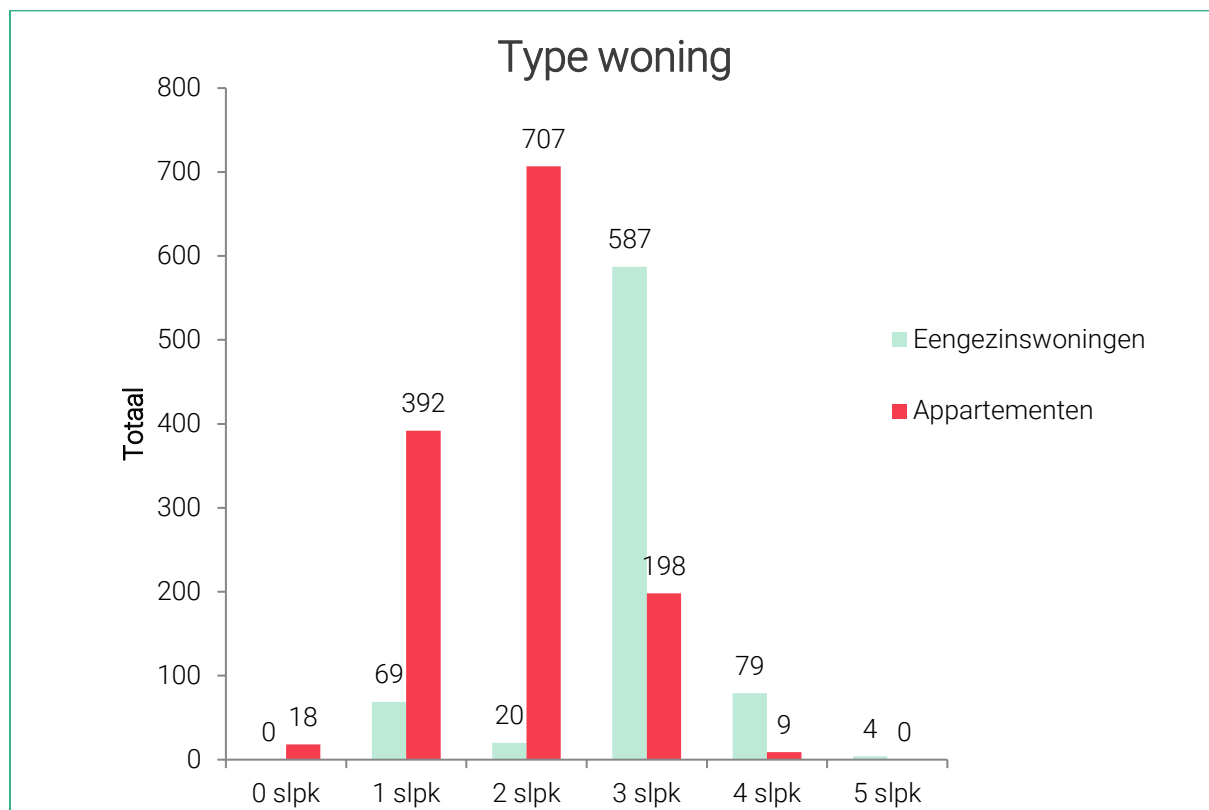
Verhuurstelsel	
Sociaal	1756
Vlabinvest	92
Privé	23
Doorverhuuractiviteit (DVA)	212
Totaal	2083

Met 1226 woonegelegenheden is Halle de grote koploper in de woningaantallen, daarna volgt de gemeente Beersel met 474 woonegelegenheden. Sint-Pieters-Leeuw, Sint-Genesius-Rode, Pepingen, Linkebeek en Drogenbos maken de cirkel voor het werkgebied van Woonpunt Zennevallei helemaal rond.

Woningen die vallen onder de noemer "privé" omvatten woonegelegenheden die met korting verhuurd worden aan partners, zoals de OCMW's en het CAW.

Overzicht aantal slaapkamers

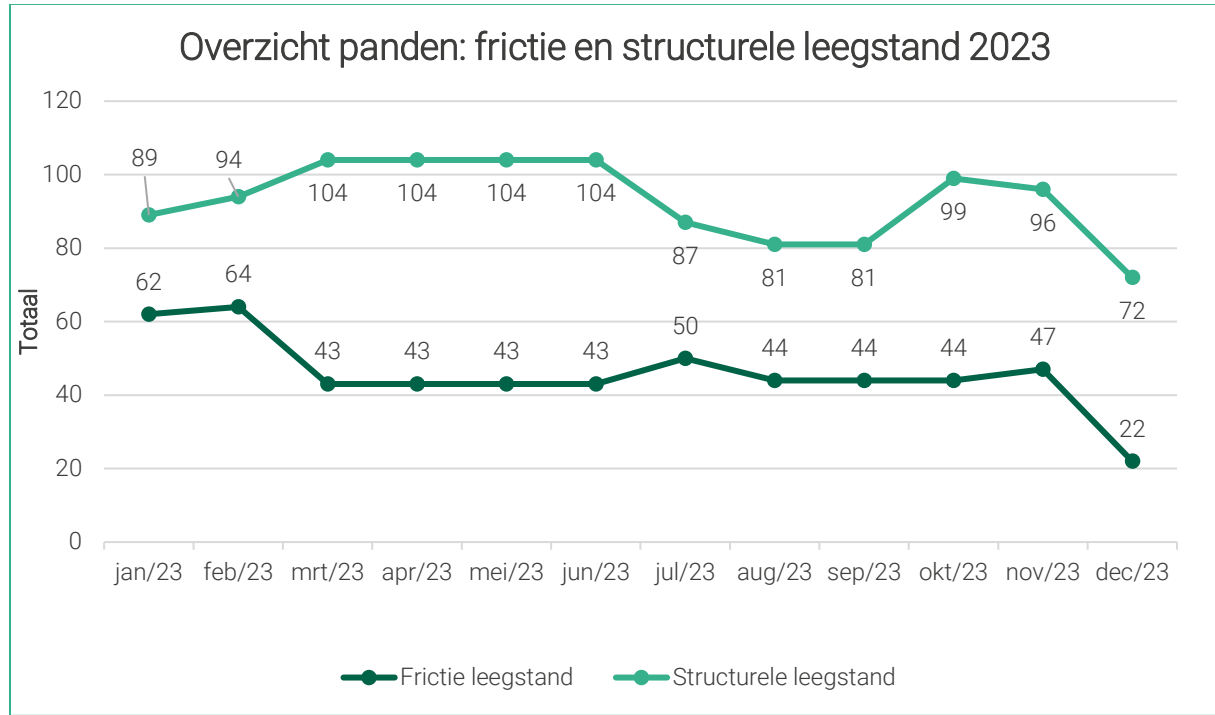
	Overzicht aantal slaapkamers							
	0 slpk	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	totaal	%
Eengezinswoningen	0	69	20	587	79	4	759	36,44%
Appartementen	18	392	707	198	9	0	1324	63,56%
TOTAAL	18	461	727	785	88	4	2083	



877 wooneenheden hebben 3 of meer slaapkamers. Dit is minder dan de helft van het totaal woonpatrimonium (42,10%).

Overzicht leegstand

De woningen in de categorie frictie staan maximum 6 maanden leeg. Deze leegstand is eigen aan de werking van een woonmaatschappij. Tussen twee verhuringen is er wat tijd nodig om de woning of het appartement opnieuw in orde te brengen. Eenmaal een woning langer leegstaat, is er sprake van structurele leegstand.



Maand	Frictie leegstand gemiddeld	Structurele leegstand gemiddeld	Aantal woningen	% leegstand (totaal)
2019	34	20	1885	3%
2020	32	23	1867	3%
2021	56	56	1851	6%
2022	54	81	1875	7%
2023	46	93	2083	7%

In 2019 stonden er gemiddeld 54 panden leeg, in 2023 steeg dit aantal naar 139. De groei in leegstand en vooral structurele leegstand, ligt aan de geplande renovaties en de meestal bijhorende verhuishbewegingen. Grote groepen van huurders moeten verhuizen naar andere woningen. Verhuizen is pas mogelijk eenmaal een woning vrijkomt. Tussen de eerste verhuis en de laatste verhuis van een renovatiefase kan een aantal maanden liggen. De start van de renovatiewerken kan soms ook op zich laten wachten doordat men moet wachten op financiering of langdradige administratie. WPZ werkt samen met lokale besturen om sommige woningen in leegstand tijdelijk in te vullen met initiatieven zoals bijvoorbeeld buurtwerking. Zo wordt de leegstand omgebogen tot iets positief.

Tijdens grondige renovatiewerken staan woningen uiteraard ook leeg. Met de grote renovatiegolf zal het leegstandscijfer komende jaren niet dalen.

2.1.2. Overzicht evolutie woningen in eigendom en in beheer (excl DVA)

	Adres	Gemeente	Gebouwd	Verkocht	Afgebroken	Renovatie	Overname
2018	PARKSKE/GROEBEGRACHTSTRAAT	HALLE	25	0	0	0	
	VREDESWIJK	LEMBEEK	0	1	0	0	
	HEUVELPARK/CANTECLEER	HALLE	27	18	0	0	
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0	
	TUINWIJK ZUUN	S-P-LEEUW	0	1	0	0	
	WINDMOLEKEN (LABBEEKSTRAAT)	HALLE	0	2	0	0	
2019	BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	4	0	0	
	VOGELWEELDE	HALLE	0	1	0	0	
	WINDMOLEKEN (LABBEEKSTRAAT)	HALLE	0	2	0	0	
	WINDMOLEKEN (KWELM)	HALLE	0	1	0	0	
	WINDMOLEKEN (KATTENBOSERF)	HALLE	0	1	0	0	
	GOUDKASTEELLAAN (BELSACKLAAN)	HUIZINGEN	0	3	0	0	
	GOUDKASTEELLAAN	HUIZINGEN	0	2	0	0	
	RING	BOGAARDEN	0	2	0	0	
	TUINWIJK	BUIZINGEN	0	3	0	0	
	BIEZEWEIDE	HALLE	0	1	0	0	
	WINTERLAAN	S-P-LEEUW	0	0	12	0	
	TUINWIJNK/WATERTORENSTRAAT	BUIZINGEN	0	5	0	0	
2020	WINDMOLEKEN (LABBEEKSTRAAT)	HALLE	0	2	0	0	
	E. VANDERSTEENENSTRAAT	S-P-LEEUW	0	3	0	0	
2021	E. BELSACKLAAN	HUIZINGEN	0	3	0	0	
	LABBEEKSTRAAT	HALLE	0	2	0	0	
	VOGELWEELDE	HALLE	0	1	0	0	
2022	MOLENBORRE	HALLE	15	0	1	0	
	WINDMOLEKEN	HALLE	0	5	0	0	
	DEROOVERLAAN	BUIZINGEN	0	1	0	0	
	ZONNELAAN	BUIZINGEN	0	1	0	0	
	GOUDKASTEELLAAN (BELSACKLAAN)	HUIZINGEN	0	6	0	0	
	GIETERIJSTRAAT - BOOMKWEKERIJSTRAAT	RUISBROEK	0	0	0	0	5
	LENTELAAN	S-P-LEEUW	0	1	0	0	
	KERKSTRAAT	S-G-RODE	7	0	0	0	
2023	HOF ROGER THIERY	LINKEBEEK	0	0	0	0	12
	GOUDKASTEELLAAN (BELSACKLAAN)	HUIZINGEN	0	1	0	0	0
	WINDMOLEKEN	HALLE	0	2	0	0	0
	TUINWIJNK/WATERTORENSTRAAT	BUIZINGEN	0	1	0	0	0
	SINT-LEONARDUSLAAN	BEERSEL	0	1	0	0	0

Overzicht verkochte woningen 2023

In 2023 werden er in totaal 5 woningen verkocht via Biddit. Er zijn geen woningen verkocht aan zittende huurders. In 2022 heeft de Vlaamse Regering beslist tot een moratorium op de verkoop van verhuurbare woningen. Voortaan mag Woonpunt Zennevallei geen sociale huurwoningen meer verkopen aan haar huurders. Hiermee verliezen we onder invloed van Vlaams woonbeleid een dienstig instrument om concrete invulling te geven aan het lokale woonbeleid. Daarnaast werden ook nog 15 nieuwbouwwoningen verkocht. Daarover verder meer.

Openbare verkopen 2023		
Datum	Adres	Gemeente
14/11/2023	Goudkasteellaan 3	Huizingen
31/10/2023	Sint-Leonarduslaan 60	Huizingen
31/10/2023	Kattenbosserf 24	Halle
31/10/2023	Kattenbosserf 25	Halle
31/10/2023	Hervé Nihoullaan 4	Buizingen

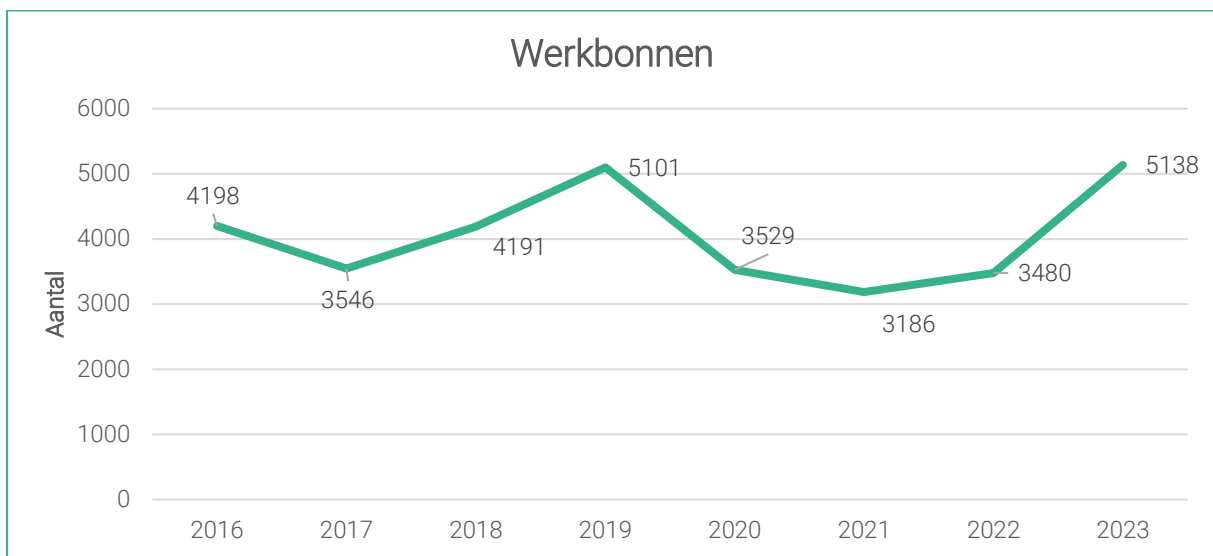
2.1.3. Uitgevoerde herstellingen

Hiernaast vindt u een overzicht van de verschillende herstellingen die in 2023 werden uitgevoerd door WPZ.

De meerderheid van de werkbonden wordt opgemaakt voor centrale verwarming (37,84%).

Er werden 511 plaatsbeschrijvingen uitgevoerd voor zowel vertrekkende als inkomende huurders in het jaar 2023. In verscheidene woongelegenheden dienden er na plaatsbeschrijving nog werken uitgevoerd te worden.

Classificatiecode	Aantal	%
Centrale verwarming	1944	37,84%
Sanitair + ventilatie	715	13,92%
Andere	589	11,46%
Elektriciteit + gas	527	10,26%
Plaatsbeschrijving	511	9,95%
Schrijnwerk	319	6,21%
Vocht	268	5,22%
Riolering	150	2,92%
Buiten	115	2,24%
	5138	100,00%



Het aantal werkbonden is in 2023 sterk gestegen. Dit is deels te wijten aan het woningaantal dat is toegenomen, maar ook aan een wijziging in rapportering.

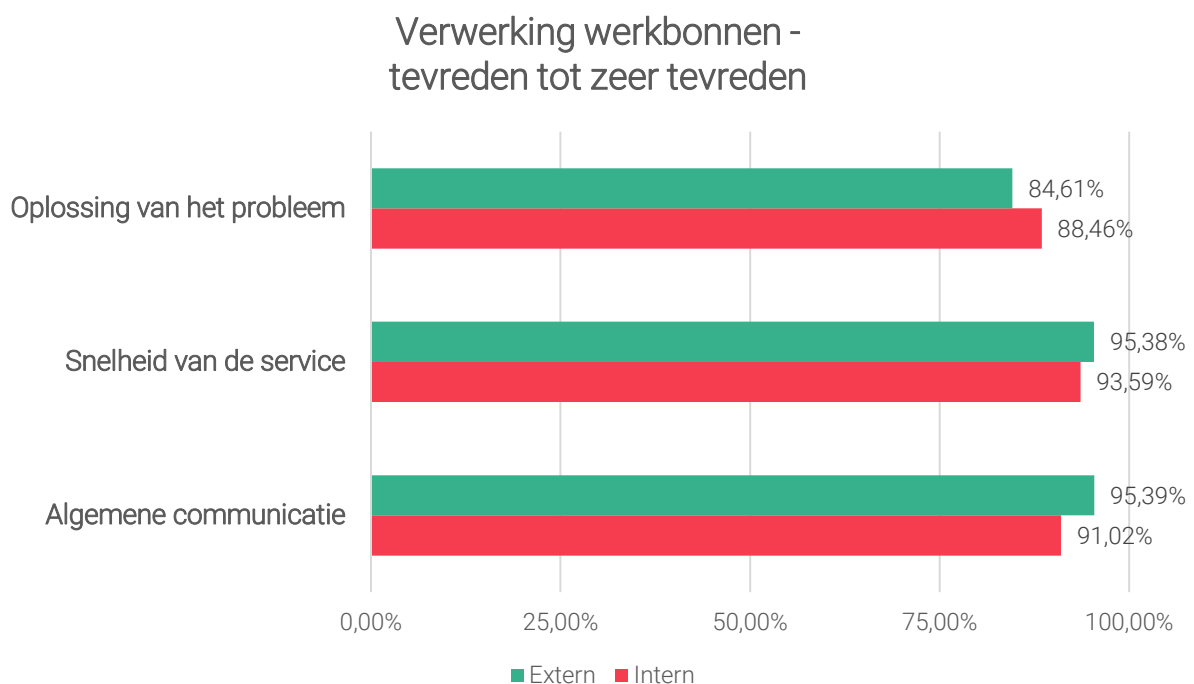
Uit de financiële planning (in samenwerking met de VMSW, nu Wonen in Vlaanderen) bleek dat de kost van het in standhouden van het patrimonium duurder zou worden onder invloed van de ouderdom van een deel van het patrimonium. Ook de visitatie raadde WPZ aan om verder in te zetten op een renovatieplanning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

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

2.1.4. Klanttevredenheid

In 2023 werd een tevredenheidsenquête gehouden bij 143 van onze huurders. Dit onderzoek werd gespreid doorheen het jaar om een correct beeld te krijgen. Doel van het onderzoek is nagaan of de gemelde technische problemen zijn opgevolgd en opgelost zoals het hoort. Er worden drie criteria afgetoetst, namelijk de oplossing van het probleem, de snelheid van de dienstverlening en de algemene communicatie. We doen dit voor zowel interne als externe werkbonden. Interne werkbonden worden behandeld door het eigen team, terwijl externe werkbonden betrekking hebben tot de werkbonden die aan partners worden doorgegeven. De resultaten van het onderzoek zijn tevredenstellend. We halen op bijna elk vlak 90% tevredenheid. Enkel de oplossingsgerichtheid bij externe werkbonden scoort wat minder, maar is nog steeds goed met bijna 85%.

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



2.1.5. Klachtenmanagement

Goede leerling

Sinds een aantal jaren besteedt Woonpunt Zennevallei meer aandacht aan het rapporteren over klachten. Deze verandering in de 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 werkwijze wordt door de Vlaamse Ombudsdienst zeer positief onthaald. Het staat volledig in lijn met hun filosofie aangezien ze zelf omgeschakeld zijn van hun zogenaamd 'klachtenboek' naar een 'bemiddelingsboek'. Hieronder kan u het bemiddelingsboek lezen:

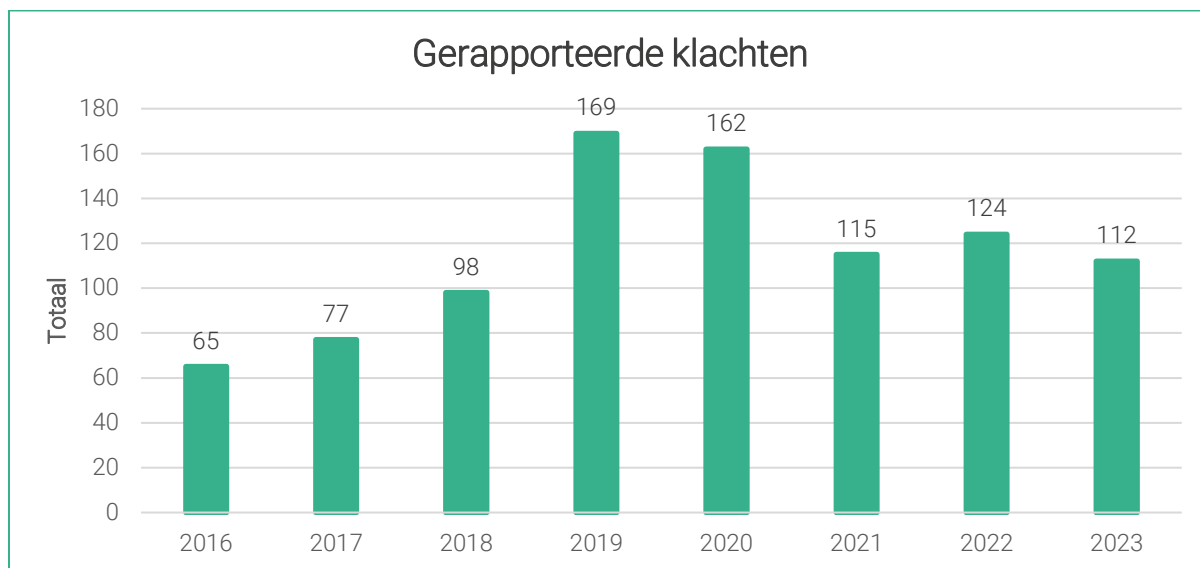


Snelkoppeling naar het bemiddelingsboek 2023

[Vlaams Bemiddelingsboek | Vlaanderen.be](https://vlaams.bemiddelingsboek.vlaanderen.be) (rapportage WPZ vanaf pagina 1125 t.e.m.

pagina 1187)

Overzicht klachten 2023



In totaal heeft WPZ in 2023 **112 klachten** verwerkt. Dit aantal is licht gedaald ten opzichte van 2022 waarin er 124 klachten waren. 11,61% of 13 klachten zijn een weerkerende klacht. Deze klachten worden overgemaakt door dezelfde klagers.

96,64% of 106 van het totaal aantal klachten zijn (deels)opgelost. 2 klachten zijn onontvankelijk. Met andere woorden, de feiten stroken niet met de melding van de huurder en er is geen echte reden tot klagen. Niettemin nemen we ook die onontvankelijke klachten ter harte.



**106 klachten werden
(deels) opgelost**



2 onontvankelijke klachten

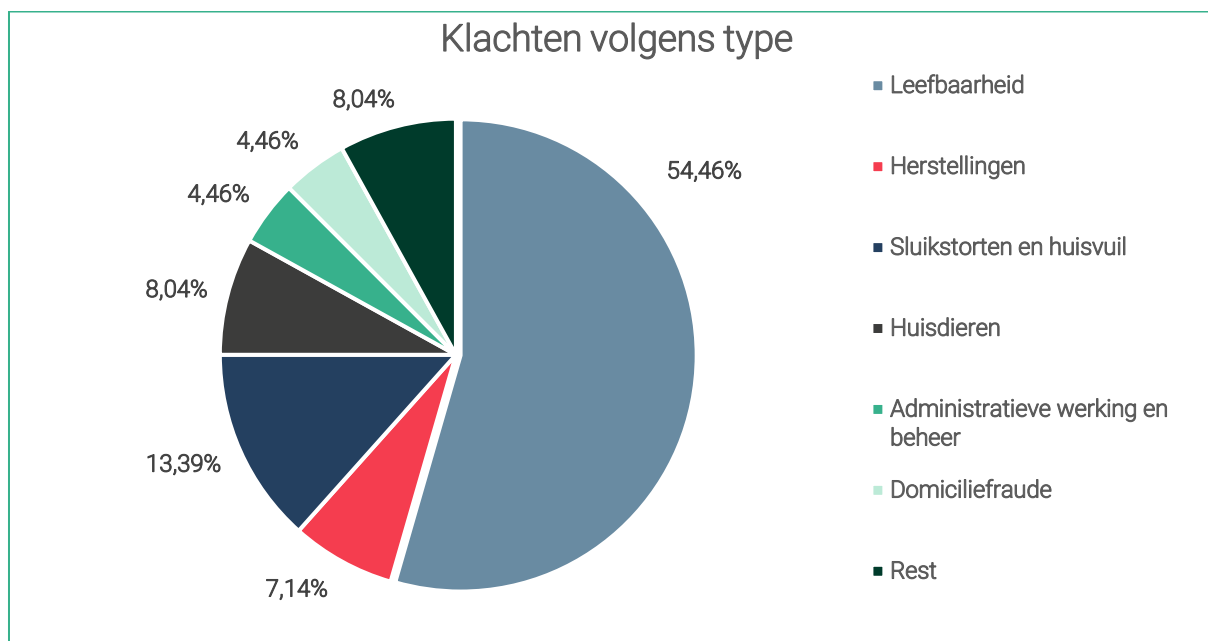


110 ontvankelijke klachten

WPZ behandelt en rapporteert elke ontvangen klacht. Ook klachten van huurders ten aanzien van andere huurders, die ongegrond zijn ten aanzien van WPZ, worden behandeld en oplossingsgericht opgevolgd.

Van het totaal aantal klachten zijn 6 klachten of 5,36% van het totaal aantal klachten niet opgelost:

- 2 klachten waarvoor een gerechtelijke procedure is opgestart.
- 1 klacht door gebrek aan medewerking van betrokkene.
- 1 klacht waarvoor bemiddeling door betrokkenen geweigerd wordt.
- 1 klacht waarvoor al stappen ondernomen zijn in samenwerking met de politie.



Van het totaal aantal klachten in 2023 gaat 54,46% van de klachten over leefbaarheid. In 2022 was dit 56,45% van het totaal aantal klachten. WPZ mocht ook in 2023 klachten over huisdieren ontvangen. Dit gaat om 9 klachten of 8,04% van de 112 klachten. Een lichte daling t.o.v. van vorig jaar. (12,90%).

WPZ blijft veel klachten ontvangen over sluikstorten of het niet correct omgaan met huisvuil. Dit gaat om 15 klachten of 13,39% van het aantal klachten. WPZ heeft ook dit jaar veel belang gehecht aan de problematiek rond sluikstorten. WPZ ruimt en verwijdert zelf heel veel sluikstort. Men geeft ook opdracht aan een externe partner om op verschillende adressen (gebouwen/parkeergarages) het afval/sluikstort op te halen met container. De kosten hieraan verbonden heeft WPZ steeds voor haar rekening genomen wegens gebrek aan bewijs.

Aanpak van de problemen

Sluikstorten

- Huurders sensibiliseren en aanschrijven via bewonerskrant en brieven
- Langsgaan bij probleemhuurders

E-mails

Behandelingstermijn van de e-mails beter opvolgen en informeren ook al is er niet meteen een oplossing.

Werkbonnen

- Sneller een herinnering sturen naar de externe partner
- Kortere opvolging van herstellingen via tablets

Samenwerking

WPZ organiseert op regelmatige basis interne overlegmomenten tussen de verschillende diensten van WPZ en externe partners zoals politie, OCMW en andere begeleidingsinstanties.

Bewonersbevragingen

Door bevragingen kan WPZ de tevredenheid van de klanten actief opvolgen.



2.2. Projecten

2.2.1. Opgeleverde projecten in 2023

In 2023 werd één project opgeleverd.

Project Kerkstraat/Pastorij – Sint-Genesius-Rode



7 Huurappartementen
6 sociaal - 1 Vlabinvest



Bestelbedrag
€ 953.773,00

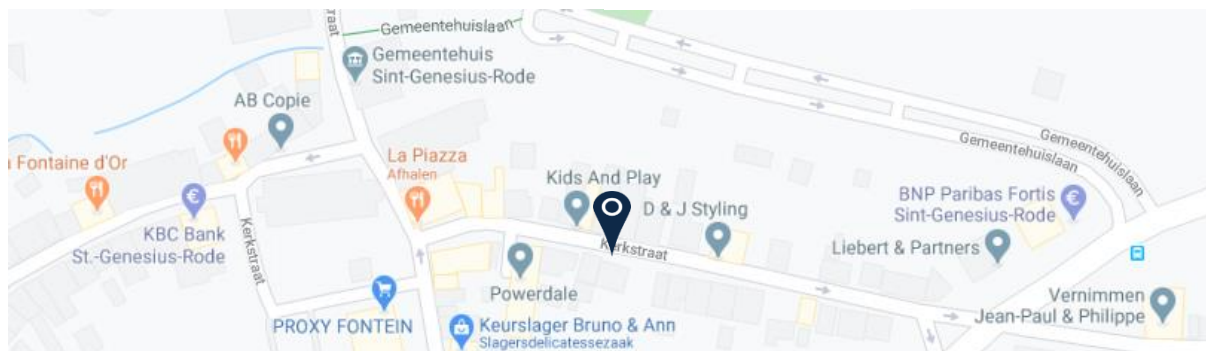


Oplevering
oktober 2023



Architect
OSK-AR architecten

Eerste verhuring
november 2023



Appartementindeling

2X appartement – 2 slaapkamers & tot 3 inwoners

1X appartement – 1 slaapkamers & tot 2 inwoners – aangepast wonen

1X duplex – 4 slaapkamers & tot 5 inwoners

3X duplex – 2 slaapkamers & tot 3 inwoners

2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2023

Project Winterlaan – Sint-Pieters-Leeuw



In de Winterlaan werden 12 huurappartementen afgebroken om plaats te maken voor 10 huurwoningen. Renovatie was geen optie aangezien de appartementen in een te slechte staat waren.

De keuze voor woningen in de plaats van appartementen is goed doordacht: *“Vandaag de dag zijn bouwgronden zeer prijzig. Indien we hierop nieuwbouwwoningen willen bouwen, is de prijs per vierkante meter erg hoog. Het loont dus om onze bestaande gronden te gebruiken voor de bouw van woningen,”* duidt Bart Vranken, directeur van Woonpunt Zennevallei.



10 Huurwoningen
9 sociaal - 1 Vlabinvest



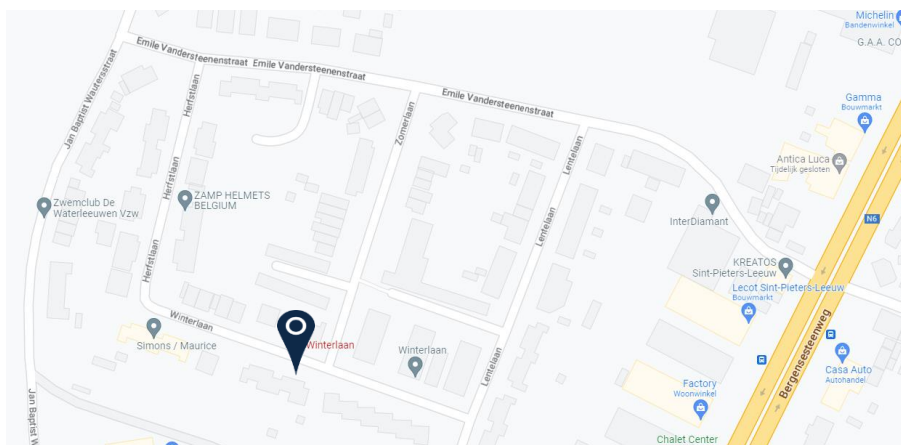
Bestelbedrag
€ 1.826.941,49



Start afbraak
15/06/2022



Architect
HELON architecten



Op 31/12/2023

De ruwbouwwerken zijn volledig klaar. Nu dienen de technieken en afwerking binnen nog te gebeuren.

Project Grote Baan – Kasteelstraat - Beersel



Op 31/12/2023

Men is nog volop bezig met de ruwbouwwerken. De onderfunderingen en rioleringen zijn reeds geplaatst.



12 koopwoningen



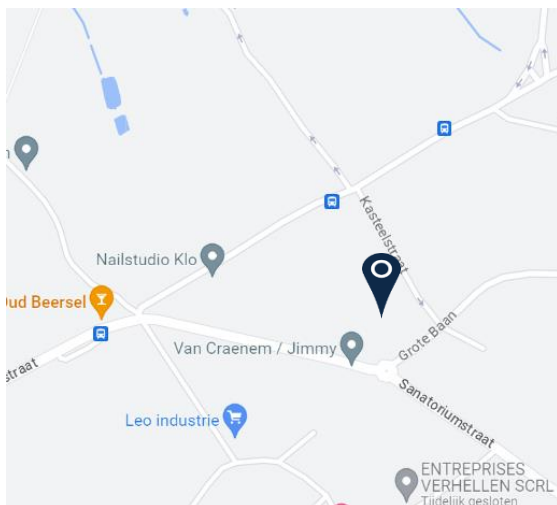
Bestelbedrag
€ 2.660.607,86



Start werken
mei 2022



Architect
HELON architecten



- Volledig instapklaar met ingerichte keuken en badkamer.
- 12 driegevelwoningen:
 - o 10 woningen met 4 slaapkamers
 - o 2 woningen met 3 slaapkamers
- Technische info:
 - o Conform aan de hedendaagse EPB-normering
 - o Bewoonbare oppervlaktes van 99 tot 119 vierkante meter
 - o Platte daken met zonnepanelen
 - o Regenwaterput en vloerverwarming



2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2023

 Gemeente-deelgemeente projectnummer	2. Projecten in administratieve voorbereiding	Projectnaam Ontwerper	TYPE					AANTAL														Community Land Trust Zennevallei	Bescheiden huur	som nieuw patrimonium	som renovaties	som afbraak																
								sociaal			vlab(zorg)invest eigendoms -			FS3 - huur	huur			verwerving																								
								FS3 - huur			huur				koop			CLT																								
								won	app	fys bep	won	app	won		app	won	app	won	app	won	app																					
Soort	Afbraak won.	Afbraak app.	Afbraak app. fys.	Renovatie won.	Renovatie app.																																					
B-Lot 2008/0525/01	Laekeweide fase 1 + "Kriebellot" Lauwers-Hollemaans	Nieuwbouw						8	8	13						8				3			40		0																	
B-Lot 2008/0525/01	Laekeweide fase 2 Lauwers-Hollemaans	Nieuwbouw						4	20													24		0																		
B-Lot 2020/0301/01	Blokboos-Langblok-Zittert Castor Fiber	Renovatie				39																	39		0																	
H-Halle 2012/0249/03	Windmolenveld + groepsofvang KPW Architecten	Nieuwbouw					15	10	35	16		6						20				102		0																		
H-Lembeek 2019/0223/01	Beneluxlaan db Architecten	Vervanging		8			13			1												14		8																		
H-Lembeek	Kinderdag Benelux EVA Architecten	Vervanging	1																					1																		
B-Aisemberg	Kinderdag Kriebelberg db Architecten	Vervanging	2																					2																		
P-Bogaarden 2019/0428/01	Ring fase 3 EVA Architecten	Nieuwbouw						2	9													11		0																		
B-Huizingen 2020/0433/01	Goudkasteellaan EVA Architecten	Renovatie				15																	15	0																		
B-Dworp	Willemskouter app Thomas Huber (Bouwmeester)	Renovatie		2																			10	2																		
H-Halle 2022/0194/01 2022/0194/02 2022/0194/03	Windmoleken A2D	Renovatie				184	70																254	0																		
B-Aisemberg 2022/0195/01	Grote Kapel Osk-ar - Volt	Vervanging - Renovatie		63		40		7	4	56	2											69	40	63																		
P-Pepingen	Kam db Architecten	Renovatie						6		10	2											18		0																		
H-Halle	Windmoleken pavil	Vervanging		40	30				45	45												90		70																		
B-Huizingen 2015/0373/01	Groen Blaffeturke db Architecten	Nieuwbouw								19		1										20		0																		
SPL-Sint-Pieters-Leeuw	Wilgenhofpark	Vervanging - Renovatie				32		6		50												56		32																		
H-Buizingen 2010/0633/05	Schoolgatweg A2D	Nieuwbouw					20				6											26		0																		
SGR-Sint-Genesius-Rode	Stationsstraat WAW	Vervanging								10												10		0																		
SPL-Sint-Pieters-Leeuw	Bezemstraat	Vervanging			200					150												150		200																		
SPL-Sint-Pieters-Leeuw	Oeverbeemd	Renovatie					131																131	0																		
SPL-Sint-Pieters-Leeuw	Bezemstraat - units	Nieuwbouw						6														6		0																		
H-Halle	Zorgunits Windmoleken	Nieuwbouw						3														3		0																		
H-Halle	Vogelweelde intern	Renovatie					184																184	0																		
SPL-Ruisbroek	Pieter Cornelisstraat fase 2	Nieuwbouw										15										15		0																		
SGR-Sint-Genesius-Rode 2013/0241/02	NovaRode	Nieuwbouw							39		10											49		0																		
																					3	313	62	462	211	76	73	451	40	26	6	0	0	0	8	0	20	3	0	703	673	378
																					Totaal extra woningen					325																

Hierboven kan men een overzicht vinden van de projecten die Woonpunt Zennevallei aan het voorbereiden is in functie van financiering. In de tabel wordt gebruik gemaakt van drie kleuren om het onderscheid in financiering duidelijk te maken. Links staat in het blauwgrijs het reguliere sociale huurstelsel. Sinds 2012 bouwt Woonpunt Zennevallei geen sociale koopwoningen meer, zodat die categorie onvermeld blijft. Nieuwbouw koopwoningen gebeuren in samenwerking met Vlabinvest. Daarnaast staan in het grijs de woningen gefinancierd door Vlabinvest. Daar zitten tal van koopwoningen in vervat. Rechts staan in het donkergroen de toekomstige realisaties in het kader van Community Land Trust Zennevallei, afgekort als CLT Zennevallei en het bescheiden woonaanbod vermeld.

Woonpunt Zennevallei hanteert reeds een geruime tijd een WPZ-portfoliobenadering i.p.v. de klassieke projectbenadering. Daarbij vertrekt WPZ vanuit haar bestaand patrimonium en de noden van haar huurders en hun burens. Vaak resulteert dit in een mix van renovaties, vervangingsbouw en/of nieuwbouw. Voorbeelden daarvan zijn Vogelweelde, waar via vervangingsbouw bijkomend sociaal huuraanbod werd gecreëerd, alsook een buurthuis en bijkomende kinderopvang. Hetzelfde staat te gebeuren in Windmoleken/Windmolenveld in Halle, Vredeswijk in Lembeek, Grote Kapel in Alseberg en Laekenweide in Lot. Omwille van administratieve en/of procedurele redenen moeten dergelijke gebiedsgerichte benaderingen dan alsnog opgedeeld worden in verschillende deelprojecten. In onderstaand overzicht zijn de projecten die verband houden met elkaar visueel gekoppeld door het gebruik van dezelfde kleur. Voorbeeld: Laekenweide fase 1 houdt binnen deze gebiedsgerichte benadering uitdrukkelijk verband, niet enkel met Laekenweide fase 2 maar evenzeer met de renovaties in Blokbos, Langblok en Zittert.

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

Een 20-tal woonprojecten zijn in voorbereiding, goed voor 325 extra woongelegenheden. Hieronder volgt een overzicht van de woonprojecten:

- **Lot – Laekenweide + Kriebellot**

De eerste fase in Laekenweide omvat 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. Daarnaast zal WPZ daar i.s.m. gemeente/OCMW Beersel een kinderopvanginitiatief 'Kriebellot' realiseren, goed voor 18 bijkomende kinderopvangplaatsen.

In de tweede fase wilt men 24 woningen realiseren.

- **Lot – Blokbos-Langblok-Zittert**

Renovatie van 39 woningen in het centrum van Lot. Hier zal in alle woningen een totaalrenovatie gebeuren waardoor deze volledig zullen voldoen aan alle geldende reglementering.

- **Halle – Windmolenveld**

Fase 1: Bouw van 102 woningen, waarvan 20 voor specifieke doelgroepen zoals mensen met ASS, huurders die een aangepast appartement nodig hebben en huurders die bereid zijn om deel uit te maken van een cohousing project, waarbij een gemeenschappelijke leefruimte gedeeld wordt. Daarnaast zal WPZ daar i.s.m. Stad/OCMW Halle een kinderopvanginitiatief realiseren, goed voor 18 bijkomende kinderopvangplaatsen.

Fase 2: Deels op de site van de afgebroken appartementen in de Kopheiweg en mits afbraak van 70 wooneenheden, wordt er een verdichtingsproject van 90 wooneenheden gerealiseerd, met minstens een derde van de bijkomende woningen voor huurders met een beperking.

- **Lembeek – Beneluxlaan + kinderdagverblijf Benelux**

Afbraak van 8 wooneenheden en bouw van 14 woningen. Daarnaast worden de bestaande huurwoningen in de Vredeswijk de komende jaren gerenoveerd, en zal één voormalige huurwoning omgevormd worden naar een kinderopvanginitiatief voor 36 bijkomende kinderopvangplaatsen.

- **Pepingen – Bogaarden fase 3**

Bouw van 11 wooneenheden aansluitend op fase 1 en 2 waarbij WPZ de bestaande gebouwen in de dorpskern omgevormd heeft naar woningen, appartementen en een ontmoetingscentrum. Op die manier is het beschermd dorpszicht in Bogaarden behoed van een verdere verkrotting en heeft een nieuw leven gekregen. Reeds 15 gezinnen hebben daar een thuis gekregen.



- **Huizingen – Goudkasteellaan**

Renovatie van 15 woningen. Net als de voorgaande woningen zullen deze volledig gerenoveerd worden. Zo zal de woning volledig geïsoleerd worden en zal ook de binnenkant volledig vernieuwd worden. Aanvankelijk wilden we bijna dubbel zoveel woningen in Huizingen renoveren. De Vlaamse administratie was echter niet bereid om die renovaties te financieren. Om die reden zullen de woningen die WPZ niet mag renoveren stelselmatig verkocht worden wanneer ze leeg komen te staan.

- **Dworp – Willemskouter**

Vervangingsbouw of renovatie van appartementen. Dit project werd samen doorlopen met de Vlaamse Bouwmeester. Het gewonnen voorstel resulteert in de realisatie van 10 wooneenheden.

- **Halle – Windmoleken**

Renovatie van 254 woningen in 5 verschillende fases. In de eerste 2 fases zullen de woningen met platte daken een totaalrenovatie ondergaan. Daarna komen alle woningen met hellende daken aan de beurt in de volgende 2 fases. Als afsluiter van dit renovatieproject zullen de appartementen aan het Molenerf worden gerenoveerd/vervangen.

Deze renovaties zetten vooral in op het gebruik van duurzame materialen. Zo zit er een extra bureau op deze werken die steeds onderzoekt of er ecologische en/of duurzame alternatieven bestaan voor de voorgestelde gebruikte materialen.

- **Alseberg – Grote Kapel**



Afbraak van 63 appartementen en bouw van 69 woongelegenheden en een kinderdagverblijf. De overige 40 huurwoningen in Grote Kapel zullen de komende jaren eveneens gerenoveerd worden. WPZ onderzoekt ook i.s.m. de gemeente of er in Grote Kapel gestart kan worden met een buurthuis. Sowieso zal WPZ i.s.m. de gemeente/OCMW Beersel in de Hagedoornlaan een kinderopvanginitiatief 'Kriebelberg' realiseren, goed voor 18 bijkomende kinderopvangplaatsen.

- **Pepingen – Kam**

Omvorming van een bestaand dorpszicht in combinatie met een nieuwbouw die ruimte geeft aan een thuis voor 18 gezinnen in het hartje van Pepingen.

- **Huizingen – 't Groen blaffeturke**

Na een heel voortraject is de projectzone uiteindelijk voorzien op de oorspronkelijke locatie. Door de ondertussen veranderende wetgeving, dient het ontwerp nu volledig hertekend te worden. Het doel is nog steeds een 20-tal units te kunnen voorzien op deze locatie.

- **Sint-Pieters-Leeuw – Wilgenhofpark**

Vervangingsbouw waarbij 32 woningen afgebroken zullen worden om plaats te maken voor circa 56 nieuwbouwwoningen. Bijkomend worden alle eengezinswoningen gerenoveerd en zal de infrastructuur van de hele wijk herbekeken worden om een groenere wijk te bekomen.

- **Buizingen – Schoolgatweg**

In dit project worden 26 nieuwe woningen voorzien in Buizingen. De bouwaanvraag is lopende. De voorziene startdatum is voorzien tegen eind 2024.

- **Sint-Genesius-Rode – Stationsstraat**

Bouw van 10 nieuwbouwwoningen in Sint-Genesius-Rode. Op de site zit een erfdienstbaarheid voor Aquafin, maar deze zit momenteel mooi geïntegreerd in het ontwerp dat voorligt.

- **Sint-Pieters-Leeuw – Bezemstraat + units**

Woonpunt Zennevallei zal in de toekomst actief zijn als woonmaatschappij in Sint-Pieters-Leeuw. Als voorafname hiervan, heeft WPZ reeds een wedstrijd getart om een ontwerper aan te besteden voor de vervangingsbouw van de blokken in de Bezemstraat.

Tegelijkertijd zullen er op de parking aan de overzijde van de blokken, 6 tijdelijke woonunits worden voorzien. In eerste instantie zullen deze units worden gebruikt voor de huisvesting van Oekraïners.

- **Sint-Pieters-Leeuw – Oeverbeemd**

In de Oeverbeemd moeten een 131-tal appartementen gerenoveerd worden. Sommige hebben reeds een renovatie achter de rug, maar hebben nog wat vochtproblemen. De andere appartementen dienen nog een totaalrenovatie te ondergaan, of dienen vervangen te worden door een nieuwbouw. Deze units zijn vandaag echter ook nog eigendom van de GMV. De ontwerpwedstrijd hiervoor zal in 2024 opgestart worden.

- **Halle – Windmoleken zorgunits**

In samenwerking en met subsidie van de Provincie Vlaams-Brabant zullen er 3 units aangekocht worden om in de tuinzones van sociale woningen te zetten. Het doel is om de units te gebruiken

als zorgunit. Op deze manier zal de bewoner van de woning, ondersteuning kunnen bieden aan het gezinslid dat woont in de tuinzone. Op deze manier kan de ouders persoon of hulpbehoevende toch thuis blijven wonen met ondersteuning.

- **Halle – Vogelweelde intern**

De woningen in de Vogelweelde werden enkele jaren geleden reeds energetisch gerenoveerd na een vlotte samenwerking met Knauf Energy Solutions. De woningen dienen nu echter nog een interne renovatie te ondergaan.

- **Sint-Pieters-Leeuw Ruisbroek – Pieter Cornelisstraat fase**

In Ruisbroek zal er op de oude ACV site een hele ontwikkeling gebeuren door Revive. Een deel hiervan gebeurt op gronden van Vlabinvest, waar 15 wooneenheden zijn voorzien.

- **Sint-Genesius-Rode – NovaRode**

Dit project staat al lang op de agenda van WPZ, maar geraakt niet van de grond doordat de ontwikkelaar de projectgrond niet wil overdragen noch via een andere weg bijv. constructieve benadering overheidsopdrachten wil instaan voor de overdracht.

2.2.4. Toekomstige renovaties

De laatste twee decennia is Woonpunt Zennevallei haar patrimonium blijven renoveren. Zulke renovaties zijn meer dan ooit noodzakelijk. Enerzijds omdat een groot deel van ons patrimonium gewoonweg aan renovatie toe is. WPZ is een maatschappij van meer dan 100 jaar. De woningen zijn gemakkelijk 40 tot 60 jaar oud. Deze woningen moeten vaak grondig vanbinnen en vanbuiten onder handen genomen worden om het comfortniveau te tillen tot de standaarden van vandaag.

Anderzijds omwille van de deadline, opgelegd door de Vlaamse overheid. Zo voorzag Vlaanderen in haar energierenovatieprogramma (ERP 2020) om tegen 2020:

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

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

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

Woonpunt Zennevallei heeft dit 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 een aantal bestaande woningen verkopen via openbare verkoop. Dit is nodig omdat in de periode 2020-2030 Woonpunt Zennevallei jaarlijks 4 miljoen of meer aan leningen moet terugbetalen aan Vlaanderen. Alleen met de huurinkomsten van sociale huur lukt dat niet.

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

2.2.5. Inzetten op innovatie

Sinds enkele jaren zet WPZ steeds meer in op innovatie bij projecten. Dit omdat WPZ vindt dat zij een voorbeeldfunctie heeft in projectontwikkeling. De innovatie kan echter op vele verschillende niveaus zitten binnen een project en het is ook zeker niet in elk project dat hetzelfde innovatieve karakter beoogd wordt. Volgende elementen zijn enkele voorbeelden van het innovatieve karakter dat WPZ is minstens één, en dikwijls meerdere projecten heeft trachten te integreren:

- Gebruik van fossiele grondstoffen: na de energiecrisis van enkele jaren geleden is er beslist om bij renovatie- en nieuwbouwprojecten steeds te streven naar een gasloos ontwerp. Woningen die verwarmd worden op stookolie zijn bij WPZ al enkele jaren niet meer in eigendom. Het uitgangspunt is steeds om gebruik te maken van **geothermie**, indien mogelijk. Ook worden in grotere projecten de mogelijkheden bekeken om collectieve systemen aan te leggen, om zo de kostprijs te kunnen drukken van de grondboringen. Indien boringen niet mogelijk zijn, wordt momenteel steeds gekeken naar warmtepompen.
- **Gebruik van duurzame/ecologische materialen:** duurzaamheid is een zeer ruim begrip. WPZ tracht in te zetten op zoveel mogelijk verschillende punten:
 - o Geen gebruik van gespoten PUR: in de nieuwe projecten wordt het gebruik van gespoten PUR zoveel mogelijk vermeden. Dit om het circulaire gebruik van de materialen te voorzien.
 - o Ecologische producten: in sommige projecten wordt ingezet op het gebruik van ecologische materialen, vooral van natuurlijke oorsprong. Zo wordt onderzocht of woningen niet kunnen geïsoleerd worden met hennep of stro. Ook het materiaal voor niet-dragende binnenmuren wordt bekeken en indien mogelijk vervangen door blokken van natuurlijke oorsprong. Als afwerking van de muren dient dan ook een verf voorzien te worden die op deze specifieke blokken kan gebruikt worden.
- **Ontwerpen zonder dragende binnenmuren:** Waar mogelijk wordt steeds getracht te werken naar gebouwen zonder (veel) dragende binnenmuren. Op deze manier worden toekomstige renovaties of andere indelingen van de woongelegenheden mogelijk.
- Gebruik van **zonne-energie:** bij alle toekomstige projecten zal zoveel mogelijk samen worden gewerkt met Aster, die de plaatsing van zonnepanelen binnen de sector voorziet.
- **Toegankelijke buitenruimte:** waar mogelijk worden steeds private tuintjes voorzien. Waar dit echter niet mogelijk is wordt getracht een gemeenschappelijke buitenruimte te voorzien, zodat alle huurders ook een plaats buiten hebben waar ze tot rust kunnen komen.
- **Portfolio-benadering:** WPZ kijkt steeds met een portfolio-benadering naar projecten. Zo wordt steeds gekeken of mogelijke doelstelling van een project, ook niet gelden op andere projecten in de buurt en waar mogelijk worden de zaken dan samen bekeken.

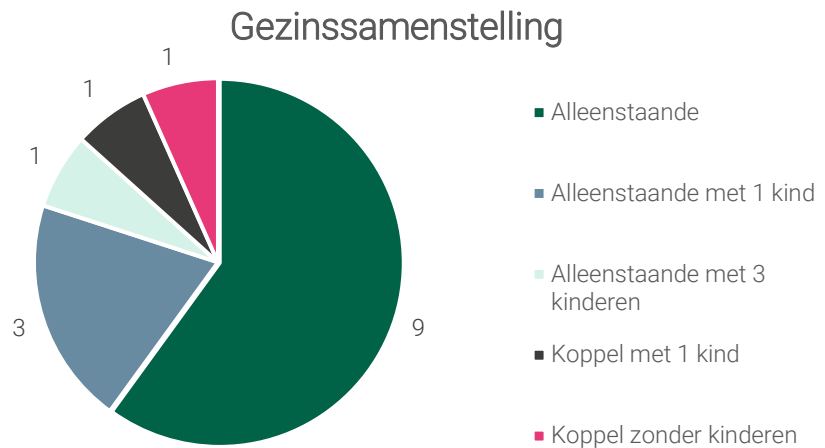
Door deze uitgangspunten zeer uitgebreid toe te passen in de renovatie van de woningen in de wijk Windmoleken (Halle), kregen we een subsidie van meer dan €600.000 van Wonen in Vlaanderen.

3. Verkoop

Eind 2022 werd het woonproject Vroenenbos (Dworp) in samenwerking met Vlabinvest opgeleverd. De verkoop vond plaats in 2023 en bood een nieuwe thuis aan 15 gezinnen. De woningen zijn bedoeld voor middeninkomens en worden toegewezen aan mensen met een sterke lokale binding.

60% van de kopers is alleenstaand.
De meerderheid hiervan zijn vrouwen.

Alle kopers hebben minimum 5 jaar in Beersel of een aangrenzende gemeente gewoond in de laatste 10 jaar.



Leeftijdscategorie	Aantal	%
30-39	7	47%
40-49	6	40%
50-59	1	7%
60-69	1	7%
Eindtotaal	15	100%

De 15 kopers hebben gemiddeld 4,4 jaar gewacht van de moment van inschrijving tot de toewijzing. Kandidaten kunnen zich nog voor de start van een woonproject inschrijven.



Alleenstaande mama Leen, stond als eerste op de wachtlijst

"Bij mijn inschrijving als kandidaat-huurder kreeg ik te horen dat er ook koopprojecten waren. Ik heb me dan van in het begin op de lijst gezet voor Groot-Beersel met het idee dat ik in de toekomst ooit zou kopen.

Later kreeg ik te horen dat er een bouwproject gepland stond in Dworp. Dat ging dan om Vroenenbos en lag net om de hoek van waar ik huurde. Voor mij was dat ideaal aangezien ik mijn vrienden hier heb en mijn zoon hier naar school gaat."

4. Verhuring

4.1. Onze huurders

4.1.1. Overzicht huurders 31/12/2023

Woonpunt Zennevallei verhuurt onder het sociaal huurstelsel, maar dat niet alleen. Sinds 2009 werken we samen met Vlabinvest waardoor we ook kunnen verhuren aan gezinnen met een middelgroot inkomen. Daarnaast nam Woonpunt Zennevallei in 2023 ook private woningen in beheer om vervolgens door te verhuren als sociale woning. Dit noemen we de doorverhuuractiviteit. Dit verklaart ook de stijging van het aantal huurders van 1678 in 2022 naar 1825 in 2023.

Verhuringstelsel	Aantal	Percentage
Sociaal	1546	85%
Vlabinvest	81	4%
Doorverhuuractiviteit (DVA)	198	11%
Totaal	1825	100%

Verhuringen buiten stelsel worden hier buiten beschouwing gelaten.

Het aantal huurders van eigen woningen ligt iets lager ten aanzien van vorig jaar. Dit is te wijten aan de herhuisvestingen in de wijken Windmoleken te Halle, Goudkastellaan te Huizingen en Grote kapel te Alsemberg. In deze wijken worden grote renovaties gepland de komende jaren.

Tot slot daalde ook het aantal huurders via Vlabinvest.

4.1.2. Analyse huurders

Gezinssamenstelling (excl. Vabinvest en DVA)

Gezinssamenstelling	%
Alleenstaande	53%
Alleenstaande 1 kind	10%
Alleenstaande 2 of meer kinderen	9%
Koppel	10%
Koppel 1 kind	5%
Koppel 2 of meer kinderen	12%
Totaal	100%

In bovenstaande tabel geven wij de gezinssamenstelling weer van onze sociale huurders. De huurders uit de doorverhuuractiviteit en Vlabinvest werden buiten beschouwing gelaten, omdat hier geen administratieve gegevens over beschikbaar waren.

De meerderheid van de sociale huurders is alleenstaand. Het percentage alleenstaanden zonder minderjarige kinderen schommelt al sinds 2016 rond de 50%. Hierbij moet men rekening houden dat dit slechts een momentopname is op het einde van het jaar. De status van huurders kan regelmatig variëren.

Gezinssamenstelling en onderbezetting (excl. Vabinvest en DVA)

	Woningtype per aantal slaapkamers										
	Appartement					Woning					
Status	0	1	2	3	4	1	2	3	4	5	Totaal huurders
Onderbenut (inclusief onderbezet)	0	0	0	53%	0	0	0	46%	47%	38%	26%
Onderbezet	0	0	0	28%	0	0	0	31%	35%	38%	11%
Overbezet	0	0	0	0	0	0	0	0,57%	0	0	0,50%

Wanneer we gaan kijken naar de bezetting van de sociale woningen valt op dat heel wat woningen onderbenut zijn. Met andere woorden, ze zijn niet rationeel bezet. Het percentage huurders die de woning niet rationeel bezetten is nog exact hetzelfde als in het werkingsjaar 2022. De doorverhuuractiviteit werd buiten beschouwing gelaten, gezien de rationele bezetting op een andere manier wordt ingevuld. Woonpunt Zennevallei werkt aan een uniforme aanpak tussen de diverse verhuringssstelsels.

Maar liefst 25,83 % van de sociale woningen van WPZ zijn onderbenut. Dit wilt zeggen dat het gezin dat vandaag in de woning woont, hiervoor niet meer in aanmerking zou komen bij de toewijzing. De huurders die in deze woningen wonen, hebben één of meerdere kamers op overschot, vandaar de term onderbenut. Indien de onderbenutting aanzienlijk is, spreekt men van onderbezetting. In dat geval hebben de huurders 2 of meer slaapkamers méér dan het aantal inwoners. Zo woont een koppel (2 inwoners) in een woning van 4 slaapkamers onderbezet. 10,62% van alle sociale woningen van Woonpunt zijn onderbezet.

De problematiek is uiteraard vooral zichtbaar in de gezinswoningen. De woningen met 3 slaapkamers zijn voor bijna de helft (46%) niet rationeel bezet en bij de appartementen met 3 slaapkamers gaat het zelfs om 53%. Dit is voornamelijk te wijten aan het feit dat de kinderen eens ze meerderjarig zijn het huis uit gaan.

Woningen met 3 of meer slaapkamers en appartementen met 4 slaapkamers zijn per definitie voorbehouden voor gezinnen met 2 of meer kinderen. Deze groep woningen vertegenwoordigde 33% van de sociale woningen in beheer op 31/12/2023. Toch bedraagt het aantal gezinnen met 2 of meer kinderen slechts 21% van het aantal huurders. Woonpunt Zennevallei tracht deze scheefte trekking zo goed mogelijk recht te zetten naar aanleiding van de renovaties en de bijbehorende verhuisbewegingen.

Jaarlijks inkomen en tewerkstelling (excl. Vabinvest en DVA)

Jaarlijks inkomen 2021	%
0-9.999	3,58%
10.000-14.999	14,56%
15.000-19.999	37,29%
20.000-24.999	16,46%
25.000-29.999	9,18%
30.000-34.999	6,94%
35.000-39.999	5,04%
40.000+	6,72%
Geen Inkomen	0,22%
Eindtotaal	100,00%

De meerderheid van onze sociale huurders heeft een jaarlijks inkomen tussen de 15.000 en 19.000 euro. Het is dankzij de sterkere huurders (>40.000 euro inkomen) dat we de minder kapitaalkrachtigen gemiddeld 49% korting kunnen geven op de markthuurwaarde.

Werkenden en gepensioneerden vormen de grootste groep binnen onze huurders (70%).

Daarna volgen de huurders die invalide zijn of arbeidsongeschikt (14%)

Nog 13% is werkloos en slechts 3% ontvangt een leefloon.

Nationaliteiten

Op 31 december 2023 was de verdeling van nationaliteiten bij onze huurders als volgt:



93,26 % Belgisch



3,07 % Europees
(en niet Belgisch)



3,67 % niet-Europees

4.1.3. Controle eigendom

Wie een binnenlandse of buitenlandse eigendom heeft, kan niet huren bij een woonmaatschappij. Deze voorwaarde waarborgt een **toewijzing van woningen aan mensen die écht nood hebben aan een sociale woning**. Wie sociaal huurt, krijgt een sociale korting ten opzichte van de markthuurwaarde. Indien uit het onderzoek blijkt dat de huurders wel degelijk eigendommen hebben kan WPZ de verbreking van het contract vragen, de sociale korting op de huurprijs intrekken met terugwerkende kracht en een terugbetaling vragen voor de gemaakte kosten in het onderzoek.

Binnenlandse eigendom

De opvolging van de eigendomsvoorwaarde gebeurt bij alle sociale huurders via de kruispuntbank sociale zekerheid (KSZ) door middel van een zgn. 'opvraging persoonsgegevens'. Huurders krijgen standaard 1 jaar na eigendomsverwerving de tijd om hun eigendom te vervreemden. Aangezien de informatiedoorstroming via de KSZ vlot gebeurt, kan men de huurders vaak tijdig aanspreken waardoor een stopzetting van het huurcontract onnodig is.

Buitenlandse eigendom

Voor buitenlandse eigendommen is deze controle niet mogelijk omdat FOD Financiën niet over de nodige gegevens beschikt. Er wordt daarom steeds gewerkt met een verklaring op eer. Als blijkt dat die verklaring niet overeenstemt met de realiteit, kan dit aanleiding geven tot de verbreking van de huurovereenkomst. Onderzoek naar buitenlandse eigendommen gebeurt indien er een vermoeden van fraude is. Woonpunt Zennevallei werkt hiervoor sinds 2020 via een raamovereenkomst samen met gespecialiseerde onderzoeksbureaus.

De gevallen van fraude zijn gering als we kijken naar het totale patrimonium. Woonpunt Zennevallei verhuurt meer dan 1800 woningen in Halle en omstreken. Sinds 2021 moest WPZ slechts onderzoek doen bij een tiental huurders. Verder zijn er 5 spontane meldingen geweest van huurders met buitenlandse eigendom.

Ondanks het klein aantal gevallen is dergelijk onderzoek toch van belang omwille van sociale rechtvaardigheid. Bovendien bestrijdt Woonpunt Zennevallei daarmee misbruik en komen er plaatsen vrij voor kandidaten op de wachtlijst.

4.1.4. Reële huurprijzen versus basishuurprijzen



411,51 euro

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



468,10 euro

=gemiddelde reële huurprijs
(zonder huurlasten) voor
huurders in private woningen



750,52 euro

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

De gemiddelde marktwaarde van de **sociale huurwoningen** bedroeg 798,41 euro in 2023. Gezien de gemiddelde reële huur slechts 411,51 euro bedroeg, kunnen we spreken van een gemiddelde toegekende sociale korting van 389,65 euro per woning in 2023. We kunnen dus stellen dat WPZ in 2023 gemiddeld 49 % sociale korting gaf aan haar sociale huurders.

Bij de **sociale doorverhuuractiviteit (DVA)** ziet de situatie er heel anders uit. De huurder betaalt de huurprijs die afgesproken werd met de private eigenaar en heeft mogelijks recht op een tussenkomst in de huurprijs via de Vlaamse Overheid, namelijk in de vorm van een huursubsidie. De gemiddelde basishuurprijs bedroeg 640,23 euro in 2023. Gezien de gemiddelde reële huur slechts 468,10 euro bedroeg, kunnen we stellen dat gezinnen uit de doorverhuuractiviteit in 2023 een gemiddelde korting ontvingen van 28,42%.

Wat opvalt is dat de basishuurprijs hoger is bij woningen in eigen beheer, terwijl de huurprijs voor de huurder lager is. Dit komt omdat de ingehuurde woningen vooral kleinere oudere woningen zijn. Daarnaast wordt ook van de eigenaar een huurprijs verwacht die onder de marktwaarde ligt. Het grote verschil in huurprijs voor de huurder is voornamelijk te verklaren door de huursubsidie, die bij een ingehuurde woning veel lager is dan de sociale korting die WPZ toekent voor haar eigen patrimonium. Vanaf 2024 wordt de huursubsidie voor ingehuurde woning verhoogd en de sociale korting voor eigen woningen verlaagd. Hierdoor zouden de prijzen dichter bij elkaar moeten gaan liggen.

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

	Sociaal	% verandering tov jaar -1	DVA	% verandering tov jaar -1	Vlabinvest	% verandering tov jaar -1
2017	343,67 €				651,85 €	
2018	347,59 €	1%			668,04 €	2%
2019	358,27 €	3%	438,90 €		672,87 €	1%
2020	354,99 €	-1%	412,44 €	-6%	683,36 €	2%
2021	362,68 €	2%	433,29 €	5%	700,75 €	3%
2022	375,30 €	3%	457,83 €	6%	723,91 €	3%
2023	411,51 €	10%	468,10 €	2%	750,52 €	4%

De gemiddelde reële huurprijs stijgt over het algemeen lichtjes doorheen de jaren. Sinds 2023 zagen we een forse stijging als gevolg van de stevige inflatie. Door een stijging van het inkomen van de huurders in 2022 steeg de huurprijs proportioneel in 2023.

Procentueel stijgt de gemiddelde Vlabinvest huurprijs minder snel dan de gemiddelde sociale huurprijs. In absolute cijfers stijgt de Vlabinvest huurprijs echter sneller. Ten opzichte van 2017 is er bij de Vlabinvest huurprijs 98,67 euro bijgekomen. Bij de sociale huur kwam er slechts 67,84 euro per maand bij. Dit is voornamelijk te wijten aan de nieuwe sociale huurschatter die de basishuurprijzen sinds 2020 lager inschat dan de jaren voordien.

De huurprijs van het ingehuurde patrimonium is sterk gelinkt aan de bewegingen op de huurprijsmarkt. Toch hadden de stijgende energieprijzen geen te grote impact op de gemiddelde huurprijs. De overheid besloot in 2022 om de huurindexatie tijdelijk te bevriezen of te beperken voor woningen met een lage EPC-waarde. Vanaf 1 oktober 2023 werd deze maatregel stopgezet en volgt een aangepaste formule om te voorkomen dat de huurprijs buitensporig verhoogt.

Percentage van de basishuurprijs die effectief betaald wordt door de sociale huurder (excl. Vlabinvest)

	2020	2021	2022	2023
minder dan 30%	39	29	25	15
> = 30 % en < 40%	691	664	631	604
> = 40 % en < 50%	358	350	373	378
> = 50% en < 60%	199	192	184	223
> = 60% en < 70%	112	128	114	219
> = 70% en < 80%	100	82	71	95
> = 80% en < 90%	74	73	60	57
> = 90 % en < 100 %	115	40	41	39
100%	9	77	92	114
Totaal	1697	1635	1591	1744

997 huurders (57,16%) van onze sociale huurders betaalde in december 2023 minder dan 50% van de basishuurprijs. **Het feit dat bijna 2/3 van onze huurders minder dan de helft van de basishuur betaalt, is een enorm bedrijfsrisico.** Dat verklaart ook meteen waarom de huurinkomsten minder snel toenemen dan de woninggroei en de schuldenlast van Woonpunt Zennevallei. De reden ligt in de opgelegde berekening van de sociale huur waardoor de vastgoedinvestering van WPZ niet gerentabiliseerd wordt door de sociale huurinkomsten. De investering kost maandelijks meer dan het opbrengt.

De vastgoedwaarde die daarmee wordt gecreëerd, kan zelfs oplopen tot 1000 euro of meer (markthuurwaarde). Deze wordt te weinig verrekend in de huurprijs. Ongeacht de markthuurwaarde, wordt dat vastgoed sociaal verhuurd voor gemiddeld 411(sociaal) en 468 (DVA) euro/maand. Daardoor wordt meer dan 100% van de meerwaardecreatie herverdeeld naar de sociale huurder. Logischerwijs houdt dit in dat er te veel herverdeeld wordt. Die overdreven herverdeling, wordt hopelijk gecompenseerd door andere financiële opbrengsten. Zo niet is er sprake van herverdeling van de zittende sociale huurders naar sociale huurders in een nieuwbouw.

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

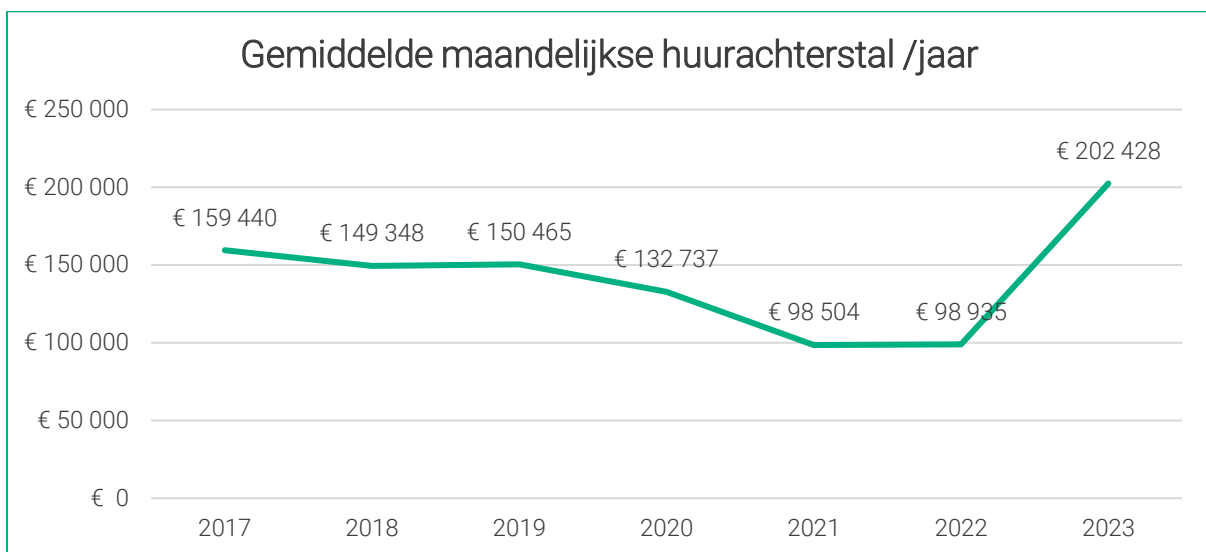
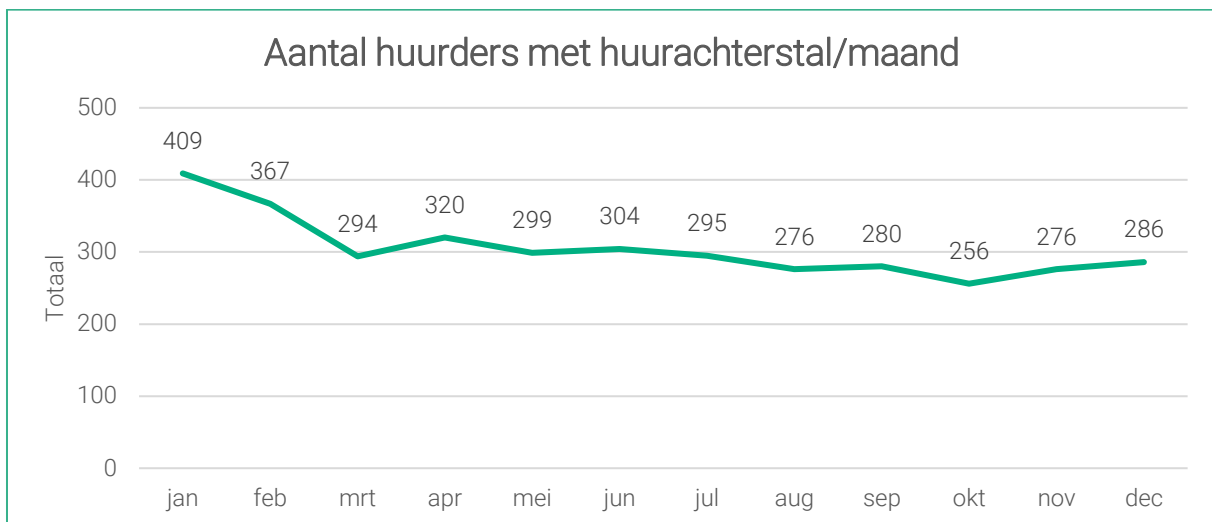
Tot slot moet nog vermeld worden dat een deel van deze reële huurprijs uiteindelijk toch niet betaald wordt. Dit komt doordat een deel van de WPZ-huurders betalingsproblemen ervaren. Aangezien niet alle huurachterstallen gerecupereerd worden, heeft dit voor gevolg dat de effectieve korting die Woonpunt Zennevallei toekent in praktijk nog groter is dan bovenstaande cijfers. We kunnen stellen dat er aan de sociale korting nog eens een kleine 10% wordt toegevoegd

4.1.5. Debiteurenbeheer

Huurachterstallen 2023

In totaal waren er 741 unieke huurders die een huurachterstal hadden in één of meerdere maanden van 2023. Deze cijfers omvatten sociale huurders, Vlabinvest huurders, huurders uit de doorverhuuractiviteit, huurders van een garage en verhuringen buiten stelsel. Dit is een stijging van 277 huurders ten aanzien van 2022. De aanzienlijke stijging is voornamelijk te wijten aan de overname van panden uit de voormalige sociale verhuurkantoren. Er werd enerzijds een aanzienlijke huurachterstal overgedragen aan Woonpunt Zennevallei en anderzijds hadden de medewerkers van Woonpunt Zennevallei wat tijd nodig om zich deze nieuwe manier van verhuren eigen te maken.

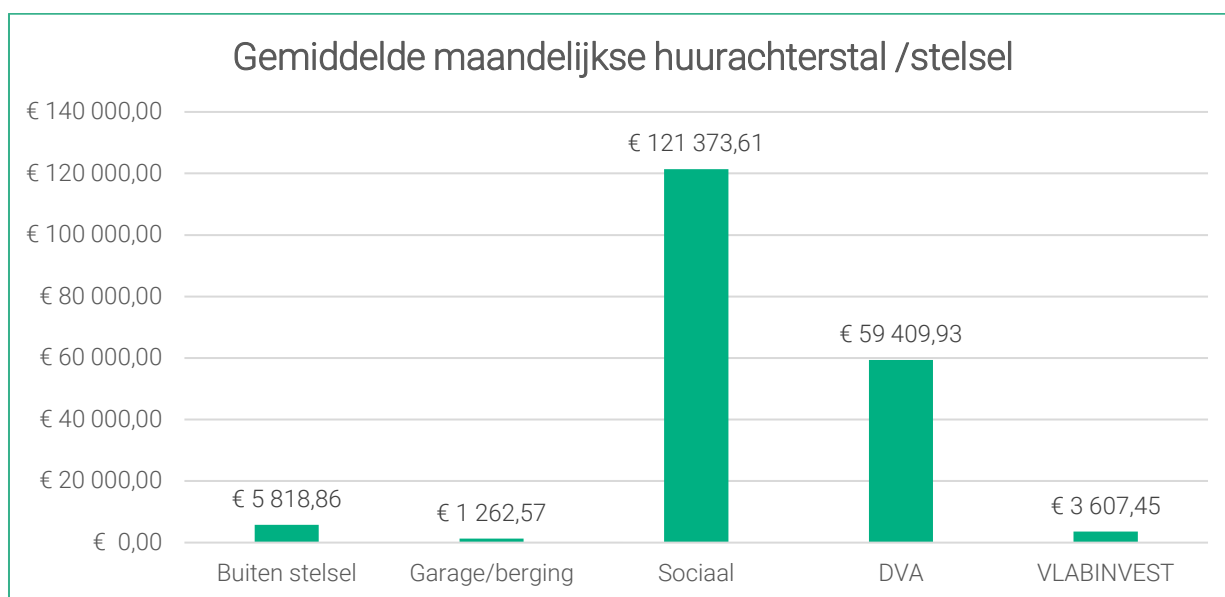
Gemiddeld waren er 305 huurders per maand met een huurachterstal. In 2022 waren dit er slechts 185. Liefst 179 huurders of 90% van de huurders uit de doorverhuuractiviteit hebben een achterstal. Deze cijfers duiden niet op buitenproportionele slechte betalende huurders, maar komen eerder voort uit een andere manier van werken. Huurders van een ingehuurd pand krijgen meermaals per jaar een huurprijsherziening ten gevolge van de jaarlijkse indexatie, jaarlijkse herziening van de huursubsidie of aanpassing van de huuronderdelen naar aanleiding van afrekeningen. Bovendien laat de jaarlijkse herziening van de huursubsidie geregeld op zich wachten, waardoor de huurders een huurachterstal opbouwen.



Gemiddeld was er in 2023 maandelijks een huurachterstal van 202.427,51 euro. De achterstallen kennen hiermee een stijging ten aanzien van vorig jaar. In 2022 verhuurde WPZ nog geen ingehuurde panden. Zonder deze ingehuurde panden zou de gemiddelde huurschuld 143.017,58 euro bedragen, wat toch een stijging is van 45%. De reden hiervoor kan gezocht worden bij de hoge inflatie waardoor het leven in 2023 aanzienlijk duurder werd voor onze huurders. Ook de huurprijs steeg hierdoor voor veel huurders aanzienlijk. Anderzijds was 2023 voor WPZ en de klantendienst ook een jaar van overgang met het vertrek of tijdelijke uitval van enkele personeelsleden en de aanstelling of overname van nieuw personeel. Hierdoor moesten bepaalde procedures, ook inzake opvolging huurachterstal, opnieuw worden aangeleerd. Dit verklaart mogelijks mede de hogere huurachterstal. In 2024 wordt volop ingezet op de aanpak van de huurachterstallen.

Huurachterstal per verhuringstelsel

Maand	Buiten Stelsel	Garage/berging	Sociaal	SVK	VLABINVEST	Eindtotaal
01	€ 191	€ 810	€ 111 722	€ 69 079	€ 9 814	€ 191 615
02	€ 4 571	€ 987	€ 112 402	€ 62 834	€ 10 804	€ 191 598
03	€ 6 032	€ 952	€ 112 790	€ 55 563	€ 10 067	€ 185 404
04	€ 12 011	€ 1 227	€ 128 129	€ 63 504	€ 12 291	€ 217 162
05	€ 11 694	€ 1 256	€ 130 638	€ 57 338	€ 13 086	€ 214 012
06	€ 8 268	€ 1 634	€ 124 673	€ 74 710	€ 17 229	€ 226 514
07	€ 11 234	€ 1 687	€ 131 711	€ 60 517	€ 15 939	€ 221 089
08	€ 1 060	€ 1 312	€ 127 667	€ 58 474	€ 15 069	€ 203 581
09	€ 2 418	€ 1 505	€ 116 334	€ 49 919	€ 19 133	€ 189 309
10	€ 2 793	€ 1 351	€ 115 916	€ 47 633	€ 16 167	€ 183 860
11	€ 3 980	€ 1 597	€ 120 653	€ 55 935	€ 18 736	€ 200 902
12	€ 5 575	€ 833	€ 123 848	€ 57 413	€ 16 415	€ 204 084



In bovenstaande cijfers worden de huurachterstallen betreffende terugvordering van sociale korting omwille van fraude niet mee opgenomen.

Aanpak huurachterstal

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

Categorie	Aantal dossiers
2de Ingebrekestelling	29
Aangif.collectief	3
Afbetalingsplan	76
Betekening vonnis deurwaarder	12
Ingebrekestelling advocaat	68
Plan collectief	12
Verzoekschrift Domiciliefraude	1
Verzoekschrift Onbeheerde Nalatenschap	3
Verzoekschrift vredegerecht	47
Vonnis afbetaling	4
Vonnis verbreking	12
Eindtotaal	169

Voor 47 huurders was er in 2023 een lopend verzoekschrift voor verbreking. In slechts 12 gevallen had dit een vonnis tot verbreking van het huurcontract tot gevolg. In alle andere gevallen werd een oplossing gevonden tijdens of voor de zitting. Dit is telkens bijna een verdubbeling ten opzichte van 2022.

In 4 dossiers kwam een vonnis voor afbetaling.

In 68 dossiers werden een of meerdere ingebrekestellingen gestuurd door de advocaat.

76 huurders kregen een afbetaalplan toegekend vanuit WPZ.

Voor 12 huurders liep een collectieve schuldenregeling in 2023. Deze regelingen lopen vaak voor minstens 7 jaar. Er werden slechts 5 dossiers opgestart in 2023.

In onderstaande tabel kan u het percentage huurders terugvinden in functie van het maximale achterstallige bedrag dat ze hadden in 2023. Hierin valt het op dat het merendeel van de huurders met huurachterstal eerder een kleine schuld had. 34,95% van de huurders had een maximale huurachterstal van minder dan 100 euro in 2023. 64,47% van de huurders had een schuld van minder dan 500 euro. 17,70% had een schuld tussen 500 en 1000 Euro. 17,78% had een schuld hoger dan 1000 euro. Dit is een stijging van 3,56% van de huurders die een schuld hebben die hoger is dan 1000 euro. Dit zijn vaak de huurders met meerdere maanden huurachterstal. Voor deze huurders worden juridische procedures opgestart of is een afbetaalplan lopende. Ook de huurders die hun sociale korting moeten terugbetalen zitten in die hoogste schijven.

In het algemeen kunnen we concluderen dat meer huurders een achterstal hebben opgebouwd en dat deze achterstal bovendien hoger ligt ten opzichte van voorgaande jaren.

Bedrag (euro)	Percentage huurders
0-100	34,95%
100-250	12,53%
250-500	16,99%
500-750	11,31%
750-1000	6,39%
1000-1250	4,15%
1250-1500	2,68%
1500-1750	1,50%
1750-2000	1,47%
+2000	8,03%

4.2. Kandidaat-huurders (sociaal)

4.2.1. Centraal inschrijvingsregister

De Vlaamse overheid had in 2023 heel wat plannen voor de sociale woonsector. De vele fusies hebben het aantal woonactoren gereduceerd van 134 naar 41.

Gekoppeld aan deze ingrijpende verandering, wenste de overheid vanaf 2023 één Centraal inschrijvingsregister (=CIR) voor alle kandidaat-huurders over heel Vlaanderen te lanceren.

De deadline werd door de complexe oefening niet gehaald en werd verzet naar 2024. Ondertussen werd in 2023 heel veel werk verzet om het concept uit de grond te stampen.



Ontwikkelingsproces

1. Vaststellen van de vereisten en functionaliteiten van het register
2. Het ontwerpen van de databasestructuur
3. Het bouwen en testen van de software
4. De implementatie en training van diverse gebruikers



Samenwerking

Wonen in Vlaanderen & woonmaatschappijen & softwareleveranciers

Woonpunt Zennevallei aan het roer

Woonpunt Zennevallei kreeg de kans aan te sluiten bij het gebruikerspanel van het CIR. Dit betekent dat we mee aan de tekentafel zaten om samen met Wonen in Vlaanderen het platform vorm te geven, maar ook de risico's en impact te analyseren.

Actualisatie

Alle databases van de verschillende woonmaatschappijen werden vervlochten. Om er zeker van te zijn dat alle info correct staat, is een actualisatie van de kandidaat-huurders nodig.

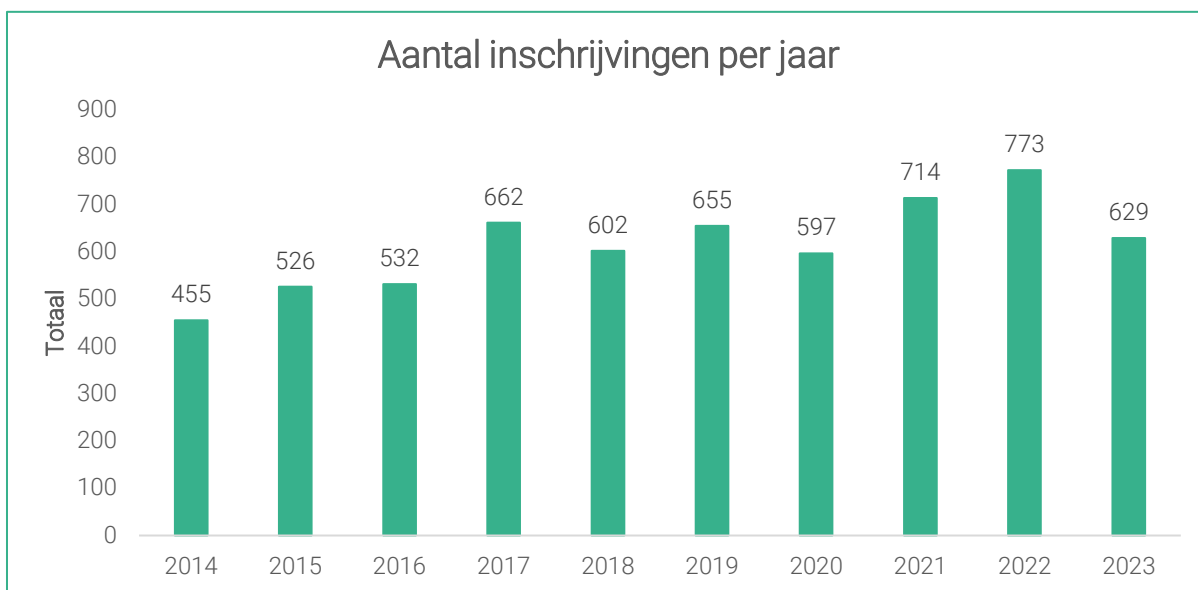


DOELSTELLING

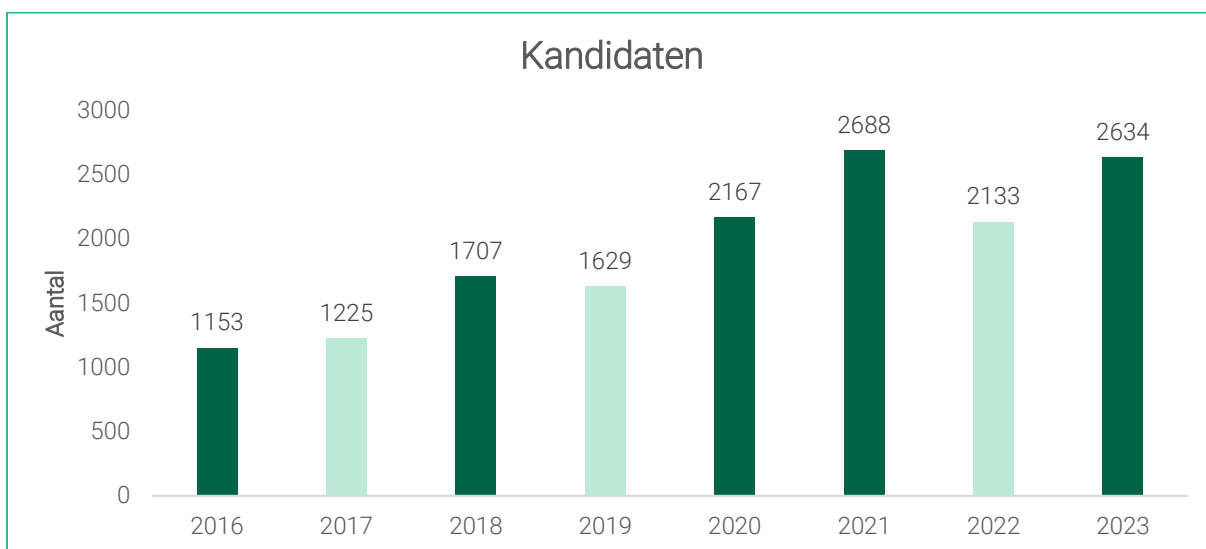
Vereenvoudiging inschrijving voor kandidaat &
betere monitoring en evaluatie van vraag naar sociale woningen

4.2.1. Nieuwe inschrijvingen kandidaten

Jaar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal	455	526	532	662	602	655	597	714	773	629



4.2.2. Aantal kandidaten op de wachtlijst

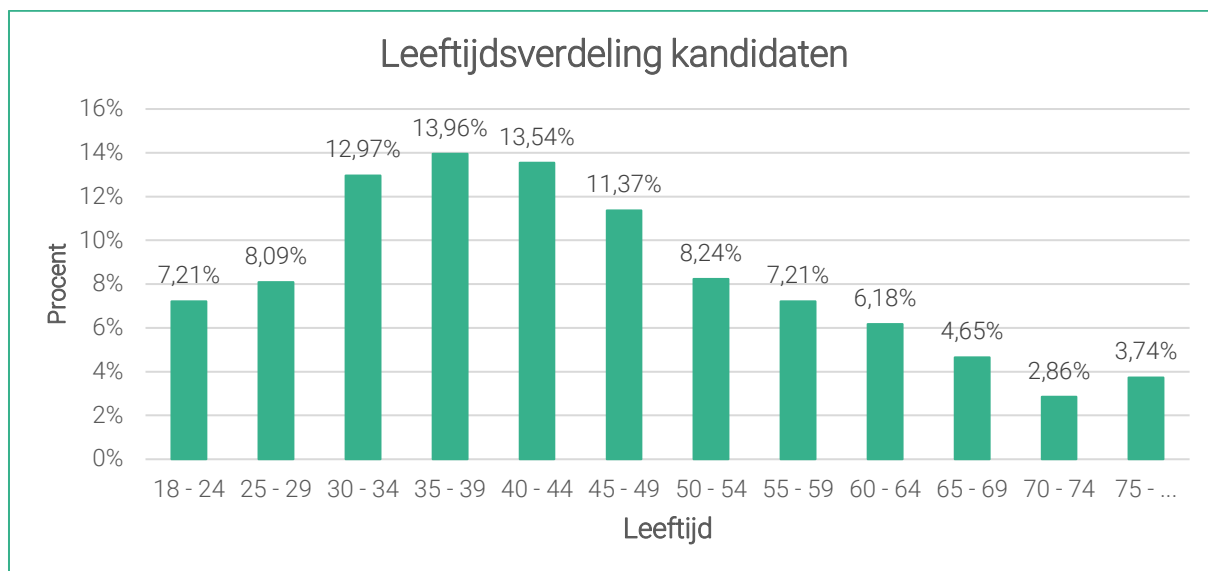


Het aantal kandidaten op de wachtlijst stijgt sterk doorheen de jaren. In de actualisatiejaren (2017, 2019 en 2022) is de stijging minder sterk of negatief omwille van de vele schrappingen.

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

4.2.3. Analyse kandidaat-huurlers

Leeftijd



Lokale binding

Prioriteit	Gemeente					
	Beersel	Halle	Linkebeek	Pepingen	SGR	SPL
Sinds geboorte	0%	2%	0%	0%	0%	0%
20 jaar in gemeente	3%	13%	0%	0%	0%	5%
10 jaar voor 18 jaar	1%	1%	0%	0%	1%	1%
10 jaar in gemeente	3%	8%	0%	0%	2%	5%
3 jaar in laatste 6 jaar in gemeente	4%	10%	0%	0%	2%	7%
3 jaar laatste 6 jaar IGSV Pajot	0%	0%	0%	2%	0%	0%
Inwoner werkgebied WPZ	0%	0%	0%	8%	0%	0%
Inwoner werkgebied 3 jaar in laatste 6 jaar	31%	22%	0%	0%	18%	21%
Geen binding	28%	33%	9%	8%	20%	31%

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

Gezinssamenstelling

Gezinssamenstelling	Aantal kandidaten	%
Alleenstaande gehandicapte	125	4,75%
Alleenstaande met personen ten laste	663	25,17%
Alleenstaande zonder personen ten laste	969	36,79%
Gehuwden	428	16,25%
Gezinstype niet gekend	14	0,53%
Samenwonenden	435	16,51%
Eindtotaal	2634	100,00%

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

4.2.4. Keuze kandidaten

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

Gemeente	Appartement				
	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.
Halle	246	2043	3057	1965	352
Sint-Pieters-Leeuw	199	653	1535	632	0
Beersel	170	1945	3616	1991	0
Sint-Genesius-Rode	155	378	584	401	323
Pepingen	0	274	408	0	0
Linkebeek	0	122	145	88	0
Drogenbos	0	0	0	0	0
Algemeen totaal	770	5415	9345	5077	675

Gemeente	Woning				
	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Halle	552	779	2340	1466	207
Sint-Pieters-Leeuw	509	540	765	489	0
Beersel	0	1215	3027	1255	0
Sint-Genesius-Rode	0	0	485	326	0
Pepingen	0	0	0	0	0
Linkebeek	0	0	0	0	0
Drogenbos	0	0	0	0	0
Algemeen totaal	1061	2534	6617	3536	207

Kanttekening bij de interpretatie van de cijfers: Het gaat steeds om de telling van keuzes. Eén kandidaat kan voor drie verschillende types woningen kiezen in twee verschillende gemeenten.

4.2.5. Tellerstand verhuringen op 31/12/2023



Tellerstand nieuwe verhuringen 2023

	NIEUWE VERHURING			Type verhuur	Studio	Aangepast paviljoen	Aangepast A1K	Aangepast A2K	A1K	A2K	A3K	A4K	H1K	H2K	H3K	H4K	H5K	Vlaerkenning	ADL-erkenning Onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuring	Na renovatie	Dringende herhuusvesting # nieuwe verhuringen per maand
	Straat + huisnr.	Pc	Gemeente	Type verhuur																				
jan/23	Molenborre 26/12	1500	Halle	Eigen beheer						1										1				
	Merellaan 55	1500	Halle	Eigen beheer						1										1				
	Minderbroedersstraat 2/21	1500	Halle	doorverhuur					1															
	Totaal #				0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	3
feb/23	Molenborre 50/22	1500	Halle	Eigen beheer						1														1
	Melkerijstraat 17A32	1500	Halle	Eigen beheer						1														
	Arthur Poesstraat 99/12	1502	Lembeek	doorverhuur						1														
	Klaprozenlaan 8	1500	Halle	doorverhuur											1									
	Auguste Demaeghtlaan 109/21	1500	Halle	doorverhuur					1															
	Korte Vest 15	1500	Halle	doorverhuur									1											
	Villalaan 40/23	1500	Halle	doorverhuur						1														
	Winterlaan 36	1600	S-P-Leeuw	Eigen beheer					1															
	Wielewaallaan 19	1500	Halle	Eigen beheer											1					1				
	Kattenbosserf 19	1500	Halle	Eigen beheer											1									
	Fonteinstraat 7/12	1502	Lembeek	doorverhuur					1															
	Totaal #				0	0	0	0	3	4	0	0	1	0	3	0	0	0	0	1	0	0	0	11
mrt/23	Boonstraat 6	1652	Alseberg	Eigen beheer					1											1				
	Melkerijstraat 15-1	1500	Halle	Eigen beheer					1															
	Melkerijstraat 19/2	1500	Halle	Eigen beheer					1										1					
	Kopelweg 95	1500	Halle	Eigen beheer						1														
	Leeuwerikenlaan 47	1500	Halle	Eigen beheer					1															
	Konijnenerf 17	1500	Halle	Eigen beheer											1									
	Kattenbosserf 7	1500	Halle	Eigen beheer											1									
	Molenborre 12 / 14	1500	Halle	Eigen beheer						1														
	Totaal #				0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	2	0	0	0	1	1	0	0	0	8
apr/23	Reinaertweg 65/4	1500	Halle	Eigen beheer					1													1		
	Zijdeweverserf 7/02	1501	Buizingen	Eigen beheer						1														1
	Tuinwijk 2/12	1501	Buizingen	Eigen beheer						1														1
	Borrendelle 4/0102	1652	Alseberg	Eigen beheer						1								1						1
	Molenborre 50/35	1500	Halle	Eigen beheer					1									1			1			
	Krekelstraat 14	1640	S-G-Rode	Eigen beheer											1									
	Fonteinstraat 16B 12	1502	Halle	Eigen beheer						1												1		
	Zijdeweverserf 2/12	1501	Halle	Eigen beheer					1													1		
	Wijkplein 4/001	1501	Halle	Eigen beheer								1												
	Bergensesteenweg 206 / 6	1600	S-P-Leeuw	doorverhuur						1													1	
	Brusselsestnweg 165/21	1500	Halle	doorverhuur					1														1	
	Heikruisesteentweg 2	1670	Bogaarden	doorverhuur											1							1		
	Leeuwerikenlaan 13	1500	Halle	Eigen beheer					1															
	Totaal #				0	0	0	0	5	5	1	0	0	0	2	0	0	2	0	0	1	6	0	13
mei/23	Nijverheidsstraat 19/11	1500	Halle	doorverhuur											1							1		
	Leeuwerikenlaan 51	1500	Halle	Eigen beheer					1													1		
	Vredelaan 16	1502	Halle	Eigen beheer											1							1		
	Labbeekstraat 16	1500	Halle	Eigen beheer											1									
	Heuvelpark 28/0001	1500	Halle	Eigen beheer					1													1		
	Watertorenstraat 44/12	1501	Halle	Eigen beheer						1														
	Willemskouter 50	1653	Dworp	Eigen beheer					1															
	Watertorenstraat 44/13	1501	Buizingen	Eigen beheer						1														
	Totaal #				0	0	0	0	3	2	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	4	0	8
jun/23	Nieuwstraat 131/1	1640	S-G-Rode	Eigen beheer					1													1		
	Derooverlaan 22/ c	1501	Buizingen	Eigen beheer						1												1		
	Molenborre 12/39	1500	Halle	Eigen beheer						1												1		
	Molenborre 50/31	1500	Halle	Eigen beheer						1												1		
	Watertorenstraat 19	1501	Halle	Eigen beheer											1							1		
	Merellaan 77	1500	Halle	Eigen beheer						1												1		
	Mezenlaan 5	1500	Halle	Eigen beheer											1							1		
	Blokbos 28	1651	Lot	Eigen beheer						1										1				
	Zoniënwoodlaan 9/0009	1652	Alseberg	Eigen beheer					1															1
	Wijkplein 4/11	1501	Buizingen	Eigen beheer						1														
	Totaal #				0	0	0	0	3	5	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	2	5	0	10

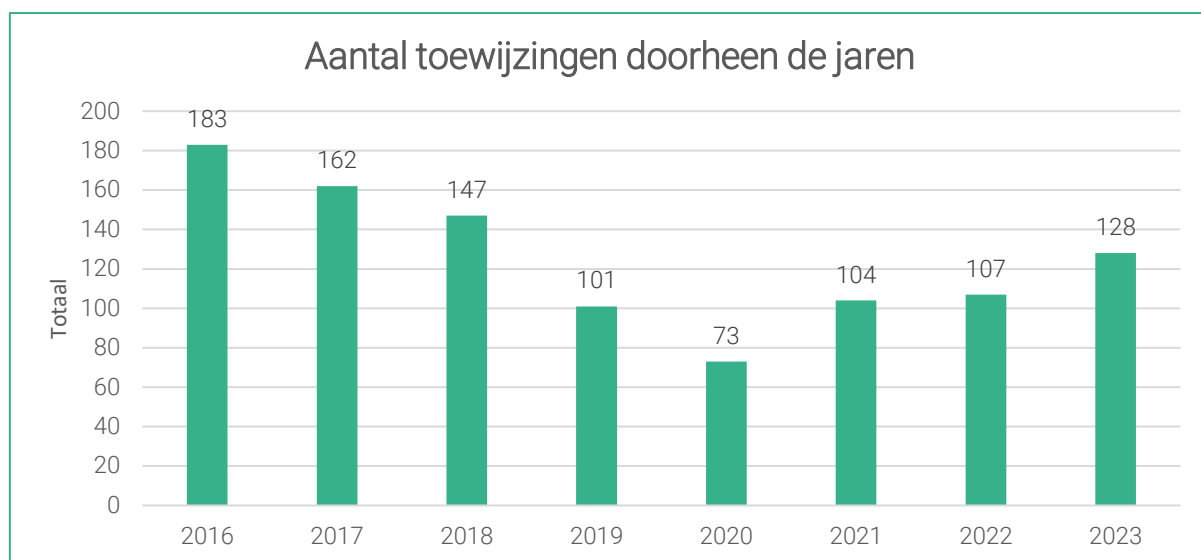


Tellerstand nieuwe verhuringen 2023

NIEUWE VERHURING				Type verhuur	Studio	Aangepast paviljoen	Aangepast A1K	Aangepast A2K	A1K	A2K	A3K	A4K	H1K	H2K	H3K	H4K	H5K	Vlaiberkenning	ADL-erkenning Onbewoonbaar- of ongeslachtverklaring	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuur	Na renovatie	Dringende herhuisvesting # nieuwe verhuringen per maand	
Straat + huisnr.		Pc	Gemeente	Type verhuur																					
jul/23	Steenweg naar Halle 305/0101	1652	Alsemberg	VLAB						1								1							
	Pastoor Bolsstraat 10 / 002	1652	Alsemberg	Eigen beheer	1																	1			
	Steenweg naar Halle 305/0102	1652	Alsemberg	VLAB						1								1							
	E. Debusscherstraat 3/0103	1651	Lot	VLAB						1								1							
	Kapellerond 6/0201	1651	Lot	Eigen beheer							1														
	Hovingenpad 1	1500	Halle	Eigen beheer	1																				
	Zoniënwoodlaan 9 / 004	1652	Alsemberg	Eigen beheer				1																	
	Willemskouter 48	1653	Dworp	Eigen beheer						1															
	Kopelweg 139	1500	Halle	Eigen beheer						1															
	Watertorenstraat 29	1501	Buizingen	Eigen beheer													1								
Totaal #					1	1	0	0	1	4	2	0	0	0	0	1	0	3	0	0	0	1	0	10	
aug/23	Reinaertweg 65/13	1500	Halle	Eigen beheer							1														
	Korte Vest 22	1500	Halle	doorverhuur										1											
	Brouwerijstraat 3	1500	Halle	doorverhuur											1										
	Groebebrachtstraat 16 / 15	1500	Halle	Eigen beheer					1																
	Molenborre 50 / 34	1500	Halle	Eigen beheer					1																
	Totaal #					0	0	0	0	2	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	5
sep/23	Molenborre 5/14	1500	Halle	VLAB					1									1							
	Alsembergsesteenweg 537 / 1	1654	Huizingen	Eigen beheer							1														
	Molenborre 50 / 32	1500	Halle	Eigen beheer				1																	
	Kerkstraat 76/15	1653	Dworp	VLAB							1							1							
	Heuvelpark 32/0011	1500	Halle	Eigen beheer	1																				
	Ring 13	1670	Pepingen	Eigen beheer				1																	
	Steertveld 14	1654	Beersel	Eigen beheer												1						1			
	Jan Vanderstraetenstraat 145	1600	S-P-Leeuw	doorverhuur												1									
	Merellaan 48	1500	Halle	Eigen beheer					1																
	Krekelstraat 5	1640	S-G-Rode	Eigen beheer												1									
	Boomkwekerijstraat 13 / 2	1601	Ruisbroek	Eigen beheer						1															
	Brusselsesteenweg 182 / -011	1500	Halle	doorverhuur						1															
	Totaal #					0	0	1	0	5	1	2	0	0	0	3	0	0	2	0	0	0	1	1	0
okt/23	Zoniënwoodlaan 9/0103	1652	Alsemberg	Eigen beheer						1														1	
	Melkerijstraat 17/01	1500	Halle	Eigen beheer				1													1				
	Zonnelaan 2/03	1501	Buizingen	Eigen beheer					1															1	
	Molenerf 16	1500	Halle	Eigen beheer					1													1			
	Leeuwerikenlaan 39	1500	Halle	Eigen beheer					1																
	Winterlaan 32	1600	SPL	Eigen beheer						1												1			
	Merellaan 30	1500	Halle	Eigen beheer					1																
	Reinaertweg 71/12	1500	Halle	Eigen beheer					1													1			
	Ring 13/0201	1670	Ring	Eigen beheer						1															
	Generaal Lemanstraat 26/ 1 eV	1600	S-P-Leeuw	doorverhuur							1														
	Totaal #					0	0	0	0	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	10
nov/23	Veldstraat 51	1500	Halle	Eigen beheer						1								1						1	
	Winterlaan 12	1600	S-P-Leeuw	Eigen beheer					1											1					
	Goudvinkenlaan 6	1500	Halle	Eigen beheer												1						1			
	Zwaluwenlaan 12	1500	Halle	Eigen beheer												1							1		
	Zoniënwoodlaan 9/0003	1652	Alsemberg	Eigen beheer	1																		1		
	Frans Walravensstraat 43	1651	Lot	Eigen beheer						1															
	Grote Kapellaan 51	1652	Alsemberg	Eigen beheer												1						1			
	Goudkasteellaan 34	1654	Huizingen	Eigen beheer													1								
	Generaal Lemanstraat 26/ 21	1600	S-P-Leeuw	doorverhuur						1											1				
	Kerkstraat 16/0102	1640	SGR	Eigen beheer						1														1	
	Kerkstraat 16/104	1640	SGR	Eigen beheer							1													1	
	Kerkstraat 16/0002	1640	SGR	Eigen beheer	1																			1	
	Beertsestraat 49 / 11	1500	Halle	doorverhuur								1										1			
	Arthur Poesstraat 455	1502	Lembeek	doorverhuur												1							1		
	Generaal Lemanstraat 26/01	1600	S-P-Leeuw	doorverhuur							1												1		
	Reinaertweg 67/14	1500	Halle	Eigen beheer							1														
	Vlinderstraat 2	1640	S-G-Rode	Eigen beheer												1							1		
	Reinaertweg 73/9	1500	Halle	Eigen beheer							1									1					
	Blokbos 2	1651	Lot	Eigen beheer								1													
	Blokbos 6	1651	Lot	Eigen beheer								1													
	Totaal #					0	0	2	0	1	8	3	0	0	0	5	1	0	1	0	0	2	1	8	0

NIEUWE VERHURING				Type verhuur	Studio	Aangepast paviljoen	Aangepast A1K	Aangepast A2K	A1K	A2K	A3K	A4K	H1K	H2K	H3K	H4K	H5K	Vlakerkenning	ADL-erkenning	Onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuuring	Na renovatie	Dringende herhuisvesting	# nieuwe verhuuringen per maand
Straat + huisnr.		Pc	Gemeente	Type verhuur																						
dec23	Kapellerond 10/0101	1651	Lot	Eigen beheer							1															
	Hovingenpad 16	1500	Halle	Eigen beheer		1																				
	E. Debusscherstraat 3/0201	1651	Lot	VLAB						1									1							
	E. Debusscherstraat 3/0003	1651	Lot	VLAB						1									1							
	Klein-Bijgaardenstraat 28/A	1600	S-P-Leeuw	VLAB						1									1							
	Kopheiweg 119	1500	Halle	Eigen beheer							1												1			
	Borrendelle 4/0101	1652	Alseberg	Eigen beheer						1															1	
	Cantecleer 11	1500	Halle	VLAB															1				1			1
	Grote Kapellaan 41	1652	Alseberg	Eigen beheer												1							1			
	Drogenbosstraat 64 / 2eV	1600	S-P-Leeuw	doorverhuur					1															1		
	Reinaertweg 65/11	1500	Halle	Eigen beheer							1													1		
	Molenborre 12/0031	1500	Halle	Eigen beheer							1												1			
	Kerkstraat 16/0101	1640	SGR	Eigen beheer									1										1			
	Kerkstraat 16/0003	1640	SGR	Eigen beheer								1											1			
	Klein-Bijgaardenstraat 30	1600	SPL	Eigen beheer								1											1			
	Vorstessteenweg 23 / 01	1601	S-P-Leeuw	doorverhuur					1															1		
	Cantecleer 8	1500	Halle	VLAB													1		1							
	Leeuwerikenlaan 5	1500	Halle	Eigen beheer													1									
Totaal #					0	1	0	0	2	7	3	1	0	0	2	2	0	5	0	0	0	6	4	0	1	18
Alge meen totaal op jaarbasis							Studio	Aangepast	Aangepast A1K	A1K	A2K	A3K	A4K	H1K	H2K	H3K	H4K	H5K	Vlakerkenning	ADL-erkenning	Onbewoonbaar- of	Prio. Mut.	Mutatie	1ste verhuuring	Na renovatie	# nieuwe verhuuringen /
							1	2	3	33	47	12	1	1	1	22	5	0	13	0	1	7	12	32	0	12

In 2023 werden in totaal 128 nieuwe huurcontracten afgesloten. Huurders veranderen van woning binnen ons patrimonium omwille van een verplichte herhuisvesting door renovatie ofwel omdat hun woning onderbezet is.



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

Nieuwbouw blijft de beste garantie op een toewijzing voor kandidaat-huurders op de wachtlijst.

5. Communicatie

5.1. In de pers

Januari – Nieuwe voorzitter

Woonpunt Zennevallei heeft een nieuwe voorzitter. Oscar Decoster geeft de fakkel door aan Dirk Pieters, ereburgemeester van Halle.

Oscar Decoster heeft zich 16 jaar, eerst als ondervoorzitter en later als voorzitter, ingezet voor de woonmaatschappij.



<https://bit.ly/4a3m7fT>

Februari – WPZ als eerste woonmaatschappij van Vlaams-Brabant

De fusie tussen SVK Zuidkant en Woonpunt Zennevallei wordt door Minister Diependaele officieel erkend.



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



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

Januari – Inhoudiging Vroenenbos

Vlabinvest en WPZ realiseren in de Vroenenbosstraat in Dworp een nieuwbouwproject van 15 betaalbare koopwoningen voor gezinnen met gemiddelde inkomens. Deze woningen worden in eerste instantie verkocht aan mensen uit Beersel. Op die manier willen de partners het wonen in eigen streek stimuleren.



<https://bit.ly/4aad9xz>

Augustus – Extra stapsteen voor de natuur in Alsemberg

De woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei geeft in Alsemberg een stuk grond in erfpacht aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Hiermee wordt een natuurgebied van meer dan 10.000 m² gevrijwaard voor de komende eeuw.

September – Inhuldiging Kerkstraat

Het woonproject in de Kerkstraat in Sint-Genesius-Rode werd ingehuldigd. Voorheen stond op deze locatie een oude pastorie. De rode bakstenen en de rozen in de tuin zijn een verwijzing naar deze geschiedenis.



<https://bit.ly/3y3pkPf>



<https://bit.ly/4a1EzWk>

November – Zes tijdelijke woonunits voor Oekraïners in de Bezemstraat

6 woonunits worden geplaatst op de parking tegenover de burelen van de woonmaatschappij Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMV). Nadien kunnen ze gebruikt worden voor de herhuisvesting van sociale huurders bij de sloop van woontorens.

5.2. Infosessies projecten

Infosessie Grote Kapel: plannen wijk & verkoop voortuinen – 25/04/2023

Huiseigenaars van de wijk Grote Kapel werden in april uitgenodigd voor een infosessie rond enerzijds de bouwplannen in de wijk en anderzijds de verkoop van voortuinen.

De wijk zal komende jaren gerenoveerd en vernieuwd worden. De aandacht van de avond ging echter vooral naar de verkoop van de voortuinstroken van ex-woningen van WPZ. Woonpunt Zennevallei heeft in het verleden soms woningen verkocht zonder de bijhorende voortuinen. Om deze scheef trekking recht te zetten verkoopt de maatschappij regelmatig de restpercelen op vraag van woningeigenaars. In dit geval heeft WPZ zelf een grootschalige verkoopactie georganiseerd. 36 voortuinstroken werden op deze manier verkocht.



Infosessie Blokbos (Lot): renovaties en herhuisvestingen – 22/11/2023



De wijk Blokbos dateert uit de jaren 70 - 80 en is aan een grondige renovatie toe. Alle woningen zullen in fases gerenoveerd worden. De verhuis van de huurders is hierbij noodzakelijk. Er wordt altijd getracht de huurders binnen de gemeente te verhuizen. WPZ houdt rekening met de wensen van haar huurders, maar moet ook de rationele bezetting van een woning in acht nemen. Zo zullen kleinere gezinnen wellicht naar een appartement verhuizen. Het tempo van de verhuizen wordt bepaald door de vrijgekomen woningen in de buurt.

Om de huurders hier tijdig over aan te spreken en hen gerust te stellen werd tijdig een infosessie gehouden.

6. Aanvraag tot erkenning woonmaatschappij

Op 4 februari 2022 stelde de Vlaamse Regering het werkingsgebied Halle-Vilvoorde-Zuid vast. Dit werkingsgebied omvat 7 gemeenten. Vijf van die gemeenten behoorden reeds tot het werkingsgebied van SHM Woonpunt Zennevallei, met name Beersel, Halle, Pepingen, Sint-Genesius-Rode en Sint-Pieters-Leeuw. Door deze beslissing wordt dit nog aangevuld met Drogenbos en Linkebeek. Dit overlapt ook grotendeels met het werkingsgebied van SVK Zuidkant dat tot 1/1/2023 actief was in Gooik, Halle, Pepingen en Sint-Pieters-Leeuw.

Door de nieuwe omschrijving van het werkingsgebied zullen we in 2023 afscheid moeten nemen van de SVK-woningen gelegen in Gooik.

Naast de integratie van de werking van SVK Zuidkant en SHM Woonpunt Zennevallei in de woonmaatschappij die tegen 1/1/2023 operationeel moest zijn, dienden we ook onze aanvraag in te dienen om erkend te kunnen worden als woonmaatschappij. Dat dit meer dan een formaliteit was, maken volgende cijfers duidelijk. Na de bijkomende vragen vanuit Wonen-Vlaanderen, telde de totale erkenningsaanvraag meer dan 85 bijlagen en meer dan 900 bladzijden.

De Buitengewone Algemene Vergadering kwam samen op 8 november 2022 om de nodige beslissingen te nemen in functie van de woonmaatschappij. Het was dan enkel nog wachten op de erkenning.

Uiteindelijk werd Woonpunt Zennevallei op 17/1/2023 erkend als woonmaatschappij. Daarmee was Woonpunt Zennevallei de eerste in Vlaams-Brabant die effectief als woonmaatschappij van start kon gaan.



Sociale huurders

Jaarlijks overheidsbudget
voor sociale woningen:

1 miljard

LEENT de overheid aan
de sociale huurder



Van elke
€50 die
de sociale
woning kost,
betaalt de
overheid €9. Het andere
deel betalen de
sociale huurders
zelf via hun
huurgeld!

De overheid
betaalt
€9

€41



Voor de 175.000 bedrijfswagens
is er een overheidsbudget van:

4 miljard

GEEFT de overheid via
belastingsvermindering



BIJ DE DOKTER



Een specialist kost gemiddeld
€50 voor een afspraak.
De overheid betaalt €38 terug,
waardoor de kost (het remgeld)
voor de patiënt €12 is.

De overheid
betaalt
€38

€12



7. Financiën

7.1. Figi, financiële gezondheidsindicatoren

De cijfers van de Figi zijn ieder jaar beschikbaar rond de zomer. Aangezien het activiteitenverslag in mei wordt gepubliceerd, wordt de Figi van het jaar eerder (2022) opgenomen.

De financiële gezondheid van een sociale huisvestingsmaatschappij wordt afgemeten aan de hand van 10 ratio's met betrekking tot haar liquiditeit, solvabiliteit, rendabiliteit en kostenbeheersing.

Ook hieruit komt de kwestie van de liquiditeit terug naar boven. Tenzij de sociale huurprijzen drastisch zouden stijgen, of de financiering van sociale huisvesting anders aangepakt zou worden, zal de liquiditeitskwestie binnen de sector, maar ook binnen Woonpunt Zennevallei een belangrijk aandachtspunt blijven.

De laatste jaren gaat de Figi-score in dalende lijn. Dit heeft vooral te maken met onze toenemende schuldgraad en de steeds langer wordende terugbetaaltermijn. Met de lage huurinkomsten uit sociale huur duurt het steeds langer om de leningen voor die sociale huurwoningen terug te kunnen betalen. De sociale huuractiviteit is deficitair en daardoor onvoldoende sterk om alle schulden te dekken.

7.1.1. 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.

Aspect financiële gezondheid		Liquiditeit		
Ratio		Current ratio	Onmiddellijke liquiditeitsratio	Netto kaspositie bij VMSW
2020	Resultaat ratio	0,79	0,23	1.144.533,8
	Puntenscore ratio	0	0	1
	Gewogen puntenscore ratio	0	0	1
2021	Resultaat ratio	0,90	0,10	443.441,9
	Puntenscore ratio	0	0	1
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0
2022	Resultaat ratio	1,32	0,47	441.720,3
	Puntenscore ratio	0,5	0	1
	Gewogen puntenscore ratio	1,5	0,0	3,0

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

Het Current Ratio gaat in stijgende lijn sinds 2019. In 2022 staat deze ratio eindelijk weer in het oranje wat betekent dat we onze korte termijn schulden makkelijker kunnen afbetalen.

Ook de onmiddellijke liquiditeit is gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dit cijfer, net als de netto kaspositie, geven weer dat er in 2022 weer meer woningen werden verkocht waardoor er dus ook meer cash beschikbaar was.

7.1.2. Solvabiliteit

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

Aspect financiële gezondheid		Solvabiliteit		
Ratio		Graad van financiële onafhankelijkheid	Zelffinancieringsgraad	Dekking van het VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening
2020	Resultaat ratio	28,73%	16,71%	37,00
	Puntenscore ratio	1	1	0
	Gewogen puntenscore ratio	1	1	0,0
2021	Resultaat ratio	28,71%	17,11%	44,00
	Puntenscore ratio	1	1	0
	Gewogen puntenscore ratio	2,0	2,0	0,0
2022	Resultaat ratio	29,43%	18,10%	59,00
	Puntenscore ratio	1	1	0
	Gewogen puntenscore ratio	3,0	3,0	0,0

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 woonmaatschappij zich gefinancierd heeft met vermogen dat afkomstig is uit eigen exploitatie (= in het verleden gereserveerde, niet als dividend uitgekeerde winsten)

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

Dekking van het VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening

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

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

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

De graad van financiële onafhankelijkheid is met 29,43% zeer goed en is stabiel gebleven ten opzichte van 2021. De zelffinancieringsgraad is ook licht gestegen tot 18,10%. De dekking van het vreemd vermogen op lange termijn daarentegen is gestegen tot 59,00 wat geen goede zaak is. Het duurt dus meer dan 59 jaar vooraleer we met de cashflow van 2022 ons uitstaand vreemd vermogen kunnen aflossen. Dit komt door onze steeds groter wordende leninglast.

7.1.3. Rentabiliteit

De rentabiliteit geeft de winstgevendheid van de onderneming weer.

Aspect financiële gezondheid		Rentabiliteit		
Ratio		Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Cost/income-ratio	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening
2020	Resultaat ratio	124,48%	105,41%	55,45%
	Puntenscore ratio	0	0	0,5
	Gewogen puntenscore ratio	0	0	0,5
2021	Resultaat ratio	106,18%	105,51%	59,89%
	Puntenscore ratio	0	0	0,5
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	1,0
2022	Resultaat ratio	112,33%	113,73%	67,70%
	Puntenscore ratio	0	0	0,5
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	1,5

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

De netto vrije cashflow is er na 2020 weer iets op vooruit gegaan tot 106,18% maar is wel nog steeds niet goed. Dit toont aan dat we als woonmaatschappij niet voldoende inkomsten hebben om al onze kasuitgaven te dekken.

Ook het cost/income ratio en de netto operationele marge zijn sinds vorig jaar nog verslechterd.

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

7.1.4. 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.

Aspect financiële gezondheid		Kosten beheersing
Ratio		Kosten-beheersingsratio
2020	Resultaat ratio	39,63%
	Puntenscore ratio	0,5
	Gewogen puntenscore ratio	0,5
2021	Resultaat ratio	47,55%
	Puntenscore ratio	0
	Gewogen puntenscore ratio	0,0
2022	Resultaat ratio	36,66%
	Puntenscore ratio	0,5
	Gewogen puntenscore ratio	1,5

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

7.1.5. Samenvatting FIGI 2022

Aspect financiële gezondheid		Liquiditeit			Solvabiliteit			Rendabiliteit			Kosten beheersing	Totaalscore Financiële Gezondheidsindex
Ratio		Current ratio	Onmiddellijke liquiditeitsratio	Netto kaspositie bij VMSW	Graad van financiële onafhankelijkheid	Zelffinancieringsgraad	Dekking van het VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening	Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Cost/income-ratio	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Kosten-beheersingsratio	24,5
2020	Resultaat ratio	0,79	0,23	1.144.533,8	28,73%	16,71%	37,00	124,48%	105,41%	55,45%	39,63%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	1	1	0	0	0	0,5	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0	0	1	1	1	0,0	0	0	0,5	0,5	
2021	Resultaat ratio	0,90	0,10	443.441,9	28,71%	17,11%	44,00	106,18%	105,51%	59,89%	47,55%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	1	1	0	0	0	0,5	0	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0	2,0	2,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	
2022	Resultaat ratio	1,32	0,47	441.720,3	29,43%	18,10%	59,00	112,33%	113,73%	67,70%	36,66%	
	Puntenscore ratio	0,5	0	1	1	1	0	0	0	0,5	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	1,5	0,0	3,0	3,0	3,0	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5	

De totaalscore is de samentelling van de scores van de 4 pijlers, de liquiditeit, de rendabiliteit, de solvabiliteit en de kostenbeheersing met een maximum van 60 punten.

Beoordeling: <20: voor verbetering vatbaar; >20 en <40: behoorlijk; >40 goed

Met een totaalscore van 24,5, heeft de woonmaatschappij een behoorlijke financiële gezondheid. De laatste jaren is deze wel al sterk achteruitgegaan. Dit ligt ook in de lijn van de voorspellingen die WPZ al sinds 2012 doet en haar herhaalde vraag om de financiering aan te passen. In de RvB van 22/10/2013 konden we al het volgende lezen: "Die interesten elk jaar afbetaald krijgen (liquiditeit) in een groeiscenario waarbij de huurgelden (opbrengsten) NIET gelijke tred houden met de investeringen, zal een grote uitdaging zijn. De raad uit zijn uitdrukkelijk bezorgdheid over de mogelijke toekomstige evolutie van de financiële situatie van de SHM door toedoen van de opgelegde huurinkomsten binnen het opgelegde financieringssysteem."

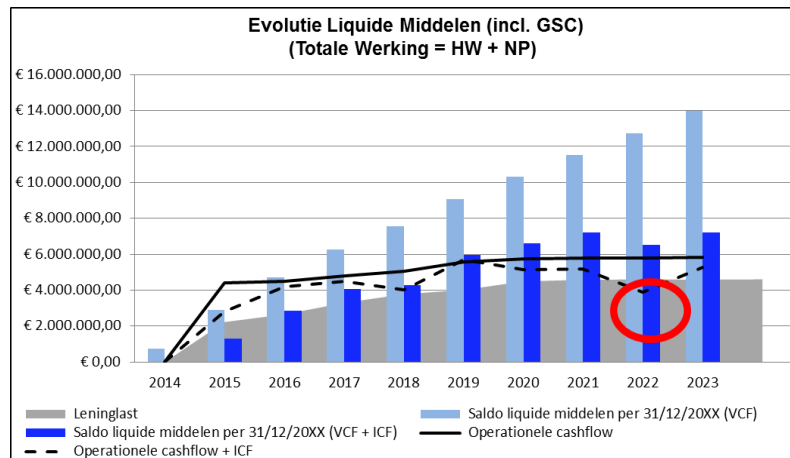
Op de Algemene Vergadering van 9 mei 2016 werd het als volgt verwoord met een duidelijke waarschuwing dat vanaf 2021 de kapitaalsaflossingen ten gevolge van de leningslast de huurinkomsten zouden overtreffen.

Dit ligt ook in de lijn van de voorspellingen die WPZ al sinds 2012 doet en haar herhaalde vraag om de financiering aan te passen.

Algemene Vergadering

C. Toelichting: Eindig verhaal ? Kantelmoment? (1)

Ten laatste in 2021: leningslast > operationele cashflow + investeringscashflow (ICF)



9 mei 2016, Algemene Vergadering Woonpunt Zennevallei cvba so
RPR Brussel 0400.898.624

Algemene Vergadering

2. Toelichting: Eindig verhaal ? Kantelmoment? (2)

Effect van de investeringen in sociale huur op de cash flow van Woonpunt Zennevallei.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Huurontvangsten sociale woningen	6.847.395	7.492.164	7.922.322	8.313.147	8.842.731	9.179.635	9.349.823
Berekende annuïteiten	2.456.733	2.920.171	3.721.141	4.621.863	5.019.001	6.068.839	6.338.792
	35,88%	38,98%	46,97%	55,60%	56,76%	66,11%	67,80%

Per jaar zal 3,9 miljoen meer besteed worden aan de terugbetaling van leningen. (6,3 mio ipv 2,4 mio). De huurontvangsten uit sociale woningen stijgen daarentegen slechts met de helft, van 6,8 naar 9,3 miljoen euro per jaar.

Algemene Vergadering

2. Toelichting: Eindig verhaal ? Kantelmoment? (3)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gemiddelde maandelijkse huurontvangst per huurwoning	331,88	338,07	343,65	350,03	355,04	357,87	361,38
Gemiddeld maandelijkse leningslast per huurwoning	107,94	119,71	142,88	159,00	161,10	174,97	177,03
	32,53%	35,41%	41,58%	45,43%	45,38%	48,89%	48,99%

Doordat het beleid **investerings via leningen stimuleert**, neemt de leningslast toe en blijft de gemiddelde maandelijkse leningslast per woning nog verder stijgen.

Zelfs zonder de renovaties via leningen, zal volgens de financiële planning van de VMSW de **leningslast per huurwoning van WPZ groeien met 61% of 70 euro/maand/woning**. In 2015 bedroeg de gemiddelde maandelijkse leningslast per huurwoning 107,94 euro. In 2021 zal die oplopen tot 177,03 euro/maand.

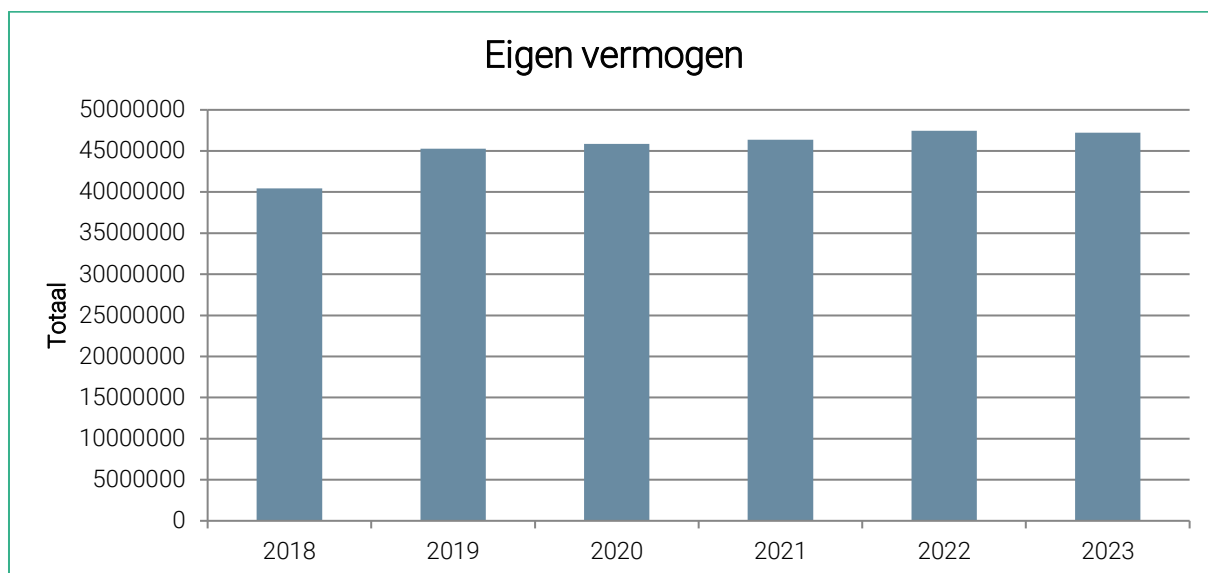
Deze slides tonen aan dat de voorspellingen van ongeveer 10 jaar geleden nu aan het uitkomen zijn. De inschattingen die toen gemaakt werden, liggen niet ver van de huidige waarheid. Het is dus belangrijk om ook nu met een correcte blik naar de toekomst te kunnen kijken. Wat het belang van een geactualiseerde financiële planning (inclusief cijfers van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting) nog meer in de verf zet.

7.2. Kerncijfers

Eigen vermogen

2018	2019	2020	2021	2022	2023
40.460.435,30	45.272.904,60	45.866.625,43	46.350.266,53	47.460.859,55	47.224.341,30

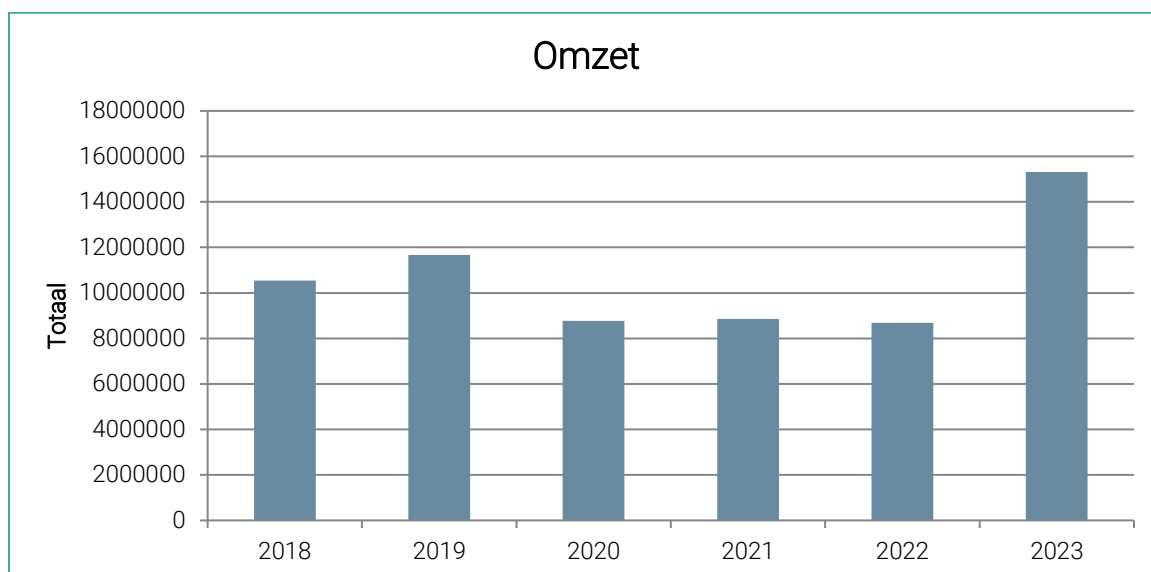
Het eigen vermogen is de laatste 3 jaar stabiel gebleven.



Omzet

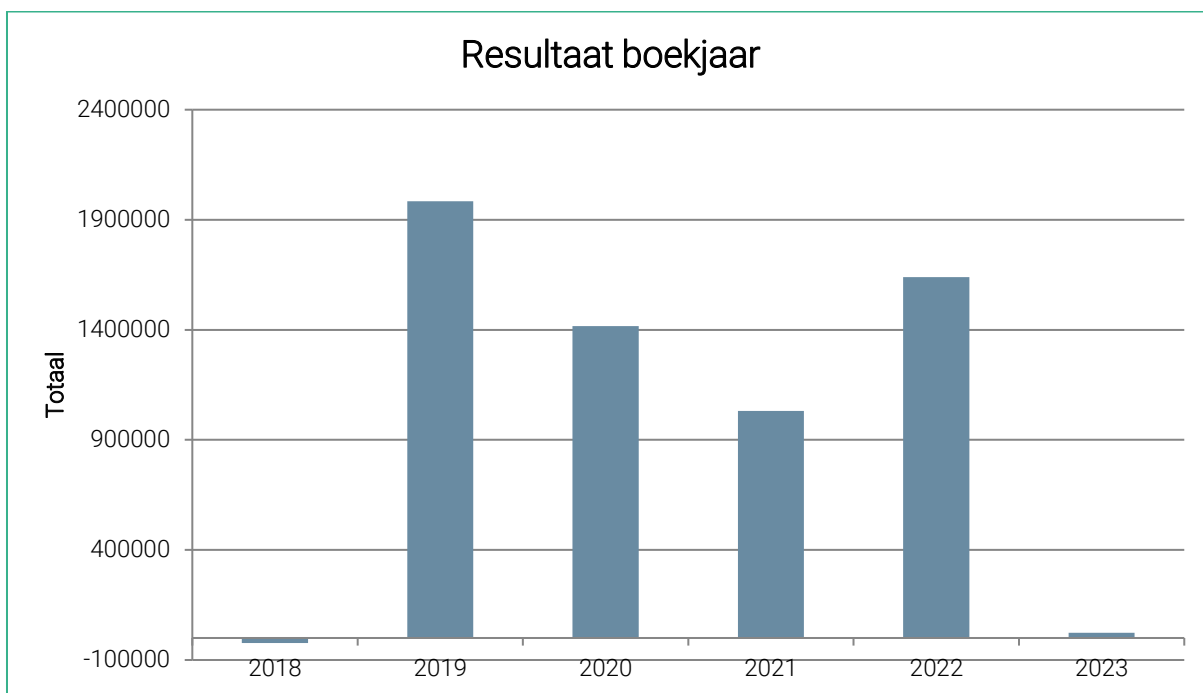
2018	2019	2020	2021	2022	2023
10.543.425,31	11.669.576,98	8.763.240,75	8.849.749,58	8.688.921,43	15.306.927,13

De omzet is sterk gestegen in vergelijking met vorig jaar. Dit komt voornamelijk door de verkopen van de koopwoningen van Vroenenbos



Resultaat van het boekjaar (te bestemmen resultaat)

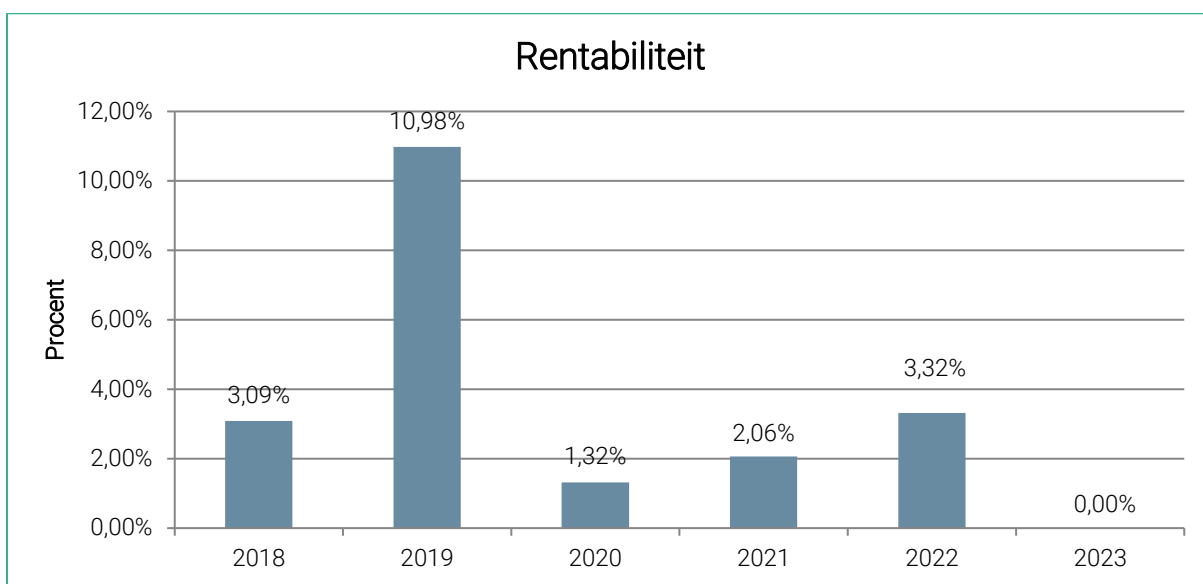
2018	2019	2020	2021	2022	2023
-22.365,68	1.984.457,12	1.417.039,82	1.031.984,77	1.639.894,51	23.493,19



Rentabiliteit

Netto-rentabiliteit van het eigen vermogen, na belasting

2018	2019	2020	2021	2022	2023
3,09%	10,98%	1,32%	2,06%	3,32%	0,00%

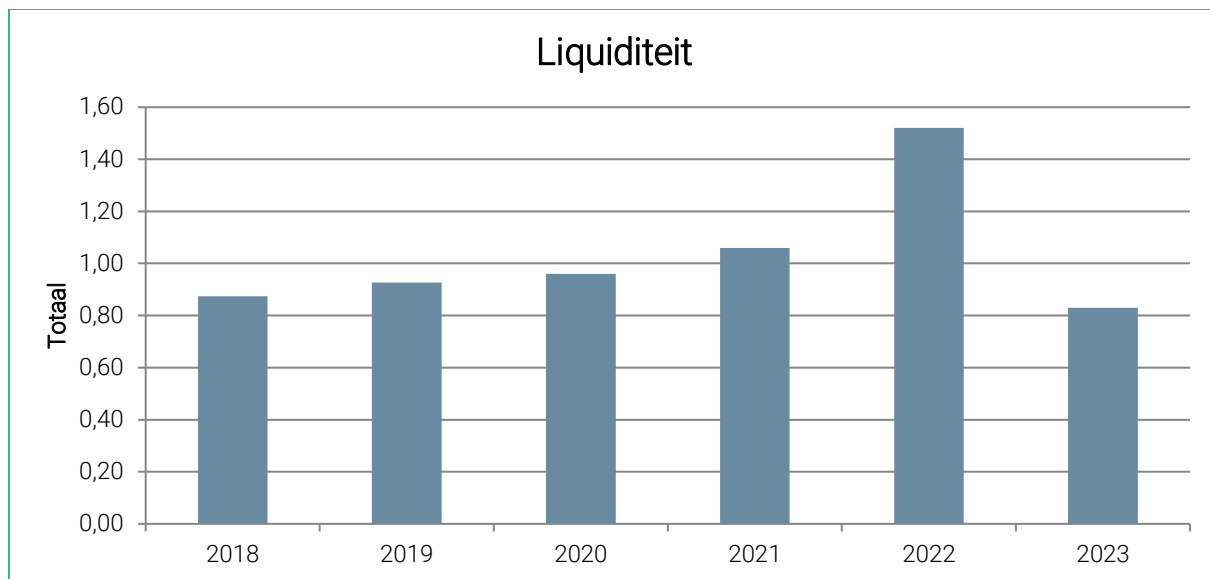


Berekening: winst (verlies) van het boekjaar / eigen vermogen (10/15)

Financiële structuur

Liquiditeit in ruime zin

2018	2019	2020	2021	2022	2023
0,87	0,93	0,96	1,06	1,52	0,83



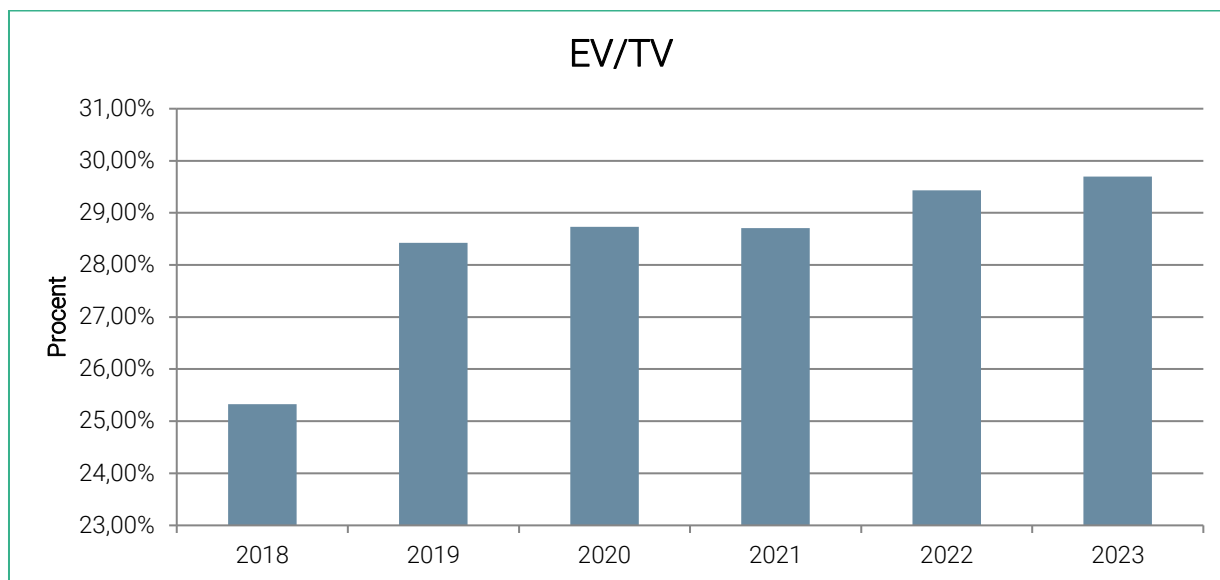
Berekening: $(3+40/41+50/53+54/58+490/1)/(42/48+492/3)$

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

2018	2019	2020	2021	2022	2023
25,33%	28,42%	28,73%	28,71%	29,43%	29,70%



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.

