WOONPUNT ZENNEVALLEI

Activiteitenverslag 2024

Activiteitenverslag 2024

Activiteitenverslag boekjaar 2024
Woonpunt Zennevallei bv

Inhoudsopgave

1. Organisatie 2

1.1. Onze woonmaatschappij 2

1.2. Aandeelhouders 2

1.3. Bestuursorgaan 3

1.3.1. Samenstelling 3

1.3.2. Vergader- en overlegmomenten 4

1.3.3. Genderdiversiteit 4

1.4. Personeel 6

1.4.1. Organisatiestructuur 6

1.4.2. Organisatiecultuur & welzijn 7

1.4.3. Sociale balans 8

1.5. Samenwerkingsverbanden 9

1.5.1. Overlegmomenten binnen het werkingsgebied 9

1.5.2. Samenwerkingen op het vlak van leefbaarheid en duurzaamheid 11

1.5.3. Samenwerkingen op het vlak van welzijn 13

2. Patrimonium 15

2.1. 2111 betaalbare huurwoningen 15

2.1.1. Overzicht woningpatrimonium op 31/12/2024 16

2.1.2. Uitgevoerde herstellingen 20

2.1.3. Klanttevredenheid 21

2.1.4. Klachtenmanagement 22

2.2. Projecten 24

2.2.1. Opgeleverde projecten in 2024 24

2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2024 26

2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2024 28

2.2.4. Toekomstige renovaties 31

2.2.5. Inzetten op innovatie 32

3. Verhuring 33

3.1. Onze huurders 33

3.1.1. Overzicht huurders op 31/12/2024 33

3.1.2. Analyse huurders 33

3.1.3. Reële huurprijzen versus markthuurwaarden 37

3.1.4. Debiteurenbeheer 41

3.2. Kandidaat-huurders (sociaal) 44

3.2.1. Centraal inschrijvingsregister 44

3.2.2. Wachtlijst 44

3.2.3. Nieuwe inschrijvingen kandidaten 45

3.2.4. Analyse kandidaat-huurders 45

3.2.5. Lokale binding 47

3.2.6. Werklast aan kandidaturen 49

3.2.7. Keuze kandidaten 50

3.3. Analyse verhuringen 51
3.3.1. Vlabinvest 51
3.3.2. Sociale verhuringen 52
4. Communicatie 57
4.1. In de pers 57
4.2. Infosessies projecten 58
4.3. Buurtbabbels 58
5. Financiën 59
5.1. FiGi, financiële gezondheidsindicatoren (2023) 59
5.1.1. Liquiditeit 59
5.1.2. Solvabiliteit 60
5.1.3. Rentabiliteit 61
5.1.4. Werkings- en onderhoudskosten 63
5.1.5. Samenvatting FiGi 2023 63
5.2. Kerncijfers 65

Voorwoord

In 2024 ging het team van Woonpunt Zennevallei verder met het uitbouwen van de woonmaatschappij. 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. In 2022 was de functionele integratie van de sociale huisvestingsmaatschappij en het sociaal verhuurkantoor Zuidkant een feit. In 2023 volgde dan de erkenning door de Vlaamse overheid als woonmaatschappij. Daarmee was WPZ de eerste in Vlaams-Brabant die effectief als woonmaatschappij van start kon gaan, met een doorverhuuractiviteit van maar liefst 201 ingehuurde woningen en nog eens meer dan tien keer zoveel sociale woningen in eigendom. In 2024 was de Vlaamse overheid klaar met haar Centraal Inschrijvingsformulier (CIR), een centrale wachtlijst beheerd door de Vlaamse overheid waar elke kandidaat-huurder op terechtkan. Vroeger beheerde elke sociale huisvestingsmaatschappij haar eigen wachtlijst. Vanaf 18 april 2024 schrijft elke kandidaat-huurder zich in via het CIR. Ondertussen bereidde het team zich ook voor op de overname van het beheer van de woningen van onze collega's van Het Vlaamse Woonanker (de vroegere Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, ex-GMV) in Sint-Pieters-Leeuw en Drogenbos. Daartoe werden ook 5 werknemers van Het Vlaamse Woonanker verwelkomd in het WPZ-team. Het beheer van die woningen is echter uitgebleven. Voor de definitieve overdracht van de ca. 900 woningen zal men moeten wachten tot ten vroegste half 2026.

De uiteindelijke bedoeling is dat de woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei de enige sociale verhuurder is in de 7 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 gebeurde op 1 juli 2023. Op dezelfde datum werden de verhuringen 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, sindsdien zijn nog 12 woningen in Linkebeek die voorheen door het OCMW verhuurd werden, door WPZ in beheer genomen. In Drogenbos had het OCMW haar eigen SVK-werking georganiseerd. Ook deze 8 ingehuurde woningen heeft de woonmaatschappij in de loop van 2023 overgenomen. In 2024 nam WPZ het beheer over van 10 OCMW-woningen in Pepingen.

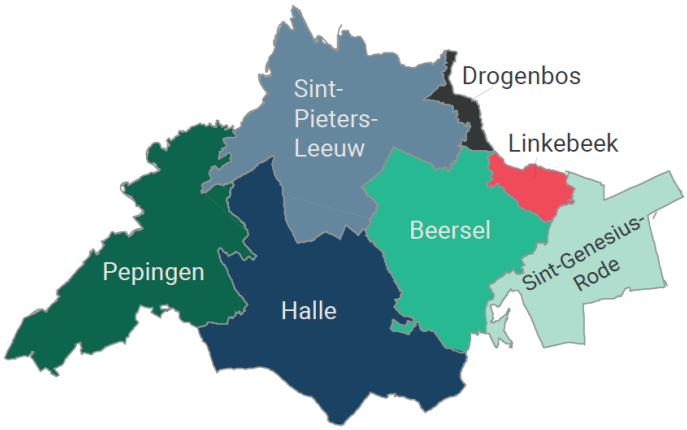
Op die manier is de woonmaatschappij effectief actief in elke gemeente van haar werkingsgebied. Dit betekent echter niet dat de woonmaatschappij nu de enige sociale verhuurder is. In twee gemeenten worden de meeste sociale woningen, namelijk 129 in Drogenbos en 773 in Sint-Pieters-Leeuw momenteel nog verhuurd door onze collega's van Het Vlaamse Woonanker (HVW), erkende woonmaatschappij voor werkingsgebied Halle-Vilvoorde-Noord. Het WPZ-team staat klaar om ook deze woningen in beheer te nemen in afwachting van de definitieve overdracht.

Bart Vranken – Algemeen directeur

1. Organisatie

1.1. Onze woonmaatschappij

De maatschappelijke zetel van Woonpunt Zennevallei bevindt zich in Halle, Molenborre 26/01.



Woonpunt Zennevallei is de erkende woonmaatschappij voor het werkingsgebied Halle-Vilvoorde-Zuid. Wij staan in voor het bouwen, verhuren en verkopen van sociale woningen en het doorverhuren van private woningen in zeven gemeenten, namelijk Beersel, Drogenbos, Halle, Linkebeek, Pepingen, Sint-Genesius-Rode en Sint-Pieters-Leeuw.

Als woonmaatschappij zijn we het centrale aanspreekpunt voor alles wat met sociaal wonen te maken heeft binnen dit werkingsgebied. We streven ernaar om kwaliteitsvolle en betaalbare woonoplossingen aan te bieden aan mensen met een beperkt inkomen.

Sinds juli 2023 is de hele sector dan ook in beweging in het kader van de vorming van de woonmaatschappij. In uitvoering van de geldende regelgeving worden momenteel nog gesprekken gevoerd met Het Vlaamse Woonanker over de verdere concretisering van de overdracht van het patrimonium in Sint-Pieters-Leeuw en Drogenbos.

1.2. Aandeelhouders

Sinds de oprichting bestaat Woonpunt Zennevallei dankzij een samenwerking tussen private en publieke aandeelhouders.

Dit komt ook tot uiting in de vennootschapsstructuren van Woonpunt Zennevallei bv. 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 naast de “grote” overheden kunnen staan. In de toekomst zal het aandeel privé-aandeelhouders echter uitdoven en zullen er enkel publieke aandeelhouders meer zijn.

A. Aandeelhouders verdeeld naar grootte

(cf. geplaatst kapitaal) – 7896 aandelen

1. Stad Halle	22,38%
2. Private aandeelhouders	12,49%
3. Provincie Vlaams-Brabant	17,58%
4.Gemeente Beersel	17,56%
5. Vlaams Gemeenschap	14,41%
6. Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	7,80%
7. Gemeente Sint-Genesius-Rode	2,64%
8. OCMW Halle	2,36%
9. Gemeente Linkebeek	1,27%
10. Gemeente Drogenbos	1,27%
11. Gemeente Pepingen	0,25%

B. Aandeelhouders verdeeld naar aard, privaat publieke samenwerking

Publieke aandeelhouders

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

Private aandeelhouders – middenveldorganisaties
vzw Zenne en Dijle (3,64%) (ex- mater & magistra)
vzw Socialistische Eendracht en Solidariteit Halle (2,46%)
In 2024 besliste vzw De Blauwe Bloem om in vereffening te gaan, waardoor deze aandeelhouder verdween als aandeelhouder van Woonpunt Zennevallei.

Private aandeelhouders – individuele burgers

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

1.3. Bestuursorgaan

1.3.1. Samenstelling

Samenstelling vanaf 1 januari 2024 tot einde van de lopende legislatuur

Bestuurders
1. Dhr. Dirk Pieters, namens private aandeelhouders, voorzitter RvB 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, algemeen directeur

Elk van de waarnemers is lid van het college van burgemeester en schepenen in de gemeente die hem/haar heeft afgevaardigd. Daarmee telde de vergadering in 2024 de volgende politieke mandatarissen: 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. Dit was ook het geval in 2024.

1.3.2. Vergader- en overlegmomenten

In 2024 heeft het bestuursorgaan vergaderd op volgende momenten:

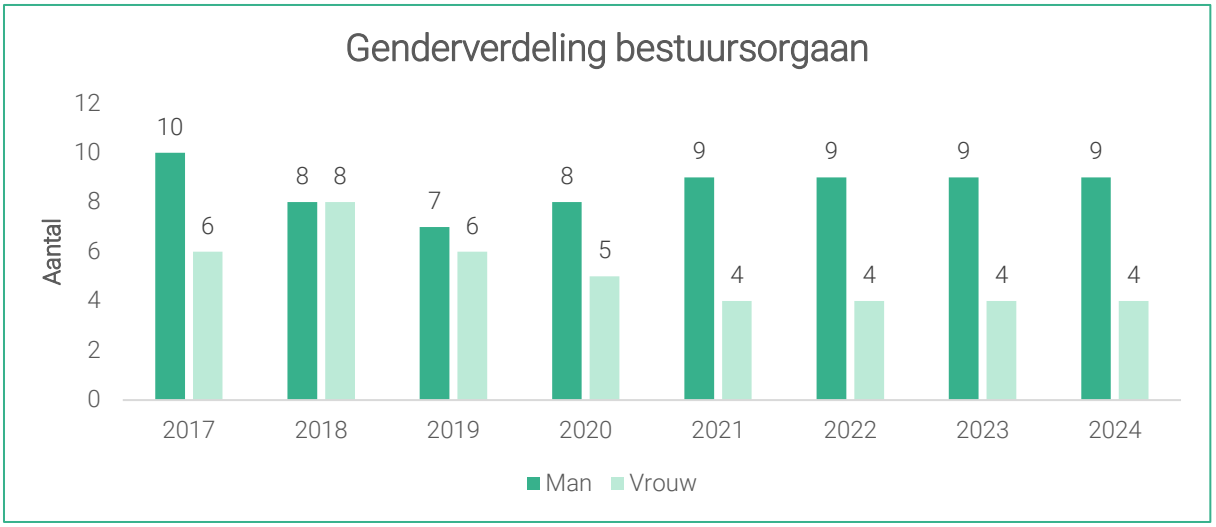
16 januari 2024	7 mei 2024	8 oktober 2024
30 januari 2024	21 mei 2024	22 oktober 2024
13 februari 2024	4 juni 2024	5 november 2024
27 februari 2024	18 juni 2024	19 november 2024
12 maart 2024	2 juli 2024	3 december 2024
26 maart 2024	20 augustus 2024	17 december 2024
9 april 2024	10 september 2024	
23 april 2024	24 september 2024	

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.

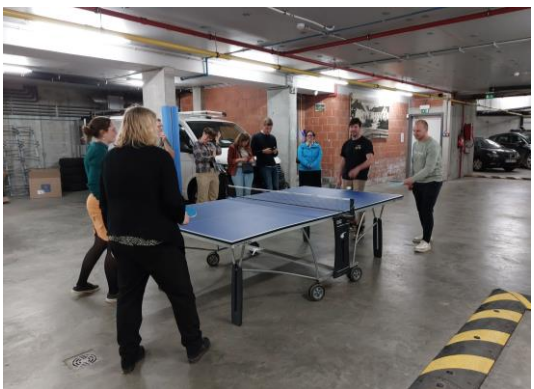
Op 31/12/2024 waren er 4 op de 13 leden van het bestuursorgaan van het vrouwelijke geslacht.



SAMEN

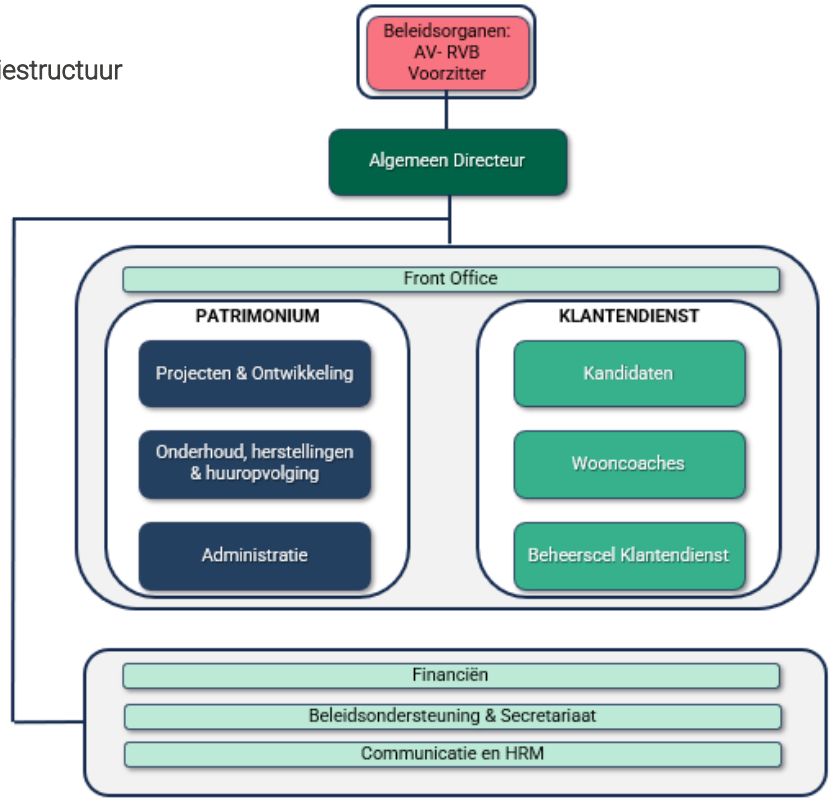
ÉÉN

TEAM



1.4. Personeel

1.4.1. Organisatiestructuur



Woonpunt Zennevallei bestaat uit 2 operationele diensten: de dienst patrimonium en de klantendienst. Deze diensten houden zich bezig met de kern van onze activiteit: betaalbaar en geschikt wonen.

De dienst patrimonium 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. Anderzijds is de dienst bezig met bouw -en renovatieprojecten en het inhuren van nieuwe panden. Administratieve medewerkers ondersteunen de dienst vooral op het vlak van verhuurbeheer. De coördinatie van het klachtenmanagement (zie verder) wordt ook door hen in nauwe samenwerking met de rest van het WPZ-team gewaarborgd.

De klantendienst staat in voor het begeleiden van de huurders, kandidaat-huurders en kandidaat-kopers. Wooncoaches begeleiden huurders met betrekking tot diverse aspecten zoals gewijzigde gezinssamenstelling, administratieve verplichtingen, financiële en andere zorgen, woonzorg, leefbaarheid enz. Daarnaast staan ze in voor contractbeheer. Een andere cluster van medewerkers is verantwoordelijk voor het informeren en begeleiden van kandidaten in hun zoektocht voor de huur of verwerving van een woongelegenheid. De beheerscel van de klantendienst houdt zich bezig met rapportering, controle van administratieve verplichtingen zoals VDAB-verplichting, taalbereidheid, maar ook de controle van de inkomens- en eigendomsvoorwaarden.

Deze 2 operationele diensten worden bijgestaan door de stafdienst die enerzijds bestaat uit een front office en anderzijds uit een back office. De front office is het eerste aanspreekpunt voor klanten en externen in het algemeen. Zij lossen vragen op en zorgen voor een goede doorstroming van informatie binnen de onderneming. De backoffice bestaat uit financiën, beleidsondersteuning, HRM en communicatie. Zij zijn de ruggengraat van de woonmaatschappij.

Alle medewerkers worden geleid door de algemeen directeur die op zijn beurt rapporteert aan de voorzitter en de raad van bestuur.

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
- Kerstreceptie en nieuwjaarsetentje

Om een duurzaam woon-werkverkeer aan te moedigen en in te zetten op gezondheid werd het concept "WPZ & co op de vélo" voor een tweede jaar op rij georganiseerd. De kilometers die bij elkaar werden gefietst, brachten een bedrag op van 236,50 euro die door WPZ gedoneerd werd aan Brothers of Solidarity. Dit jaar namen een paar collega's van WPZ ook deel aan de Warmste Week en organiseerden een pannenkoekenslag. Het initiatief was een groot succes met een winst van meer dan 1000 euro.

Onder de naam van 'Fit op WPZ' werden tal van fysieke activiteiten georganiseerd doorheen het jaar. Ochtendgymnastiek, wandelingen, kubb in het park, een pingpong- en dartswedstrijd stonden op het programma.

Naast de fysieke gezondheid wil WPZ veel aandacht besteden een opleidingen. Deze gebeuren op initiatief van HR of het diensthoofd, maar vooral ook op initiatief van de werknemer zelf. In 2024 werden 1065 uren opleiding geregistreerd, ofwel een gemiddelde van bijna 3 dagen per werknemer. In 2023 lag dat cijfer met 488 uren veel lager. Deze stijging is te danken aan een betere registratie, een hoger personeelsaantal, maar ook de grotere aandacht naar opleidingen.

Veiligheid en preventie

In 2024 werd sterk ingezet op psychosociaal welzijn naar aanleiding van een bevraging eind 2023. Er werd een werkgroep psychosociaal welzijn opgericht waarbinnen de noden/vragen van medewerkers besproken worden en acties hieraan worden gekoppeld.

Voor de eerste keer werden peters en meters aangesteld om nieuwe werknemers in goede banen te leiden. De werknemers kunnen voortaan met hun ongemakken terecht bij een opgeleide vertrouwenspersoon en kunnen hun ideeën delen via de ideeënbus.

Bepaalde werknemers krijgen te maken met verbale (en fysieke) agressie op de werkvloer. Om de veiligheid te verhogen werd een alarmknop aangekocht en kregen alle werknemers een opleiding rond omgaan met agressie. Ook de opleidingen EHBO en brandpreventie werden voorzien voor alle werknemers in 2024 en 2025.

Door de aankoop van noise cancelling headphones en de herplaatsing van bureaus werd het lawaai op kantoor verminderd en kunnen werknemers in een stillere omgeving werken. Tussen diensten werd er dan weer ingezet op interne communicatie dankzij structurele overlegmomenten en werkgroepen. Belangrijke informatie voor medewerkers wordt voortaan snel via e-mail en een witbord gedeeld.

De aanwerving van nieuwe collega's heeft gezorgd voor een vermindering van de werklast. Deze was in 2022-2023, naar aanleiding van de vorming van de woonmaatschappij aanzienlijk verhoogd en voelbaar onder de collega's.

1.4.3. Sociale balans

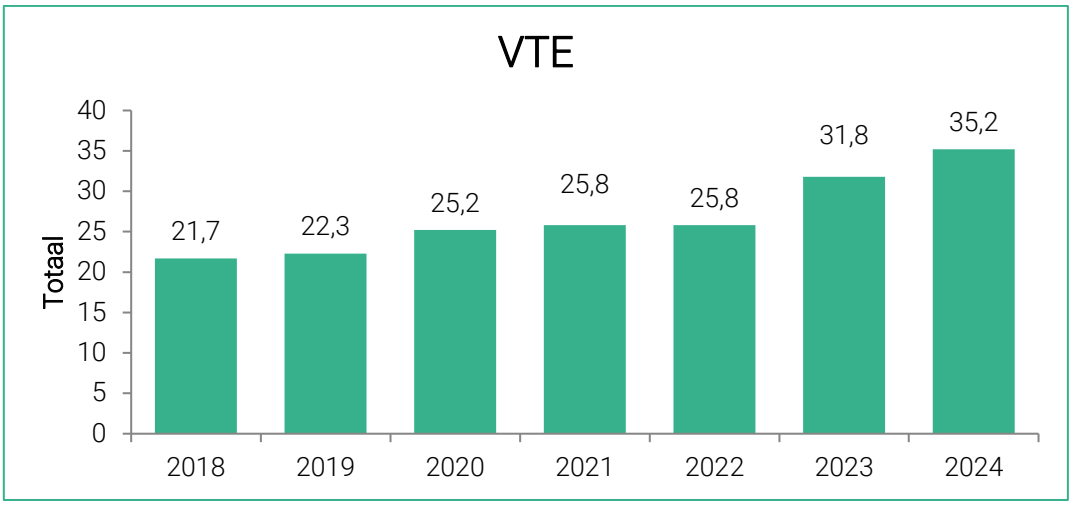
Op 31 december 2024 was de toestand bij Woonpunt Zennevallei als volgt:

42 medewerkers

35,2 voltijdse equivalenten (VTE)

52.258 gepresteerde uren

Jaar	VTE Totaal	Aantal gepresteerde uren
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
2024	35,2	52 258,00



In 2024 is het team gegroeid van 39 naar 42 werknemers. Het team heeft 7 nieuwe collega's verwelkomd, van wie de meerderheid overgekomen is van Het Vlaamse Woonanker (vroegere Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting). In het kader van de toekomstige overname van circa 900 woningen van Het Vlaamse Woonanker (HVW), hebben WPZ en HVW deze overstap gefaciliteerd. Op deze manier wordt de kennis binnen de sector gevrijwaard en werd er aan de betrokken werknemers zekerheid geboden. Tussen 2018 en 2024 is het VTE met meer dan 60% gestegen.

1.5. Samenwerkingsverbanden

Woonpunt Zennevallei stelt zich bij gesprekken binnen de sector maar ook met de Vlaamse overheid, de Provincie, de lokale besturen, de collega-woonmaatschappijen en welzijnspartners graag op als een woonmaatschappij waarmee constructief van gedachten kan worden gewisseld. We willen een trouwe partner zijn om het lokaal woonbeleid mee invulling te geven via nieuwe (proef)projecten. Of het nu gaat over zorg, toegankelijke groene ruimtes, mobiliteit, duurzame energie, kinderopvang, buurtwerking, taal, e.a. aspecten die komen kijken bij geschikte sociale woningen dan wel het samen uitpluizen van wetten, regels en verplichtingen waar een woonmaatschappij aan moet voldoen, op elk moment toont WPZ zich een constructieve partner. Door die positieve ingesteldheid heeft de woonmaatschappij doorheen de jaren al veel figuurlijke bruggen kunnen bouwen met lokale, regionale en nationale actoren.

1.5.1. Overlegmomenten binnen het werkingsgebied

In 2024 heeft WPZ intensief samengewerkt met de lokale overheden binnen haar werkingsgebied.

Toewijzingsraad en periodieke overlegmomenten met lokale besturen

De toewijzingsraad waarin afspraken gemaakt werden over de toewijzing van de sociale woningen over de 4 pijlers kwam twee keer samen op 4 juli en 15 oktober (digitaal). Daarnaast worden ook periodieke overlegmomenten georganiseerd met de lokale besturen om dossiers binnen de stad/gemeente meer in detail te bespreken.

Lokaal woonoverleg

Woonpunt Zennevallei is een actief lid van het lokaal woonoverleg in de verschillende gemeenten van het werkingsgebied en neemt aan elke vergadering constructief deel. Dit overleg wordt een keer georganiseerd in het voorjaar en eenmaal in het najaar.

In gemeenten waar WPZ veel projecten lopen heeft, is er naast het lokaal woonoverleg nog een periodiek overleg.

Daarnaast werkt WPZ ook op andere vlakken intensief samen met de lokale overheden binnen haar werkingsgebied. In navolging van Sint-Pieters-Leeuw waar WPZ eerder al 5 OCMW-woningen in beheer had genomen, en van Linkebeek waar het beheer van 12 huurwoningen van het OCMW werd overgenomen en van Drogenbos waar WPZ de 8 ingehuurde woningen van SVK OCMW Drogenbos doorverhuurt, werden in 2024 10 woningen van het OCMW van Pepingen in beheer genomen.

Tot slot treedt WPZ ook op als facilitator van lokale overheden. Sociale woningen die leegstaan in afwachting van renovatie kunnen beschikbaar gesteld worden aan de lokale overheid. Dit gebeurde reeds eerder in Windmoleken (Halle) en Grote Kapel (Alsemberg). In 2024 werden plannen gemaakt voor een proefproject van de Stad Halle i.s.m. de Provincie Vlaams-Brabant in Vogelweelde. De bijkomende kinderopvanginitatieven in Beersel en Halle zijn ook een voorbeeld van hoe WPZ de lokale overheden kan faciliteren.

Facilitator voor kinderopvanginitiatieven

Het tekort aan kinderopvangplaatsen is al jaren een probleem voor jonge ouders en voor huurders van Woonpunt Zennevallei. WPZ kan als vastgoedfacilitator aan de lokale overheid panden ter beschikking stellen die via een erfpacht voor langere termijn omgevormd worden tot een kinderopvang. De gemeente staat dan in voor de inrichting van de accommodatie en het uitbaten van de kinderopvang ten behoeve van de WPZ-huurders (25%) en de andere omwonenden (75%). De gemeente organiseert de opvang met de hulp van kinderbegeleiders.

Op kosten van de lokale overheid wordt de woning 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.

In 2024 werden volgende projecten opgestart:

- Laekenweide Beersel – Kriebellot 2
- Hagedoornlaan 17-19 Alsemberg, Kriebelberg
- Ook werden gesprekken opgestart voor een kinderopvang in de Gaspeldoornlaan 5-7 Alsemberg, Kriebelbos

Daarmee komt de teller op 5 bijkomende kinderopvangen door de samenwerking tussen gemeente Beersel en Woonpunt Zennevallei:

1. Kriebeldorp in Dworp
2. Kriebellot 1 in Lot
3. Kriebelberg in Alsemberg
4. Kriebellot 2 in Lot
5. Kriebelbos in Alsemberg

Toekomstbeeld van kinderopvang Kriebelberg in Alsemberg

De opvang is inkomensgerelateerd, wat betekent dat de ouder betaalt volgens haar/zijn inkomen. 25% van de beschikbare plaatsen wordt bij voorkeur toegewezen aan WPZ-huurders. De overige 75% is voor omwonenden. Door huurders van WPZ voorrang te geven, wil de woonmaatschappij de kans geven aan de ouders om te kunnen werken of een opleiding te volgen. Opnieuw een stap richting verhoging van de zelfredzaamheid.

Samenwerking met collega-woonmaatschappijen

Woonpunt Zennevallei onderhoudt goede contact met de andere woonmaatschappijen. De algemeen directeur nam in 2024 actief deel aan diverse overlegmomenten georganiseerd binnen Initia maar evenzeer daarbuiten. Los van de thematische overleggen binnen Initia zijn er ook provinciale overlegmomenten als gewoonte gegroeid binnen de voorganger van Initia (ex-VVH). Momenteel telt Vlaams-Brabant 7 woonmaatschappijen, met name Dijledal, Kanvaz, Woontrots, Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting, Het Vlaamse Woonanker, Providentia en Woonpunt Zennevallei.

Intensieve samenwerking met collega-woonmaatschappijen uit de Vlaamse rand

Sinds 2017 bestaat er een structureel overlegplatform tussen de 5 woonmaatschappijen binnen het Vlabinvest-gebied. Dit overleg gebeurt niet enkel tussen de algemeen directeurs maar ook op het niveau van de technische diensten/patrimoniumdiensten. Sinds 2019 betrekken we onze collega's actief in het arrondissement Leuven ook bij dit overleg.

De werking in de Vlaamse rand vraagt een gerichte aanpak. Bij het uitwerken van regelgeving vraagt WPZ aan de beleidsmakers om aandacht te hebben voor de specifieke noden van dit werkingsgebied. De Vlaamse rand wordt gekenmerkt door hogere marktprijzen. Om toch tot projecten te komen kunnen woonmaatschappijen in de Vlaamse rand genieten van hogere leningsplafonds, maar deze moeten wel nog steeds terugbetaald worden met de huurgelden die voor heel Vlaanderen op dezelfde manier berekend worden. Woonmaatschappijen in de Vlaamse rand moeten per sociale woning dus meer betalen dan in de rest van Vlaanderen. Niet enkel op financieel vlak worden de woonmaatschappijen in de Vlaamse rand benadeeld, ook operationeel is er onvoldoende aandacht voor de behoeften van de lokale overheden. Om de sociale verdringing in de Vlaamse rand niet te versnellen moeten potentiële huurders met een sterke lokale binding voorrang blijven krijgen en moet de regelgeving hierop worden afgestemd.

Om die specifieke aanpak te vrijwaren, werkt Woonpunt Zennevallei nauw samen met de andere vier woonmaatschappijen uit de Vlaamse rand. Dit op het vlak van informatie-uitwisseling zowel op directeursniveau als tussen bijvoorbeeld diensthoofden/coördinatoren.

1.5.2. Samenwerkingen op het vlak van leefbaarheid en duurzaamheid

Stuurgroep Buurtwerking en Overlastplatform

WPZ neemt actief deel aan de Stuurgroep Buurtwerking en aan het Overlastplatform. De rol van WPZ binnen buurtwerking in Halle blijft niet beperkt tot haar deelname in de stuurgroep en de katern van buurtwerking in de "Gazet van WPZ". Sinds 2013 geldt de afspraak dat WPZ géén huurgelden ontvangt van de Stad Halle voor de buurthuizen in Windmoleken en Vogelweelde op voorwaarde dat de buurtwerking op peil wordt gehouden en dat de Stad Halle zelf instaat voor de herstellingen in de buurthuizen.

Groep Intro

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

Zorgzame Buurten

Ook via Zorgzame Buurten bouwt WPZ actief mee aan een groene en kwaliteitsvolle leefomgeving. Woonpunt Zennevallei faciliteert in haar projecten unieke samenwerkingen waar jong en oud mekaar leren kennen en helpen. Een buurt waar zorg en voorzieningen toegankelijk zijn voor iedereen, ongeacht de ondersteuningsbehoeften.

ASTER

Woonpunt Zennevallei werkt intensief samen met ASTER, een coöperatieve vennootschap, opgericht door de woonmaatschappijen. Aster staat voor 'Access to Sustainability for Tenants through Energy Effective Retrofit'. Aster legt zonnepanelen op sociale woningen en staat ook in voor het beheer ervan. Het doel van de vennootschap is: "Het verduurzamen van de energie- en isolatiebehoeftes van sociale woningen. De coöperatieve vennootschap heeft derhalve tot voornaamste doel en voorwerp om in het algemeen belang, een positieve maatschappelijke impact te bewerkstellingen op de mens (en in het bijzonder de sociale huurder), het milieu en de samenleving."

Zonnepanelen op het dak van het appartementsgebouw aan de Groebegracht.

In 2024 werden 123 installaties geplaatst voor een totaal van 701 zonnepanelen op daken van Woonpunt Zennevallei. Dit voor een totaal vermogen van 300 kWp. Dit ging over de volgende locaties:

- Halle: Veldstraat, 't Parkske, Stroppen
- Beersel: Pastoriestraat/Dworpsestraat, Alsembergsesteenweg, Bloemenhof
- Sint-Pieters-Leeuw: Van Cotthemstraat
- Sint-Genesius-Rode: Kerkstraat, Dorpsstraat

Energiemakelaar

In 2024 heeft de woonmaatschappij ingetekend op de mogelijkheid die de Provincie via steden en gemeenten aanbood om een energiemakelaar te consulteren. Een stad of gemeente kon via deze procedure een energiemakelaar inschakelen die kan helpen om bepaalde zaken te becijferen en uit te tekenen. Woonpunt Zennevallei heeft hiervan gebruikgemaakt via de Stad Halle om na te kijken wat het optimale aantal woningen is om een geothermische collectieve warmtepomp te voorzien. De procedure werd opgestart in 2024, de resultaten worden verwacht in 2025.

Agentschap Natuur & Bos

Bart Vranken, directeur van Woonpunt Zennevallei en Patrick Huvenne, regiobeheerder van het Agentschap Natuur en Bos

WPZ schenkt bij de renovatie en nieuwbouwprojecten veel aandacht aan de open ruimte. In maart 2024 had een delegatie van WPZ een overleg met de heer Jens Vanden Bempt, Patrimoniumbeheerder Brabantse Wouden van Agentschap Natuur & Bos. Dit om te onderzoeken hoe dit agentschap een rol kan spelen bij het vrijwaren van de open ruimte door de restgronden van WPZ strategisch in te zetten en om landbouw en natuur beter op elkaar af te stemmen. Tijdens dit overleg werden de restgronden en wegenis besproken en nagekeken hoe we elkaars werking kunnen versterken. De meeste gebruikersovereenkomsten met bijv. landbouwers werden mondeling afgesloten. WPZ wil de werkwijze rond de restpercelen rationaliseren en formaliseren en vertrouwt hiervoor ook op de expertise van Natuur & Bos. Daarmee bouwt WPZ voort op een traditie waarbij WPZ ook zorg laat dragen voor bos en open ruimte. In 2023 gaf WPZ enkele hectaren bos in Alsemberg 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 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.

Vzw Zennedal

In afwachting van een woonproject van Woonpunt Zennevallei, kon vzw Zennedal in 2024 verder gebruikmaken van extra speelruimte op het wachtperceel van Woonpunt Zennevallei in de buurt van de Don Bosco kerk in Buizingen.

Deelmobiliteit

Woonpunt Zennevallei vindt het belangrijk om haar maatschappelijke rol te vervullen en doet dit onder meer door de mobiliteit van haar huurders mee te optimaliseren. Het uiteindelijke doel hierbij is hun zelfredzaamheid verhogen. In 2024 werd een tweede deelwagen voor huurders en omwonenden geplaatst ter hoogte van Molenborre 26 in Halle. Deze locatie blijkt strategisch goed gelegen te zijn en de deelauto's zijn regelmatig gereserveerd. De woonmaatschappij heeft ervoor gezorgd dat de installatie ervan gekoppeld kon worden aan het kantoor. Ook op andere locaties binnen haar patrimonium wil WPZ meewerken aan zulke initiatieven.

1.5.3. Samenwerkingen op het vlak van welzijn

OCMW's

Woonpunt Zennevallei onderhoudt goede banden met de OCMW's in het werkingsgebied:
- OCMW's van Halle en van Sint-Pieters-Leeuw: maandelijks overleg in de schoot van de Woonwinkel Zennevallei waarbij dossierbeheerders van het OCMW rechtstreeks met WPZ concrete dossiers kunnen bespreken. Daarnaast is er expliciet ruimte om andere kwesties te bespreken, alsook de mogelijkheid van andere partners om hierop aan te sluiten.

- OCMW Beersel: maandelijks overleg met Lieve Brillens, coördinator welzijnsdiensten OCMW Beersel.
- OCMW Pepingen: periodiek overleg waarbij de frequentie afhankelijk is van de behoefte.
- OCMW Sint-Genesius-Rode: periodiek overleg waarbij de frequentie afhangt van de behoefte.

Binnen de eerstelijnszone Zennevallei neemt WPZ actief deel aan het forum buurtgerichte zorg.

Andere welzijnspartners

Woonpunt Zennevallei hecht veel belang aan de combinatie van wonen, zorg en welzijn en heeft in het kader hiervan nauwe contacten met een tiental zorg- en welzijnspartners ten behoeve van de WPZ-huurders en ook specifiek gericht op een geschikt en betaalbaar vastgoedaanbod. Deze zorgpartners zijn o.a. PIA (Partner in Assistentie, het vroegere Ado Icarus), De Okkernoot, De Poel, Begeleid Wonen Pajottenland, GGZ De Raster. WPZ beschikt over een doelgroepgericht aanbod in Sint-Pieters-Leeuw, Halle.

In het kader van huurders met een psychiatrisch probleem heeft Woonpunt Zennevallei een goede verstandhouding 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.

Aanklampende zorg

Onder impuls van GGZ-partner vzw De Raster, CAW Halle-Vilvoorde en Woonpunt Zennevallei werden de sociale verhuurders in Halle-Vilvoorde verenigd in het kader van aanklampende zorg voor sociale huurders. Het BAZ-team richt zich tot sociale huurders (vanaf 18 jaar) met een vermoeden van een ernstige psychische en/of psychiatrische kwetsbaarheid die geen bestaand hulpverlenersnetwerk hebben of waar het althans niet gekend of ondoeltreffend is. De zorg is gericht op volwassenen met ernstige en complexe psychische problemen, die gehuisvest worden door de woonmaatschappij. 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.

Andere sociale woonvormen

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 voor de samenleving in zijn geheel. Minstens om die redenen probeert elke sociale woonmaatschappij haar huurders zoveel mogelijk te herhuisvesten in de buurt.

Woonunits in Sint-Pieters-Leeuw

Woonpunt Zennevallei experimenteert met het uitwerken of ter beschikking stellen van andere woonvormen. Dit kan gaan van tijdelijke verplaatsbare units die gebruikt worden als bejaardenwoningen tot onder meer verplaatsbare units via de Vlaamse overheid voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïners of tijdens herhuisvesting.

Taalpromotiekader en samenwerking met vzw 'de Rand'

Woonpunt Zennevallei ontving een Impulssubsidie Vlaamse Rand voor het project 'WPZ zet Nederlands in om kwetsbare huurders te bereiken, te versterken en te verbinden'. Dankzij deze subsidie en de samenwerking met vzw 'de Rand' werd binnen WPZ een taalpromotiekader uitgewerkt en volgt in 2025 nog een aanwijsboekje.

WPZ wil 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.

Woonpunt Zennevallei onderscheidt zich van andere woonmaatschappijen door haar unieke positie in de Vlaamse Rand. 5 van de 41 Woonmaatschappijen liggen (deels) in de Vlaamse Rand. Ons werkingsgebied strekt zich uit van Halle, Beersel, Pepingen, Linkebeek, Drogenbos, Sint-Pieters-Leeuw tot Sint-Genesius-Rode. Hierdoor heeft WPZ, ook het grootste aantal faciliteitengemeenten in haar werkingsgebied. (WPZ 3/7 t.o.v. Woontrots 2/13 en Providentia 1/12).

Door deze specifieke positie voelde WPZ de nood om een taalpromotiekader uit te werken dat handvaten geeft aan de medewerkers en oefenkansen Nederlands aanreikt aan anderstalige (kandidaat)-huurders.

Volgens het decreet Integratie en Inburgering (2013) betekent taalpromotie immers zoveel als:
"het geheel van acties dat tot doel heeft om:

- enerzijds anderstaligen te stimuleren om Nederlands te leren, te oefenen en te gebruiken,
- en om anderzijds Nederlandstaligen te stimuleren en te ondersteunen om anderstaligen maximale leer-, oefen- en gebruikskansen Nederlands te bieden."

Het taalpromotiekader van Woonpunt Zennevallei is gebaseerd op de Belgische taalwetgeving, de taalwetgeving in de faciliteitengemeenten en start vanuit een basis van respect en gedeelde verantwoordelijkheid. Het bundelt informatie over de taalwetgeving, taalafspraken en enkele concrete voorbeelden vanuit het werkveld.

Het kader garandeert een overkoepelende visie voor de organisatie en haar medewerkers en creëert samenhang en duurzaamheid met bestaande en nieuwe initiatieven via lokale besturen. Het omvat duidelijke richtlijnen over hoe we omgaan met anderstalige klanten en hoe we actief mee inzetten op het stimuleren van oefenkansen Nederlands. We verwijzen ook actief door naar bestaande initiatieven in stad/gemeenten zoals bijvoorbeeld Hallo Nederlands in Halle.

Een belangrijk uitgangspunt in elke communicatie blijft dat Woonpunt Zennevallei het toeleiden van haar huurders naar oefenkansen Nederlands als een middel ziet tot verdere integratie in de samenleving en verhoging van de eigen zelfredzaamheid.

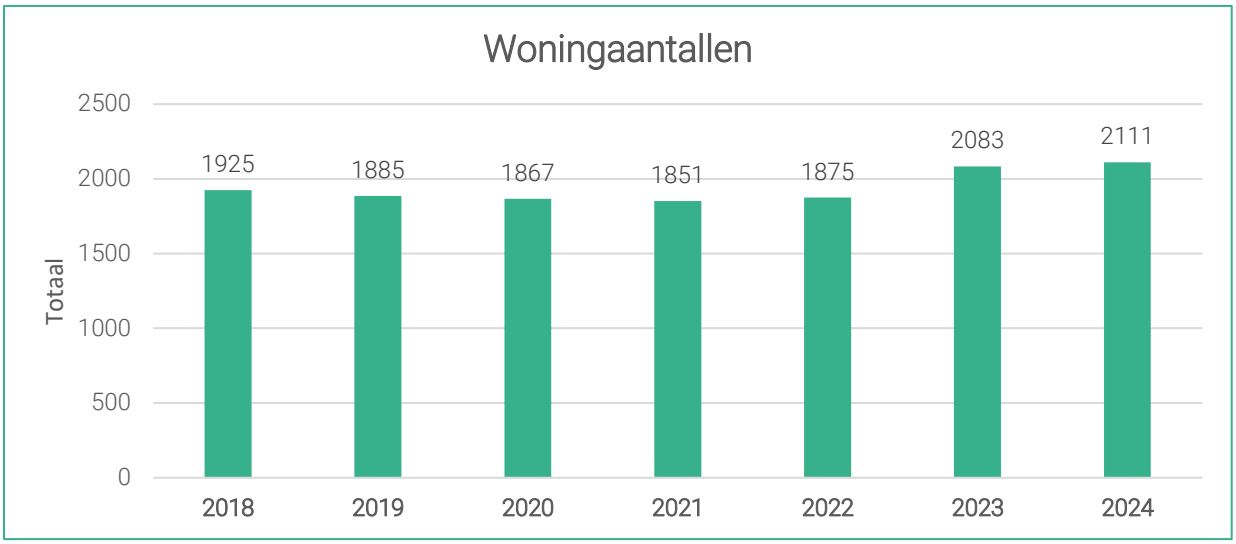
2. Patrimonium

2.1. 2111 betaalbare huurwoningen

Vanaf 2023 werden de woningen en appartementen van de doorverhuuractiviteit toegevoegd aan het patrimonium van Woonpunt Zennevallei. Zo zijn er intussen 2111 betaalbare huurwoningen.

Evolutie van de woningaantallen in de afgelopen jaren

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal woningen	1925	1885	1867	1851	1875	2083	2111
Verschil tav t-1	+57	-40	-18	-16	24	208	28
% Verschil tav t-1	3,05%	-2,08%	-0,95%	-0,86%	1,30%	11,09%	1,34%



Het woningaantal van WPZ is lichtjes gestegen t.o.v. vorig jaar. Onder andere in de Winterlaan te Sint-Pieters-Leeuw zijn er 10 huurwoningen bijgekomen. Net zoals het voorgaande jaar hebben we enkele woningen leeg laten staan omwille van afbraak of renovatie. Daarnaast werden in 2024 ook 8 onverhuurbare woningen verkocht omdat WPZ er géén renovatiemiddelen voor kreeg of omdat renovatie te duur zou zijn.

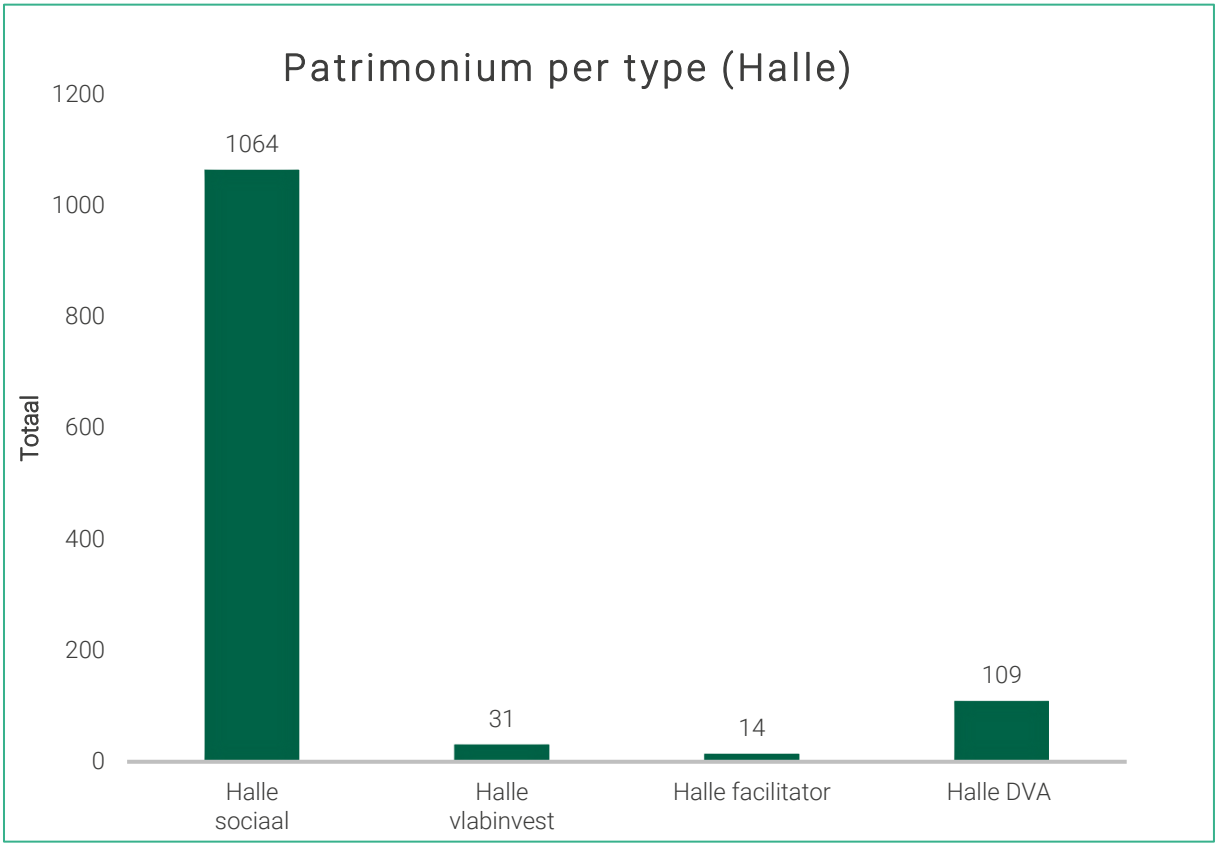
Verhuurbaar en niet-verhuurbaar

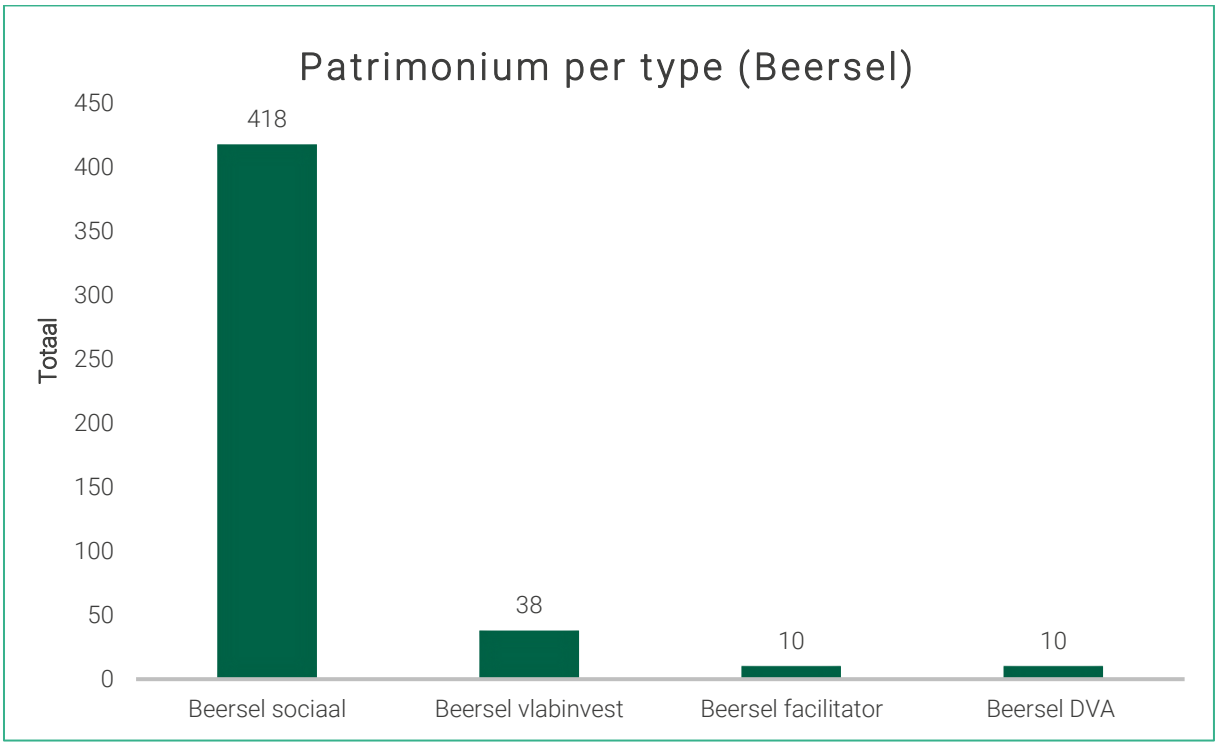
Woonpunt Zennevallei had eind 2024 een totaal van 2148 panden. Daarvan zijn er 2111 verhuurbaar. Onder de verhuurbare woningen worden alle woningen verstaan die ooit terug in verhuurd zouden kunnen worden. Ook de panden die momenteel in structurele leegstand staan, worden meegeteld als verhuurbaar.

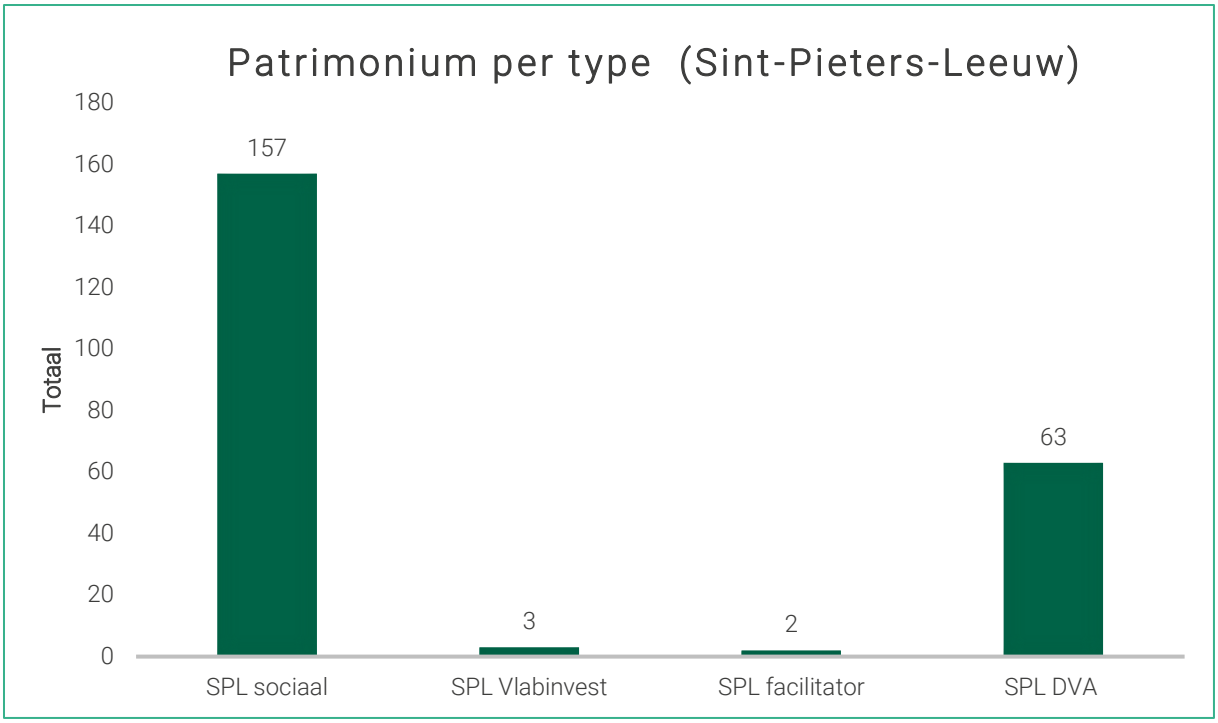
Wat valt er dan niet onder verhuurbaar?

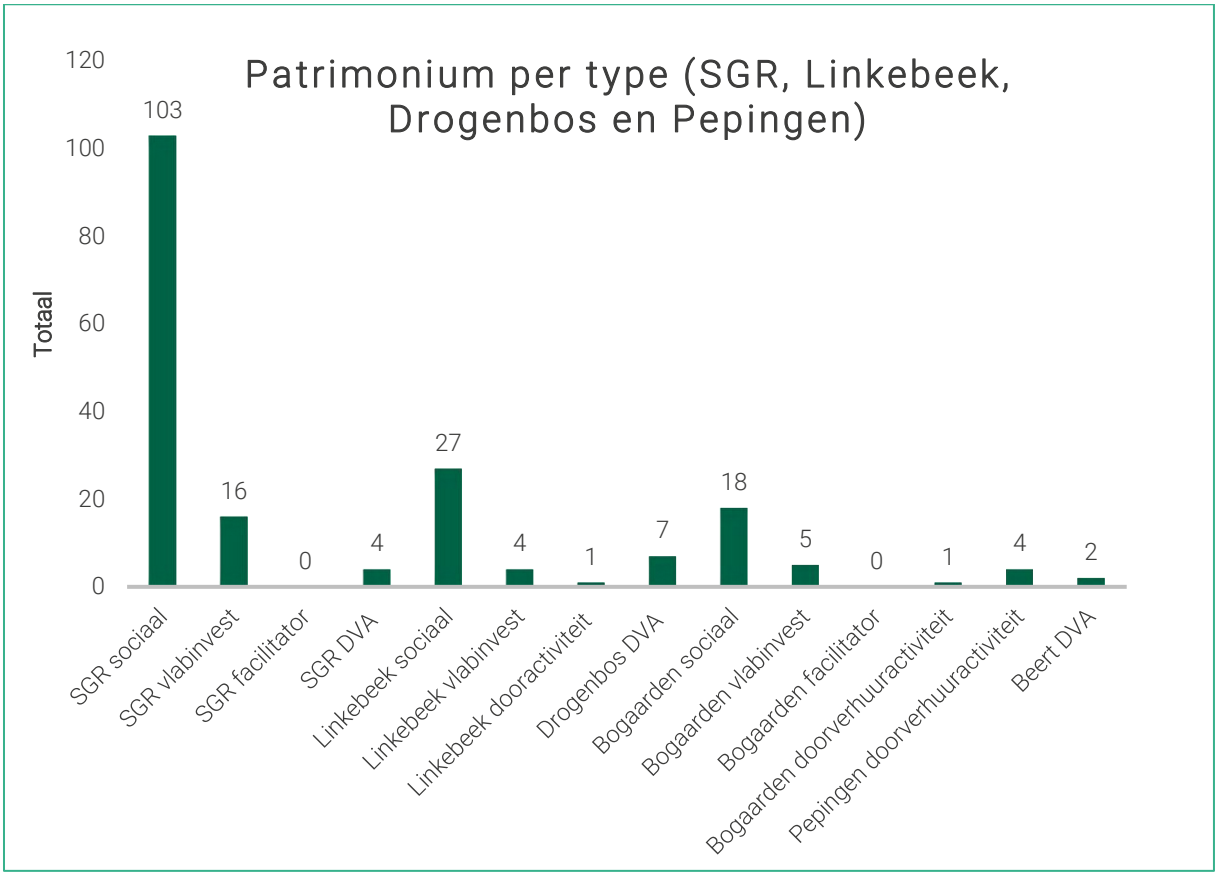
- Panden die we gaan afbreken of verkopen.
- Panden die in opbouw zijn. In 2024 waren dat de woonunits van Sint-Pieters-Leeuw.
- Panden waarbij er een juridisch of verzekeringsdossier lopende is.

2.1.1. Overzicht woningpatrimonium op 31/12/2024









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

DVA= doorverhuuractiviteit

Met 1218 woongelegenheden is Halle de grote koploper in de woningaantallen, daarna volgt de gemeente Beersel met 476 woongelegenheden. Sint-Pieters-Leeuw, Sint-Genesius-Rode, Pepingen, Linkebeek en Drogenbos maken de cirkel voor het werkgebied van Woonpunt Zennevallei helemaal rond.

Gemeente	Woningen + Appartementen
Halle	1218
Beersel	476
Sint-Pieters-Leeuw	225
Sint-Genesius-Rode	123
Pepingen	30
Linkebeek	32
Drogenbos	7
Totaal	**2111**

De overgrote meerderheid (85%) van woongelegenheden wordt verhuurd onder sociaal huurstelsel. Toch zijn ook de andere stelsels van belang om verschillende doelgroepen te kunnen bedienen. Zo kan een persoon met een gemiddeld inkomen een Vlabinvest woning huren en vindt een burger met een dringende woonnood een oplossing via onze welzijnspartners (zie kader).

Verhuurstelsel	Woningen + appartementen
Sociaal	1787
Vlabinvest	97
Facilitator	26
Doorverhuuractiviteit (DVA)	201
Totaal	**2111**

WPZ als facilitator

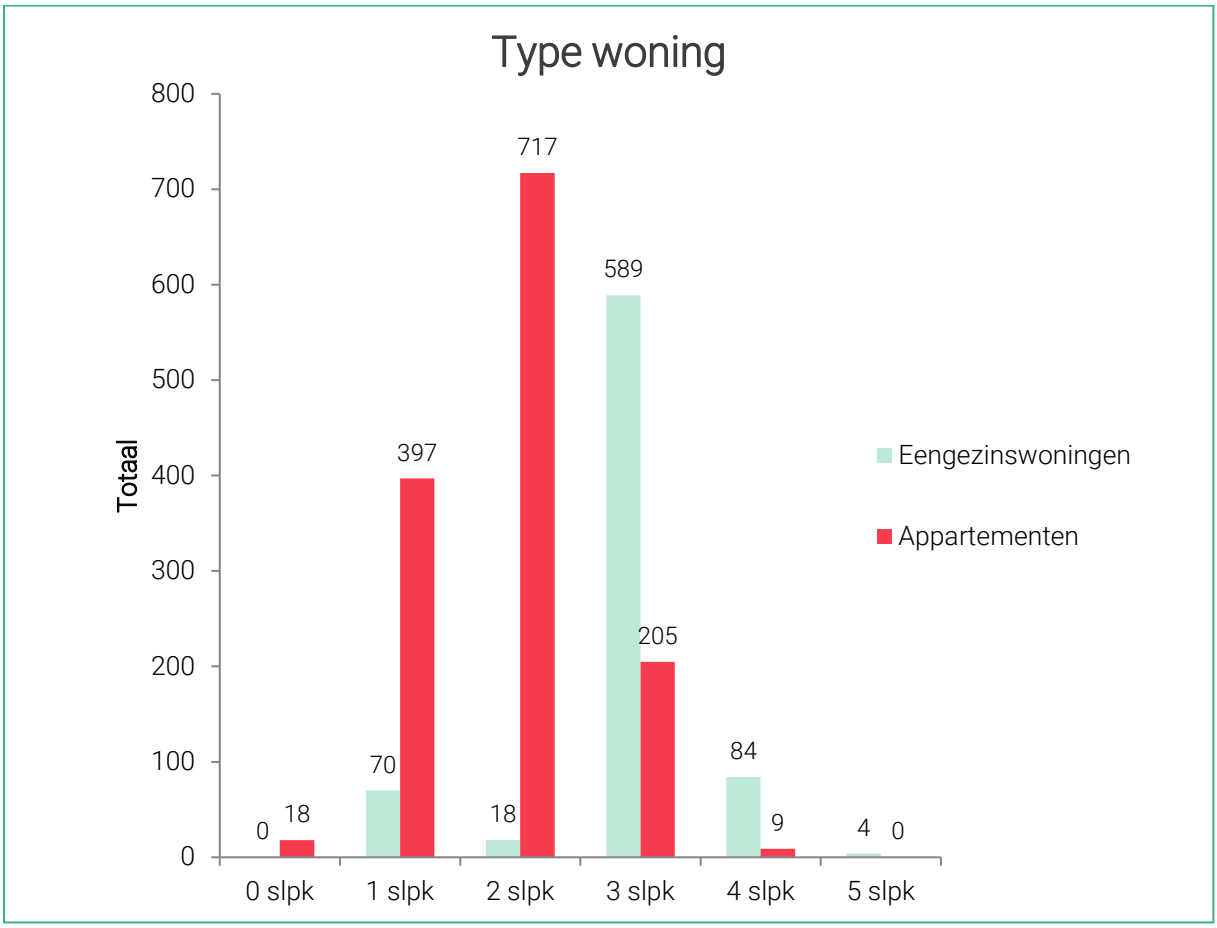
26 panden worden nog geteld als eigendom van Woonpunt Zennevallei maar zijn ter beschikking gesteld, al dan niet met een zakelijk recht, aan een van onze externe partners. Dit kan gaan om een gemeente, OCMW of het CAW of een vereniging die diensten wil aanbieden zoals:

- Een kinderdagverblijf
- Een buurthuis
- Woningen voor vluchtelingen
- Doorgangswoningen

Dankzij een nauwe samenwerking kan WPZ als vastgoedpartner deze initiatieven faciliteren en zo haar missie van woonmaatschappij breder dragen. Een goede thuis en rechtvaardige samenleving gaan immers over meer dan enkel huisvesting.

Overzicht aantal slaapkamers

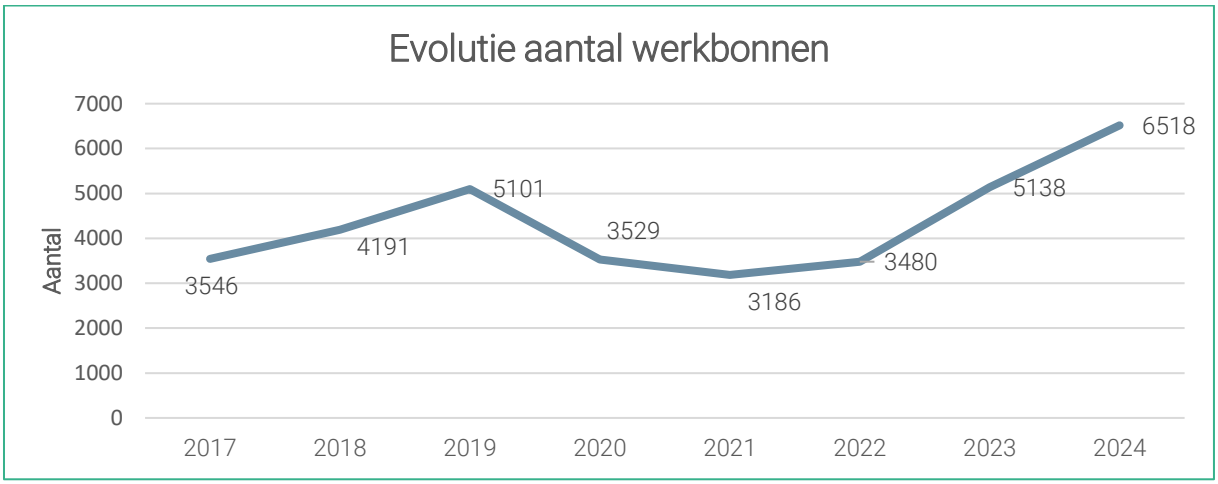
	Overzicht aantal slaapkamers							
	0 slpk	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	totaal	%
Eengezinswoningen	0	70	18	589	84	4	765	36,24%
Appartementen	18	397	717	205	9	0	1346	63,76%
TOTAAL	18	467	735	794	93	4	2111	



2.1.2. Uitgevoerde herstellingen

Hiernaast vindt u een overzicht van de verschillende herstellingen die in 2024 werden uitgevoerd door WPZ. De meerderheid van de werkbonnen wordt opgemaakt voor herstellingen aan het sanitair (18,72%).

Type werkbon	Aantal	%
Sanitair + ventilatie	1220	18,72%
Plaatsbeschrijving	1139	17,47%
Centrale verwarming	797	12,23%
Elektriciteit + gas	790	12,12%
Andere	622	9,54%
Vocht	604	9,27%
Schrijnwerk	582	8,93%
Riolering	253	3,88%
Sloten	189	2,90%
Buiten	185	2,84%
Afwerking	137	2,10%
	6518	100,00%



Het aantal werkbonnen is in 2024 opnieuw gestegen. Dit is deels te wijten aan het woningaantal dat sinds de fusie van 2023 is toegenomen. Ook de ouderdom van het patrimonium in het geheel verklaart deze stijging.

Uit de financiële planning (in samenwerking met 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 werkbonnen. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de beschikbaarheden van de huurder indien men ter plaatse moet komen. Indien WPZ het probleem zelf niet kan verhelpen, wordt een externe partner gestuurd naar de betrokken huurder. Het duidelijk communiceren van een oplossing is hierbij zeer belangrijk.

2.1.3. Klanttevredenheid

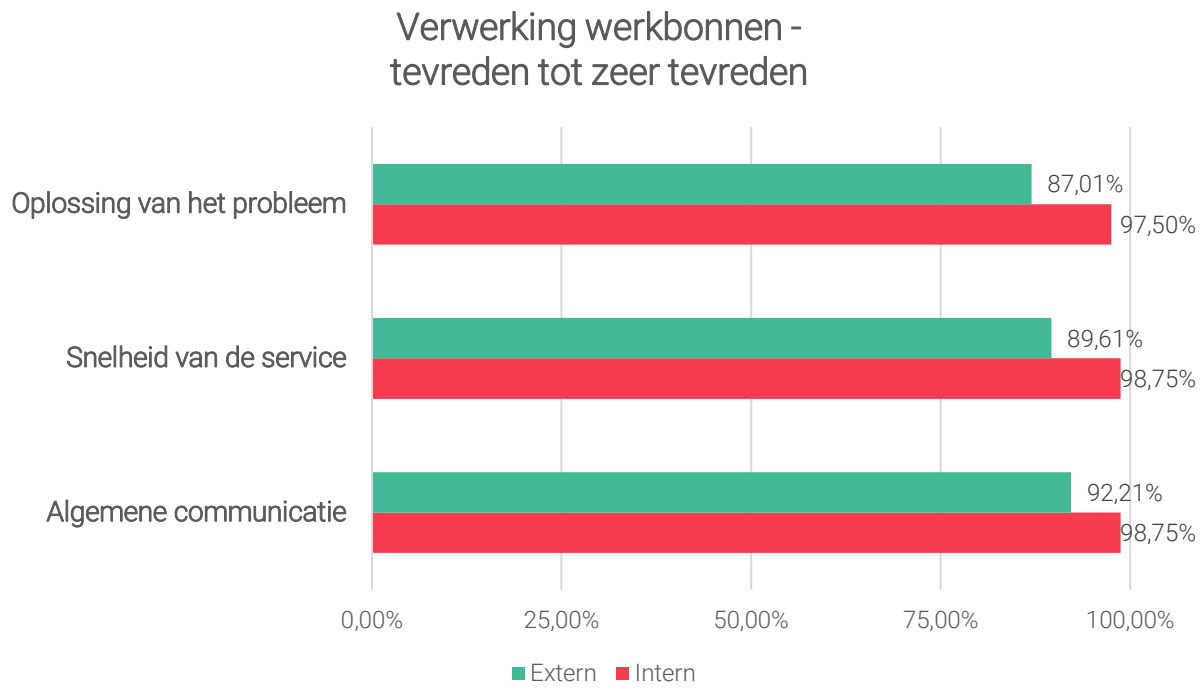
In 2024 werd een **tevredenheidsenquête afgenomen bij 158 huurders**. Het onderzoek werd gespreid over het jaar om een betrouwbaar beeld te verkrijgen van de dienstverlening.

Het doel van de enquête was na te gaan in hoeverre gemelde technische problemen correct en tijdig zijn opgevolgd en opgelost. Er worden drie criteria afgetoetst, namelijk de effectiviteit van de oplossing, de snelheid van de dienstverlening en de kwaliteit van de algemene communicatie.

Deze analyse omvat zowel interne als externe werkbonnen. Interne werkbonnen worden uitgevoerd door het eigen team, terwijl externe werkbonnen worden toevertrouwd aan externe partners.

De resultaten tonen een **hoge mate van tevredenheid** bij onze huurders. Vooral bij interne werkbonnen worden dit jaar zeer hoge cijfers bereikt. Rond de 98% van de bevraagden is tevreden tot zeer tevreden over de communicatie, snelheid en de oplossing van het probleem. Bij herstellingen in samenwerking met externe partners zijn de cijfers iets lager, maar nog steeds boven de 87% op alle vlakken.

We plannen om deze oefening verder te zetten in de komende jaren. Deze enquête stelt ons in staat om onze dienstverlening waar nodig bij te sturen en de tevredenheid van onze huurders te blijven garanderen.



2.1.4. Klachtenmanagement

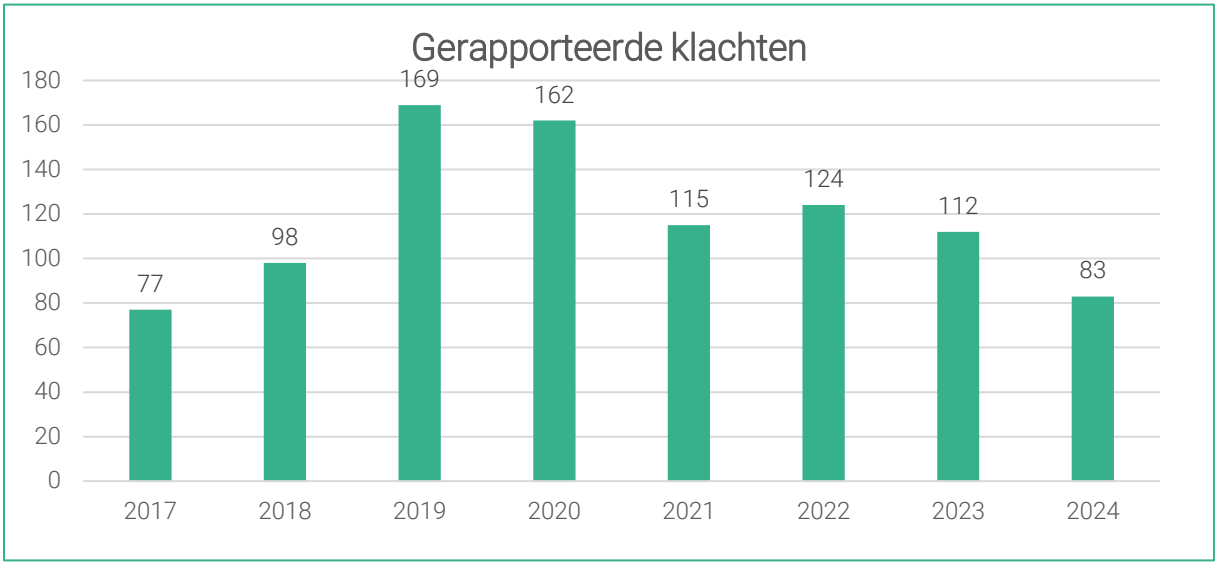
Woonpunt Zennevallei besteed veel aandacht aan het rapporteren over klachten. Deze manier van werken heeft als voordeel dat meldingen goed worden opgevolgd en opgelost, ongeacht of een klacht gegrond is of niet. Bemiddeling met de klager staat hier dan ook centraal.

Deze werkwijze staat volledig in lijn met de filosofie van de Vlaamse Ombudsdienst die zelf jaarlijks een 'bemiddelingsboek opmaakt. Hieronder kan u het bemiddelingsboek lezen.

Snelkoppeling naar het bemiddelingsboek 2024

Vlaams Bemiddelingsboek | Vlaanderen.be (rapportage WPZ vanaf pagina 1155 t.e.m. pagina 1201)

Overzicht klachten 2024



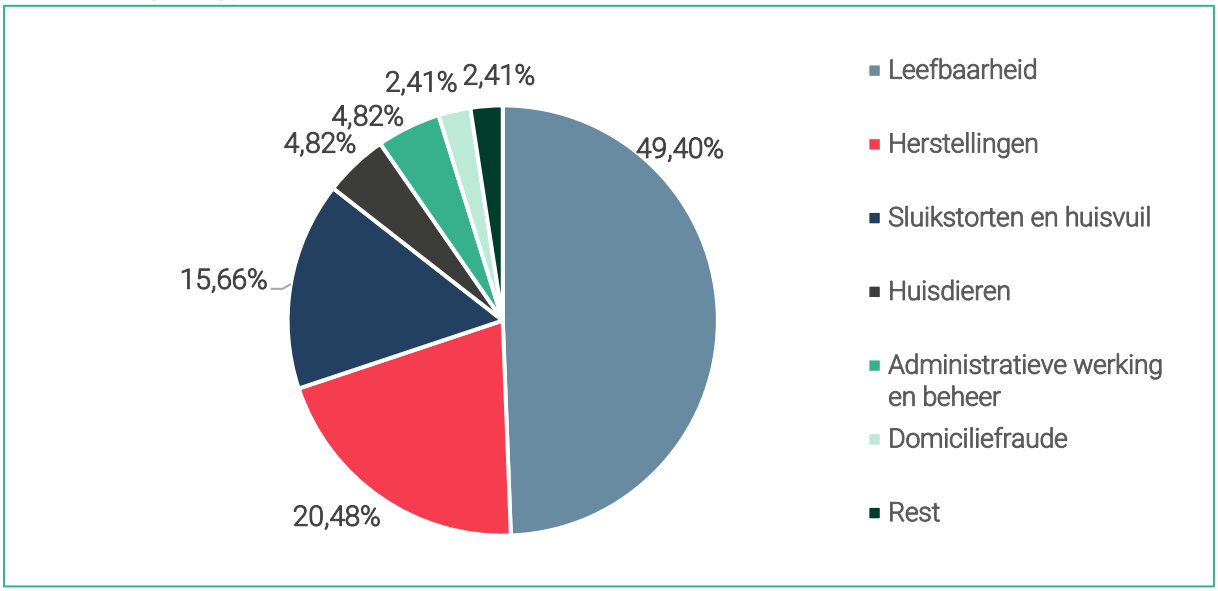
In 2024 heeft Woonpunt Zennevallei **83 klachten** gerapporteerd. Er is sinds corona (2020) een daling in het aantal klachten vast te stellen. Dit komt onder meer omdat WPZ bestaande procedures heeft herbekeken en aangepast in het kader van de klachtenbehandeling. De werking rond de opvolging van de werkbonnen met de tablets werd ook geoptimaliseerd.

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. 93,98% of 78 van het totaal aantal klachten zijn opgelost of deels opgelost. 68 klachten waren ongegrond. Met andere woorden, de feiten stroken niet met de melding van de huurder en er is geen echte reden tot klagen.

94% van de klachten werd (deels) opgelost

68 ongegronde klachten

Klachten volgens type



Van het totaal aantal klachten in 2024 gaat 49,40% over leefbaarheid. In 2023 was dit 54,46% van het totaal aantal klachten. WPZ mocht ook in 2024 klachten over huisdieren ontvangen. Dit gaat om 4 klachten of 5% van de 83 klachten.

WPZ blijft veel klachten ontvangen over sluikstorten of het niet correct omgaan met huisvuil. Dit gaat om 7 klachten of 15,66% van het aantal klachten. Ook dit jaar werd 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 plaatsen (gebouwen/parkeergarages) het afval/sluikstort op te halen met containers.

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 2024

In 2024 werden er twee projecten opgeleverd.

Project Grote Baan – Kasteelstraat – Beersel

12 Koopwoningen
Vlabinvest

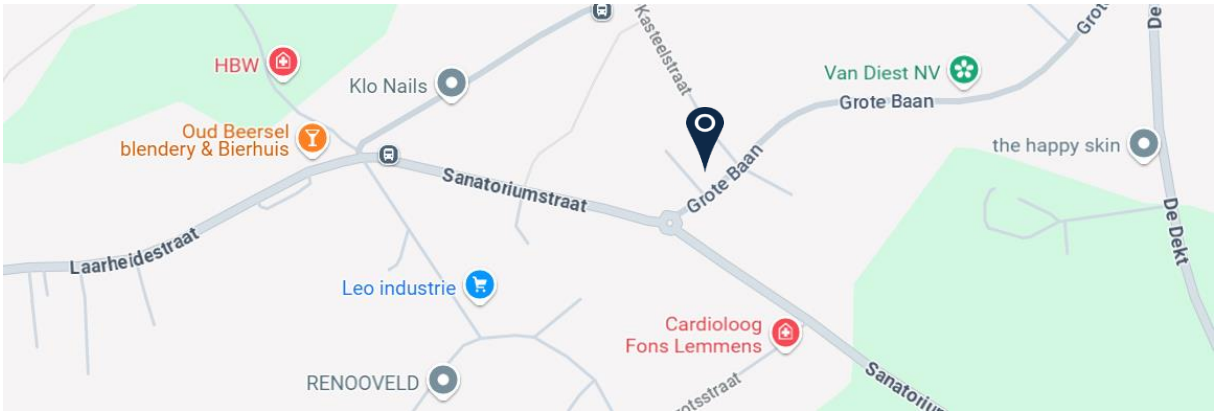
Totale kostprijs
€ 4 500 805,08

Oplevering
december 2024

Architect
HELON architecten

- 12 driegevelwoningen:
  - 10 woningen met 4 slaapkamers
  - 2 woningen met 3 slaapkamers
- Volledig instapklaar met ingerichte keuken en badkamer.

- Technische info:
  - Conform aan de hedendaagse EPB-normering
  - Bewoonbare oppervlaktes van 99 tot 119 vierkante meter
  - Platte daken met zonnepanelen
  - Regenwaterput en vloerverwarming



Project Winterlaan – Sint-Pieters-Leeuw

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

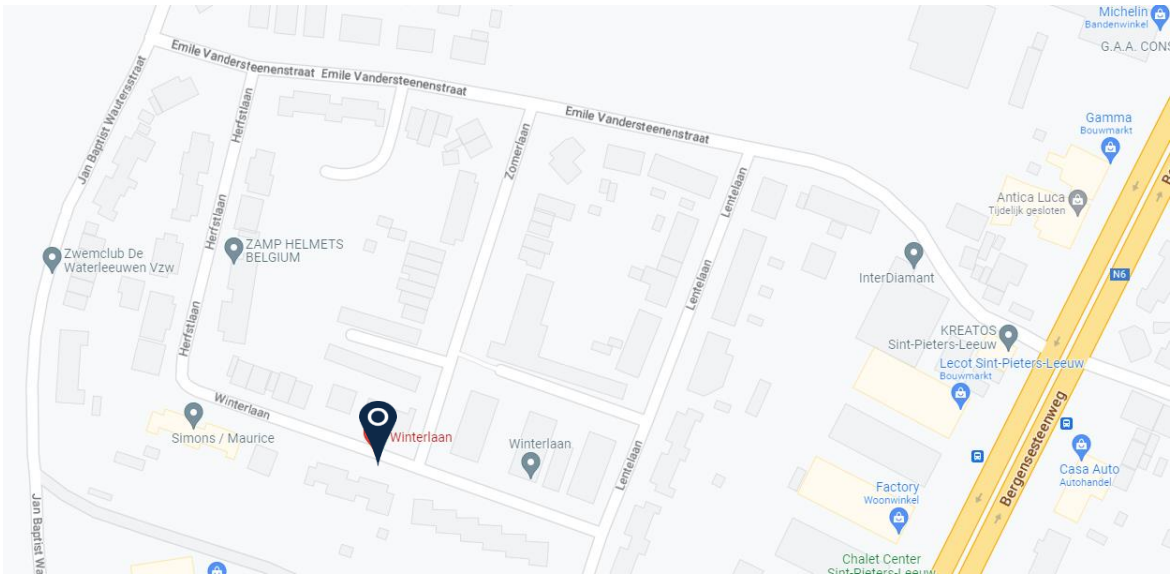
De keuze voor woningen in de plaats van appartementen is goed doordacht: "*Vandaag de dag zijn bouwgronden zeer prijzig. Indien we hierop nieuwbouwwoningen willen bouwen, is de prijs per vierkante meter erg hoog. Het loont dus om onze bestaande gronden te gebruiken voor de bouw van woningen*," duidt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

10 Huurwoningen
9 sociaal - 1 Vlabinvest

Bestelbedrag
€ 1.826.941,49

Oplevering
29/02/2024

Architect
HELON architecten



2.2.2. Projecten in uitvoering op 31/12/2024

Project Laekenweide – Lot

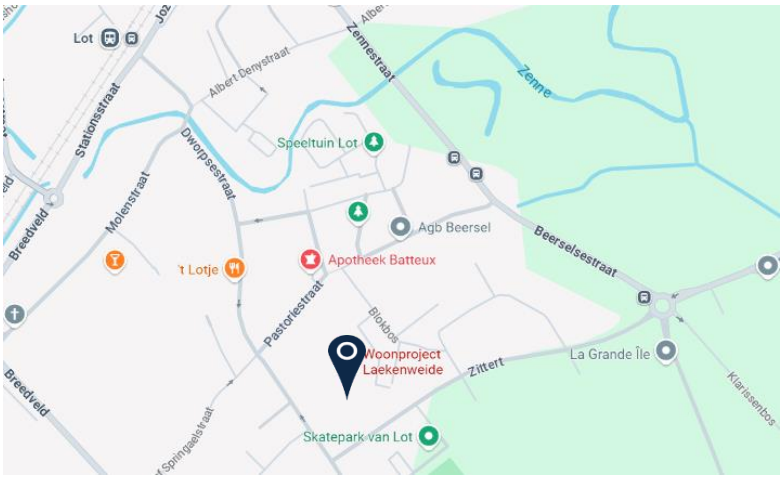
64 woningen + appartementen & 1 kinderopvang

Bestelbedrag
€17.456.424,78

Start werken
18/11/2024

Architect
Martine Lauwers en Hugo Hollemans

- Bouw van 64 woongelegenheden en 1 kinderdagverblijf
- Bouw in 2 fases
- Bediening van een mix van doelgroepen:
  - Lage inkomens
  - Middeninkomens
  - Aangepaste appartementen
  - Zowel huur als koop
- Conform aan de hedendaagse EPB-normering. Zonnepanelen en warmtepompen worden voorzien.
- Aandacht voor waterbeheer via aangepaste verharding, waterinfiltratiezone, regenwaterputten en groendaken.



Op 31/12/2024

De 1ste fase van de infrastructuur werd beëindigd. De bouwwerkzaamheden zijn opgestart. De funderingspalen van zone B,C, D, E, F en G werden geplaatst.

Project Windmolenveld – Halle

99 woningen &
1 kinderopvang

Ramingsbedrag
€27.440.533, 20
(excl. BTW)

Start afbraakwerken
eind 2024

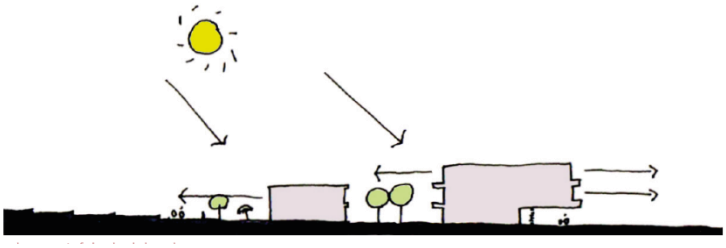
Architect
KPW Architecten

Overzicht van type woningen:

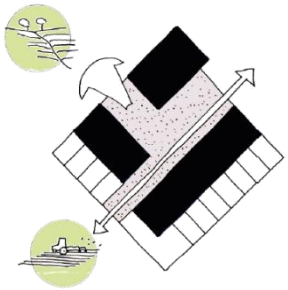
- 6 Vlabinvest koopwoningen
- 16 Vlabinvest huurwoningen met koopkans
- 15 huurwoningen met tuin
- 32 huurappartementen
- 10 aangepaste huurappartementen (waaronder 5 senioren op kot)
- 20 zorgwoningen i.s.m. De Okkernoot

Kinderopvang in samenwerking met de gemeente met plaats voor 14 minimum kinderen.

Uitbreiding van de wijk Windmoleken (links)



Volumes met afwisselende bouwlagen



Cluster met doorsteken naar het landschap

<u>Visie van de architect</u>

Wonen in clusters rond binnenhoven vormt het basisidee. Daarbij wordt erg ingezet op collectiviteit. Het landschap is collectief landschap: het moet kunnen doorlopen en iedereen moet ervan kunnen profiteren. De clusters worden daarom uitgedacht als poreuze clusters. Ze trekken het landschap binnen door te werken met verrassende doorzichten, doorwaadbare binnenhoven en fysieke connecties. De clusters worden gedraaid ten opzichte van elkaar, er is afwisseling tussen twee of drie bouwlagen en er wordt specifiek ingespeeld op de straathoeken. Binnen elke cluster worden de woonvolumes geschrankt, waardoor een binnenhof een constellatie wordt van één grote ruimte en twee kleinere. Kortom, elke cluster krijgt zijn eigen karakter.

2.2.3. Projecten in administratieve voorbereiding op 31/12/2024

Projecten in administratieve voorbereiding		TYPE						AANTAL															
								sociaal			vlab(zorg)invest						Community Land Trust Zennevallei		Bescheiden huur			
								FS3 - huur			huur		eigendoms - verwerving									
											huur		koop		CLT							
Gemeente-deelgemeente projectnummer	Projectnaam Ontwerper	Soort	Afbraak won.	Afbraak app.	Afbraak app. fys.	Renovatie won.	Renovatie app.	won	app fys bep	app	won	app	won	app	won	app	won	app	won	app	som nieuw patrimonium	som renovaties
B-Lot 2020/0301/01	Blokbos-Langblok-Zittert Castor Fiber	Renovatie				39																39
H-Lembeek 2019/0223/01	Beneluxlaan db Architecten	Vervanging		8				13			1										14	
H-Lembeek	Kinderdag Benelux EVA Architecten	Vervanging	1																			
P-Bogaarden 2019/0428/01	Ring fase 3 EVA Architecten	Nieuwbouw							2	9											11	
B-Huizingen 2020/0433/01	Goudkasteellaan EVA Architecten	Renovatie				15																15
H-Halle 2022/0194/01 2022/0194/02 2022/0194/03	Windmoleken A2D	Renovatie				181	70															251
B-Alsemberg 2022/0195/01	Grote Kapel Osk-ar - Volt	Vervanging - Renovatie		63		40		7	4	56	2										69	40
P-Pepingen	Kam db Architecten	Renovatie						6		10	2										18	
H-Halle	Windmoleken pavil	Vervanging		40	30				45	45											90	
B-Huizingen 2015/0373/01	Groen Blaffeturke db Architecten	Nieuwbouw								16		1									17	
SPL-Sint-Pieters-Leeuw	Wilgenhofpark	Vervanging - Renovatie			32	33		6		50											56	33
B-Lot 2012/0302/05	Wolfabriek Conix	Nieuwbouw						12		39											51	
H-Buizingen 2010/0633/05	Schoolgatweg A2D	Nieuwbouw						20			6										26	
SGR-Sint-Genesius-Rode	Stationsstraat WAW	Vervanging								10											10	
SPL-Sint-Pieters-Leeuw	Bezemstraat	Vervanging		200						150											150	
H-Halle	Zorgunits Windmoleken	Nieuwbouw						3													3	
H-Halle	Vogelweelde intern	Renovatie				184																184
SPL-Ruisbroek	Pieter Cornelisstraat fase 2	Nieuwbouw										15									15	
SGR-Sint-Genesius-Rode 2013/0241/02	NovaRode	Nieuwbouw								39		10									49	
			1	311	62	492	70	67	51	424	11	26	0	0	0	0	0	0	0	0	579	562
		Afbraak =	374			Groei patrimonium (nieuw patrimonium - afbraak) = 205																

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 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 buren. Vaak resulteert dit in een mix van renovaties, vervangingsbouw en/of nieuwbouw. Een voorbeeld daarvan is Grote Kapel in Alsemberg, waar via vervangingsbouw bijkomend sociaal huuraanbod werd gecreëerd, alsook een bijkomende kinderopvang. Hetzelfde staat te gebeuren in Windmoleken/Windmolenveld in Halle en de Vredeswijk in Lembeek. 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.

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 205 extra woongelegenheden. Hieronder volgt een overzicht van de woonprojecten:

- 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.

- Lembeek – Beneluxlaan + kinderdagverblijf Benelux
  Afbraak van 8 woongelegenheden 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 woongelegenheden 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.

- Halle – Windmoleken
  Renovatie van 251 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.

- Alsemberg – 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 nu een 17-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 diende opnieuw te gebeuren en is momenteel in voorbereiding.

- 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
  Woonpunt Zennevallei zal in de toekomst actief zijn als woonmaatschappij in Sint-Pieters-Leeuw. Als voorafname hiervan, zet WPZ de nodige stappen om vervangingsbouw te realiseren.

- Sint-Pieters-Leeuw – Oeverbeemd
  In de Oeverbeemd moeten een rond de 130 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. Deze units zijn vandaag echter ook nog eigendom van Het Vlaamse Woonanker.

- 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 oudere persoon of hulpbehoevende toch thuis blijven wonen met ondersteuning. De plaatsing is voorzien eind 2025.

- 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 2
  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 woongelegenheden 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:
    - 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.

    - 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 met een portfolio-benadering naar projecten. Zo wordt steeds gekeken of een mogelijke doelstelling van een project ook niet geldt 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. Verhuring

3.1. Onze huurders

3.1.1. Overzicht huurders op 31/12/2024

Woonpunt Zennevallei verhuurt voornamelijk onder het sociaal huurstelsel. Sinds 2009 werken we daarnaast ook samen met Vlabinvest. Via deze manier van verhuren kunnen we ook verhuren aan gezinnen met een middelgroot inkomen. Vanaf 2023 nam Woonpunt Zennevallei ook private woningen in beheer om deze vervolgens als sociale woning te verhuren. Dit met het oog op de vorming van de woonmaatschappijen. Deze vorm van verhuren valt onder de doorverhuuractiviteit (DVA).

Verhuringsstelstel	Aantal	Percentage
Sociaal	1601	84,03%
Doorverhuuractiviteit (DVA)	193	10,14%
Vlabinvest	92	4,83%
Totaal	1886	100,00%

Ten opzichte van 2023 (1825) zijn er 61 (nieuwe) huurders bijgekomen. Dit is een stijging van 3,34% In 2024 zijn het aantal verhuurbare panden beter in kaart gebracht wat maakt dat de verhuurdienst een aanzienlijke inhaalbeweging heeft kunnen maken bij zowel de sociale verhuringen als de Vlabinvest verhuringen. De panden die WPZ als facilitator verhuurt (zie gedeelte patrimonium) worden niet verder geanalyseerd aangezien de huurders beheerd worden door partners of omdat het gaat om panden met een gemeenschapsvoorziening (bv kinderopvang of buurthuis).

Belangrijke kanttekening: het aantal panden en huurders komen nooit exact overeen. Er is altijd een beetje leegstand door bijvoorbeeld een opzeg of renovatiewerken.

3.1.2. Analyse huurders

Gezinssamenstelling

Gezinstype	Aantal	Percentage
Alleenstaande	1009	53%
Alleenstaande met kind(eren)	330	17%
Koppel	246	13%
Koppel met kind(eren)	301	16%
Totaal	**1886**	100%

Meer dan de helft van onze huurders is alleenstaande. Over alle verhuringsstelsels heen is 53,50% alleenstaande zonder kinderlast. Tellen we de alleenstaanden met gezinslast mee, dan gaat het om maar liefst 71%.

Gezinssamenstelling en bezetting (excl. Vlabinvest)

Wanneer we gaan kijken naar de bezetting van de sociale woningen valt op dat heel wat woningen niet rationeel bezet zijn (18,45%). Met andere woorden, er wonen te veel of te weinig huurders in de woning. Deze gegevens zijn gebaseerd op onze sociale huurders en de huurders van de doorverhuuractiviteit (DVA). Vlabinvest huurders worden buiten beschouwing gelaten aangezien er volgens de wetgeving niet naar de bezetting gekeken moet worden.

Er zijn op eind 2024, 91 huurders die onderbenut wonen. Dit betekent dat deze huurders 1 kamer te veel hebben. Zij zouden als nieuwe huurder vandaag niet meer in aanmerking komen voor hun huidige woning. 242 huurders wonen onderbezet en hebben minstens 2 kamers extra. Het gegeven dat meer dan de helft van onze huurders alleenstaande is, bekrachtigd deze gegevens. Het zijn het voornamelijk woongelegenheden met 3 kamers die niet rationeel bezet zijn. Bijna de helft wordt niet optimaal benut. Dit gaat dan om gezinnen waarbij de kinderen na verloop van tijd vertrokken zijn uit het ouderlijke huis.

Belangrijk om te vermelden is dat de wetgeving op 1 januari 2024 is gewijzigd. Voortaan wordt een koppel (referentiehuurder + partner) aanzien al 1 persoon voor de bepaling van de rationele bezetting. Een koppel dat in een woning met 3 kamers woont, woonde in 2023 onderbenut, maar vanaf 2024 worden zij aanzien als huurders die onderbezet wonen.

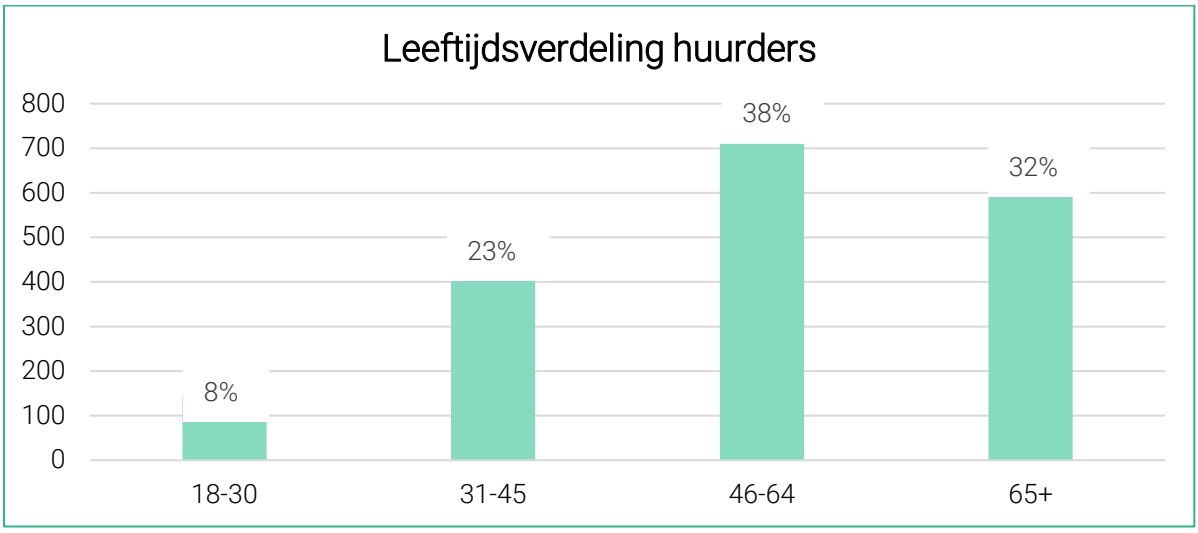
Status	Totaal huurders	Totaal huurders
Rationeel	81,55%	1 538
Overbezet	0,80%	15
Onderbezet	12,83%	242
Onderbenut	4,83%	91
Totaal	100%	1886

	Woningtype per aantal slaapkamers									
	Appartement					Woning				
Status	0	1	2	3	4	1	2	3	4	5
rationeel	100%	100%	100%	53%	83%	100%	100%	51%	44%	25%
overbezet	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	0%
onderbezet	0%	0%	0%	32%	0%	0%	0%	36%	39%	50%
onderbenut	0%	0%	0%	14%	17%	0%	0%	12%	17%	25%
Onderbezet + onderbenut	0%	0%	0%	46%	17%	0%	0%	48%	56%	75%

Woonpunt Zennevallei probeert haar huurders steeds een aangepaste woning te bezorgen om zoveel mogelijk mensen een thuis te kunnen bezorgen. Huurders die onderbezet wonen worden aangespoord om te verhuizen naar een kleinere woonst. Dit hoeft geen negatief verhaal te zijn. Ondanks dat huurders in het begin terughoudend kunnen zijn, krijgen we na de verhuis vaak positieve reacties. Vaak gebeurt de verhuis naar een moderner appartement dat gelegen is nabij basisvoorzieningen.

Dankzij de grote renovatiegolf van de komende jaren zullen heel wat huurders herhuisvest moeten worden. Huurders die onderbenut/onderbezet wonen, zullen dan verhuizen naar een appartement of woning met minder slaapkamers. Hierdoor komen gezinswoningen vrij voor gezinnen op de wachtlijst.

Leeftijd



Ons cliënteel bestaat voornamelijk uit huurders in de leeftijdscategorie van 46-64 jaar (37,65%). 31,87% zijn 65-plussers. Het gaat hierbij om de referentiehuurder en zegt dus niets of de partner of andere familieleden.

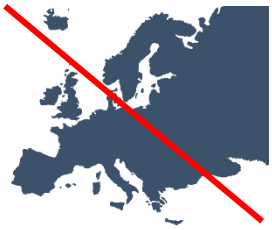
De doorverhuuractiviteit biedt vooral aan jongere huurders een onderdak. 60,01% is jonger dan 46 jaar. Sociale en Vlabinvest-huurders zijn dan weer wat ouder. Respectievelijk 73,61% (sociaal) en 60,87 (Vlabinvest) is ouder dan 46 jaar.

Nationaliteit

Op 31 december 2024 waren de nationaliteiten van onze huurders als volgt verdeeld:

88,30% Belgisch

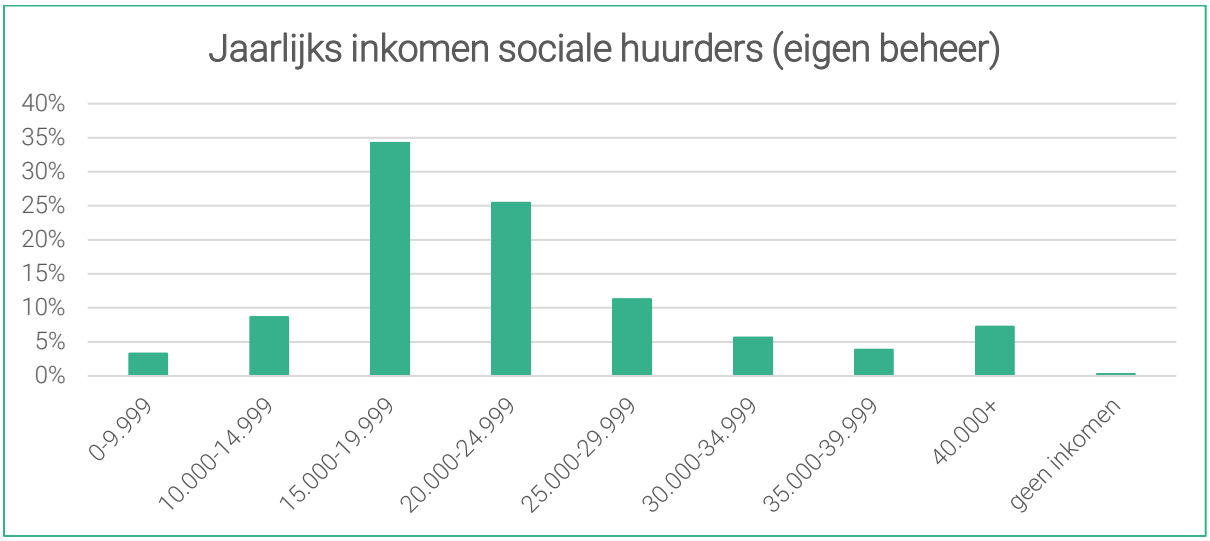
3,83% Europees
(en niet Belgisch)

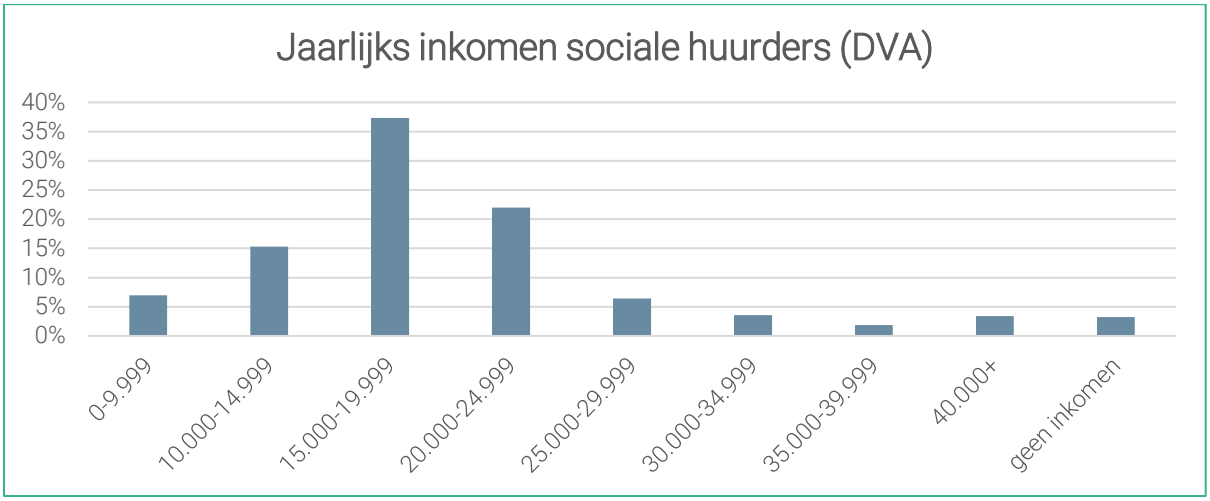


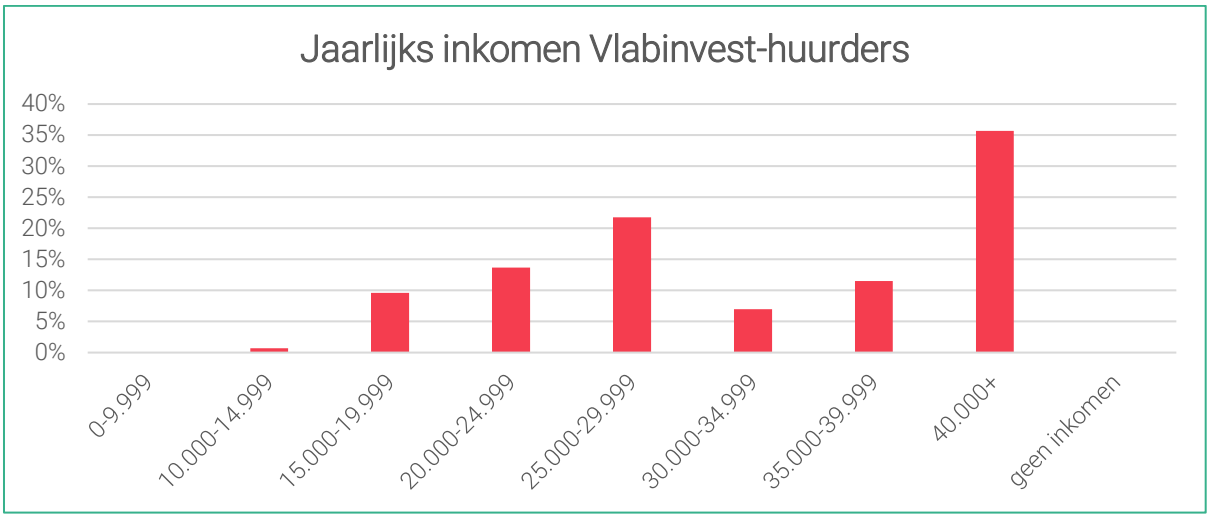
7.86% niet-Europees

Het betreft hier de gegevens van alle huurders (sociaal, doorverhuuractiviteit en Vlabinvest). In het verleden werden enkel de sociale huurders opgenomen.

Inkomen huishouden







Net als in 2023 heeft de meerderheid van onze sociale huurders (eigen beheer) een inkomen tussen 15.000 en 19.999 euro. Er is wel sprake van een verschuiving. In 2023 had 55,43% van onze sociale huurders een inkomen van minder dan 20.000 euro. In 2024 is dit percentage gedaald naar 44,19%. (Een verschil van 11,24% punt.)

In vergelijking met 2023 steeg het aantal sociale huurders met een inkomen tussen 20.000 en 24.999 euro van 16,46% naar 25,44% (Een verschil van 8,98% punt). Dit is nog steeds onder het grensbedrag voor toewijzing van een alleenstaande zonder personen ten laste (29.515 euro in 2024).

Het inkomen van de huurders uit de doorverhuuractiviteit is vergelijkbaar met dat van onze sociale huurders met woningen in eigen beheer. 59,58% heeft een inkomen van minder dan 20.000 euro.

Het is duidelijk dat onze huurders van Vlabinvest een hoger inkomen hebben. Dit type van verhuring is dan ook bedoeld voor middeninkomens. Zo kan een alleenstaande persoon zonder personen ten laste maximaal 48.199 euro (2024) inkomsten hebben bij toewijzing. 35,69% van de Vlabinvest-huurders heeft een gezinskomen van meer dan 40.000,00€. Ter herinnering: Vlabinvest-huurders maken nog geen 5% uit van het totaal aantal huurders. De inkomsten die WPZ hieruit haalt zijn dus relatief klein.

Een gezonde balans van huurders met een laag tot middeninkomen zijn van uiterst belang voor woonmaatschappijen. Huurders die financieel sterker staan en dus een hogere huurprijs betalen, zorgen ervoor dat het haalbaar is om andere panden te verhuren aan zeer lage huurprijzen.

3.1.3. Reële huurprijzen versus markthuurwaarden

432,84 euro

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

412,46 euro

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

777,91 euro

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

Stelsel	Gemiddelde marktwaarde	Gemiddelde reële HP	Gemiddelde sociale korting	Gemiddelde van %marktwaarde
Sociaal - eigen beheer	€ 836,83	€ 432,84	€ 403,99	51,81%
Sociaal - DVA	€ 674,00	€ 412,46	€ 261,54	61,17%
Vlabinvest	--	€ 777,91	20% à 30%	

De gemiddelde marktwaarde van de sociale huurwoningen bedroeg 836,83 euro in december 2024. Gezien de gemiddelde reële huur slechts 432,84 euro bedroeg, kunnen we spreken van een gemiddelde toegekende sociale korting van 403,99 euro per woning in 2024 of een korting van 48,19%. Dit wilt zeggen dat sociale huurders gemiddeld 51,81% van de marktwaarde betalen.

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 674 euro in december 2024. Gezien de gemiddelde reële huur slechts 412,46 euro bedroeg, kunnen we stellen dat gezinnen uit de doorverhuuractiviteit in 2024 een gemiddelde korting ontvingen van 38,83% of dat ze gemiddeld 61,17% van de marktwaarde aan WPZ moeten betalen.

De basishuurprijs of marktwaarde is hoger bij de eigen woningen dan bij de ingehuurde woningen. 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. Desondanks was de sociale huurprijs van een ingehuurde woning hoger dan die van een woning in eigen beheer. Vanaf 2024 werden de huursubsidie voor ingehuurde woningen verhoogd en de sociale korting voor eigen woningen verlaagd. Hierdoor groeiden de sociale huurprijzen voor beide types naar elkaar toe.

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 - Eigen beheer	% verandering tov jaar	Sociaal -DVA	% verandering tov jaar	Vlabinvest	% verandering tov jaar
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%
2024	432,84	5%	412,46	-12%	777,91	4%

De gemiddelde reële sociale huurprijs voor een woning in eigen beheer stijgt over het algemeen lichtjes doorheen de jaren. De laatste 2 jaar steeg de sociale huurprijs steviger. In 2023 was dit te wijten aan de inflatie in de loop van 2022. In de 2024 steeg de huurprijs voor een sociale woning door een wetswijziging waardoor voor de huurprijsberekening een hoger inkomensaandeel van de huurder in rekening mocht gebracht worden. Door dezelfde wetswijziging daalde ook de sociale huurprijs voor een sociale woning in doorverhuur. De wetgever verhoogde vanaf 2024 de huursubsidies waardoor de huurprijzen voor beide types sociale woningen naar elkaar toegroeiden.

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 126,06 euro bijgekomen. Bij de sociale huur kwam er 89,17 euro per maand bij voor een woning in eigen beheer.

Percentage van de basishuurprijs die effectief betaald wordt door de sociale huurder (doorverhuur en eigen beheer)

Schaal	2020	2021	2022	2023	2024
minder dan 30%	39	29	25	15	**24**
> = 30 % en < 40%	691	664	631	604	**559**
> = 40 % en < 50%	358	350	373	378	**465**
> = 50% en < 60%	199	192	184	223	**292**
> = 60% en < 70%	112	128	114	219	**135**
> = 70% en < 80%	100	82	71	95	**92**
> = 80% en < 90%	74	73	60	57	**70**
> = 90 % en < 100 %	115	40	41	39	**34**
100%	9	77	92	114	**123**
Totaal	**1697**	**1635**	**1591**	**1744**	**1794**

	2020	2021	2022	2023	2024
Minder dan 50 %	64,11%	63,79%	64,68%	57,17%	58,42%
Meer dan 50%	35,89%	36,21%	35,32%	42,83%	41,58%

58,42% van onze sociale huurders betaalde in 2024 minder dan 50% van de basishuurprijs. Dit is een lichte stijging ten opzichte van de vorig jaar maar blijft wel een daling ten opzichte van andere voorgaande jaren. In totaal betaalt 41.58% van de huurders 50% of meer van de marktwaarde.

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 voor bepaalde huurders groter is dan bovenstaande cijfers.

Bedrijfsmiddelen

17,8 miljoen euro huurwaarde sociale woningen in eigendom

Dit is ons werkingsbudget voor onder andere:

- Herkeuring elektrische installaties: 1,2 miljoen euro
- Asbestinventaris: 1,2 miljoen euro
- EPC's - 10 jaar geldig: 200.000 euro
- EPC's gemeenschappelijke delen: 40.000 euro
- Brandveiligheid – enkel analyse: 120.000 euro
- Juridische kosten: 250.000 euro
- en zoveel meer...

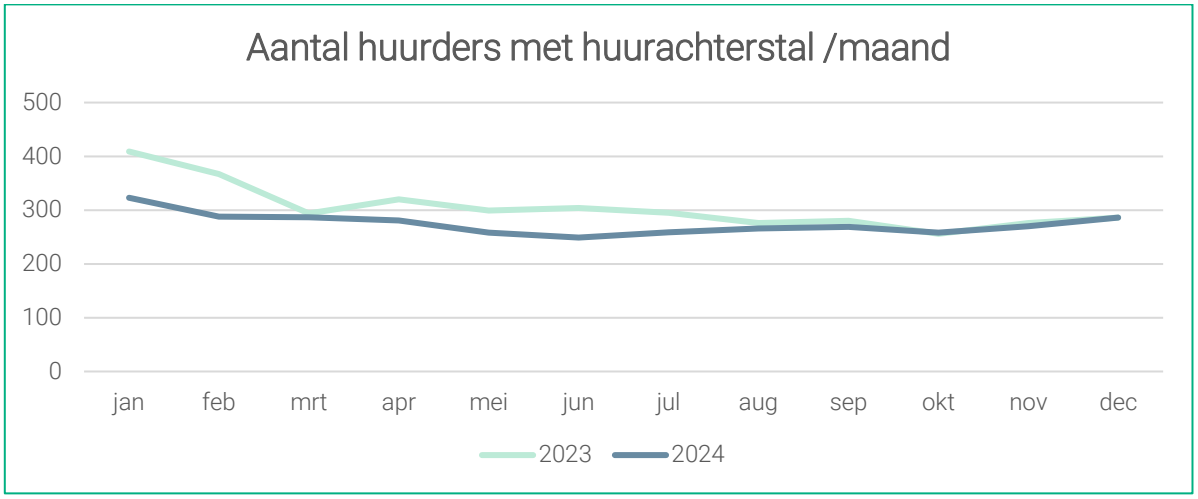
3.1.4. Debiteurenbeheer

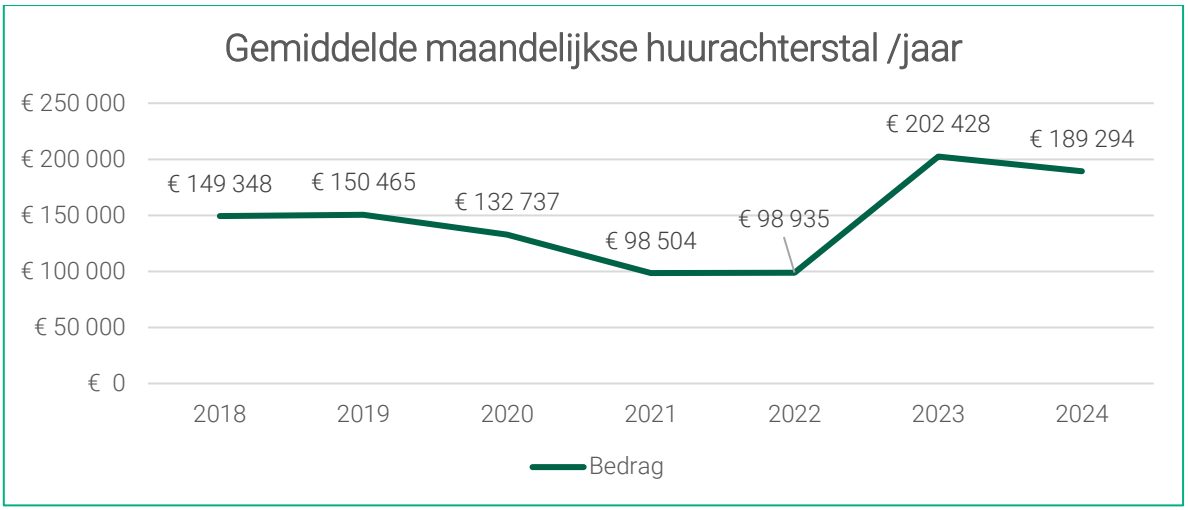
Huurachterstallen 2024

Van alle zittende huurders hadden er in totaal 659 huurders een huurachterstal in 2024. In 2023 waren dit er nog 741. Deze cijfers omvatten sociale huurders, Vlabinvest huurders, huurders uit de doorverhuuractiviteit, huurders van een garage en verhuringen buiten stelsel. Er werd voor deze cijfers enkel gekeken naar huurders die ook effectief een pand huurden in de maand waarin ze huurachterstal hebben. We spreken daarom van zittende huurders.

In 2023 heeft Woonpunt heel wat overnames gedaan vanuit de voormalige sociaal verhuurkantoren (SVK). Hierbij zaten ook heel wat huurders met huurachterstallen. In 2024 is er verder ingezet op het terugdringen van de huurachterstallen bij zittende huurders. Opvallend hierbij is dat gemiddeld 123 huurders van een ingehuurde woning doorheen het jaar een huurachterstal hadden in 2024. In 2023 waren dit er nog 179.

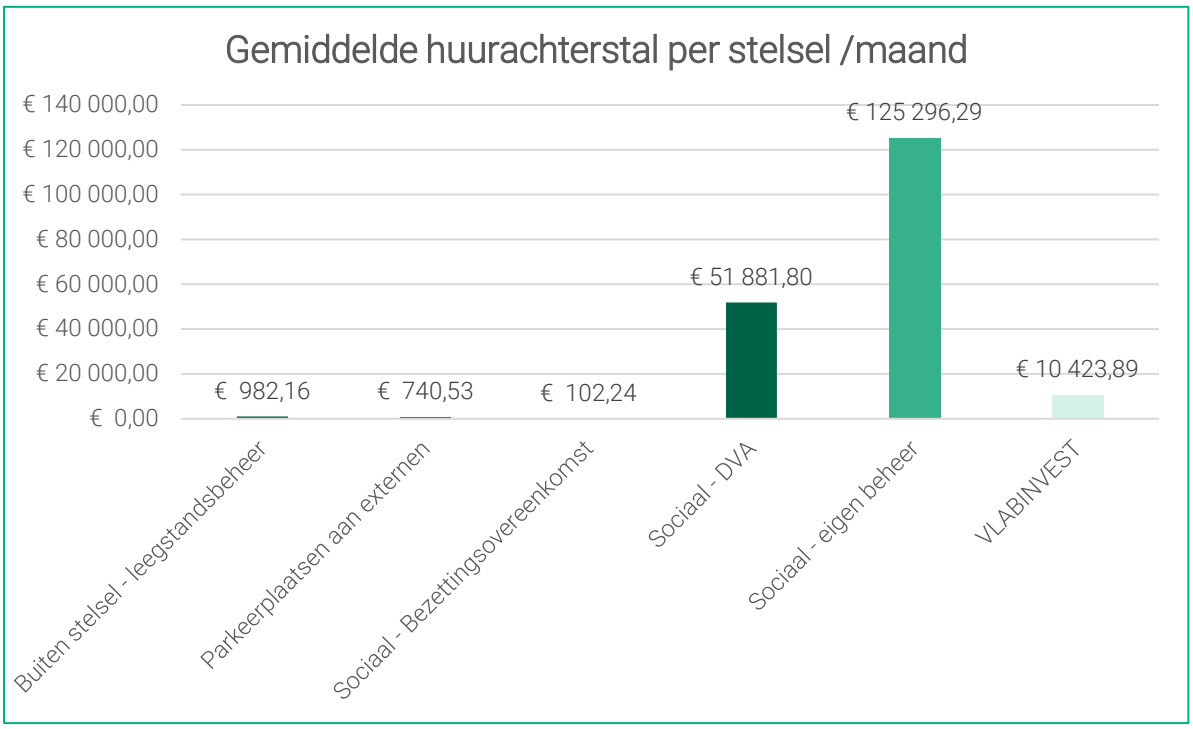
In 2024 waren er in totaal gemiddeld 274 huurders met huurachterstal per maand. Dit is een daling van 10% ten opzichte van 2023.



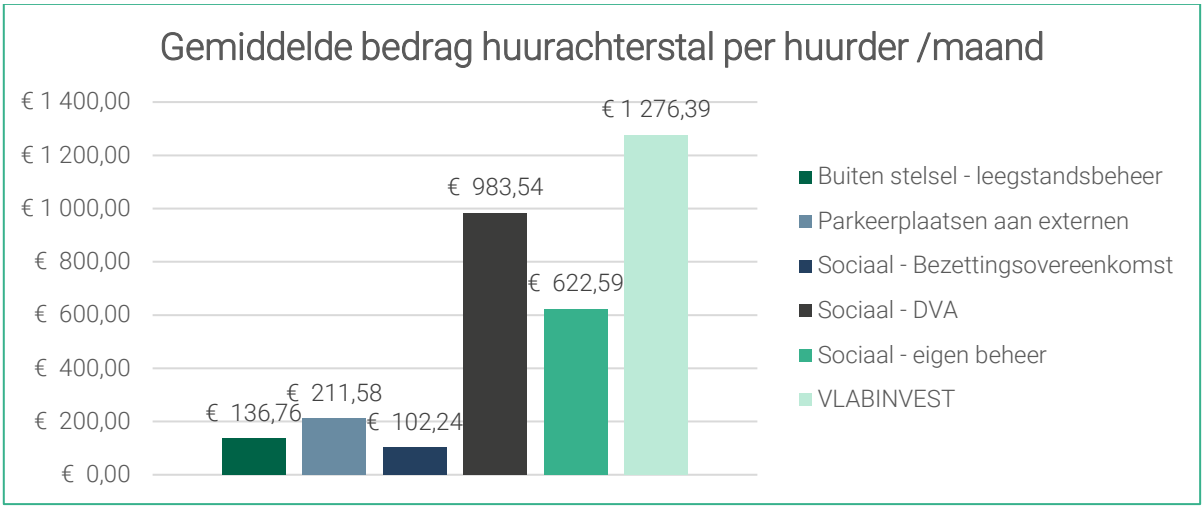


Gemiddeld was er in 2024 maandelijks een huurachterstal van 189.294 euro. Na een aanzienlijke stijging in 2023 zijn de huurachterstallen terug in dalende lijn voor 2024. De huurachterstal blijft wel hoger dan in 2022 en voorgaande jaren. Dit is te wijten aan verschillende factoren waaronder een stijging van het aantal huurders door overname van ingehuurd patrimonium en een algemene stijging van de huurprijs.

Huurachterstal per verhuringsstelsel



Het hoogste maandelijks bedrag aan huurachterstal zit bij de huurders van een pand in eigen beheer. Dit is logisch aangezien onder dit stelsel ook de meeste panden worden verhuurd.

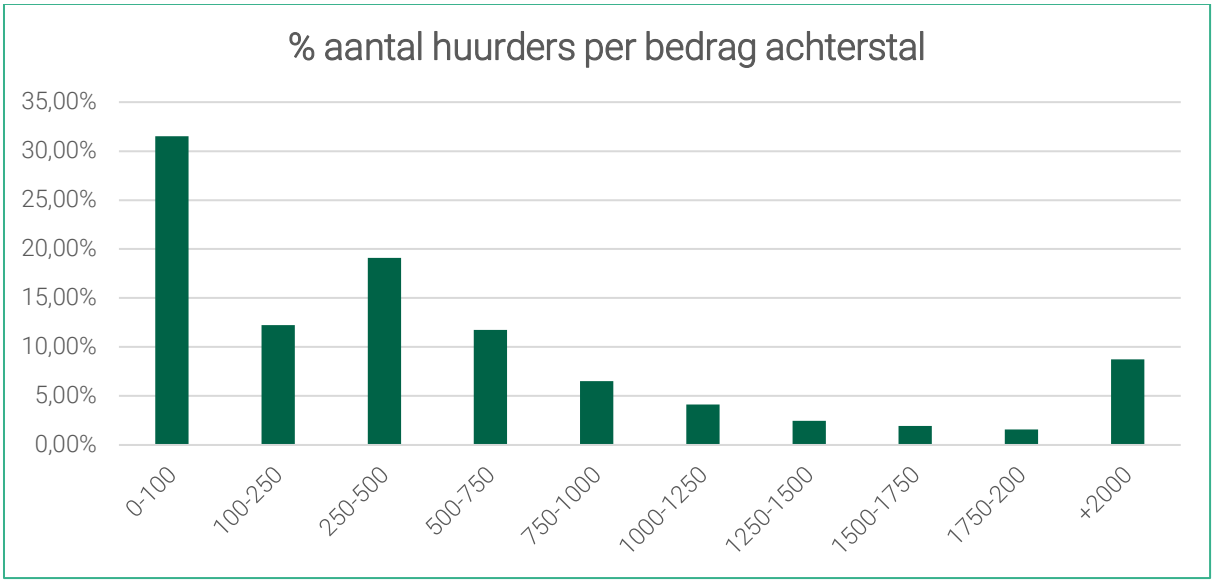


De gemiddelde huurschuld per huurder is het hoogste bij huurders van een Vlabinvest woning. Het hoge bedrag is vooral te wijten aan 2 huurders die in de loop van 2024 uit hun woning werden gezet wegens wanbetaling. Gelet op de hogere huurprijs bij Vlabinvest verhuur loopt ook de huurachterstal sneller op wanneer een huurder enkele maanden huur niet betaalt.

Opvallend is wel dat de huurachterstal van huurders van een ingehuurde sociale woning met 983,54 euro hoger is dan deze van een eigen sociale woning (622,59 euro). Dit is te verklaren door het historisch toewijzingsbeleid van deze woningen waarbij de woningen enkel werden toegewezen aan kandidaten met een zeer laag inkomen en met een dreigende vorm van woonnood. Tegenwoordig wordt bij toewijzing van deze woningen enkel nog rekening gehouden met de woonnood van kandidaten om voorrang te verlenen. Het inkomen bepaalt de voorrang niet langer vanaf 2024.

Bedragen van huurachterstal

Ongeveer één derde van de huurders met huurachterstal heeft een huurachterstal van minder dan 100 euro, nog eens één derde zit met een schuld tussen de 100 en 499 euro en de resterende groep heeft een wat zwaardere schuld van 500 tot over de 2000 euro.



Huurders met terugvordering sociale korting

In de voorgaande cijfers werd enkel de huurachterstal opgenomen die veroorzaakt werd door het niet betalen van de huur of tussentijdse afrekeningen van nutsvoorzieningen of herstellingen.

Hiernaast is er ook huurachterstal veroorzaakt door de terugvordering van sociale korting. In 2024 waren er zo'n 4 dossiers. In 3 dossiers werd de sociale korting teruggevorderd wegens het ontdekken van een eigendom in het buitenland. In 1 dossiers werd de sociale korting teruggevorderd omdat een bijwoner de sociale woning 2 jaar lang onrechtmatig bleef bezetten na het overlijden van de oorspronkelijke huurders. Bovendien zorgde de bezetter voor overmatig veel overlast voor de andere huurders. De bezetting werd onmiddellijk opgemerkt door Woonpunt maar het duurde lang eer de volledige juridische procedure kon doorlopen worden.

In de dossiers met een terugvordering wegens bezit van buitenlandse eigendom stond eind december nog een bedrag van 191.710,31 euro open.

De onrechtmatige bezetter van de sociale woning diende eind december nog een bedrag van 17.882,04 euro terug te betalen aan onrechtmatig toegekende sociale korting.

3.2. Kandidaat-huurders (sociaal)

3.2.1. Centraal inschrijvingsregister

Vanaf 2024 ging het centraal inschrijvingsregister van start. Alle kandidaten voor een sociale woningen werden gecentraliseerd in één register, wat betekent dat er nog maar 1 inschrijving nodig is voor meerdere woonmaatschappijen.

Inschrijven gebeurt volledig digitaal. Aanmelden kan via Itsme of via een identiteitskaartlezer.

Actualisatie van de bestaande dossier

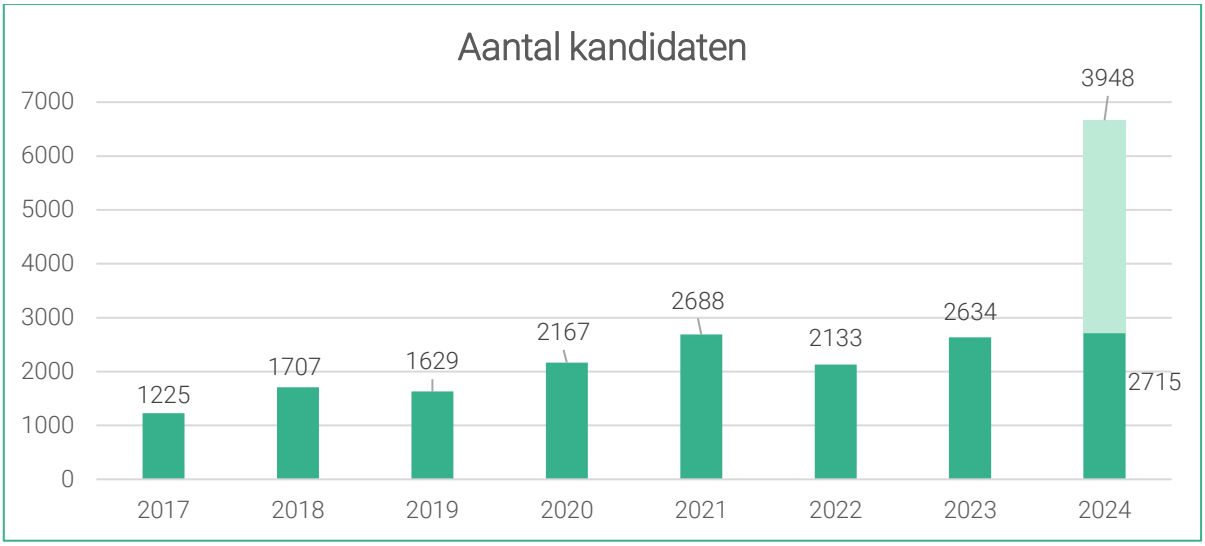
Alle kandidaten die reeds een aanvraagdossier hadden lopen bij 1 of meerdere woonmaatschappijen kregen een nieuw dossier in het centraal inschrijvingsregister. Ze behielden hierbij de inschrijvingsdatum van hun oudste dossier bij een woonmaatschappij.

Kandidaten moesten hun dossier opnieuw bevestigen in het centraal inschrijvingsregister. Dit werd aanzien als een eenmalige actualisatie bij opstart van het centraal inschrijvingsregister. De bedoeling hiervan was om passieve dossiers te verwijderen en de kandidaten hun dossier zelf te laten nakijken op eventueel verouderde gegevens.

Gezien de volledige actualisatie digitaal is verlopen, heeft Woonpunt ingezet op een nauwe samenwerking met alle sociale partners en lokale besturen. Hierdoor konden kandidaten bij diverse organisaties terecht voor hulp bij de actualisatie van hun dossier.

3.2.2. Wachtlijst

De opstart van het centraal inschrijvingsregister had een grote impact op de wachtlijst. Alle kandidaten werden ingeschreven bij de woonmaatschappij die actief is in het werkingsgebied van hun woonstkeuze. Vanaf 2023 -2024 was WPZ individueel verantwoordelijk voor 7 gemeenten, terwijl dit voordien maar om 5 gemeenten ging en deze taak gedeeld werd met andere verhuurkantoren en huisvestingsmaatschappijen. WPZ kreeg er dus heel wat kandidaten bij. Het totaal aantal kandidaten steeg na actualisatie tot 6663 in december 2024.



Voor 2715 kandidaten is WPZ de primaire verhuurder. Woonpunt beheert de kandidatuur en staat in voor aanpassingen en verdere actualisatie. Voor 3948 kandidaten is WPZ de secundaire verhuurder. Deze kandidaten hebben in het CIR keuzes gemaakt voor woningen van Woonpunt Zennevallei maar hun dossiers wordt verder beheerd door een andere woonmaatschappij. In deze dossiers staat WPZ niet in voor aanpassingen of actualisaties.

Het domicilie van de kandidaat-huurder bepaalt momenteel niet automatisch of WPZ de primaire verhuurder is of niet.

3.2.3. Nieuwe inschrijvingen kandidaten

Naast een enorme stijging van het totaal aantal kandidaten is ook het aantal nieuwe inschrijvingen sterk gestegen in 2024. We zouden daarom kunnen stellen dat het centraal inschrijvingsregister de drempel om zich in te schrijven voor een sociale woning voor veel kandidaten heeft verlaagd.

In totaal schreven zich 1263 nieuwe kandidaten in voor een sociale woning bij WPZ in 2024. Dit is een **verdubbeling ten opzichte van 2023.**

Jaar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal	662	602	655	597	714	773	629	1263

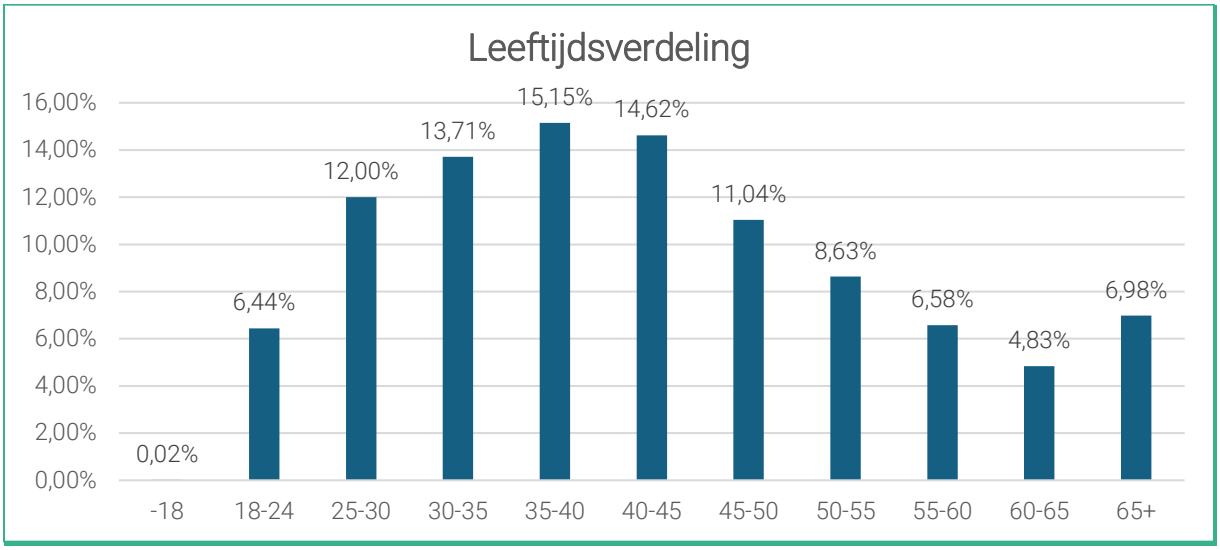
3.2.4. Analyse kandidaat-huurders

De gemiddelde kandidaat

De gemiddelde kandidaat is een alleenstaande van arbeidsgeschikte leeftijd met of zonder kinderen, is woonachtig in Vlaams-Brabant, heeft een gemiddeld inkomen van 21.109,36 euro en heeft geen of weinig lokale binding met het werkingsgebied van Woonpunt.

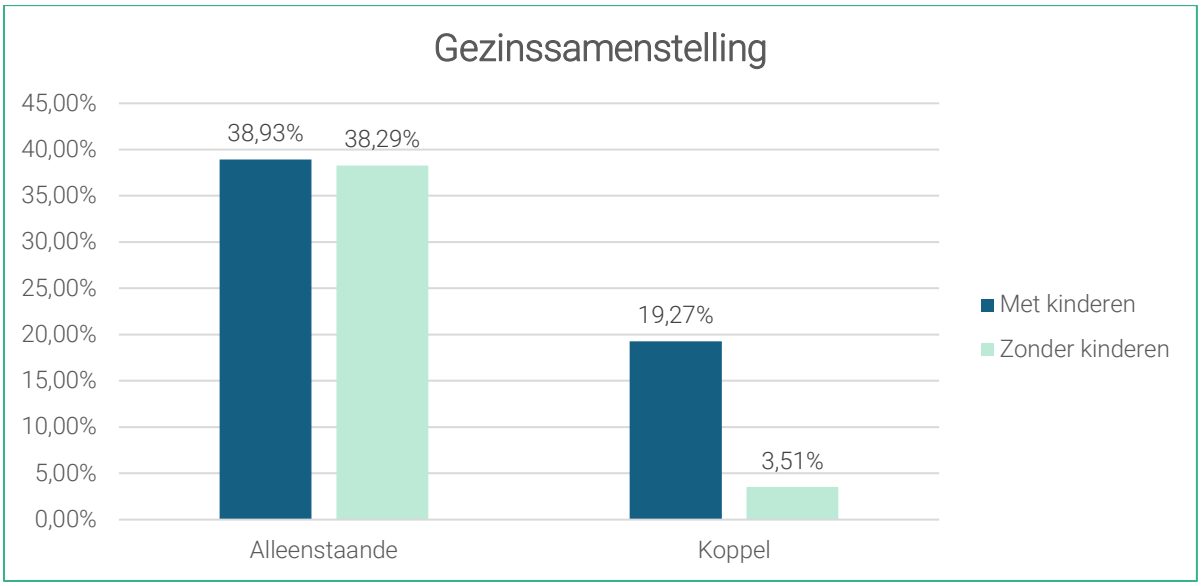
De gemiddelde kandidaat uit het werkingsgebied is ook alleenstaande van arbeidsgeschikte leeftijd maar is vaker zonder kinderen en heeft een gemiddeld gezinsinkomen van 22.268,27.

Leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen



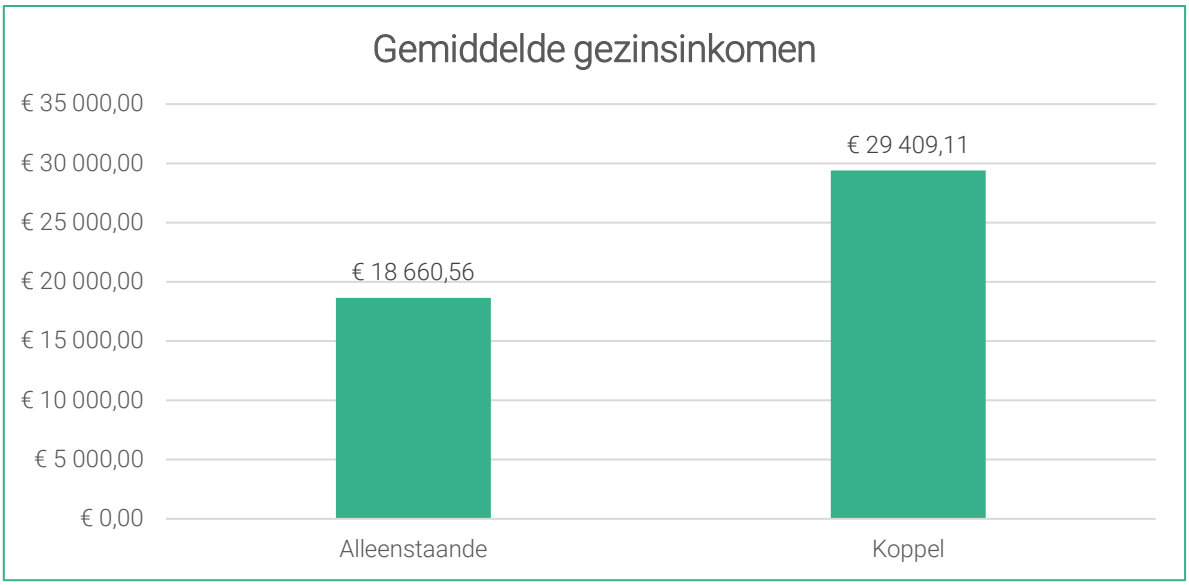
Het merendeel van de kandidaten op de wachtlijst bevindt zich in de beroepsactieve leeftijdscategorieën onder de 65 jaar. Slechts 7% van de kandidaten is 65 jaar of ouder.

De meerderheid van de kandidaten op de wachtlijst zijn alleenstaanden. In totaal gaat het om 77,22% van de kandidaten. 22,78% van de kandidaten betreft koppels. De meerderheid van de kandidaten, 58,20%, heeft ook inwonende kinderen.



Het gemiddelde geïndexeerde inkomen van een kandidaat op de wachtlijst bedraagt 21.109,36 euro. Het gaat om het geïndexeerde inkomen uit 2021,2022 of 2023 en dit van alle inwonenden zonder het inkomen van de kinderen die ten laste zijn.

Koppels hebben over het algemeen een hoger inkomen dan alleenstaanden.

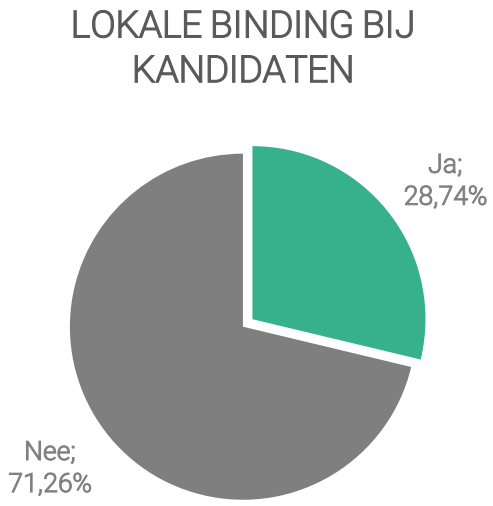


Woonplaats

De meeste van de kandidaten wonen in Vlaams-Brabant. In totaal gaat het om 63,47% van de kandidaten. 18,01% van de kandidaten is afkomstig uit Brussel en 8,79% uit Oost-Vlaanderen. De overige 9.73% van de kandidaten woont in andere provincies of heeft momenteel geen geldig adres (0.29%)

Woonplaats kandidaten	Percentage
Luxemburg	0,06%
Namen	0,20%
Geen geldig adres	0,29%
Limburg	0,50%
Luik	0,53%
Waals-Brabant	0,95%
West-Vlaanderen	1,47%
Henegouwen	1,71%
Antwerpen	4,04%
Oost-Vlaanderen	8,79%
Brussel	18,01%
Vlaams-Brabant	63,47%
Eindtotaal	**100,00%**

3.2.5. Lokale binding



De toewijzing van een sociale woning wordt in zeer sterke mate bepaald door de lokale binding van de kandidaat. Kandidaten zonder lokale binding komen nooit in aanmerking voor een reguliere toewijzing. Daarom maken we een onderscheid tussen de kandidaten met lokale binding en kandidaten zonder lokale binding.

Slechts 28,87% van de kandidaten op de wachtlijst heeft een vorm van lokale binding met het werkingsgebied. Dit gaat om 1915 kandidaten.

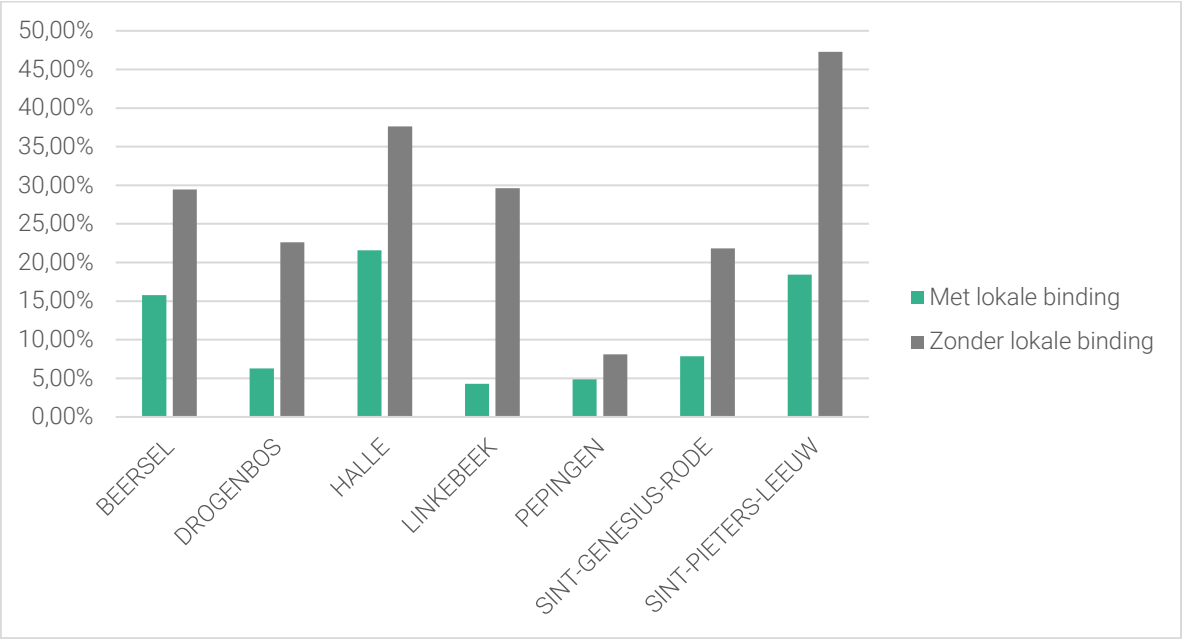
4748 kandidaten of 71,26%, heeft geen enkele vorm van lokale binding met het werkingsgebied. Zij maken geen kans op toewijzing.

Lokale binding?

Naast de verplichte algemene voorrangsregels houden wij ook rekening met de gemeentelijke toewijzingsreglementen op basis van lokale binding. Dit houdt in dat er per gemeente nog eens specifieke voorrangsregels zijn voor mensen die een nauwe band hebben met de gemeente (of de regio).

Zo wordt er in de meeste van onze gemeenten voorrang gegeven aan kandidaten die sinds hun geboorte in de gemeente wonen. Nadien aan kandidaten die minimum 10 jaar in de gemeente hebben gewoond, enzoverder.

Lokale binding per keuzegemeente



Wanneer we kijken naar het aantal kandidaten per gemeente valt het op dat **heel wat kandidaten zonder lokale binding kiezen voor Sint-Pieters-Leeuw (47,29%) en Halle (37,64%)**

Wanneer we deze 2 gemeenten nader bekijken valt het op dat vooral voor Sint-Pieters-Leeuw heel wat meer kandidaten zonder lokale binding afkomstig zijn uit Brussel (815) dan dat het geval is voor Halle (509). Het feit dat Sint-Pieters-Leeuw grenst aan Brussel kan hierbij aan de basis liggen. Het grootste aantal kandidaten zonder lokale binding blijft wel afkomstig uit Vlaams-Brabant. (3117 in totaal)

Mate van lokale binding

De meeste kandidaten met lokale binding wonen al 20 jaar of meer of in hun keuzegemeente of woonden er 10 jaar voor hun 18 jaar. Daarna komen de kandidaten die er al 2 jaar wonen. De kleinste groep wordt gevormd door de kandidaten die sinds geboorte in hun keuzegemeente wonen. Het betreft 88 kandidaten. Zij vormen wel de top van de wachtlijst gezien hun prioriteit het zwaarste doorweegt.

De kandidaten die slechts 5 jaar in de afgelopen 10 jaar in een gemeente wonen noemen we de kandidaten met een zwakke lokale binding. In praktijk blijkt deze prioriteit onvoldoende om in aanmerking te komen voor een toewijzing. Enige uitzondering hierop zijn de toewijzingen in de gemeente Drogenbos. Daar zijn slechts 2 prioriteiten voor lokale binding. De lokale binding voor kandidaten die 5 jaar in de laatste 10 jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond, weegt hierbij het zwaarste door. We kunnen voor deze gemeente dus wel zeggen dat deze kandidaten kans maken op toewijzing.

Hierdoor kunnen we stellen dat er **slechts 1505 van 6663 kandidaten bij WPZ in aanmerking komen voor een reguliere toewijzing**.

1) sinds geboorte	54	23			3	7	1	88
2) 10 jaar voor 18 jaar	38	32			24	22		116
2) minimaal 20 jaar	335	190				96		608
3) 10 jaar in de gemeente	218	214		18	65	75	15	592
5/10 j onafgebroken in gemeente	179	162	101	15	26	55	10	548
5/10 j onafgebroken in werkingsgebied	564	554	297	226	375	727	273	1185
Geen lokale binding in keuzegemeente	2559	3203	1526	2001	1485	2030	568	4877
Eindtotaal	3947	4378	1924	2260	1978	3012	867	6663

3.2.6. Werklast aan kandidaturen

Ondanks de invoering van het CIR heeft Woonpunt Zennevallei nog werk aan het verwerken van kandidaturen. Voor een woonmaatschappij heeft het vooral zin om tijd te besteden aan kandidaten die ooit in aanmerking zullen komen voor toewijzing. Hierbij kunnen we onderscheid maken tussen 2 types van kandidaturen:

1. Kandidaten met een lokale binding: zij komen vroeg of laat in aanmerking voor toewijzing.
2. Kandidaten die in het werkingsgebied wonen: zij moeten zich verplicht inschrijven bij de bevoegde woonmaatschappij van hun domiciliegemeente om recht te krijgen op een huurpremie van de Vlaamse Overheid.

	Inwoner werkingsgebied	Inwoner buiten werkingsgebied	Eindtotaal
Met lokale binding	1651	264	1915
Zonder lokale binding	654	4094	4748
Eindtotaal	2305	4358	6663

Uit de cijfers blijkt dat 4094 kandidaten geen lokale binding hebben en ook niet in het werkingsgebied wonen. De tijd die WPZ, maar ook de kandidaat zelf, aan deze inschrijvingen besteedt is weinig zinvol. De kans dat het ooit tot een toewijzing zal komen is miniem.

Om een duidelijk beeld te krijgen van de werklast aan deze 4094 kandidaten wordt een onderscheid gemaakt tussen de primaire en secundaire kandidaturen. Voor 381 kandidaten is Woonpunt primaire verhuurder. Deze kandidaturen moeten volledig door WPZ beheerd worden. Voor 3713 kandidaten is WPZ secundaire verhuurder. Ondanks dat de dossiers niet door WPZ worden beheerd, heeft WPZ hier wel nog wat administratief werk aan.

3.2.7. Keuze kandidaten

Door de invoering van het CIR zien we een **verandering in woonstkeuze** bij kandidaten. Voordien werden de appartementen en woningen met 2 slaapkamers relatief vaak opgenomen als keuze. Nu is het via het CIR niet meer mogelijk om als alleenstaande een woonst met 2 slaapkamers te kiezen. (Hiervoor moet afzonderlijk contact opgenomen worden met de woonmaatschappij.)

Verder hebben we nu ook **zicht op de totale vraag van kandidaten**. Ook woonstkeuzes die WPZ momenteel niet in haar aanbod heeft, kunnen aangeduid worden bij inschrijving. Hieruit blijkt vooral een grote vraag naar woningen met 1 of 2 kamers of meer dan 5 kamers. Al blijkt deze vraag naar grotere woningen voornamelijk te komen van kandidaten zonder lokale binding.

Met lokale binding

Aangezien een grote meerderheid van de kandidaten geen kans heeft op een toewijzing bekijken we hieronder ook enkel de keuzes van de kandidaten met lokale binding. Hieruit blijkt dat de vraag naar zeer grote woningen enorm verkleint en de vraag naar woongelegenheden met 8 of meer kamers zelfs volledig verdwijnt. Voor woning of appartementen met 6 of 7 kamers blijven er slechts 3 kandidaten over.

Appartementen

Gemeente	0	1	2	3	4	5	6	7	Eindtotaal
Beersel	48	462	412	384	219	70	2	1	1050
Drogenbos	9	163	142	181	110	35	1		418
Halle	65	677	551	487	280	79	2	1	1439
Linkebeek	27	132	120	106	58	24	1		286
Pepingen	19	138	135	126	75	23	1		326
Sint-Genesius-Rode	33	197	222	209	125	45	2	1	523
Sint-Pieters-Leeuw	58	570	446	431	257	77	2	1	1227
Totaal unieke kandidaten	78	922	742	624	340	91	2	1	1915

Woningen

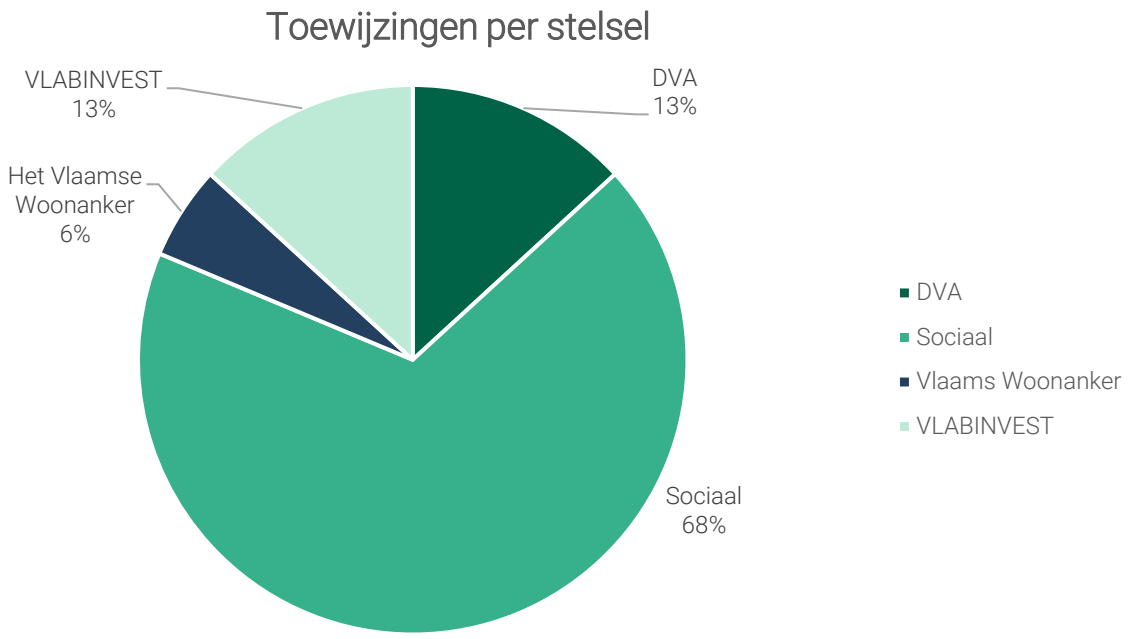
Gemeente	1	2	3	4	5	6	7	Eindtotaal
Beersel	368	370	381	219	70	2	1	940
Drogenbos	119	131	181	110	35	1		368
Halle	523	479	482	280	79	2	1	1258
Linkebeek	105	109	105	58	24	1		255
Pepingen	124	124	125	75	23	1		309
Sint-Genesius-Rode	167	191	208	125	45	2	1	476
Sint-Pieters-Leeuw	475	413	428	257	77	2	1	1117
Totaal unieke kandidaten	690	637	619	340	91	2	1	1640

Kanttekening bij de interpretatie van de cijfers: Het gaat steeds om de telling van keuzes. Eén kandidaat kan voor verschillende types woningen kiezen in twee verschillende gemeenten. Daarom is het steeds belangrijk om naar het totaal aantal unieke kandidaten te kijken. Zo worden er door kandidaten met lokale binding in totaal 353 keuzes gemaakt voor woningen met 5 kamers. Maar deze 353 keuzes worden slechts door 91 kandidaten gemaakt. Men moet dus geen 353 woonoplossingen hebben, maar 91.

3.3. Analyse verhuringen

In 2024 vonden in totaal 182 nieuwe verhuringen plaats. Dit is een duidelijke stijging ten opzichte van voorgaande jaren. Zo vonden er in 2023 'slechts' 128 nieuwe verhuringen plaats.

De meeste toewijzingen hadden betrekking op de eigen sociale woningen van WPZ, goed voor 124 toewijzingen of 68% van het totaal. Daarnaast werden er zowel via het Vlabinvest-huurstelsel als via de doorverhuuractiviteit elk 24 panden verhuurd. Goed voor elk 13% van het totaal aantal toewijzingen. Tot slot zorgde WPZ voor 10 toewijzingen (6%) van Het Vlaamse Woonanker. (Voorheen bekend als de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting)



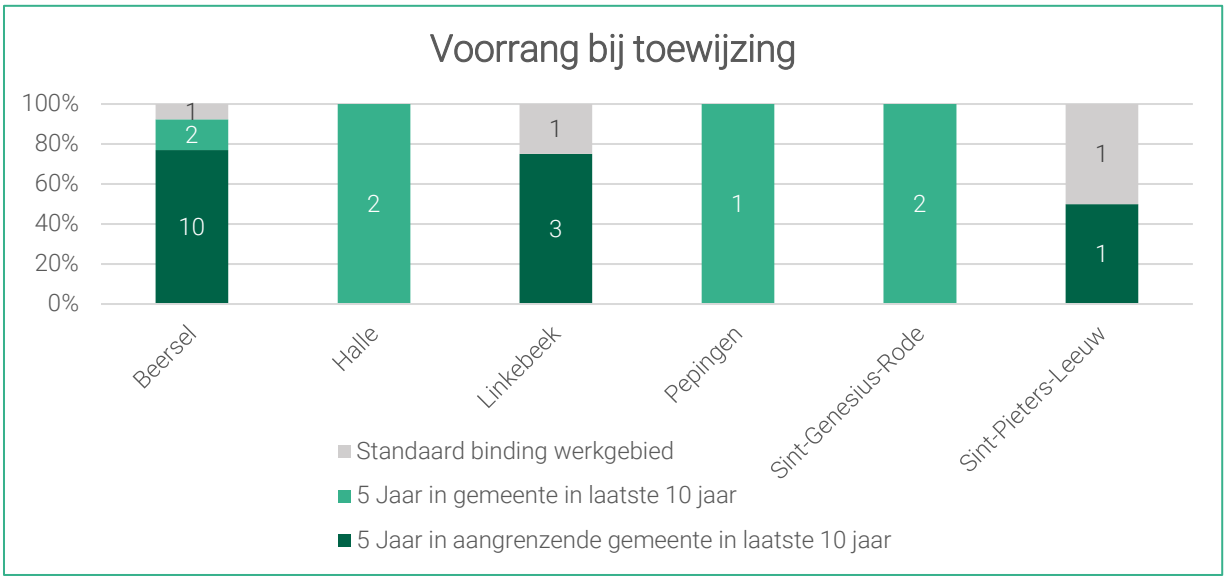
3.3.1. Vlabinvest

In 2024 werden 24 Vlabinvest-panden toegewezen. 6 hiervan werden voor het eerst verhuurd. In totaal beschikt WPZ over 97 Vlabinvest-panden. Daarmee werd in 2024 ongeveer een kwart van het Vlabinvest-patrimonium opnieuw of voor het eerst verhuurd.

Toewijzingen met prioriteit

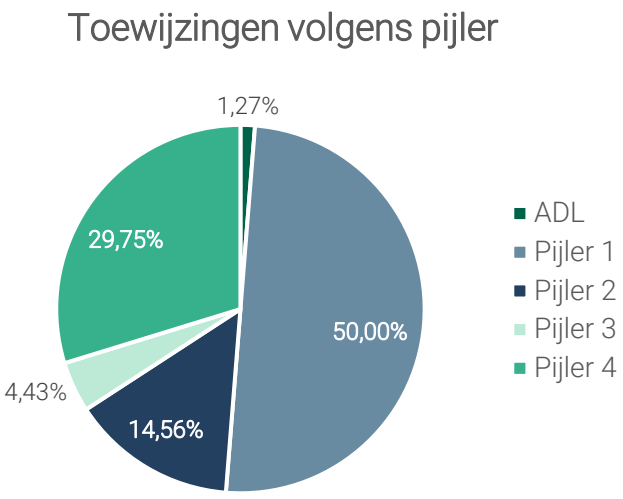
Om in aanmerking te komen voor een Vlabinvest-woning moeten kandidaat-huurders voldoen aan een aantal voorwaarden. Zo moeten kandidaten over een Vlabinvest-erkenning beschikken, wat inhoudt dat de kandidaat moet voldoen aan bepaalde inkomensgrenzen en geen andere eigendom in het bezit mag hebben dat geschikt is voor wonen Daarnaast wordt er prioriteit gegeven aan mensen met een duidelijke band met de regio, bijvoorbeeld: door er te wonen, te werken, of er familie te hebben. Deze voorwaarden zijn erop gericht om mensen met een lokale verankering meer kansen te geven op betaalbaar wonen in hun eigen streek.

Alle verhuringen via Vlabinvest gebeuren dan ook aan kandidaten met een Vlabinvest-erkenning. Daarbij wordt rekening gehouden met de lokale woonbinding. 21 van 24 kandidaten hadden een nauwe band met de gemeente waarin de woning gelegen is of met een aanpalende gemeente. 3 kandidaten hadden 'slechts' een standaard binding met het werkgebied van Vlabinvest.



3.3.2. Sociale verhuringen

De sociale verhuringen zijn goed voor 87% van de totale verhuringen in 2024. Ze omvatten zowel de toewijzingen in eigen sociaal patrimonium (68%) als in patrimonium van Het Vlaamse Woonanker (6%) als de verhuring van ingehuurde woningen (13%). De toewijzingen gebeuren allemaal op basis van de 4 pijlers zoals bepaald in het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen. Daarnaast zijn er ook de verhuringen van ADL-woningen, of woningen voor huurders die begeleid worden bij Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen (=ADL). Deze vallen buiten het toewijzingssysteem.



Pijler	Aantal
ADL	2
Pijler 1	79
Pijler 2	23
Pijler 3	7
Pijler 4	47
Eindtotaal	158

Pijler 1

De meeste toewijzingen vonden plaats binnen pijler 1. Dit zijn de **reguliere toewijzingen** op basis van lokale binding, mantelzorg of wachttijd. In 2024 werd geen enkele woning toegewezen aan kandidaten met de prioriteit van mantelzorg. **Alle toewijzingen gebeurden uitsluitend op basis van lokale binding.**

Lokale binding	Beersel	Drogenbos	Halle	Linkebeek	Pepingen	SGR	SPL	Totaal	Totaal %
5 jaar in werkingsgebied laatste 10 jaar				5				5	6%
10 jaar gemeente	4		5	8	1	2	1	21	27%
20 jaar in de gemeente	5		7	1			7	20	25%
5 jaar in gemeente laatste 10 jaar		2		2				4	5%
Sedert geboorte	1		16			2	5	24	30%
Voor 18 jaar 10 jaar	2		1				2	5	6%
Eindtotaal	12	2	29	16	1	4	15	79	100%

Opvallend hierbij is dat de meeste toewijzingen gebeuren op basis van een sterke lokale binding. 30% van de toewijzingen gaat naar kandidaten die sinds geboorte in de gemeente wonen. In Halle gaat het zelfs om 55% van de kandidaten. Dit terwijl deze groep slechts een minderheid van de kandidaten op de wachtlijst vormt.

Nog eens 25% van de toewijzingen gaat naar kandidaten die 20 jaar in de gemeente wonen. 6% gaat naar kandidaten die voor hun 18 jaar, 10 in de gemeente woonden. Deze prioriteiten zijn in waarde gelijk aan elkaar. In totaal krijgt deze groep dus 31% van de toewijzingen.

27% van de toewijzingen gaat naar kandidaten die 10 jaar in de gemeente wonen. Hierbij moet opgemerkt worden dat dit percentage voornamelijk afkomstig is van het hoge aantal toewijzingen met deze prioriteit in Linkebeek. 50% van de kandidaten werd daar toegewezen met deze prioriteit. Dit komt door de oplevering van een nieuw complex waarbij veel toewijzingen gelijktijdig plaatsvonden.

Pijler 2

In totaal werden 23 toewijzingen uitgevoerd onder pijler 2. Het gaat om de 'versnelde' toewijzingen op basis van de objectieve criteria **woonnood** of via de stuurgroep **versnelde toewijzing**. In 2024 vonden er ook uitzonderlijk nog toewijzingen plaats op basis van het SVK-puntensysteem aangezien we nog in een overgangsperiode zaten.

Het bestuursorgaan en de toewijzingsraad besloten om voor de toewijzingen pijler 2 voornamelijk ingehuurde panden te gebruiken. Dit zorgt er ook voor dat toewijzingen in pijler 2 voornamelijk gebeuren in gemeenten met veel ingehuurd patrimonium.

De meeste toewijzingen binnen pijler 2 gebeuren in Halle met 15 toewijzingen.

Gemeente/stelsel	Sociaal - DVA	Sociaal – eigen beheer	Eindtotaal
Beersel		1	1
Halle	9	6	15
Pepingen	2		2
SPL	5		5
Eindtotaal	**16**	**7**	**23**

16 toewijzingen vinden plaats in ingehuurd patrimonium. Zeven vinden plaats in eigen patrimonium.

Toewijzingen in eigen patrimonium	Beersel	Halle	Totaal
Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel		1	1
Versnelde toewijzing Beersel	1		1
Versnelde toewijzing Halle		5	5
Eindtotaal	1	6	**7**

Van de 16 toewijzingen in ingehuurd patrimonium gingen de meeste toewijzingen naar kandidaten die dakloos zijn. 5 toewijzingen gingen naar kandidaten die effectief dakloos zijn. 6 naar kandidaten die een tijdelijke opvang hebben. Nog eens 2 kandidaten kregen een toewijzing omdat ze hun huidige woning rechtsgeldig en binnen de 3 maand moesten verlaten.

3 kandidaten kregen nog een toewijzing op basis van het oude SVK-puntensysteem.

Toewijzingen in ingehuurd patrimonium (DVA)	Halle	Pepingen	SPL	Eindtotaal
Geen huisvesting, opvang of verblijf in nachtopvang hebben	3		2	5
Oud SVK puntensysteem	2	1		3
Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	3	1	2	6
Woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen 3 maanden	1		1	2
Eindtotaal	9	2	5	**16**

Pijler 3

De toewijzingen in pijler 3 omvatten de **toewijzingen aan doelgroepen**. Het gaat om de bejaardenpaviljoentjes in Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Linkebeek en de woningen die aangepast zijn voor rolstoelgebruikers. Er werden 7 woningen toegewezen binnen pijler 2, het gaat voornamelijk om bejaardenpaviljoentjes.

Pijler	Beersel	Halle	Linkebeek	SPL	Eindtotaal
Fysieke beperking, Rolstoelgebruiker	1	1			2
Bejaarden		1	1	3	5
Eindtotaal	**1**	**2**	**1**	**3**	**7**

Pijler 4

In pijler 4 worden de toewijzingen opgenomen aan **zittende huurders die met prioriteit verhuizen naar een andere woning**. In totaal gaat het om 30% van de toewijzingen in 2024. Goed voor 47 toewijzingen.

Van alle toewijzingen in pijler 4 gaat er 36% naar sociale huurders die onder- of overbezet wonen en verhuizen naar een geschikte woning voor hun gezin. Het gaat om 15 huurders. Dit betreft de enige groep waarvan we kunnen stellen dat de oude woning opnieuw in verhuur zal gaan. De toewijzing leidt dus vrij snel tot een nieuwe verhuur, mogelijks in een andere pijler.

Gemeente	Art 6.28 5° Huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting of huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt
Beersel	3
Halle	8
Sint-Pieters-Leeuw	4
Eindtotaal	**15**

26% gaat naar huurders van een ingehuurd pand die moeten verhuizen omdat de eigenaar of Woonpunt de opzeg gaf van de ingehuurde woning. Het gaat om 12 huurders. De woningen zijn opgezegd en verdwijnen uit het patrimonium.

Gemeente	Art 6.28 7°Huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning
Beersel	1
Halle	7
Linkebeek	1
Sint-Pieters-Leeuw	3
Eindtotaal	**12**

De grootste groep (43%) zijn huurders die moeten verhuizen omdat hun sociale woning binnen een renovatieproject valt of omdat er andere grote werken in de woning gepland staan. De woningen verdwijnen niet altijd uit het patrimonium maar zullen wel voor lange tijd leeg staan.

Opgelet: de vermelde gemeente is deze van toewijzing. De woning die moet verlaten worden ligt mogelijks in een andere gemeente.

Gemeente	Art 6.28 9° Zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning
Beersel	5
Buizingen	1
Halle	6
Linkebeek	2
Sint-Genesius-Rode	2
Sint-Pieters-Leeuw	4
Eindtotaal	**20**

ADL (= Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen)

In 2024 werden ook 2 ADL-woningen verhuurd. Het gaat om volledige **aangepaste woningen voor huurders met een beperking** die verbonden zijn aan de ADL-zorgcentrale van PIA (voorheen ADO Icarus).

Om in aanmerking te komen voor de woningen moeten kandidaten naast de voorwaarden voor sociale huur ook recht hebben op een persoonsvolgend budget. Hiermee kunnen ze hun zorg, ondersteuning en assistentie betalen bij PIA. De zorg is namelijk verbonden aan de woning.

De kandidaten voor deze woningen worden voorgedragen door PIA.

Door de verstrenging van de toelatingsvoorwaarden sociale huur en de lange wachttijden voor een persoonsvolgend budget is het vaak moeilijk een geschikte kandidaat te vinden voor de ADL-woningen.

4. Communicatie

4.1. In de pers

2024

01

Woonpunt Zennevallei op de radio

Naar aanleiding van de Pano reportage “de wachtlijst” op de VRT, geeft algemeen directeur Bart Vranken uitleg over sociale huisvesting in de Zennevallei. Lokale binding, wachtlijsten en financiering komen aan bod.

03

Woonpunt Zennevallei voert strijd tegen domiciliefraude: “Vaak loos alarm”

Op vier jaar tijd zijn tien sociale huurders bij Woonpunt Zennevallei bestraft op het bezit van een eigendom in het buitenland of op domiciliefraude. Dit komt neer op 0,5 procent van onze huurders. We voeren regelmatig controles, maar vaak blijkt het dus loos alarm te zijn.

09 & 10

Extra kinderopvang in Alsemberg en Halle

De besturen van Beersel en Halle kondigen de bouw van nieuwe kinderdagverblijven aan voor komende jaren. De kinderopvang in Alsemberg komt op de plek van 2 voormalige woningen van WPZ. De kinderopvang in Halle is deel van het nieuwbouwproject Windmolenveld.

Elke opvang zal voorzien in 14 opvangplaatsen waarvan 25% met prioriteit wordt toegewezen aan huurders van WPZ.

11

Woonproject Laekenweide in Lot van start

WPZ kondigt met haar partners de start aan van het woonproject Laekenweide (Lot) met 64 nieuwe woongelegenheden en een kinderdagverblijf. Dit veelzijdige project brengt sociale huurwoningen, woningen voor middeninkomens en rolstoeltoegankelijke woningen samen in één ontwikkeling met aandacht voor duurzaamheid en de omliggende buurtbewoners.

4.2. Infosessies projecten

Infosessie woonproject Bogaarden fase 3: plannen wijk – 15/04/2024

Naar aanleiding van de gewijzigde bouwplannen van Bogaarden fase 3, werden de buurtbewoners opnieuw uitgenodigd voor een infosessie.

Het aantal appartementen is herzien naar 11. Er wordt ook aandacht geschonken aan parkeergelegenheid en de gemeenschappelijke groene ruimte voor 't Schoolhuys.

Hoewel bepaalde buurtbewoners nog wat zorgen uitten, was het heersende gevoel positiever dan bij de laatste infosessie in 2022.

Infosessie woonproject Laekenweide (Lot) – 30/11/2024

Nieuwbouwproject Laekenweide is een project van 64 woningen en 1 kinderdagverblijf. Het project omvat allerhande type woningen voor grote en kleine gezinnen en voor kandidaten met een klein tot gemiddeld inkomen.

Omwille van de grootschaligheid is het van belang de buurt goed te informeren. Om deze reden werd voorafgaand aan de werken een buurtinfomoment georganiseerd. Om zoveel mogelijk mensen te bereiken werd dit op een zaterdag georganiseerd. De plannen werden toegelicht en de buurtbewoners werden getrakteerd op een wafel.

4.3. Buurtbabbels

Na een aantal jaren zonder buurtbabbels, zijn de werknemers van WPZ opnieuw tot bij de huurders gegaan voor een babbel, een hapje en een drankje.

Een buurtbabbel is voor de werknemers de gelegenheid om huurders te ontmoeten die niet altijd de weg vinden tot bij Woonpunt. De wooncoach van de wijk is steeds aanwezig waardoor de huurders bij hun latere vragen weten bij wie ze terechtkunnen. Verder is een buurtbabbel de ideale moment om buren bij elkaar te brengen en aan het gemeenschapsgevoel te werken.

Dit jaar werden buurtbabbels georganiseerd in Molenborre, de Seizoenswijk, de Melkerijstraat, Vogelweelde, een deel van Lot en Hof Roger Thiéry.

5. Financiën

5.1. FiGi, financiële gezondheidsindicatoren (2023)

De financiële gezondheid van een woonmaatschappij 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 ging 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 om alle schulden te dekken. Dit jaar is er wel terug een lichte verbetering van de score maar de toestand blijft zorgwekkend.

5.1.1. Liquiditeit

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

Aspect financiële gezondheid			Liquiditeit		
Ratio			Current ratio	Onmiddellijke liquiditeitsratio	Netto kaspositie bij VMSW
FiGi 2023	2021	Resultaat ratio	0,90	0,10	443.441,9
		Puntenscore ratio	0	0	1
		Gewogen puntenscore ratio	0	0	1
	2022	Resultaat ratio	1,32	0,47	441.720,3
		Puntenscore ratio	0,5	0	1
		Gewogen puntenscore ratio	1,0	0,0	2,0
	2023	Resultaat ratio	0,68	0,38	463.126,6
		Puntenscore ratio	0	0	1
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	3,0

Current Ratio
Meet of de WOONMAATSCHAPPIJ 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 woonmaatschappij met haar gelden al haar verplichtingen van het voorbije boekjaar heeft kunnen betalen.

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

Het current ratio ging in stijgende lijn sinds 2019. In 2022 stond deze ratio eindelijk weer in het oranje wat betekende dat we onze kortetermijnschulden makkelijker konden afbetalen. In 2023 zien we echter terug een verslechtering van deze ratio. Dit komt doordat het aantal leningen enkel maar stijgt.

Ook de onmiddellijke liquiditeit is gedaald ten opzichte van vorig jaar. Dit cijfer, net als de netto kaspositie, geven weer dat er in 2023 weer net iets minder woningen werden verkocht waardoor er dus ook minder cash beschikbaar was.

Dit bevestigt andermaal wat de commissaris reeds jaren en wat meermaals op de Raad van Bestuur wordt vermeld inzake het liquiditeitsprobleem bij sociale huur. De commissaris bevestigde eveneens dat WPZ wel beschikt over een goede solvabiliteit. Dit wordt ook hieronder bevestigd door de FiGi.

5.1.2. Solvabiliteit

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

Aspect financiële gezondheid			Solvabiliteit		
Ratio			Graad van financiële onafhankelijkheid	Zelffinancierings-graad	Dekking van het VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening
FiGi 2023	2021	Resultaat ratio	28,71%	17,11%	44,00
		Puntenscore ratio	1	1	0
		Gewogen puntenscore ratio	1	1	0,0
	2022	Resultaat ratio	29,43%	18,10%	59,00
		Puntenscore ratio	1	1	0
		Gewogen puntenscore ratio	2,0	2,0	0,0
	2023	Resultaat ratio	29,62%	18,49%	30,00
		Puntenscore ratio	1	1	1
		Gewogen puntenscore ratio	3,0	3,0	3,0

Graad van financiële onafhankelijkheid

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

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 woonmaatschappij 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 29,62% zeer goed en is stabiel gebleven ten opzichte van de vorige jaren.

De zelffinancieringsgraad is voor het tweede jaar op rij ook licht gestegen tot 18,49%. De dekking van het vreemd vermogen op lange termijn daarentegen is gedaald tot 30,00 wat een goede zaak is. Waar het vorig jaar nog 59 jaar duurde vooraleer we met de cashflow ons uitstaand vreemd vermogen konden aflossen, is dit nu slechts 30 jaar.

5.1.3. Rentabiliteit

De rentabiliteit geeft de winstgevendheid van de onderneming weer.

Aspect financiële gezondheid			Rendabiliteit		
Ratio			Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Cost/income-ratio	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening
FiGi 2023	2021	Resultaat ratio	106,18%	105,51%	59,89%
		Puntenscore ratio	0	0	0,5
		Gewogen puntenscore ratio	0	0	0,5
	2022	Resultaat ratio	112,33%	113,73%	67,70%
		Puntenscore ratio	0	0	0,5
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	1,0
	2023	Resultaat ratio	98,94%	104,58%	73,34%
		Puntenscore ratio	0,5	0	0
		Gewogen puntenscore ratio	1,5	0,0	0,0

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 woonmaatschappij 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 woonmaatschappij 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 2022 weer iets op vooruit gegaan tot 98,94%. Dit toont aan dat we als woonmaatschappij nog steeds niet voldoende inkomsten hebben om al onze kasuitgaven te dekken.

Ook het cost/income ratio is sinds vorig jaar iets verbeterd.

De netto operationele marge uit de gewone bedrijfsuitvoering is dan weer verslechterd en gestegen boven 70%. Dit geeft aan dat de oorzaak van de financiële moeilijkheden toch ook bij de operationele werking ligt en niet enkel bij de zware leninglasten van de woonmaatschappij. De voorbereidingen van de noodzakelijke renovaties met enerzijds leegstand en anderzijds hoge herstellingskosten om bijkomende leegstand te vermijden wegen zwaar op de operationele werking.

5.1.4. Werkings- en onderhoudskosten

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

Aspect financiële gezondheid			Kosten beheersing
Ratio			Kosten-beheersingsratio
FiGi 2023	2021	Resultaat ratio	47,55%
		Puntenscore ratio	0
		Gewogen puntenscore ratio	0
	2022	Resultaat ratio	36,66%
		Puntenscore ratio	0,5
		Gewogen puntenscore ratio	1,0
	2023	Resultaat ratio	30,00%
		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

5.1.5. Samenvatting FiGi 2023

Aspect financiële gezondheid			Totaalscore Financiële Gezondheidsindex
Ratio			
FiGi 2023	Gewogen totaalscore per aspect		27,5
	2021	Resultaat ratio	
		Puntenscore ratio	
		Gewogen puntenscore ratio	
	2022	Resultaat ratio	
		Puntenscore ratio	
		Gewogen puntenscore ratio	
	2023	Resultaat ratio	
		Puntenscore ratio	
		Gewogen puntenscore ratio	

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 27,5, heeft de woonmaatschappij een matige financiële gezondheid.

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 woonmaatschappij 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.

Er is wel nog een kanttekening te maken. De officiële berekening is deze waarbij enkel met boekjaar 2023 wordt gewerkt (boekjaar 2023 is omwille van de omvorming naar de WM het nieuwe startpunt van de FiGi-berekening, dit jaar wordt de FiGi berekend op basis van de boekjaren 2023 en 2024, en vanaf het volgende jaar werken we opnieuw met 3 boekjaren). Voor boekjaar 2023 is de FiGi 15 (op een totaal van 30), terwijl de FiGi op basis van de boekjaren 2021-2022-2023 de score van 27,5 (op een totaal van 60) heeft. Wonen in Vlaanderen evalueert de woonmaatschappijen op basis van de FiGi-score van boekjaar 2023, d.i. 15 (op een totaal van 30).

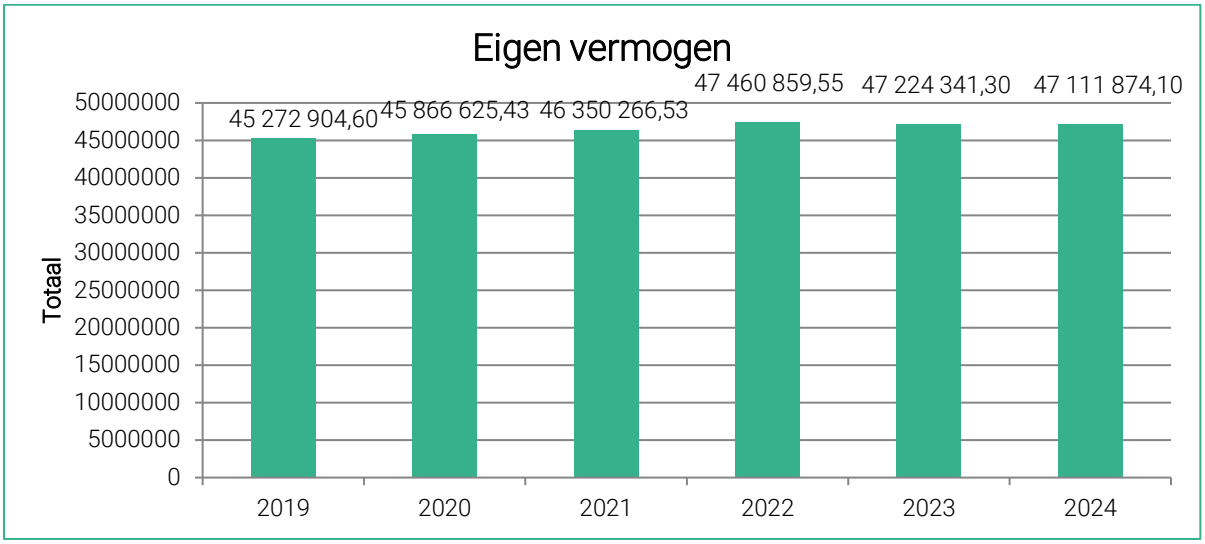
Aspect financiële gezondheid			Totaalscore Financiële Gezondheidsindex
Ratio			
FiGi 2023	Gewogen totaalscore per aspect		15,0
	2021	Resultaat ratio	
		Puntenscore ratio	
		Gewogen puntenscore ratio	
	2022	Resultaat ratio	
		Puntenscore ratio	
		Gewogen puntenscore ratio	
	2023	Resultaat ratio	
		Puntenscore ratio	
		Gewogen puntenscore ratio	

5.2. Kerncijfers

Eigen vermogen

2019	2020	2021	2022	2023	2024
45.272.904,60	45.866.625,43	46.350.266,53	47.460.859,55	47.224.341,30	47.111.874,10

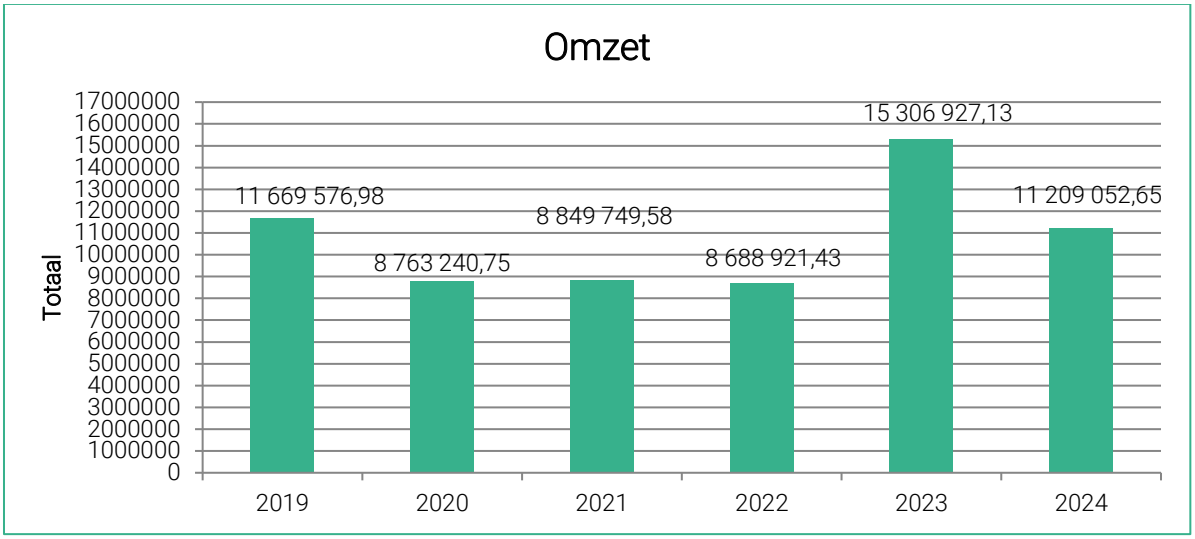
Het eigen vermogen is de laatste 3 jaar stabiel gebleven.



Omzet

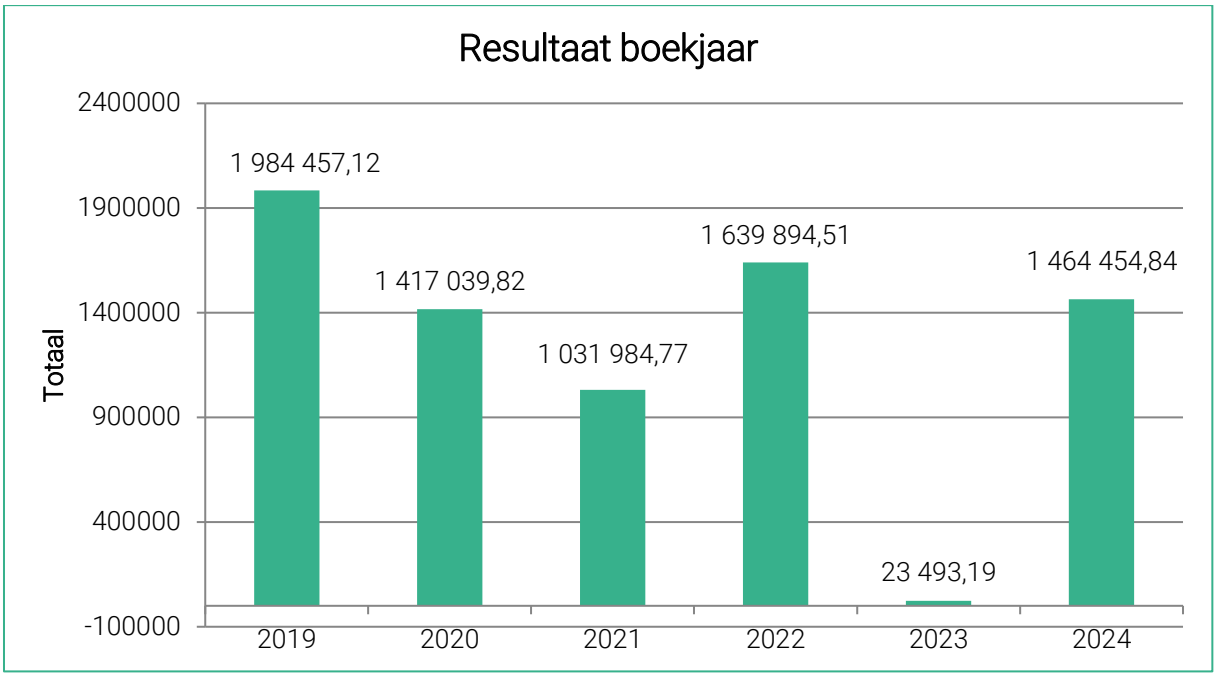
2019	2020	2021	2022	2023	2024
11.669.576,98	8.763.240,75	8.849.749,58	8.688.921,43	15.306.927,13	11.209.052,65

De omzet is sterk gedaald in vergelijking met vorig jaar. Dit komt voornamelijk doordat in 2023 de koopwoningen van Vroenenbos werden verkocht.



Resultaat van het boekjaar (te bestemmen resultaat)

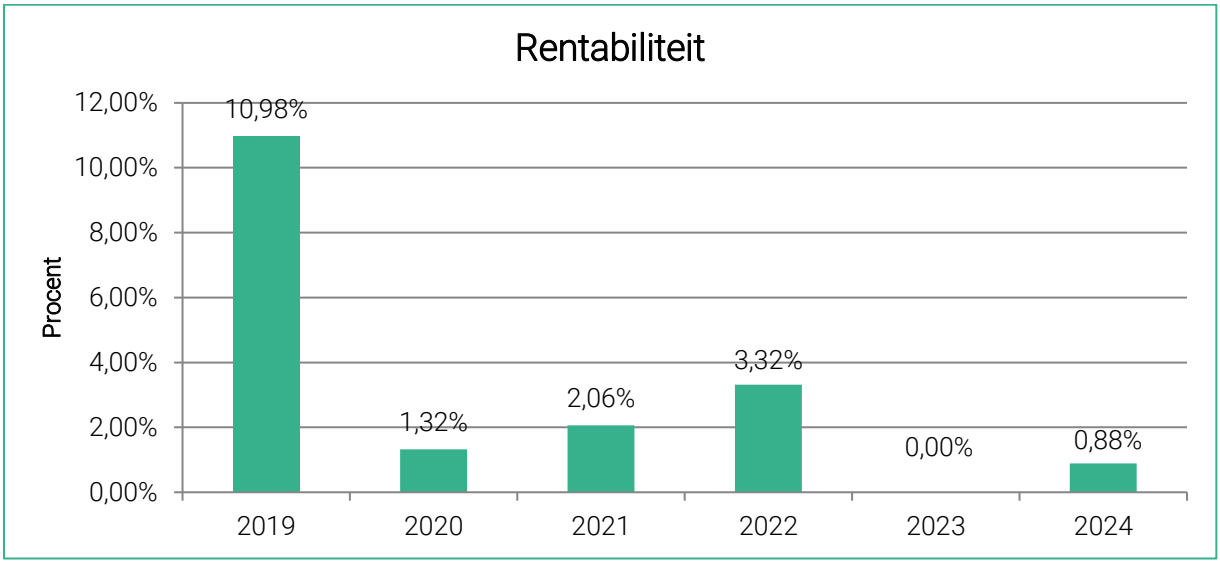
2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.984.457,12	1.417.039,82	1.031.984,77	1.639.894,51	23.493,19	1.464.454,84



Rentabiliteit

Netto-rentabiliteit van het eigen vermogen, voor belasting.

2019	2020	2021	2022	2023	2024
10,98%	1,32%	2,06%	3,32%	0,00%	0,88%

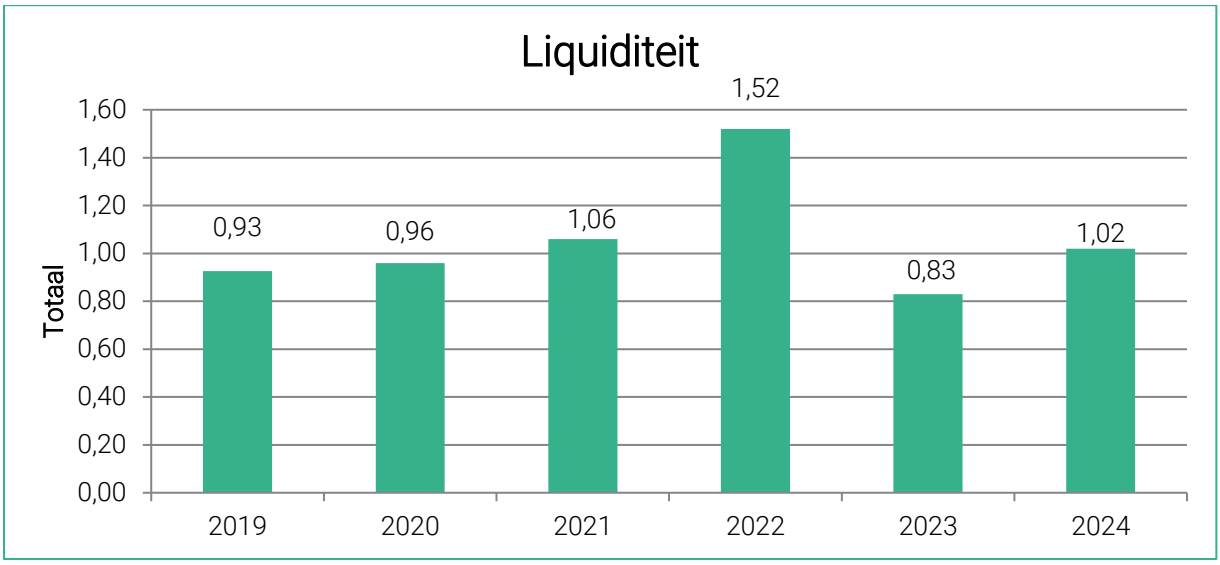


Berekening: winst (verlies) van het boekjaar / eigen vermogen (10/15)

Financiële structuur

Liquiditeit in ruime zin

2019	2020	2021	2022	2023	2024
0,93	0,96	1,06	1,52	0,83	1,02



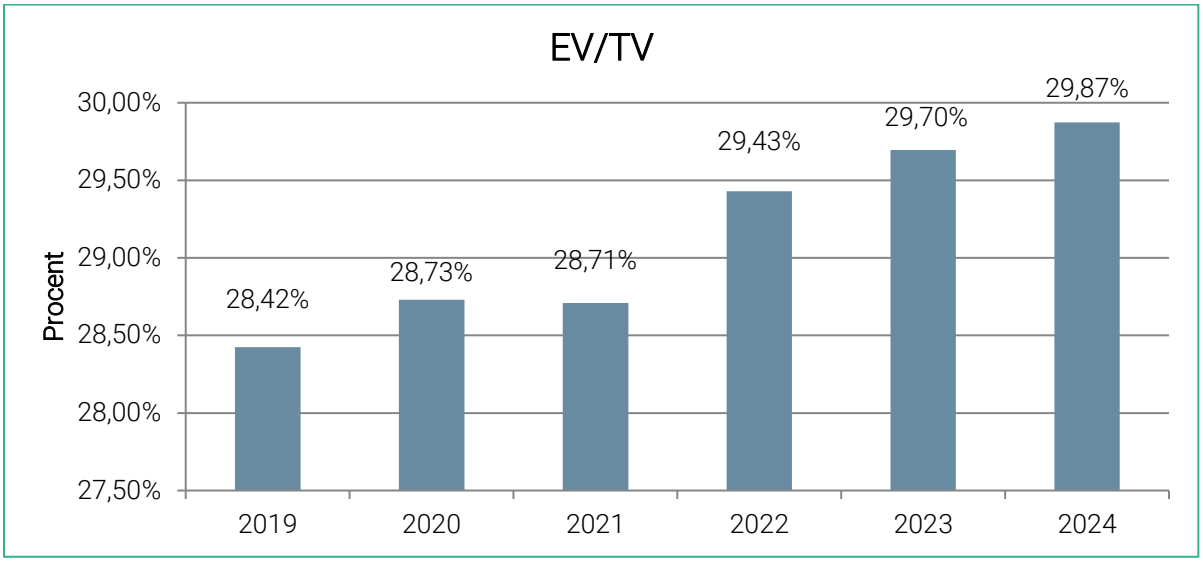
Berekening: (3+40/41+50/53+54/58+490/1)/(42/48+492/3)

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

2019	2020	2021	2022	2023	2024
28,42%	28,73%	28,71%	29,43%	29,70%	29,87%



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.