



# Activiteitenverslag

Boekjaar

2025



## Inhoudstafel

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Deel I Algemeen</b>                       | <b>2</b>  |
| 1.1. Voorwoord                               | 2         |
| 1.2. Werkingsgebied                          | 3         |
| 1.3. Bestuur en overlegplatformen            | 3         |
| 1.3.1. Missie en visie                       | 3         |
| 1.3.2. Algemene Vergadering                  | 3         |
| 1.3.3. Raad van Bestuur                      | 5         |
| 1.3.4. Dagelijks Bestuur                     | 6         |
| 1.3.5. Toewijzingsraad                       | 6         |
| 1.3.6. Overlegplatformen                     | 7         |
| 1.3.7. Partner en facilitator                | 9         |
| 1.4. Personeel                               | 12        |
| 1.4.1. Organisatiestructuur                  | 12        |
| 1.4.2. Medewerkers                           | 13        |
| 1.4.3. Organisatiecultuur & welzijn          | 14        |
| <b>Deel II Patrimonium</b>                   | <b>15</b> |
| 2.1. Woningen in beheer                      | 15        |
| 2.1.1. Cijfers                               | 15        |
| 2.1.2. Leegstand                             | 17        |
| 2.1.3. Klachtenmanagement                    | 20        |
| 2.1.4. Klanttevredenheid                     | 20        |
| 2.2. Projecten                               | 21        |
| 2.2.1. Projecten in uitvoering op 31/12/2025 | 21        |
| 2.2.2. Projecten in voorbereiding            | 22        |
| 2.2.3. Innovatieve projecten                 | 24        |
| <b>Deel III Klanten</b>                      | <b>25</b> |
| 3.1. Huur                                    | 25        |
| 3.1.1. Onze huurders                         | 25        |
| 3.1.2. Huurprijs                             | 26        |
| 3.1.3. Debiteurenbeheer                      | 30        |
| 3.2. Kandidaat-huurders                      | 31        |
| 3.2.1. Centraal Inschrijvingsregister (CIR)  | 31        |
| 3.2.2. Evolutie en kerncijfers               | 31        |
| 3.2.3. Profiel van de kandidaat-huurders     | 33        |
| 3.2.4. Woningbehoefte                        | 38        |
| 3.2.5. Verhuringen                           | 40        |
| <b>Deel IV Globaal onderzoek (GLOBO)</b>     | <b>46</b> |
| <b>Deel V Financiën</b>                      | <b>47</b> |
| <b>Deel VI Communicatie</b>                  | <b>52</b> |

# Deel I Algemeen

## 1.1. Voorwoord



2025 was voor Woonpunt Zennevallei een jaar van verdieping.

De woonmaatschappij kon de verdere herstructurering nog niet afronden, omdat de verplichte overname van ongeveer 900 woningen van Het Vlaamse Woonanker in Drogenbos en Sint-Pieters-Leeuw op het moment van dit schrijven nog zonder duidelijke timing blijft.

Dit betekent echter niet dat het WPZ-team heeft stilgezeten. De overgangsfase werd benut om de werking inhoudelijk te versterken.

Na de structurele hervormingen en de uitbreiding van het werkingsgebied in 2023 en de lancering van het Centraal Inschrijvingsregister in 2024, lag in 2025 de focus op verdere uitdieping. Woonpunt Zennevallei investeerde bewust in kwaliteitsvolle groei. Zo werd de renovatieplanning uit 2018 verder uitgerold en strategisch uitgebreid met het patrimonium van Het Vlaamse Woonanker dat in de toekomst wordt overgenomen. Voor minstens de helft van deze woningen worden ambitieuze renovatie- of vervangingsprojecten voorbereid. Dit met het doel de woonkwaliteit voor de huurders te verbeteren en de wooneenheden toekomstgericht én duurzaam te maken.

WPZ kreeg meermaals de kans om in dialoog te gaan met beleidsmakers en waardevolle praktijkinzichten te delen, onder meer over de werklast die sinds het CIR komt kijken bij de verwerking van kandidaten zonder lokale binding. Tegelijk zette WPZ belangrijke stappen op vlak van digitalisering en automatisering. Het team zette mee de schouders onder de uitrol van het CWR. Via dit Centraal Woningregister heeft WPZ rechtstreeks toegang tot authentieke digitale bronnen waardoor OVAM- of EPC-attesten voortaan geautomatiseerd kunnen worden verwerkt. WPZ zal ook in 2026 verder inzetten op de koppeling met authentieke bronnen zoals VLOK, Vlabel, ... om haar werking nog efficiënter te maken.

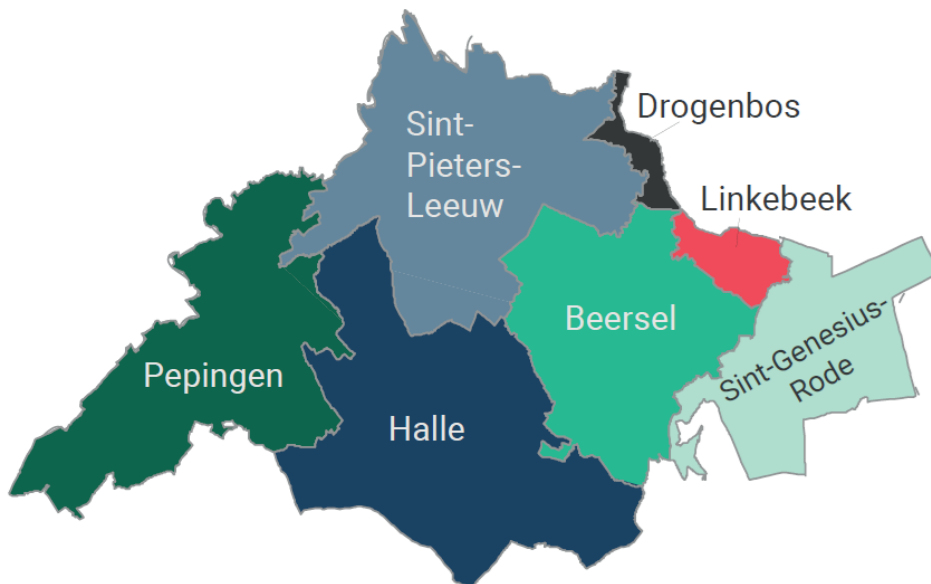
Duurzaamheid en innovatie liepen als een rode draad doorheen het jaar. De samenwerking met energiecoöperatie Aster werd uitgebreid waardoor we hernieuwbare energie beschikbaar konden stellen aan onze sociale huurders. Woonpunt Zennevallei kreeg voor haar inzet op duurzaamheid zelfs voor het tweede jaar op rij een erkenning binnen het kader van 'innovatieve projecten'. En samen met Vlabinvest blijft WPZ zich inzetten voor kwaliteitsvol en betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand.

2025 staat symbool voor de bewuste keuze van Woonpunt Zennevallei voor verdieping, vooruitgang en vernieuwing, gedragen door een geëngageerd team.

**Bart Vranken, algemeen directeur**

## 1.2. Werkingsgebied

Woonpunt Zennevallei is een woonmaatschappij, erkend voor de uitvoering van het **Vlaamse Woonbeleid** in het werkingsgebied Halle-Vilvoorde-Zuid. Daarbij is zij actief in 7 gemeenten, namelijk Halle, Beersel, Sint-Pieters-Leeuw, Pepingen, Drogenbos, Linkebeek en Sint-Genesius-Rode.



## 1.3. Bestuur en overlegplatformen

### 1.3.1. Missie en visie

Een huis is meer dan bakstenen alleen. Woonpunt Zennevallei stelt zich als missie bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en wil daarom zorgen voor een voldoende groot aanbod **kwaliteitsvol en betaalbaar wonen**. Tegelijk streeft Woonpunt Zennevallei naar **toekomstgerichte en geschikte woningen** in een kwaliteitsvolle woonomgeving.

### 1.3.2. Algemene Vergadering

Sinds de oprichting bestaat Woonpunt Zennevallei dankzij een samenwerking tussen **private en publieke aandeelhouders**. Dit is een weerspiegeling van het coöperatieve model waarop de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn gegroeid.

Met de vorming van de woonmaatschappij in 2023 zette de Vlaamse Overheid in op een verdere professionalisering en vereenvoudiging van de sector. Daarbij wordt er gestreefd naar meer controle vanuit de lokale besturen, waarbij de werking van de woonmaatschappij duidelijk publiek gestuurd wordt.

In dat kader zullen private aandeelhouders in de toekomst geleidelijk uitdoven en evolueert de aandeelhoudersstructuur naar een model met uitsluitend publieke aandeelhouders.

## Overzicht aandeelhouders Woonpunt Zennevallei op 31/12/2025

### Publieke aandeelhouders

|                             |
|-----------------------------|
| Stad Halle                  |
| Provincie Vlaams-Brabant    |
| Gemeente Beersel            |
| Vlaamse Gemeenschap         |
| Gemeente Sint-Pieters-Leeuw |
| Gemeente Sint-Genesius-Rode |
| OCMW Halle                  |
| Gemeente Linkebeek          |
| Gemeente Drogenbos          |
| Gemeente Pepingen           |

### Private aandeelhouders – Middenveldorganisaties

|  |
|--|
| Zenne en Dijle   |
| Vzw Socialistische Eendracht en Solidariteit van Halle |

### Private aandeelhouders – individuele burgers

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

### 1.3.3. Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur bepaalt de krijtlijnen van het beleid van de woonmaatschappij. Zij waakt over de goede werking, volgt de wettelijke opdrachten op en ziet toe op het Dagelijks Bestuur en de directie.

In het kader van de verkiezingen van oktober 2024 werd het mandaat van de zittende bestuurders stopgezet en keurde de Raad van Bestuur op 26 februari 2025 de nieuwe samenstelling van het bestuursorgaan goed.

Deze grijpt terug naar een beslissing van de Algemene Vergadering van 8 november 2022 waar beslist werd de mandaten als volgt te verdelen:

- Eén mandaat van bestuurder wordt voorbehouden voor de Provincie Vlaams-Brabant.
- Drie mandaten van bestuurder worden voorbehouden voor de gemeente Beersel.
- Vijf mandaten van bestuurder worden voorbehouden voor de Stad Halle.
- Eén mandaat van bestuurder wordt voorbehouden voor de gemeente Sint-Genesius-Rode.
- Vier mandaten van bestuurder worden voorbehouden voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.
- Eén mandaat van bestuurder wordt voorbehouden aan een vertegenwoordiger van de private aandeelhouders.

De Raad van Bestuur is zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de vennootschap, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. Bij de samenstelling van het bestuursorgaan, wordt rekening gehouden met de bekwaamheidsvereisten die de Vlaamse Regering vaststelt.

#### Samenstelling Raad van Bestuur op 31/12/2025

|                        |                      |                                    |                          |
|------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------|
| <b>Voorzitter</b>      | Hugo Vandaele        | Gemeentebestuur Beersel            |                          |
| <b>Ondervoorzitter</b> | Benjamin Swalens     | Stadsbestuur Halle                 |                          |
| <b>Bestuurders</b>     | Gunther Coppens      | Provincie Vlaams-Brabant           |                          |
|                        | Guy Tordeur G.       | Private aandeelhouder              |                          |
|                        | Nicolas Kuczynski    | Gemeentebestuur Sint-Genesius-Rode |                          |
|                        | Eddy Deknopper       | Gemeentebestuur Beersel            |                          |
|                        | Elsie De Greef *     | Gemeentebestuur Beersel            |                          |
|                        | Bart Keymolen        | Gemeentebestuur Sint-Pieters-Leeuw |                          |
|                        | Kristof Beckers      | Gemeentebestuur Sint-Pieters-Leeuw |                          |
|                        | An Speeckaert        | Gemeentebestuur Sint-Pieters-Leeuw |                          |
|                        | Nourhène El-Mowafy   | Gemeentebestuur Sint-Pieters-Leeuw |                          |
|                        | Liesbet Allonsius**  | Stadsbestuur Halle                 |                          |
|                        | Rogier Lindemans     | Stadsbestuur Halle                 |                          |
|                        | Sven Pletincx        | Stadsbestuur Halle                 |                          |
|                        | Geertje Van Cuyck    | Stadsbestuur Halle                 |                          |
|                        | <b>Waarnemers***</b> | Luc Decrick                        | Gemeentebestuur Pepingen |
|                        |                      | Daniel Cnops                       | Gemeentebestuur Pepingen |
| Eric Somerhausen       |                      | Gemeentebestuur Linkebeek          |                          |

*Wijzigingen binnen de samenstelling van de Raad van Bestuur:*

\*In juli 2025 werd Evelien Barbieux vervangen door Elsie De Greef namens gemeentebestuur Beersel.

\*\* In december 2025 werd Eva Demesmaeker vervangen door Liesbet Allonsius namens stadsbestuur Halle.

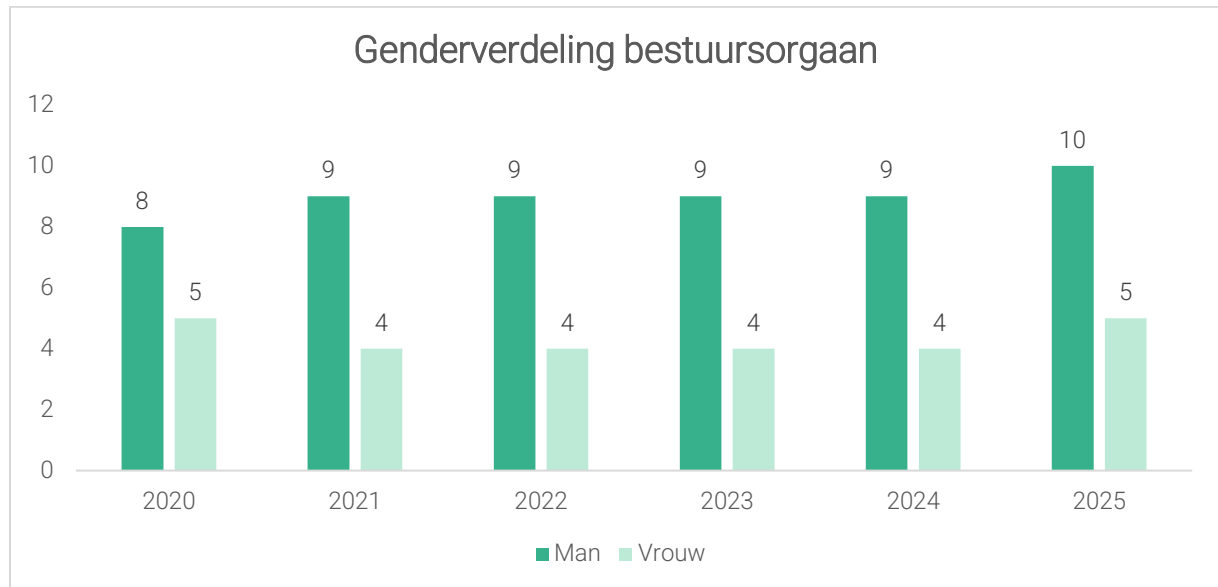
\*\*\* Onze waarnemers hebben een adviserende functie.

In 2025 kwam de Raad van Bestuur 22 keer samen.

## Genderdiversiteit

Woonpunt Zennevallei streeft altijd naar een samenstelling waarbij ten hoogste twee derde van de stemgerechtigde leden van de Raad van Bestuur van hetzelfde geslacht zijn, en is hiertoe inmiddels verplicht in het kader van artikel 4.39/5 Vlaamse Codex Wonen.

Op 31 december 2025 waren 5 op de 15 leden van de Raad van Bestuur van het vrouwelijke geslacht.



### 1.3.4. Dagelijks Bestuur

De Raad van Bestuur van Woonpunt Zennevallei van 26 februari 2025 ging over tot de installatie van het Dagelijks Bestuur. Dit bestuursorgaan staat in voor het dagelijks beheer van de woonmaatschappij, binnen de klijtlijnen die door de Raad van Bestuur werden vastgelegd op 6 mei 2025. De Raad van Bestuur bepaalt de samenstelling, de bevoegdheden, de duur en de wijze van uitoefening van het Dagelijks Bestuur en oefent hierop toezicht uit.

Het Dagelijks Bestuur van de woonmaatschappij is als volgt samengesteld:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Hugo Vandaele    | Voorzitter         |
| Benjamin Swalens | Ondervoorzitter    |
| Bart Vranken     | Algemeen Directeur |

Het Dagelijks Bestuur kwam in 2025 8 keer samen en rapporteerde periodiek aan de Raad van Bestuur over de uitoefening van haar opdracht.

### 1.3.5. Toewijzingsraad

De Toewijzingsraad binnen de woonmaatschappij heeft als opdracht om toe te zien op een correcte, transparante en rechtvaardige toewijzing van sociale woningen en waakt over de juiste toepassing van de Vlaamse toewijzingsregels en het lokaal toewijzingsreglement. De Toewijzingsraad speelt een rol in de controle en advisering rond versnelde toewijzingen (pijler 2). Binnen Woonpunt Zennevallei bestaat de Toewijzingsraad uit politieke en ambtelijke vertegenwoordigers. Deze samenwerking zorgt ervoor dat beslissingen niet alleen aansluiten bij de sociale noden, maar eveneens afgestemd blijven op het lokale beleid.

Vanaf 1 januari 2027 zijn de nieuwe toewijzingsregels voor toewijzingen van een sociale woning definitief van toepassing in Vlaanderen, waarvoor per werkingsgebied een nieuw toewijzingsreglement nodig is. Woonpunt Zennevallei startte in 2025 via de Toewijzingsraad Halle-Vilvoorde-Zuid met de voorbereiding hiervan in functie van het einde van de overgangsbepalingen op 31 oktober 2026. Het reglement wordt in 2026 ter goedkeuring voorgelegd aan de betrokken gemeenteraden.

De Toewijzingsraad bestaat uit politieke vertegenwoordigers van de gemeenten, sociale partners en patrimoniumhouders, met ambtelijke ondersteuning zonder stemrecht. Naar aanleiding van de verkiezingen stuurden sommige gemeenten vanaf 2025 een nieuwe afgevaardigde.

### 1.3.6. Overlegplatformen

Woonpunt Zennevallei draagt graag actief bij aan het lokaal woonbeleid en positioneert zich als een open en constructieve partner in overleg met de sector, (lokale) overheden en welzijnspartners. Of het nu gaat om thema's zoals zorg, mobiliteit, duurzame energie of regelgeving: Woonpunt Zennevallei denkt graag actief én constructief mee. Dankzij haar aanpak bouwt Woonpunt Zennevallei continu bruggen met externe partners.

#### Lokaal Woonoverleg

Woonpunt Zennevallei is actief lid van het Lokaal Woonoverleg in de verschillende lokale besturen in haar werkingsgebied en neemt constructief deel aan elke vergadering. Iedere gemeente is verplicht om twee keer per jaar een Lokaal Woonoverleg te organiseren.

In de gemeenten waar Woonpunt Zennevallei diverse projecten heeft lopen, wordt naast het Lokaal Woonoverleg ook een periodiek overleg georganiseerd om korter op de bal te kunnen spelen.

#### Periodiek overleg met de lokale besturen

De woonmaatschappij stemt via een periodiek overleg met elk lokaal bestuur in haar werkingsgebied het woonbeleid op lokaal niveau af, met het oog op een gezamenlijke aanpak van de huidige en toekomstige uitdagingen binnen het sociaal woonbeleid.

#### Stuurgroep Buurtwerking Halle en Sint-Pieters-Leeuw

WPZ zetelt mee in de stuurgroep Buurtwerking van Halle en heeft al de eerste contacten gelegd voor de samenwerking met buurtwerking in Sint-Pieters-Leeuw. Dit moet gezien worden binnen het kader van de toekomstige fusie van WPZ met Het Vlaamse Woonanker. Het doel is om in de nabije toekomst de werking rond buurthuizen en de rol die WPZ hierin kan spelen op mekaar af te stemmen.

#### Directeuroverleg woonmaatschappijen Vlaamse Rand

In de Vlaamse Rand werd het directeuroverleg van de woonmaatschappijen Vlaamse Rand uitgebouwd. Dit samenwerkingsverband richt zich op het versterken van het aanbod aan sociale koop- en huurwoningen in de regio, vaak in samenwerking met Vlabinvest. Ook van dit overlegorgaan maakt Woonpunt Zennevallei deel uit.

Gezien de aanhoudende hoge druk op de woningmarkt in de regio blijft het essentieel om op regelmatige basis overleg te plegen en de krachten te bundelen.

## Toekomstforum Halle-Vilvoorde

Het Toekomstforum is het burgemeestersoverleg van Halle-Vilvoorde dat bovenlokale problematieken wenst aan te pakken en op te lossen door overleg. Dit met als doel de kwaliteit van het leven van de inwoners in Halle-Vilvoorde te verbeteren. Woonpunt Zennevallei zetelt als regiopartner mee in dit overleg en vertolkt via deze weg mee de stem van haar klanten.

Het Toekomstforum heeft drie kernopdrachten:

1. **Overleg en afstemming** tussen lokale besturen over gedeelde problemen
2. **Uitwerken van een streekvisie** voor Halle-Vilvoorde en bewaken van de grote beleidslijnen
3. **Formuleren van gezamenlijke standpunten en adviezen**

Dit gebeurt vanuit het besef dat sommige uitdagingen (zoals mobiliteit, onderwijs, economie en werk, veiligheid, welzijn en zorg of taal, integratie en inburgering) de gemeentegrenzen overstijgen.

Op het Toekomstforum van 9 mei 2025 gaven Bart Vranken, algemeen directeur van Woonpunt Zennevallei en Björn Mallants, algemeen directeur van Woonpunts een toelichting. Naar aanleiding van het Centraal Inschrijvingsregister merken de woonmaatschappijen een toename van kandidaten zonder lokale binding. Dit resulteert in een sterke toename van de administratieve last. Beide directeurs gaven toelichting bij de analyse en de omvang van de problematiek en reikten aan de leden van het Toekomstforum ook mogelijke oplossingen aan. Als de woonmaatschappij toegang zou krijgen tot authentieke bronnen zou dit zorgen voor een administratieve vereenvoudiging en meer efficiëntie.



## Overleg op kabinetsniveau

In 2025 had Woonpunt Zennevallei het voorrecht om op regelmatige basis in overleg te gaan met diverse kabinetten. Door in gesprek te kunnen gaan met beleidsmakers, wenst Woonpunt Zennevallei haar werking te optimaliseren en actief te kunnen bijdragen aan een onderbouwd en toekomstgericht woonbeleid.

Tijdens deze contacten worden zowel operationele knelpunten als strategische thema's besproken. Woonpunt Zennevallei signaleert daarbij noden vanop het terrein met bijzondere aandacht voor haar kwetsbaar cliënteel. Op deze manier fungeert zij als brug tussen het beleid en de praktijk.

Gelet op de onderscheiden bevoegdheden van de verschillende kabinetten wordt het overleg op kabinetsniveau georganiseerd. Waar mogelijk resulteert deze samenwerking in concrete acties. In 2025 werd de uitwerking van een taalpromotiekader en woordenboekje mogelijk gemaakt, met steun van de Minister van Vlaamse Rand Ben Weyts die voor dit project een impulssubsidie gaf. Meer uitleg hierover vindt u op p54.

Daarnaast werd WPZ uitgenodigd op het kabinet van Vlaams Minister van Wonen, Melissa Depraetere, voor een overleg over het CIR en de administratieve werklast bij de kandidaten. Dit was een initiatief samen met de burgemeesters van het Toekomstforum.

## Functionele werkgroep Centraal Inschrijvingsregister

Sinds 2024 dienen kandidaat-huurders zich in te schrijven voor een sociale woning via het Centraal Inschrijvingsregister. Het centraal inschrijvingsregister wordt beheerd door enerzijds een stuurgroep die gevoed wordt vanuit het stakeholdersoverleg en anderzijds een functionele werkgroep die bestaat uit Initia, de softwareleveranciers en vertegenwoordigers uit de sector.

Woonpunt Zennevallei heeft het voorrecht om deel te mogen uitmaken van de functionele werkgroep, waardoor zij mee aan het stuur kan zitten van aanpassingen en optimalisaties. De functionele werkgroep neemt deel aan testen en bepaalt de prioriteiten voor de woonmaatschappijen.

Naast de structurele overlegplatformen wordt ook ingezet op operationeel overleg tussen de verschillende diensten van de woonmaatschappijen.

### 1.3.7. Partner en facilitator

Naast een constructieve gesprekspartner treedt Woonpunt Zennevallei ook graag op als facilitator veelal van lokale overheden om mee een kwaliteitsvolle leefomgeving te creëren. Daarbij gaat het om toegang tot groene ruimte, speeltuinen, betaalbare mobiliteit, maar evengoed toegang tot buurthuizen, kinderopvang en zorg.

Een belangrijk aspect van de aanpak van WPZ is de nauwe samenwerking met lokale besturen. In Halle en Beersel, bijvoorbeeld, werden kaderovereenkomsten ontwikkeld om de samenwerking op verschillende niveaus te structureren. Deze overeenkomsten bieden de basis voor verdere subovereenkomsten, die betrekking hebben op specifieke deelwerkingen.

## Kinderopvanginitiatieven

Een concreet voorbeeld van deze samenwerking is de realisatie van kinderopvanginitiatieven, die alleen mogelijk zijn door de hechte samenwerking met lokale besturen en welzijnspartners, zoals het OCMW. Alle betrokken partijen werken vanuit hetzelfde doel: het verrijken van de buurt door het bieden van kwalitatieve kinderopvang die aansluit bij de behoefte van ouders. Het gezamenlijke doel is om deze opvang beschikbaar te stellen voor een groot aantal kinderen.

Het tekort aan kinderopvangplaatsen is al jaren een probleem voor jonge ouders en voor huurders van Woonpunt Zennevallei, daarom stelt Woonpunt Zennevallei woningen ter beschikking aan de lokale besturen in haar werkingsgebied, die op hun beurt de ruimte omvormen tot een groepsopvang voor kinderen van 0-3 jaar.



Tussen 2018 en 2025 realiseerde Woonpunt Zennevallei 82 bijkomende kinderopvangplaatsen in : 't Goudvinkje, Kriebeldorp, Kriebellot, Kriebelbos, Kriebelberg. Slechts 25% van die plaatsen worden bij voorkeur toegewezen aan WPZ-huurders. De overige 75% is voor omwonenden. Op die manier hoopt Woonpunt Zennevallei ook de interactie tussen haar huurders en de buurt te stimuleren.

Dit moet ook worden gezien binnen een ruimere context waarin WPZ haar huurders extra handvaten aanbiedt in functie van activering, net als de initiatieven rond taal (zie p54) en deelmobiliteit (zie verder), en via die weg hun kansen richting arbeidsmarkt vergroot.



## Buurthuizen

Net als bij de kinderopvanginitiatieven stelt Woonpunt Zennevallei woningen ter beschikking van het lokaal bestuur om buurtwerking mogelijk te maken. In Halle gebeurt dit via het Buurthuis Vogelweelde en het Buurthuis Windmoleken. Het Schoolhuys in Bogaarden werd dankzij WPZ als facilitator dit ontmoetingscentrum ook gerealiseerd.

Met deze initiatieven versterkt de woonmaatschappij het sociale weefsel in de wijk en creëert ze een laagdrempelige ontmoetingsplek waar buurtbewoners elkaar kunnen leren kennen. Het buurthuis staat open voor iedereen uit de wijk: kinderen, jongeren en volwassenen. Ervaren begeleiders van Groep Intro spelen daarbij een sleutelrol. Zij bieden concrete ondersteuning en zorgen, waar nodig, voor een gerichte doorverwijzing binnen het netwerk.

## Deelmobiliteit

Samen met lokale overheden zoekt Woonpunt Zennevallei naar toekomstgerichte en betaalbare mobiliteits- en parkeeroplossingen, afgestemd op de noden van sociale huurders. Daarbij gaat de aandacht niet alleen naar autoparkeerplaatsen, maar ook naar kwalitatieve fietsvoorzieningen. Waar mogelijk werkt Woonpunt Zennevallei actief samen met lokale mobiliteitsactoren, van Hoppin'-punten tot initiatieven zoals een fietsbieb en een betere afstemming van het openbaar vervoer rond de wijken. Hoewel dit geen kerntaak is, neemt Woonpunt Zennevallei graag een faciliterende rol op. Zo werden in Halle aan het kantoorgebouw in samenspraak met de stad twee deelwagens via Cambio voorzien en kunnen eerstelijnschulpsverleners tijdelijk gebruikmaken van een parkeerplaats op het privéterrein van WPZ tijdens hun zorgmomenten.

## Duurzame energietransitie

In onze werking zijn we altijd op zoek naar constructieve partners die er door hun expertise mee voor kunnen zorgen dat onze renovatie- en nieuwbouwprojecten de toetssteen van de toekomst doorstaan.

Zo werkt Woonpunt Zennevallei samen met ASTER, een initiatief van Vlaamse woonmaatschappijen. Zij is een belangrijke partner en een klankbord voor zonne-energieprojecten bij sociale huurders. Bij de realisatie en renovatie van woningen staat duurzaam bouwen met milieubewuste materialen en processen centraal.

In 2025 hebben we in totaal 205 installaties waaronder 5 op algemene delen. Opgesplitst per jaar geeft dit:

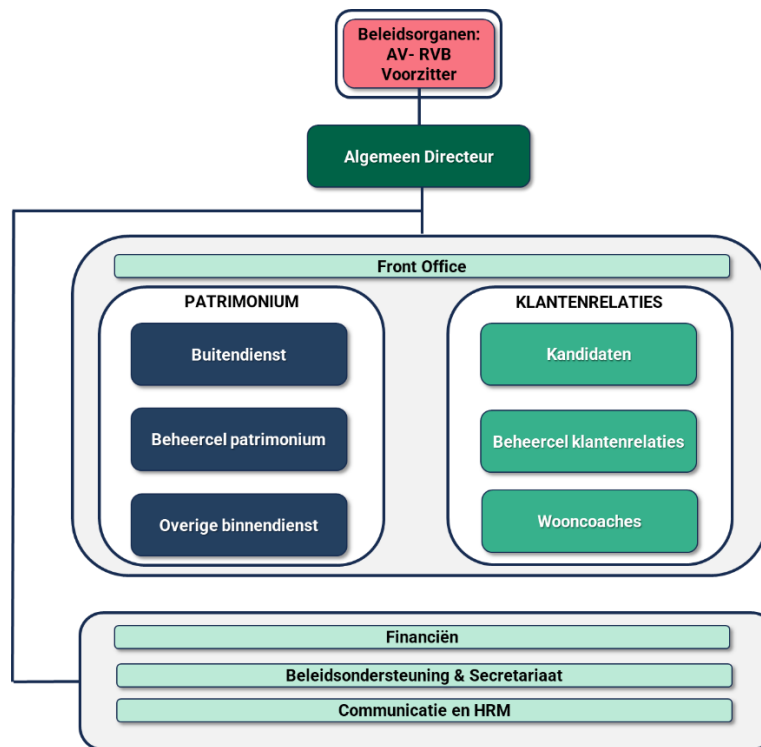
- In 2023 -> 16 installaties met 106 panelen
- In 2024 -> 75 installaties met 375 panelen
- In 2025 -> 114 installaties met 1089 panelen

9,65% van de woongelegenheden heeft intussen een installatie. Met algemene delen bij is dat 9,94%. Hiermee werd in totaal voor 500921,505 KWH stroom opgewekt waarvan er 234361,335 werd geïnjecteerd en 87974,916 zelf werd verbruikt. Er werd 2 ton CO2 bespaard.

In samenwerking met Thermovault investeerde Woonpunt Zennevallei in slimme sturing van verwarming en boilers op basis van effectief gebruik. Deze technologie helpt huurders energie besparen en verhoogt het energiebewustzijn.

## 1.4. Personeel

### 1.4.1. Organisatiestructuur



Woonpunt Zennevallei bestaat uit twee primaire diensten: de dienst patrimonium en de dienst klantenrelaties. Deze diensten houden zich bezig met de kern van onze activiteit: het organiseren van betaalbare huisvesting.

**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 door onder andere klachtenopvolging en verhuurbeheer.

**De dienst klantenrelaties** houdt zich van dichtbij bezig met onze huurders en kandidaten. Wooncoaches begeleiden huurders in het kader van leefbaarheid. 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 woongelegenheden. De beheer cel van de dienst klantenrelaties houdt zich bezig met rapportering en administratieve ondersteuning van hun dienst.

Deze twee diensten worden ondersteund door de **staf dienst** die enerzijds bestaat uit een front office en anderzijds uit een back office. De front office is het eerste aanspreekpunt voor klanten en externen. Zij lossen vragen op en zorgen voor een goede doorstroming van informatie binnen de onderneming. De back office bestaat uit financiën, beleidsondersteuning, HR en communicatie. Zij zijn de ruggengraat van de woonmaatschappij.

Alle medewerkers worden geleid door de algemeen directeur die op zijn beurt rapporteert aan de Raad van Bestuur.

## 41 medewerkers



39%



61%

# 46 jaar

Gemiddelde leeftijd



# 9 jaar

Gemiddelde  
anciënniteit

56.794

gepresteerde uren



37,3 voltijdse  
equivalenten (VTE)



### 1.4.3. Organisatiecultuur & welzijn

#### Aandacht voor het team

Woonpunt Zennevallei hecht veel belang aan de fysieke en mentale gezondheid van haar medewerkers. De woonmaatschappij organiseert veel informele momenten om de samenhang binnen het team te bevorderen. Deze evenementen zijn ondertussen een traditie geworden binnen de onderneming:

- Carnaval Halle
- Verjaardagsfeestjes
- Teambuilding
- Kerstreceptie en nieuwjaarsententje

Onder de noemer 'WPZ & co op de vélo' moedigde WPZ voor het derde jaar op rij haar medewerkers aan om te kiezen voor een duurzaam woon-werkverkeer en actief in te zetten op de gezondheid. Als extra stimulans wordt er aan de teamprestaties telkens een goed doel gekoppeld. De kilometers die in 2025 bij elkaar werden gefietst, brachten een bedrag op van 316 euro dat WPZ doneerde aan de Steunwielmpjes, die rijden voor Kom op tegen Kanker.

De collega's werden aangemoedigd om deel te nemen aan de hyacintentrail die jaarlijks in april in het Hallerbos wordt georganiseerd. Een team van WPZ'ers heeft 8 km gelopen of gewandeld en zo zijn/haar sportiefste beentje voorgezet.

Welzijn op het werk betekent ook aandacht hebben voor de opleidingsnoden van de medewerkers. In 2025 werden rond de 860 uren opleiding geregistreerd, ofwel een gemiddelde van 2.5 dagen per werknemer. Deze opleidingen gebeuren op initiatief van HR of het diensthoofd, maar vooral ook op initiatief van de werknemer zelf. De aandacht voor opleidingen is de laatste jaren gestegen. We blijven streven naar het doel van vijf opleidingsdagen per werknemer.

#### Preventie en veiligheid

WPZ voert een actief preventie- en veiligheidsbeleid en tracht haar medewerkers hier actief in te betrekken.

In 2025 was er bijzondere aandacht voor brandpreventie en kreeg, in navolging van 2024, een tweede groep medewerkers een opleiding brandbestrijding van de brandweer in het opleidingscentrum Pivo te Assen. De derde en laatste groep zal deze opleiding in 2026 afronden.

Er werden ook persoonlijke beschermingsmiddelen (PBM's) aangekocht voor de projectcoördinatoren en veiligheidshesjes die beschikbaar zijn voor het volledige team. De alarmcentrale werd geoptimaliseerd en de veiligheidsinstructiekaarten werden geactualiseerd. Ook werd een inventaris opgemaakt van de gemotoriseerde machines.

De jaarlijks terugkerende controles van gebouwen, ladders en machines werd structureel verdergezet en blijft een belangrijk onderdeel van het veiligheidsbeleid.

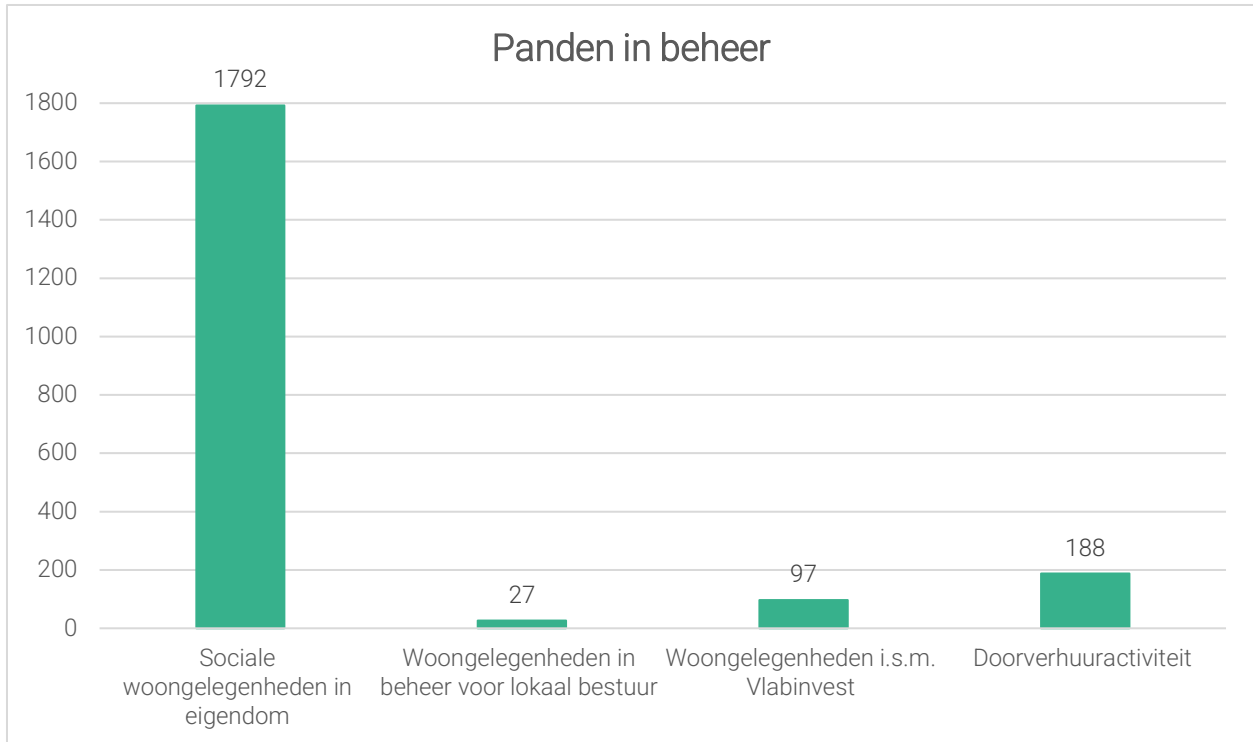


## Deel II Patrimonium

### 2.1. Woningen in beheer

#### 2.1.1. Cijfers

Op 31 december 2025 telt Woonpunt Zennevallei **2114 panden**, waarvan 1792 sociale woningen in eigendom van de woonmaatschappij, 27 woonegelegenheden in beheer van een lokaal bestuur, 97 woonegelegenheden in samenwerking met Vlabinvest, 188 private woonegelegenheden die worden doorverhuurd en tot slot meerdere panden waarbij Woonpunt Zennevallei fungeert als facilitator



#### Woonpunt Zennevallei als facilitator

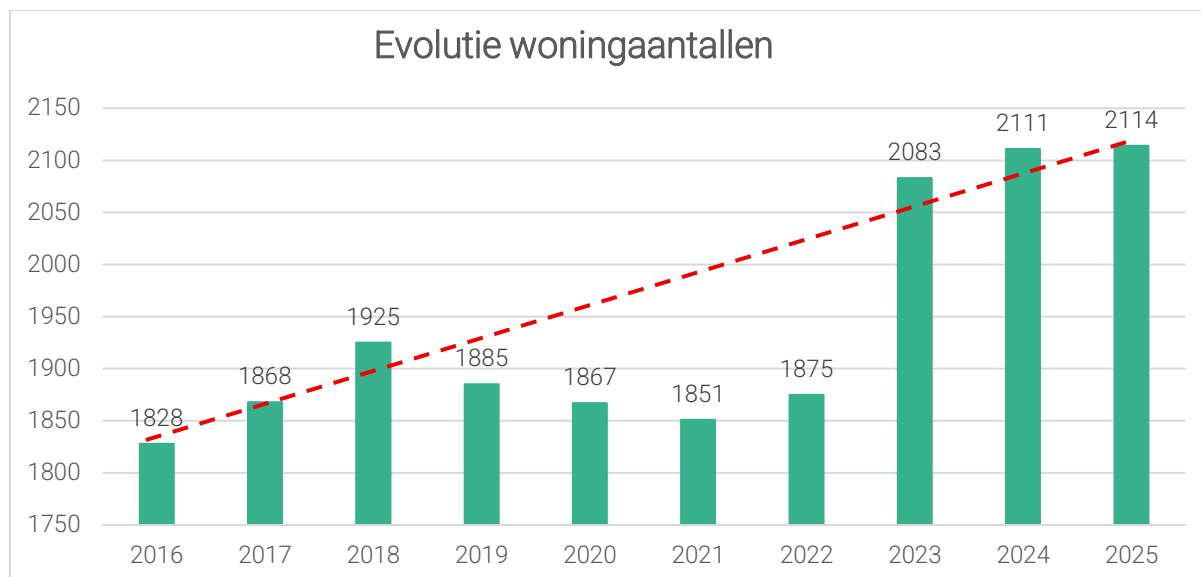
Meerdere panden in eigendom van Woonpunt Zennevallei worden niet (meer) als huurwoning ingezet. Woonpunt Zennevallei stelt deze panden, al dan niet via een zakelijk recht, ter beschikking van externe partners.

Deze panden worden onder meer ingezet voor

- 2 buurthuizen Vogelweelde en Windmoleken in Halle en een ontmoetingscentrum 't Schoohuys in Bogaarden
- 5 kinderdagverblijven: 't Goudvinkje, Kriebeldorp, Kriebellot, Kriebelbos, Kriebelberg
- Een handelspand m.n. Okay, in Molenborre - Halle
- 2 autodeelplaatsen in Molenborre

Ten aanzien van vorig jaar zien we een stijging van 3 woonegelegenheden. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat de definitie van “verhuurbare woningen” door Wonen in Vlaanderen werd aangepast met het oog op een vereenvoudigde rapportering aan Wonen in Vlaanderen. In de praktijk werden er in 2025 geen nieuwe woonegelegenheden opgeleverd en werden er binnen de doorverhuuractiviteit zelfs 13 woningen opgezegd.

Daarnaast mogen we niet vergeten dat Woonpunt Zennevallei de afgelopen 10 jaar met 15,65% is gegroeid. En dat zij in 2023 naar aanleiding van de vorming van de woonmaatschappij een groei kende van maar liefst 12,75% omwille van de verplichte overnames.



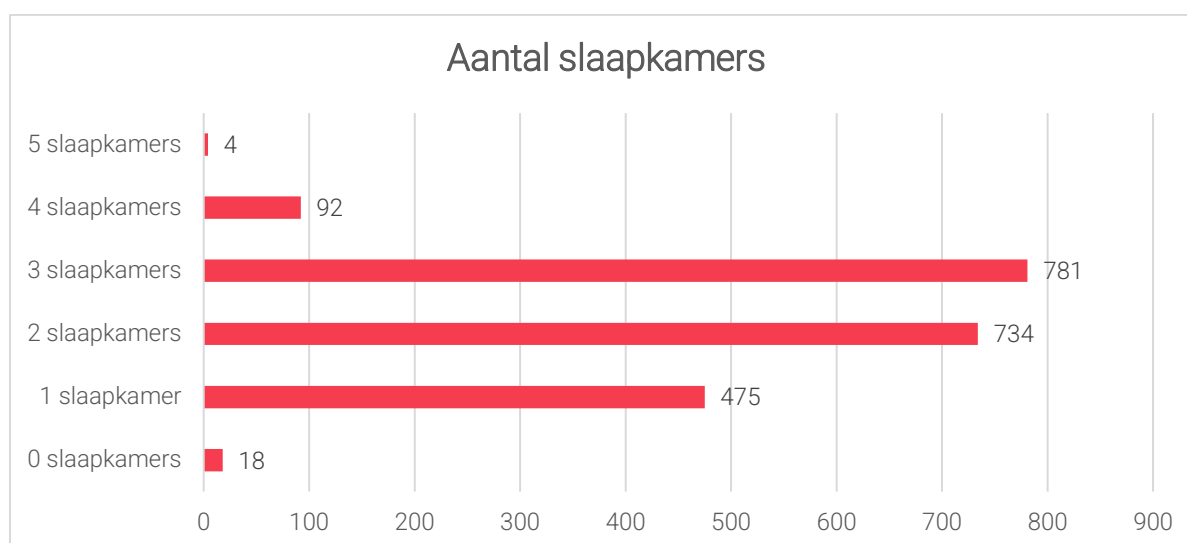
Het aantal verhuurbare woonegelegenheden stemt niet volledig overeen met het aantal panden dat meetelt voor het Bindend Sociaal Objectief. In onderstaande tabel wordt per gemeente het aantal gerealiseerde sociale woningen weergegeven dat in aanmerking komt voor dit objectief.

|                    | Sociaal     | Vlabinvest | Doorverhuur-activiteit | Leegstandsbeheer | Buiten stelsel | Totaal      |
|--------------------|-------------|------------|------------------------|------------------|----------------|-------------|
| Beersel            | 420         | 38         | 11                     | 2                | 2              | 473         |
| Drogenbos          |             |            | 6                      |                  |                | 6           |
| Halle              | 1064        | 31         | 107                    | 17               | 3              | 1222        |
| Linkebeek          | 27          | 4          |                        |                  |                | 31          |
| Pepingen           | 18          | 5          | 3                      |                  |                | 26          |
| Sint-Genesius-Rode | 103         | 16         | 4                      |                  |                | 123         |
| Sint-Pieters-Leeuw | 156         | 3          | 57                     |                  | 7              | 223         |
| <b>Eindtotaal</b>  | <b>1787</b> | <b>188</b> | <b>97</b>              | <b>19</b>        | <b>12</b>      | <b>2104</b> |

### Bindend Sociaal Objectief (BSO)

Het Bindend Sociaal Objectief, afgekort BSO, staat voor de door de Vlaamse Overheid vastgelegde doestelling die lokale besturen verplicht om een minimumaantal sociale woningen te realiseren binnen hun grondgebied. Het doel is om voldoende betaalbare woningen te realiseren om op deze manier aan de noden te beantwoorden.

Onderstaande tabel geeft de verhouding weer van het aantal panden per slaapkamer.



### 2.1.2. Leegstand

Het thema leegstand kreeg in 2025 veel media-aandacht. De leegstandscijfers bij woonmaatschappijen lopen op. Woonpunt Zennevallei zet actief in op een beleid om leegstand maximaal te vermijden. De woonmaatschappij beheert 1,03% van het totaal aantal sociale woningen in Vlaanderen. Echter vertegenwoordigt zij 2,33 procent van het totaal aantal structurele leegstand in Vlaanderen. Ondanks de inspanningen en de gehanteerde aanpak blijft de leegstand aanhouden. Dit is grotendeels te wijten aan externe factoren, onder meer:

- Vergunningsprocedures nemen een aanzienlijke tijd in beslag.
- De financiering voor geplande en noodzakelijke realisaties blijft vaak uit
- De gemeenteraadsverkiezingen in 2025 hebben eveneens geleid tot vertragingen of wijzigingen in de beleidsbesluitvorming.

In 2025 gaf dit volgende cijfers van leegstand binnen WPZ:

|                  | Renovatieproject | Doorverhuur-activiteit | Sociaal | Vlabinvest | Eindtotaal |
|------------------|------------------|------------------------|---------|------------|------------|
| <b>Alseberg</b>  |                  |                        | 65      | 1          | 66         |
| Frictie          |                  |                        | 11      | 1          | 12         |
| Structureel      |                  |                        | 54      |            | 54         |
| <b>Beersel</b>   |                  | 1                      | 2       |            | 3          |
| Frictie          |                  | 1                      | 2       |            | 3          |
| <b>Beert</b>     |                  | 2                      |         |            | 2          |
| Frictie          |                  | 2                      |         |            | 2          |
| <b>Bogaarden</b> |                  |                        | 1       | 1          | 2          |
| Frictie          |                  |                        | 1       | 1          | 2          |
| <b>Buizingen</b> |                  |                        | 8       |            | 8          |
| Frictie          |                  |                        | 6       |            | 6          |
| Structureel      |                  |                        | 2       |            | 2          |
| <b>Drogenbos</b> |                  | 2                      |         |            | 2          |
| Frictie          |                  | 2                      |         |            | 2          |
| <b>Dworp</b>     |                  |                        | 8       | 2          | 10         |
| Frictie          |                  |                        | 3       | 2          | 5          |
| Structureel      |                  |                        | 5       |            | 5          |

|                           | Renovatieproject | Doorverhuur-activiteit | Sociaal    | Vlabinvest | Eindtotaal |
|---------------------------|------------------|------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Halle</b>              | <b>1</b>         | <b>17</b>              | <b>173</b> | <b>3</b>   | <b>194</b> |
| Frictie                   |                  | 16                     | 56         | 3          | 75         |
| Structureel               | 1                | 1                      | 117        |            | 119        |
| <b>Huizingen</b>          | <b>1</b>         |                        | <b>15</b>  |            | <b>16</b>  |
| Frictie                   |                  |                        | 5          |            | 5          |
| Structureel               | 1                |                        | 10         |            | 11         |
| <b>Lembeek</b>            |                  |                        | <b>12</b>  |            | <b>12</b>  |
| Frictie                   |                  |                        | 3          |            | 3          |
| Structureel               |                  |                        | 9          |            | 9          |
| <b>Linkebeek</b>          |                  |                        | <b>1</b>   |            | <b>1</b>   |
| Frictie                   |                  |                        | 1          |            | 1          |
| <b>Lot</b>                |                  |                        | <b>12</b>  | <b>3</b>   | <b>15</b>  |
| Frictie                   |                  |                        | 1          | 3          | 4          |
| Structureel               |                  |                        | 11         |            | 11         |
| <b>Pepingen</b>           |                  | <b>1</b>               |            |            | <b>1</b>   |
| Frictie                   |                  | 1                      |            |            | 1          |
| <b>Ruisbroek</b>          |                  | <b>3</b>               | <b>1</b>   |            | <b>4</b>   |
| Frictie                   |                  | 3                      | 1          |            | 4          |
| <b>Sint-genesius-rode</b> |                  | <b>1</b>               | <b>9</b>   |            | <b>10</b>  |
| Frictie                   |                  | 1                      | 7          |            | 8          |
| Structureel               |                  |                        | 2          |            | 2          |
| <b>Sint-pieters-leeuw</b> |                  | <b>7</b>               | <b>11</b>  | <b>1</b>   | <b>19</b>  |
| Frictie                   |                  | 6                      | 8          | 1          | 15         |
| Structureel               |                  | 1                      | 3          |            | 4          |
| <b>Vlezenbeek</b>         |                  | <b>1</b>               |            |            | <b>1</b>   |
| Frictie                   |                  | 1                      |            |            | 1          |
| <b>Eindtotaal</b>         | <b>2</b>         | <b>35</b>              | <b>318</b> | <b>11</b>  | <b>366</b> |

### Frictieleegstand

Frictieleegstand is de leegstand tussen twee verhuringen in. Deze ontstaat omdat er nog kleine onderhoudswerken nodig zijn om het pand opnieuw te kunnen verhuren.

### Structurele leegstand

Leegstand wordt als structureel beschouwd, wanneer een pand langer dan 6 maanden leegstaat of de inschatting wordt gemaakt dat het langer dan 6 maanden zal leegstaan, denk onder meer aan de volgende situatie:

- Geplande afbraakwerken in functie van een renovatieproject
- Ingrijpende renovatiewerken die langer dan 6 maanden in beslag zullen nemen

## Cijfers

Woonpunt Zennevallei rapporteert over de totale leegstand in 2025 in plaats van een momentopname op 31/12/2025.

| Patrimonium in eigendom                |      | Doorverhuuractiviteit                  |     | Vlabinvest                             |    |
|--|------|--|-----|--|----|
| <b>FRICTIELEEGSTAND</b>                |      |  |     |  |    |
| Aantal panden in leegstand             | 157  | Aantal panden in leegstand             | 39  | Aantal panden in leegstand             | 11 |
| Aantal maanden leegstand               | 422  | Aantal maanden leegstand               | 111 | Aantal maanden leegstand               | 35 |
| Gemiddelde duurtijd per pand (maanden) | 3    | Gemiddelde duurtijd in maanden         | 3   | Gemiddelde duurtijd in maanden         | 3  |
| <b>STRUCTURELE LEEGSTAND</b>           |      |  |     |  |    |
| Aantal panden in leegstand             | 219  | Aantal panden in leegstand             | 3   | Aantal panden in leegstand             | -  |
| Aantal maanden leegstand               | 2246 | Aantal maanden leegstand               | 16  | Aantal maanden leegstand               | -  |
| Gemiddelde duurtijd per pand (maanden) | 10   | Gemiddelde duurtijd per pand (maanden) | 5   | Gemiddelde duurtijd per pand (maanden) | -  |

De frictieleegstand bedraagt in 2025 2,22% over de verschillende stelsels heen. Dit stemt overeen met 568 maanden leegstand op een totaal 2.114 panden. De structurele leegstand bedraagt 8,99%, wat resulteert in een totale verhuurgraad van 88,79%.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er aanzienlijke verschillen bestaan tussen de verschillende stelsels. Binnen de doorverhuuractiviteit bedraagt de frictieleegstand 4,78%, goed voor 111 maanden leegstand op 188 woningen. Dit ligt beduidend dan in de andere stelsels. De structurele leegstand blijft daarentegen beperkt tot 0,69%, wat leidt tot een hoge verhuurgraad van 94,53%.

Voor woningen in eigendom van de woonmaatschappij ligt de frictieleegstand lager, namelijk op 1,95% of 422 maanden leegstand op 1792 woningen. De structurele leegstand is hier echter aanzienlijk hoger en bedraagt 10,39%, wat resulteert in een verhuurgraad van 87,65%.

Binnen de verhuringen via Vlabinvest is uitsluitend sprake van frictieleegstand, die 3,01% bedraagt. Dit stemt overeen met 35 maanden leegstand op 97 woongelegenheden. Dit vertaalt zich in een verhuurgraad van 96,99%, de hoogste binnen alle verhuringstelsels.

### Aanpak leegstand

Om de leegstandscijfers binnen Woonpunt Zennevallei onder controle te houden, worden de volgende acties getroffen:

- Overlegmomenten tussen de dienst patrimonium en de dienst klantenrelaties, zodat een verhuring sneller opgestart kan worden.
- De dienst patrimonium wordt versterkt met een leegstandsbeheerder voor de opvolging van de leegstand.
- Om de structurele leegstand aan te pakken, zullen herhuisvestingen in te renoveren panden minder snel opgestart worden.
- In afwachting van geplande afbraak- en renovatiewerken doet Woonpunt Zennevallei beroep op een leegstandsbeheerder om een nuttige invulling van haar patrimonium te garanderen. Zo worden er momenteel 18 woningen op deze manier verhuurd. Daarnaast verhuurt zij ook 4 woningen aan het OCMW die ingezet worden als noodwoning.

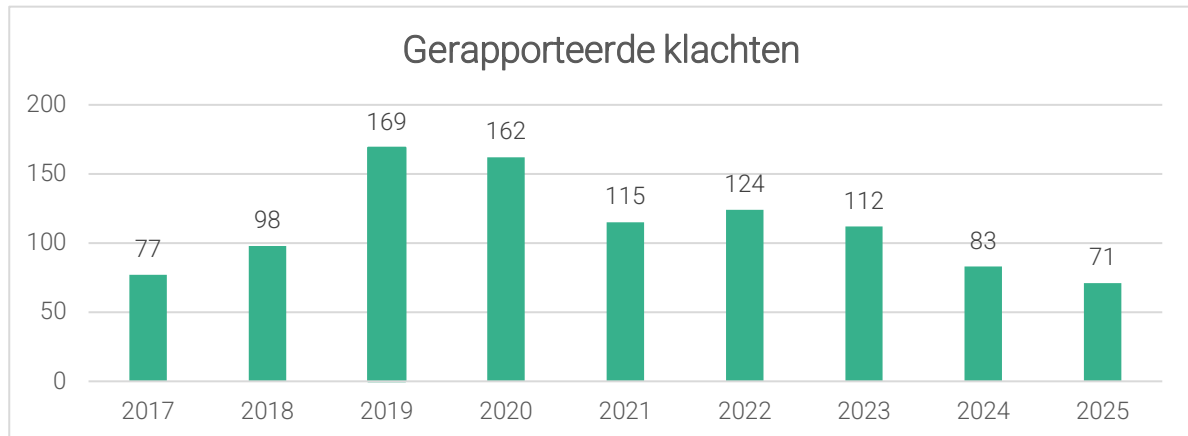
### 2.1.3. Klachtenmanagement

Woonpunt Zennevallei besteedt veel aandacht aan inkomende klachten. Hierdoor worden meldingen goed opgevolgd en opgelost, ongeacht of een klacht als gegrond of ongegrond wordt beschouwd. Bemiddeling met de klager staat centraal.

Deze werkwijze staat volledig in lijn met de filosofie van de Vlaamse Ombudsdienst die zelf jaarlijks een bemiddelingsboek opmaakt.



Snelkoppeling naar het bemiddelingsboek 2025  
[Vlaams bemiddelingsboek Vlaanderen](#)

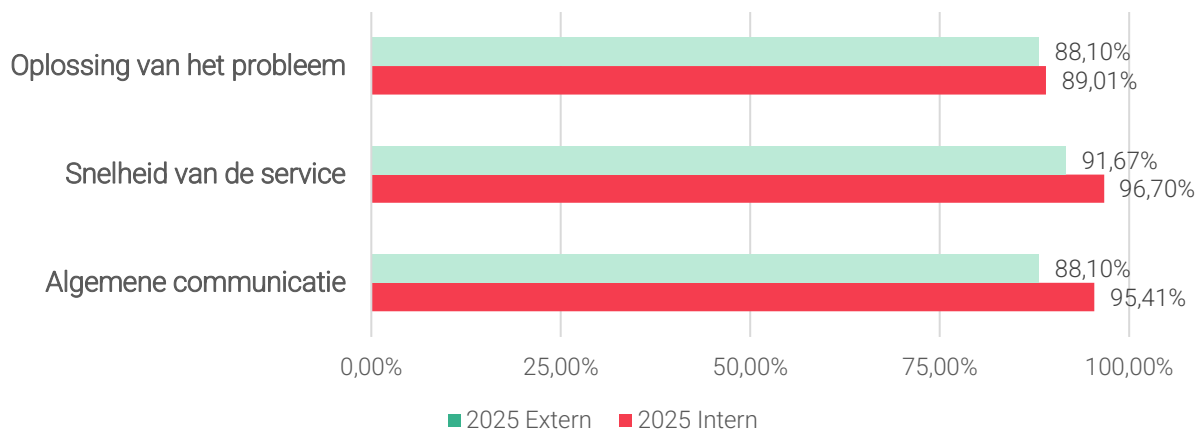


In 2025 heeft Woonpunt Zennevallei 71 klachten gerapporteerd. Dit is een daling van 14,5% ten aanzien van vorig jaar. De meeste klachten gaan over leefbaarheid (30.99%), gevolgd door sluikstorten (18.31%) en herstellingen (15.49%). De klachten over leefbaarheid zijn klachten van huurders t.o.v. andere huurders. Woonpunt Zennevallei probeert hierbij oplossingsgericht te werken, maar verwijst hierbij ook naar burenbemiddeling en de bevoegde wijkagent.

### 2.1.4. Klanttevredenheid

In 2025 werd een tevredenheidsenquête afgenomen bij 176 huurders. Deze analyse omvat zowel interne als externe werkbonden. Interne werkbonden worden uitgevoerd door het eigen team, terwijl externe werkbonden worden toevertrouwd aan externe partners. De resultaten tonen een hoge mate van tevredenheid bij onze huurders.

#### Verwerking werkbonden - tevreden tot zeer tevreden



## 2.2. Projecten

### 2.2.1. Projecten in uitvoering op 31/12/2025

#### Lot - Laekenweide

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Sociaal                | 40 woningen                      |
| Geconventioneerde huur | 3 woningen                       |
| Vlabinvest             | 21 woningen                      |
| Facilitator            | 1 Kinderdagverblijf              |
| Architect              | Martine Lauwers - Hugo Hollemans |
| Aannemer               | IBO nv                           |



Bediening van een mix van doelgroepen:

- Lage inkomens (sociale huur)
- Middeninkomens (i.s.m. Vlabinvest)
- Fysiek aangepaste appartementen
- Combinatie van huurwoningen en woningen met koopoptie

#### Alseberg - Kriebelberg

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Facilitator | 1 kinderdagverblijf |
| Architect   | db Architecten      |
| Aannemer    | Elpers nv           |

De vervangingsbouw van twee sociale woningen naar een groepsopvang voor maximaal 18 kinderen van 0-3 jaar in opdracht van de gemeente Beersel, waarbij WPZ optreedt als gedelegeerd bouwheer.



#### Halle - Windmolenveld

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| Sociaal     | 15 huurwoningen met tuin           |
|             | 32 huurappartementen               |
|             | 10 aanpaste huurappartementen      |
| Vlabinvest  | 16 huurwoningen                    |
|             | 6 koopwoningen                     |
| Facilitator | 20 zorgwoningen i.s.m De Okkernoot |
|             | 1 Kinderdagverblijf                |
| Architect   | KPW Architecten                    |



## 2.2.2. Projecten in voorbereiding

| Beersel - Goudkasteellaan |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Sociaal Renovatie         | 15 woningen       |
| Architect                 | Klik Architectuur |

| Beersel – Groen Blaffeturke |                |
|-----------------------------|----------------|
| Sociaal                     | 16 woningen    |
| Vlabinvest                  | 1 woning       |
| Architect                   | db Architecten |

| Beersel – Wolfabriek |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| Sociaal              | 12 woningen & 39 appartementen |
| Architect            | Conix                          |

| Halle – Windmoleken |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Sociaal Renovatie   | 181 woningen & 70 appartementen |
| Architect           | A2D                             |

| Halle – Schoolgatweg |             |
|----------------------|-------------|
| Sociaal              | 18 woningen |
| Vlabinvest           | 6 woningen  |
| Architect            | A2D         |

| Halle – Vogelweelde |              |
|---------------------|--------------|
| Sociaal Renovatie   | 184 woningen |
| Architect           | M4           |

| Sint-Pieters-Leeuw – Wilgenhofpark |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Sociaal Renovatie                  | 33 woningen                    |
| Sociaal Vervanging                 | 10 woningen & 40 appartementen |
| Architect                          | KPW                            |

| Sint-Pieters-Leeuw – Bezemstraat |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Sociaal Vervanging               | 150 appartementen |
| Architect                        | Comodo            |

| Sint-Pieters-Leeuw – Zomerlaan |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Sociaal Vervanging             | 35 woningen                  |
| Vlabinvest Vervanging          | 1 appartement                |
| Architect                      | D&B Appartementen (Durabrik) |

| Sint-Pieters-Leeuw – Pieter-Cornelis Fase 2 B |                              |
|---|------------------------------|
| Sociaal Vervanging                            | 3 woningen                   |
| Architect                                     | D&B Appartementen (Durabrik) |

| Sint-Pieters-Leeuw – Reystraat |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Sociaal Vervangingsbouw        | 23 appartementen             |
| Architect                      | D&B Appartementen (Durabrik) |

| Sint-Pieters-Leeuw – Oeverbeemd |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Sociaal Renovatie               | 23 woningen       |
| Sociaal Vervanging              | 132 appartementen |

| Sint-Pieters-Leeuw – Negenmanneke |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Sociaal Vervanging                | 57 woningen  |
| Architect                         | D&B Modulair |

| Drogenbos – Langestraat |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Sociaal Vervanging      | 14 woningen           |
| Vlabinvest Vervanging   | 1 woning              |
| Architect               | D&B Woningen (Damman) |

| Pepingen – Kam        |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Sociaal Vervanging    | 6 woningen & 10 appartementen |
| Vlabinvest Vervanging | 2 woningen                    |
| Architect             | db Architecten                |

| Pepingen – Ring Fase 3 - 2.0 |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Sociaal                      | 5 woningen            |
| Vlabinvest                   | 1 woning              |
| Architect                    | D&B Woningen (Damman) |

| Sint-Genesius-Rode – Stationsstraat |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Sociaal Vervanging                  | 10 appartementen |
| Architect                           | WAW              |

| Sint-Genesius-Rode – NovaRode |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Sociaal                       | 39 appartementen |
| Vlabinvest                    | 10 appartementen |

| Sint-Genesius-Rode – Merellaan |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Sociaal Vervanging             | 14 appartementen             |
| Vlabinvest Vervanging          | 1 appartement                |
| Architect                      | D&B Appartementen (Durabrik) |

### 2.2.3. Innovatieve projecten

#### Project Wilgenhofpark – Sint-Pieters-Leeuw

De wijk Wilgenhofpark is een architecturaal project gerealiseerd in de jaren '80. De residentiële, groene wijk wordt gekenmerkt door een weloverwogen inplanting met grote aandacht voor het hellend terrein.

De huidige wijk omvat 33 eengezinswoningen, 21 appartementen en 32 eenkamerwoningen in bungalowvorm. De bungalows staan in een zeer groen en boomrijk landschap wat in contrast staat met de woonslinger van 33 woningen die een volledig verhard woonerf omsluiten.

Woonpunt Zennevallei gaat over tot de vervangingsbouw van 50 wooneenheden, renovatie van 33 woningen en het vernieuwen van de publieke ruimte. De wijk wordt toekomstbestendig en tracht te voldoen aan de doelstelling van 2050: klimaatneutraal, fossielvrij en zo emissievrij mogelijk, de transformatie op schaal van de wijk aan te pakken, en in te zetten op een meer collectieve, gebiedsgerichte en geïntegreerde aanpak.

Bij de renovaties en vervangingsbouw wordt zeer nauw ingezet op duurzame materialen en vernieuwende technieken waardoor dit gehele project als innovatief werd bevonden door Wonen In Vlaanderen.

#### Project Windmoleken – Halle

In het renovatiedossier van de wijk Windmoleken werd in fase 1 en 2 ingezet op het gebruik van materialen van natuurlijke oorsprong. De doelstelling werd echter verminderd door de grotere kost van bepaalde materialen waardoor het dossier ook deels als minder innovatief wordt beoordeeld.



3D-visualisatie project Wilgenhofpark © KPW Architecten

## Deel III Klanten

### 3.1. Huur

#### 3.1.1. Onze huurders

|                        |      |
|------------------------|------|
| Huurders               | 1833 |
| Totaal aantal inwoners | 3728 |

#### Nationaliteit

| Herkomst                    | Aantal      |
|-----------------------------|-------------|
| Belgisch                    | 1630        |
| Europees (en niet Belgisch) | 77          |
| Niet-Europees               | 126         |
| <b>Eindtotaal</b>           | <b>1833</b> |

#### Leeftijd

| Leeftijdscategorie | Aantal      |
|--------------------|-------------|
| 18-30              | 113         |
| 31-45              | 441         |
| 46-64              | 668         |
| 65+                | 611         |
| <b>Eindtotaal</b>  | <b>1833</b> |

#### Gezinssamenstelling

| Gezinstype                   | Aantal      |
|------------------------------|-------------|
| Alleenstaande                | 983         |
| Alleenstaande met gezinslast | 405         |
| Koppel                       | 166         |
| Koppel met gezinslast        | 279         |
| <b>Eindtotaal</b>            | <b>1833</b> |

#### Inkomen

| Sociaal en BO Inkomencategorie | Aantal huurders eigen patrimonium | Aantal huurders doorverhuuractiviteit | Vlabinvest | Totaal      | %           |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| 0-9.999                        | 44                                | 15                                    | 2          | 61          | 3,33%       |
| 10.000-14.999                  | 94                                | 27                                    | 3          | 124         | 6,76%       |
| 15.000-19.999                  | 337                               | 48                                    | 9          | 394         | 21,49%      |
| 20.000-24.999                  | 461                               | 46                                    | 14         | 521         | 28,42%      |
| 25.000-29.999                  | 188                               | 17                                    | 21         | 226         | 12,33%      |
| 30.000-34.999                  | 121                               | 6                                     | 7          | 134         | 7,31%       |
| 35.000-39.999                  | 77                                | 6                                     | 12         | 95          | 5,18%       |
| 40.000+                        | 230                               | 8                                     | 29         | 267         | 14,57%      |
| geen inkomen                   | 5                                 | 9                                     |            | 14          | 0,76%       |
| <b>Eindtotaal</b>              | <b>1557</b>                       | <b>182</b>                            | <b>94</b>  | <b>1833</b> | <b>100%</b> |

Uit bovenstaande cijfers blijkt dat maar liefst 88,93% van onze huurders de Belgische nationaliteit heeft.

Daarnaast kunnen we vaststellen dat het cliënteel bij Woonpunt Zennevallei iets ouder is. Zo is 33,33% van onze huurders 65+ en bevindt 36,44% zich in de leeftijdscategorie 46-64 jaar.

Verder is 53,62% van onze huurders alleenstaand. Daarbovenop is 22,09% alleenstaand met kinderen. Deze laatste doelgroep is meer dan dubbel zoveel als het Belgische gemiddelde van 10% (Statbel).

#### Profiel van onze huurders:

- 68% werkt of heeft gewerkt en is op pensioen
- 15% heeft erkende handicap - vervangingsinkomen
- 13% is tijdelijk werkloos en ingeschreven bij VDAB
- 4% krijgt een leefloon

### 3.1.2. Huurprijs

De huurprijs van een **sociale woning in eigendom** van de woonmaatschappij wordt berekend op basis van het netto belastbaar gezinsinkomen, de marktwaarde van de woning en de gezinssituatie. Daarnaast worden ook kortingen toegekend op basis van het aantal kinderen ten laste en de energiezuinigheid van de huurwoning.

#### Geïndexeerd belastbaar inkomen

Gebaseerd op het meest recente aanslagbiljet.

Om de huurprijs te berekenen, kijken we naar hoeveel het gezin op jaarbasis verdient. Dat noemen we het gezinsinkomen. Het totaalbedrag indexeren we en delen we door 54.

Is het inkomen hoger dan een bepaalde grens?  
Dan delen we door 53,52 of 51 in plaats van 54.

Uitzonderingen:

- Het inkomen van inwonende kinderen die nog kinderbijslag genieten.
- Het inkomen van gehandicapte familieleden van de 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> graad.

#### Patrimoniumkorting

Sommige huurders krijgen een extra korting afhankelijk van de marktwaarde van de woning. Dit is de prijs die je zou betalen voor een gelijkaardige woning op de private markt. Deze wordt bepaald door de sociale huurschatter, een model dat kijkt naar de eigenschappen en ligging van de woning. Hoe lager de huurwaarde op de private markt, hoe hoger de patrimoniumkorting.

#### Energiecorrectie

Als wij extra geld investeerden om jouw woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dan verbruik je minder energie. Je bespaart dan geld op het gebruik van verwarming en warm water.

Om onze investering terug te kunnen verdienen, rekenen we een maandelijks bedrag aan boven op jouw huurprijs. Deze toeslag heet de energiecorrectie en telt enkel voor woningen met energiezuinige investeringen.

**Reële huurprijs = 1/54<sup>ste</sup> jaarinkomen – patrimoniumkorting – gezinskorting + energiecorrectie + huurlasten**

#### Huurlasten

Soms betaal je boven op de huur nog aantal extra maandelijks kosten

o.a. kosten gemeenschappelijke delen  
+ onderhoud verwarmingsinstallatie  
+collectieve energiekosten  
+ aandeel in de brandverzekering

#### Gezinskorting = €23 per persoon ten laste

Indien kind met handicap = € 46 gezinskorting

- Bij co-ouderschap en kind niet gedomicilieerd: € 11,50 gezinskorting
- Jijzelf of partner is meer dan 66% invalide = € 23 gezinskorting
- Familielid met handicap 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> of 3<sup>de</sup> graad = € 46 gezinskorting

De huurprijs van een woning binnen de **doorverhuuractiviteit** wordt op een andere wijze berekend. Er geldt namelijk een huurprijs die contractueel bepaald is en niet afhankelijk is van het inkomen van de huurder. De woonmaatschappij onderhandelt met de eigenaars om een zo gunstig mogelijke huurprijs te bekomen. Hierdoor kunnen gelijkaardige woningen toch een verschillende huurprijs hebben. Wel ligt de huurprijs lager dan op de private markt.

Indien de huurder hiervoor in aanmerking komt, kan de woonmaatschappij de volgende financiële steunmaatregelen aanvragen:

- **Huursubsidie**  
Een maandelijkse tegemoetkoming in de huurprijs via de Vlaamse Overheid.
- **Vermindering onroerende voorheffing**  
Indien de huurder twee kinderen of meer kinderen ten laste heeft en/of een gezinslid een ernstige handicap heeft, komt het gezin in aanmerking voor een vermindering van de onroerende voorheffing.

Huurders die een woning van **Vlabinvest** huren betalen meer dan sociale huurders. Dit komt doordat de huurprijs bij Vlabinvest het resultaat is van een korting van 20 tot 30% op de markthuurwaarde. Deze is niet gerelateerd aan het gezinsinkomen zoals bij sociale huur wel het geval is.

### Gemiddelde huurprijzen



453,60 euro

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



418,76 euro

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

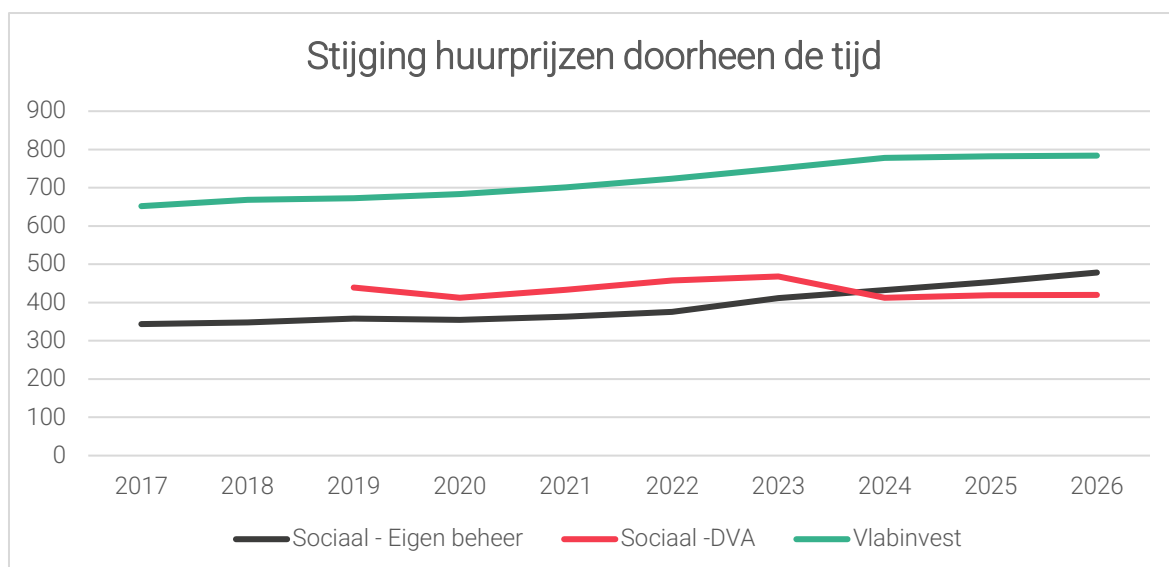


781,79 euro

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

| Stelsel                         | Gemiddelde marktwaarde * | Gemiddelde reële Huurprijs | Gemiddelde sociale korting | Gemiddelde sociale korting (%) |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Sociaal - eigen beheer          | € 868,64                 | € 453,60                   | € 415,04                   | 47,78%                         |
| Sociaal - Doorverhuuractiviteit | € 703,58                 | € 418,76                   | € 284,82                   | 40,48%                         |
| Vlabinvest                      | --                       | € 781,79                   | --                         | 20% à 30%                      |

\* de prijs die je zou betalen voor een gelijkaardige woning op de private markt.



### Huurprijs per gezinstype

Zowel voor ingehuurde woningen als voor sociale woningen in eigen beheer wordt de sociale huurprijs mee bepaald door drie kernfactoren:

- De basishuur van de woning;
- Het inkomen;
- Het aantal kinderen ten laste.

De basishuur hangt nauw samen met het type woning, dat doorgaans wordt afgestemd op de gezinssamenstelling van de huurder. Tegelijk heeft dezelfde gezinssamenstelling vaak een directe invloed op het gezinsinkomen. Daarom bekijken we in de huurprijzen de toegekende korting verder in functie van de gezinssamenstelling.

### Huurders van sociale woningen in eigen beheer – 1556 huurders.

| Gezinstype                   | Aantal huurders | Gemiddelde sociale Huurprijs | Gemiddelde Basishuur | Gemiddelde Toegekende korting |
|------------------------------|-----------------|------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Alleenstaande                | 855             | € 376,35                     | € 836,26             | € 459,91                      |
| Alleenstaande met gezinslast | 309             | € 468,80                     | € 923,56             | € 454,77                      |
| Koppel                       | 149             | € 614,78                     | € 861,93             | € 247,14                      |
| Koppel met gezinslast        | 243             | € 607,26                     | € 916,88             | € 309,62                      |
| <b>Eindtotaal</b>            | <b>1.556</b>    | <b>€ 453,60</b>              | <b>€ 868,64</b>      | <b>€ 415,04</b>               |

### Huurders van een ingehuurde woning (DVA) – 182 Huurders

| Gezinstype                   | Aantal huurders | Gemiddelde sociale Huurprijs | Gemiddelde Basishuur | Gemiddelde Toegekende korting |
|------------------------------|-----------------|------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Alleenstaande                | 75              | € 370,62                     | € 614,92             | € 244,30                      |
| Alleenstaande met gezinslast | 75              | € 424,43                     | € 769,50             | € 345,07                      |
| Koppel                       | 6               | € 525,66                     | € 639,32             | € 113,66                      |
| Koppel met gezinslast        | 26              | € 516,57                     | € 784,00             | € 267,43                      |
| <b>Eindtotaal</b>            | <b>182</b>      | <b>€ 418,76</b>              | <b>€ 703,58</b>      | <b>€ 284,82</b>               |

### Huurders van een Vlabinvest woning – 94 huurders.

| Gezinstype                   | Aantal huurders | Gemiddelde huurprijs |
|------------------------------|-----------------|----------------------|
| Alleenstaande                | 51              | € 741,22             |
| Alleenstaande met gezinslast | 22              | € 856,29             |
| Koppel                       | 11              | € 742,32             |
| Koppel met gezinslast        | 10              | € 868,17             |
| <b>Eindtotaal</b>            | <b>94</b>       | <b>€ 781,79</b>      |

Huren op de private markt is vandaag voor veel mensen geen evidente opgave, zeker niet voor wie met een beperkt inkomen moet rondkomen. In dat licht is het een goede zaak dat er binnen het sociale huurstelsel kortingen worden toegekend.

Uit bovenstaande cijfers blijkt dat alleenstaanden zonder kinderen bij Woonpunt Zennevallei gemiddeld het minst betalen. Dat komt doordat hun basishuur lager ligt omwille van hun gezinssamenstelling. Daarnaast hebben alleenstaande huurders van een woning in eigendom een vaak beperkter inkomen en hebben ze daardoor recht op een hogere korting. Hoe lager het inkomen, hoe groter die korting.

En maar goed ook. Alleenstaande ouders hebben het vaak moeilijk op de private huurmarkt. Verhuurders kiezen sneller tweeverdieners omwille van de financiële zekerheid. Bovendien moet een alleenstaande ouder de huur volledig betalen met één loon, waardoor de vaak gehanteerde norm dat de huur maximaal 1/3<sup>de</sup> van het inkomen bedraagt, moeilijk haalbaar is.

Daarnaast zien we duidelijke verschillen tussen alleenstaanden en gezinnen met kinderen. Voor de doorverhuuractiviteit bijvoorbeeld hangt de korting samen met de huursubsidie van Wonen-Vlaanderen, die stijgt naarmate er meer personen ten laste zijn. Daardoor krijgen gezinnen met kinderen doorgaans meer financiële steun binnen dit verhuringstelsel.

Voor Vlabinvest-woningen liggen de kaarten anders. Zoals eerder toegelicht wordt er gewerkt met een vaste huurprijs, gebaseerd op een geschatte marktwaarde met een korting van 20 à 30%. Er wordt geen extra rekening gehouden met inkomen of gezinssamenstelling, waardoor deze woningen – vaak gezinswoningen – gemiddeld duurder zijn.

Deze cijfers tonen aan hoe belangrijk sociale kortingen zijn om wonen betaalbaar te houden. Huur betalen, kosten beheren en tegelijk een stabiele thuis creëren is geen evidentie. Sociaal huren maakt in dit opzicht vaak echt het verschil.



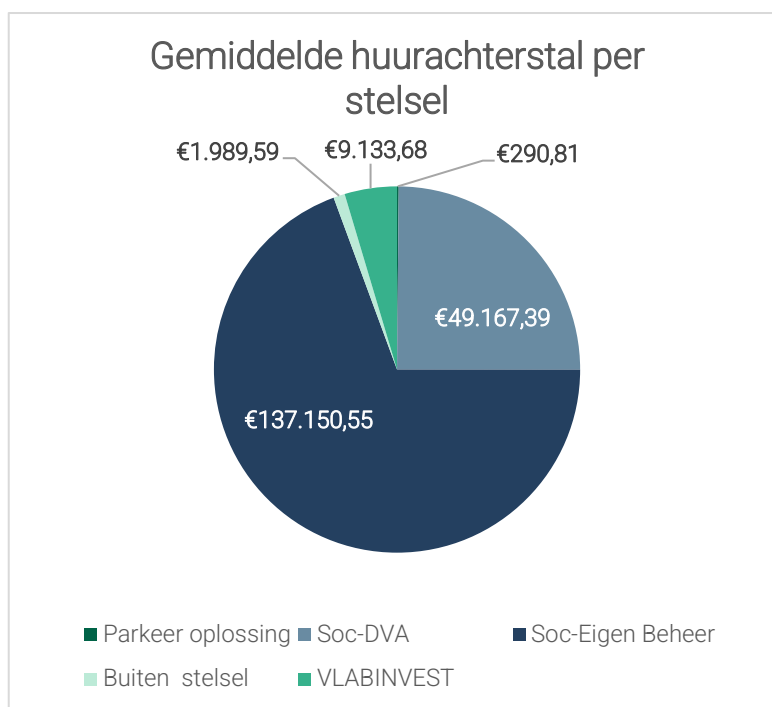
Voor Woonpunt Zennevallei is een thuis meer dan alleen bakstenen en daarom ondersteunen we onze huurders waar nodig.”

### 3.1.3. Debiteurenbeheer

De huurachterstal bedraagt in 2025 gemiddeld 197.659,32 euro. In deze weergave vindt u de gemiddelde huurachterstal per verhuringstelsel.

In totaliteit kregen 659 zittende huurders te maken met een huurachterstal. Concreet gaat het enkel om huurders die ook effectief een pand huurden in de maand waarin ze een huurachterstal hebben. Dit cijfer stemt overeen met het aantal huurders die in 2024 te maken hadden met een huurachterstal.

In onderstaande tabel vindt u het aantal huurders per verhuringstelsel in de afgelopen drie jaar terug.



| Stelsel                           | 2023       | 2024       | 2025       |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| Buiten stelsel - leegstandsbeheer | 25         | 17         | 14         |
| Parkeerplaatsen aan externen      | 11         | 12         | 7          |
| Sociaal - Bezettingsovereenkomst  | 2          | 2          | 0          |
| Sociaal – Doorverhuuractiviteit   | 179        | 123        | 125        |
| Sociaal - eigen beheer            | 474        | 473        | 469        |
| Vlabinvest                        | 50         | 33         | 44         |
| <b>Eindtotaal</b>                 | <b>741</b> | <b>660</b> | <b>659</b> |

Het aantal huurders met huurachterstal blijft over alle stelsels heen ongeveer gelijk in 2025 ten opzichte van 2024. In 2025 waren er gemiddeld 282 huurders met huurachterstal per maand. In 2024 waren dit nog 274 huurders.

Dit is op zich opmerkelijk gezien er in 2025 een inhaalbeweging is gebeurd in de afrekening van huurlasten. Dit laat zich wel zien in een verhoging van de gemiddelde huurschuld per maand.

Uit bovenstaande cijfers kunnen we het volgende concluderen:

- De totale huurachterstal is het hoogst bij huurders van een woning in eigendom van Woonpunt Zennevallei. Dit hoeft ook niet te verbazen gezien de meeste huurders via dit verhuringstelsel huren.
- De doorverhuuractiviteit zorgt voor 24,87% van de huurachterstal, daar waar het aandeel woningen binnen de woonmaatschappij slecht 8,89% bedraagt.
- Daarnaast is het opmerkelijk dat maar liefst 66% van de huurders uit de doorverhuuractiviteit in aanraking komt met een huurachterstal. Dit is te verklaren door het historisch toewijzingsbeleid van deze woningen, waarbij de woningen enkel werden toegewezen aan kandidaten met de laagste inkomens en een dreigende vorm van woonnood. Tegenwoordig wordt bij een toewijzing van deze woningen enkel nog rekening gehouden met de woonnood van de kandidaten en is het inkomen geen bepalende factor meer.

## 3.2. Kandidaat-huurders

### 3.2.1. Centraal Inschrijvingsregister (CIR)

In 2025 bleef het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) de tool voor de inschrijving van kandidaat-huurders. De digitalisering en lagere instapdrempel zorgen voor een blijvend hoge instroom van nieuwe kandidaat-huurders.

Hoewel dit de toegankelijkheid verhoogt, leidt het ook tot een aanzienlijk aandeel kandidaten zonder lokale binding met het werkingsgebied. Deze kandidaten hebben in de praktijk weinig tot geen kans op een toewijzing, maar zorgen wel voor een bijkomende administratieve werklast voor de woonmaatschappij.

#### Primaire kandidaten

Personen waarvan Woonpunt Zennevallei de hoofddossierbeheerder is. De inschrijving en opvolging ervan verloopt volledig via Woonpunt Zennevallei. Ze hebben vaak lokale binding, wat hun kans op een toewijzing verhoogt.

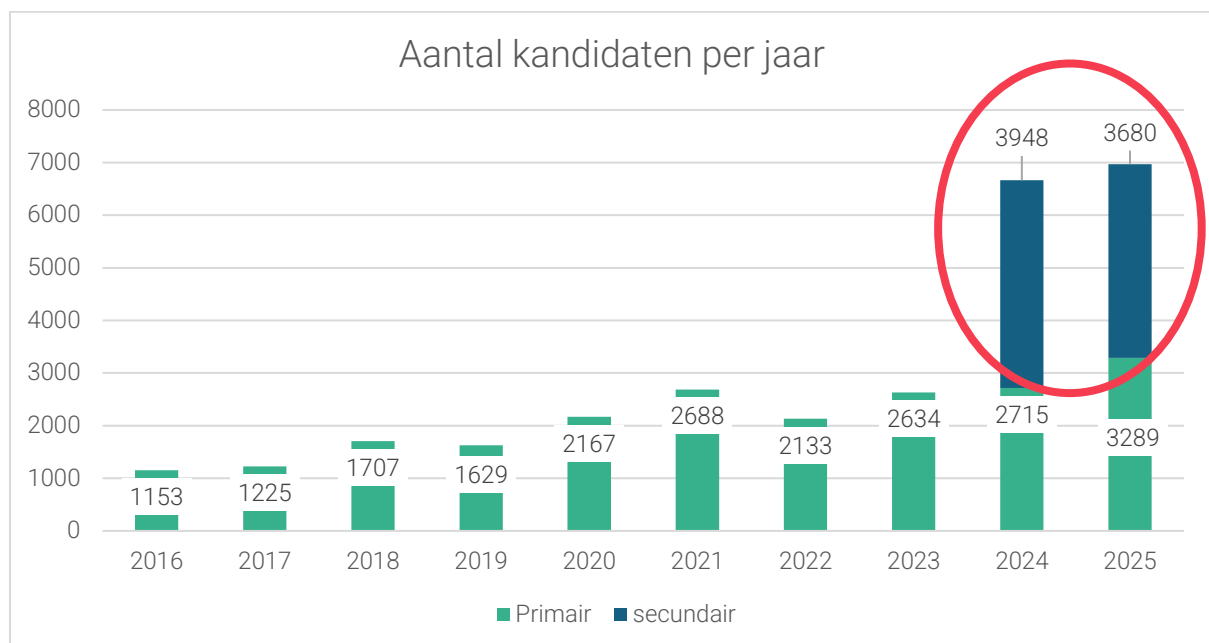
#### Secundaire kandidaten

Personen die enkel keuzes maken voor woningen bij Woonpunt Zennevallei, maar waarvan het dossier door een andere woonmaatschappij wordt beheerd.

### 3.2.2. Evolutie en kerncijfers

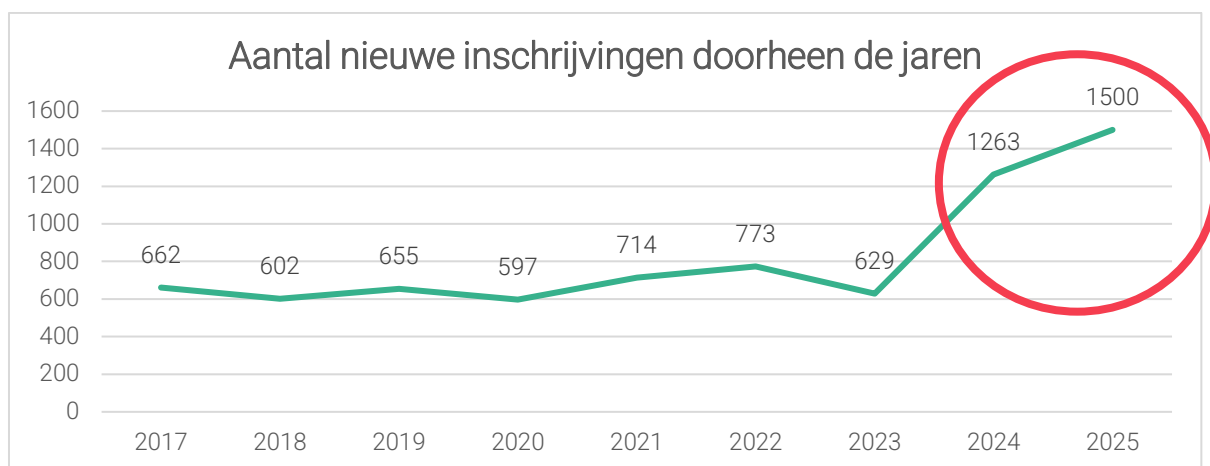
Eind 2025 telde Woonpunt Zennevallei **6.969 kandidaat-huurders**, een stijging van 4,60% ten aanzien van eind 2024.

Onderstaande grafiek toont de evolutie van het aantal kandidaat-huurders over de afgelopen tien jaar.

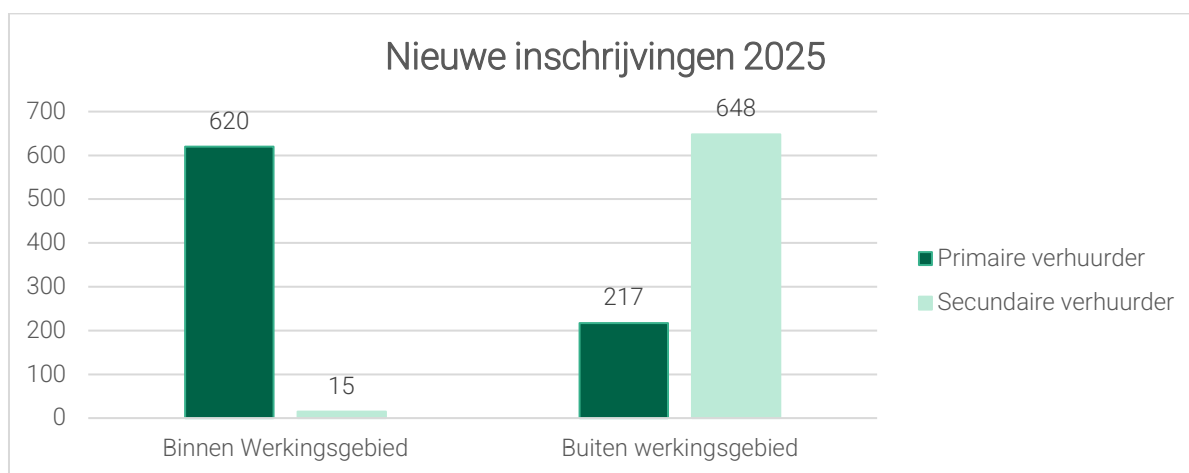


Er is een duidelijke groei zichtbaar sinds de implementatie van het Centraal Inschrijvingsregister.

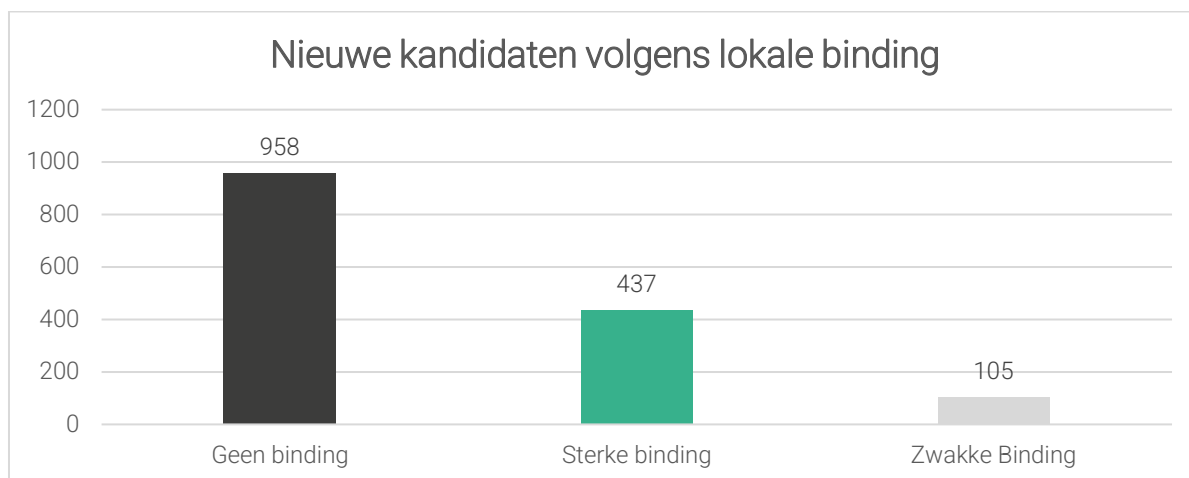
In de loop van 2025 schreven zich 1.500 nieuwe kandidaten in voor een woning bij Woonpunt Zennevallei.



Het gaat hierbij om 837 primaire kandidaten en 663 secundaire kandidaten. Van de 837 nieuwe primaire kandidaten waren er 620 woonachtig in het werkingsgebied van Woonpunt Zennevallei.



Opvallend is dat slechts één derde van de nieuwe kandidaten een lokale binding heeft met het werkingsgebied van Woonpunt Zennevallei. 63,87% van de kandidaten heeft geen lokale binding en komt daardoor niet in aanmerking voor een reguliere toewijzing bij Woonpunt Zennevallei.

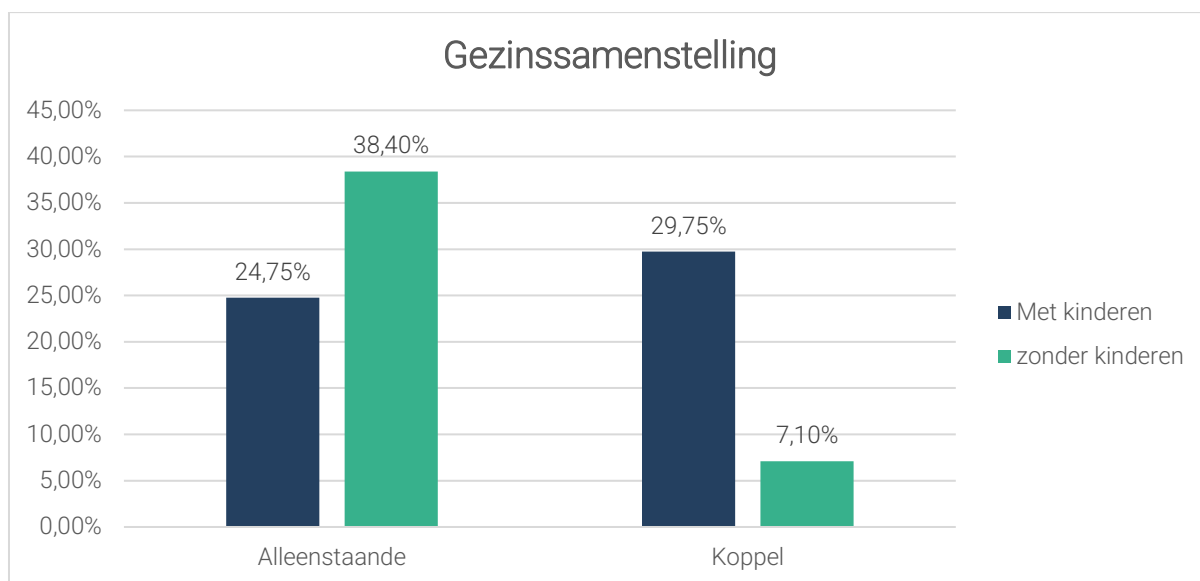
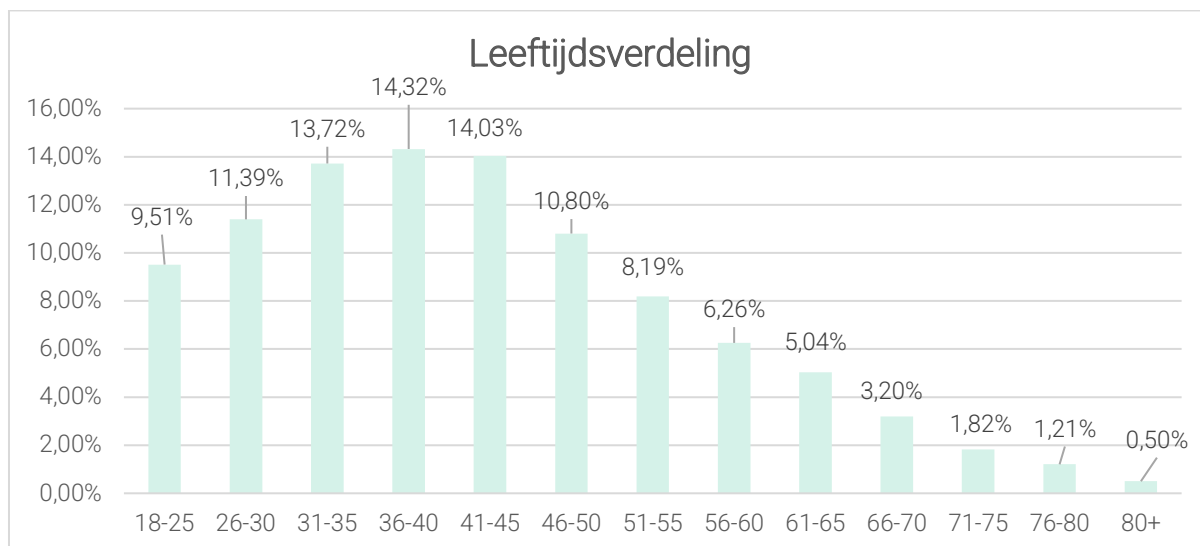


Deze evolutie toont aan dat de wachtlijst van Woonpunt Zennevallei sterkt aangroeit, maar dat dit vooral over kandidaat-huurders gaat die weinig tot geen kans maken op huisvesting binnen het werkingsgebied. De medewerkers ondervinden hierdoor wel extra werklast omwille van de noodzakelijke opvolging ervan.

### 3.2.3. Profiel van de kandidaat-huurders

Bij het analyseren van de kandidaten op de wachtlijst kan men volgende cijfers naar voor brengen:

- 93,27% kandidaten bevindt zich in de beroepsactieve leeftijd van 18 – 65 jaar.
- 6,73% van de kandidaat-huurders is ouder dan 65 jaar
- 63,15% van kandidaat-huurders is alleenstaand (eventueel met kinderlast)
- 54,5% van de kandidaat-huurders heeft inwonende kinderen



Daarnaast is het merendeel van de kandidaat-huurders woonachtig in Vlaams-Brabant (61,06%), gevolgd door Brussel (18,81%). Kandidaten uit andere provincies vormen een minderheid.

## Woonplaats en binding van kandidaat-huurders

| Provincie         | Geen binding  | Sterke binding | Zwakke Binding | Eindtotaal     |
|-------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Antwerpen         | 4,36%         | 0,06%          | 0,11%          | 4,53%          |
| Brussel           | 17,29%        | 0,86%          | 0,66%          | 18,81%         |
| Henegouwen        | 1,56%         | 0,22%          | 0,13%          | 1,91%          |
| Limburg           | 0,76%         | 0,03%          | 0,01%          | 0,80%          |
| Luik              | 0,49%         | 0,01%          | 0,03%          | 0,53%          |
| Luxemburg         | 0,13%         | 0,00%          | 0,01%          | 0,14%          |
| Namen             | 0,10%         | 0,03%          | 0,01%          | 0,14%          |
| Onbekend          | 0,69%         | 0,03%          | 0,01%          | 0,73%          |
| Oost-Vlaanderen   | 7,45%         | 0,50%          | 0,19%          | 8,14%          |
| Vlaams-Brabant    | 31,07%        | 21,39%         | 8,60%          | 61,06%         |
| Waals-Brabant     | 0,96%         | 0,30%          | 0,14%          | 1,41%          |
| West-Vlaanderen   | 1,74%         | 0,06%          | 0,00%          | 1,79%          |
| <b>Eindtotaal</b> | <b>66,59%</b> | <b>23,49%</b>  | <b>9,92%</b>   | <b>100,00%</b> |

Bovenstaande cijfers bevestigen dat steeds meer mensen uit Brussel zich inschrijven voor een sociale woning in de Vlaamse Rand, terwijl de wachtlijsten al onder druk staan. Dit komt onder andere door het tekort aan betaalbare woningen in Brussel en de aantrekkelijkheid van de Vlaamse Rand onder meer door de nabijheid van Brussel en de levenskwaliteit in de groene rand. Echter door een gebrek aan lokale binding maken zij geen kans tot toewijzing van een sociale woning in het werkgebied van WPZ.

## Lokale binding

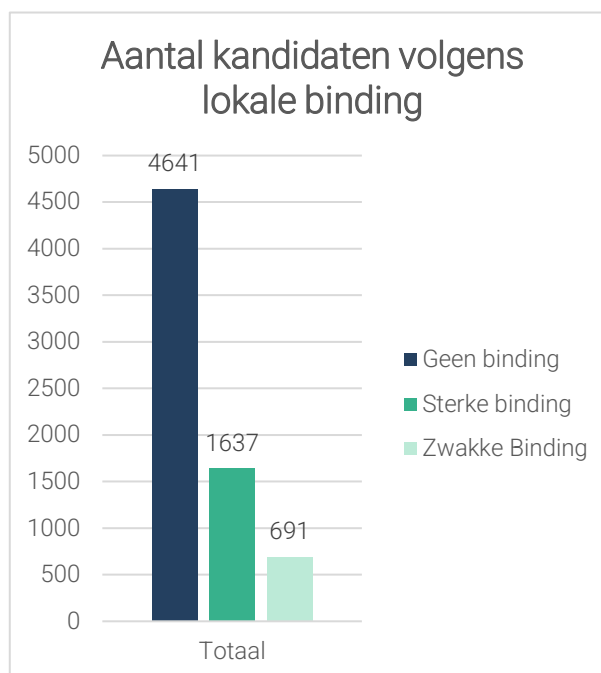
### Lokale binding

Bij een toewijzing van een sociale woning in Vlaanderen bestaan voorrangregels waarbij kandidaat-huurders met een aantoonbare band met de gemeente van toewijzing voorrang krijgen.

**De toewijzing van een sociale woning wordt in zeer sterke mate bepaald door de lokale binding van de kandidaat.** Kandidaten zonder lokale binding komen weinig tot niet in aanmerking voor een reguliere toewijzing.

Slechts 2328 (33,41%) van de kandidaten op de wachtlijst hebben een vorm van lokale binding met het werkingsgebied. Het gaat om 1637 kandidaten met een sterke lokale binding van minstens 10 jaar in de gemeente van hun voorkeur en 691 kandidaten met een zwakke lokale binding. Zij woonden de laatste 10 jaar minstens 5 jaar aaneengesloten in een gemeente uit het werkingsgebied.

Maar liefst 4641 kandidaten of 66,59%, heeft geen enkele vorm van lokale binding met het werkingsgebied. Zij maken geen kans op toewijzing.



## Woonnood

### Woonnood

De situatie waarin een persoon of gezin **dringend** op zoek is naar een betaalbare en geschikte woning, maar daar geen toegang tot heeft.

In uitzonderlijke situaties kunnen kandidaat-huurders zonder lokale binding in aanmerking komen voor een sociale woning, indien ze in woonnood verkeren. Voor deze kandidaten wordt vooral gekeken naar het bestaan van een begeleidende instantie in het werkingsgebied, zodat zij hun ondersteuning kunnen behouden.

Elke woonmaatschappij in Vlaanderen moet jaarlijks 20% van de toewijzingen reserveren voor mensen in woonnood, verdeeld over vijf wettelijke doelgroepen die de woonmaatschappij verder mag verfijnen.

In samenspraak met de Toewijzingsraad werd al in 2023 een nieuw puntensysteem op basis van "Objectief Criteria Woonnood" ingevoerd. Dit bouwt voort op het oude SVK-systeem, maar is drastisch vereenvoudigd om de werkbaarheid te bevorderen. Het systeem definieert alle soorten woonnood en koppelt daar punten aan.

De meeste woonnoden worden aangemeld door begeleidende instanties, die ook extra punten kunnen geven aan kandidaten met een netwerk in de keuzegemeente. Zo behouden kwetsbare kandidaten bij hun verhuis zoveel mogelijk hun begeleiding. Dit versterkt de kans op een stabiele woonsituatie en ondersteunt het bestaande sociale netwerk. **Op deze manier koppelen we urgentie aan begeleiding en maken we sociale woningen echt bereikbaar voor wie ze het hardst nodig heeft.**

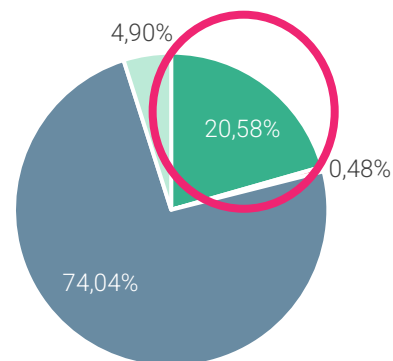
In 2025 ontving Woonpunt Zennevallei maar liefst 1244 aanvragen op basis van woonnood. Dit stemt overeen met 17% van het totaal aantal vragen dat jaar. Slechts **3,4% van de kandidaten voldoet ook aan de voorwaarden** om dergelijke woonnood aan te vragen.

75% van de aanvragen bleek NIET geldig

5% van de aanvragen werden geschrapt of zijn niet volledig

**In slechts 20% van de aanvragen was sprake van een aantoonbare en geldige woonnood.** Idealiter richt de woonmaatschappij zich uitsluitend op deze doelgroep. In de praktijk gaat momenteel echter nog een aanzienlijk deel van de aandacht en middelen naar kandidaten die niet aan de voorwaarden voldoen. Hieronder volgt een nadere toelichting bij deze groep kandidaten.

### Aanvragen woonnood



- Aanvaard
- Meer info gevraagd
- Afgekeurd
- onbehandeld - dossier niet geldig

In 2025 werden 128 dossiers met woonnood geregisterd. Het gaat om 88 kandidaten uit het werkingsgebied en 40 kandidaten van buiten het werkingsgebied.

|                                     | Met woonnood | Zonder woonnood |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|
| Kandidaat uit het werkingsgebied    | 88           | 2466            |
| Kandidaat buiten het werkingsgebied | 40           | 4375            |
| <b>Eindtotaal</b>                   | <b>128</b>   | <b>6841</b>     |

Van de 88 kandidaten uit het werkingsgebied hadden 64 kandidaten een vorm van lokale binding met het werkingsgebied. 24 kandidaten hadden geen lokale binding. Ze woonden dus wel in het werkingsgebied maar nog geen 5 jaar in de laatste 10 jaar.

Van de 40 kandidaten buiten het werkingsgebied hadden 11 kandidaten dan wel weer een vorm van lokale binding.

We kunnen dus stellen dat van de 128 kandidaten met woonnood slechts 29 kandidaten geen lokale binding hadden en ook niet in het werkingsgebied woonden.

|                                     | Geen binding | Sterke binding | Zwakke binding | Eindtotaal |
|-------------------------------------|--------------|----------------|----------------|------------|
| Kandidaat uit het werkingsgebied    | 24           | 48             | 16             | 88         |
| Kandidaat buiten het werkingsgebied | 29           | 8              | 3              | 40         |
| <b>Eindtotaal</b>                   | <b>53</b>    | <b>56</b>      | <b>19</b>      | <b>128</b> |

Van de 40 kandidaten buiten het werkingsgebied kwamen de meeste kandidaten uit Brussel (14) en Vlaams-Brabant (15). De kans op toewijzing voor deze kandidaten is minimaal.

| Provincie         | Kandidaten met woonnood – buiten werkingsgebied |
|-------------------|---|
| Antwerpen         | 1   |
| Brussel           | 14  |
| Henegouwen        | 2   |
| Limburg           | 1   |
| Luik              | 1   |
| Oost-Vlaanderen   | 4   |
| Vlaams-Brabant    | 15  |
| Waals-Brabant     | 2   |
| <b>Eindtotaal</b> | <b>40</b>                                       |

## Werklast en instroom

Ondanks de invoering van het CIR en de digitalisering van de kandidaturen blijven de aanvragen voor een sociale woning arbeidsintensief.

Veel kandidaten doen een aanvraag voor een sociale woning bij Woonpunt Zennevallei en staan er niet bij stil dat ze geen kans maken op een toewijzing door een gebrek aan lokale binding. Woonpunt Zennevallei is wettelijk verplicht deze aanvragen verder te verwerken. Indien de kandidaat Woonpunt Zennevallei aanduidt als primaire verhuurder is er ook de verplichting om de kandidatuur op te volgen.

We kunnen stellen dat er 2 types kandidaten zijn waarvoor een inschrijving bij Woonpunt Zennevallei waardevol kan zijn.

1. **Kandidaten met een sterke lokale binding.** Zij komen vroeg of laat in aanmerking voor toewijzing. Kandidaten met een zwakke lokale binding hebben er ook baat bij ingeschreven te zijn. Indien ze in het werkingsgebied wonen, dan zal hun lokale binding ook enkel toenemen.
2. **Kandidaten die in het werkingsgebied wonen.** Zij moeten zich verplicht inschrijven bij de bevoegde woonmaatschappij van hun domiciliegemeente om recht te hebben op een huurpremie van de Vlaamse Overheid. Bovendien zal ook hun lokale binding in de loop der jaren enkel toenemen.

|                             | Geen binding | Sterke binding | Zwakke Binding | Eindtotaal  |
|-----------------------------|--------------|----------------|----------------|-------------|
| Inwoner werkingsgebied      | 580          | 1395           | 579            | 2554        |
| Geen inwoner werkingsgebied | 4061         | 242            | 112            | 4415        |
| <b>Eindtotaal</b>           | <b>4641</b>  | <b>1637</b>    | <b>691</b>     | <b>6969</b> |

Uit de cijfers blijkt dat 4061 kandidaten geen lokale binding hebben en ook niet in het werkingsgebied wonen. Nog eens 112 kandidaten wonen niet in het werkingsgebied en hebben een zwakke binding. Deze 4173 kandidaten hebben geen kans op toewijzing en openen via Woonpunt Zennevallei ook geen recht op een huurpremie.

Niet enkel voor Woonpunt Zennevallei is deze administratie extra werk, ook voor de kandidaat en kan dus de vraag gesteld worden of het zin heeft zich in zo'n geval in te schrijven bij Woonpunt Zennevallei. De kans dat het ooit tot een toewijzing zal komen is immers miniem.

Van de 4173 kandidaten zonder kans op toewijzing of kans op het openen van een recht op huursubsidie zijn 653 kandidaten primaire kandidaat bij Woonpunt Zennevallei. Woonpunt Zennevallei staat dus in voor het opvolgen en beheren van de kandidatuur.

Voor de 3520 secundaire kandidaten is Woonpunt Zennevallei geen beheerder van de dossiers. Toch moeten ook aanvragen rond woonnod, wijzigingen aan keuzes of aanpassingen aan de gezinssamenstelling opgevolgd worden door WPZ.

### Kandidaten buiten het werkingsgebied met beperkte of onbestaande lokale binding:

|                       | Geen binding | Zwakke Binding | Eindtotaal  |
|-----------------------|--------------|----------------|-------------|
| Primaire verhuurder   | 567          | 86             | 653         |
| Secundaire verhuurder | 3494         | 26             | 3520        |
| <b>Eindtotaal</b>     | <b>4061</b>  | <b>112</b>     | <b>4173</b> |

### 3.2.4. Woningbehoefte

Door de invoering van het CIR is het voor kandidaten ook mogelijk om keuzes te maken die niet rationeel zijn. Kandidaten kunnen dus keuzes maken voor woningen waar ze niet eens voor in aanmerking komen. Omgekeerd is het voor alleenstaanden niet mogelijk om in het CIR te kiezen voor woningtypes met 2 slaapkamers. Woonpunt Zennevallei staat dit echter wel toe.

Daarom is in onderstaande analyse niet uitgegaan van wat de kandidaten vragen, maar van wat de kandidaten nodig hebben op basis van hun gezinssamenstelling.

Er wordt in onderstaande cijfers ook enkel gewerkt met de kandidaten met een mate van lokale binding.

#### **Benodigde woning bij minimale bezetting**

In onderstaande tabel wordt gekeken naar de minimale bezetting van de woning. Dit wil zeggen dat elke inwoner een eigen kamer heeft. En voor koppels wordt ervan uitgegaan dat ze een kamer delen. Alleenstaanden of koppels zonder kinderen hebben recht op een tweekamerappartement. Hierdoor blijkt uit onderstaande tabel geen nood aan eenkamerappartementen.

Hieruit blijkt dat zelf bij een minimale bezetting, Woonpunt Zennevallei vooral nood heeft aan kleinere woningtypes. Van de 2328 kandidaten met lokale binding zouden 1600 kandidaten geholpen zijn met een kleiner woningtype van 2 kamers.

| Gemeente/kamers         | 2           | 3          | 4          | 5          | 6         | 7        | 8        |
|-------------------------|-------------|------------|------------|------------|-----------|----------|----------|
| 1500 Halle              | 1165        | 286        | 165        | 92         | 21        | 6        | 2        |
| 1600 Sint-Pieters-Leeuw | 958         | 254        | 161        | 85         | 16        | 4        | 2        |
| 1620 Drogenbos          | 306         | 104        | 72         | 34         | 14        | 1        | 1        |
| 1630 Linkebeek          | 231         | 69         | 32         | 28         | 9         | 1        | 1        |
| 1640 Sint-Genesius-Rode | 363         | 107        | 71         | 43         | 13        | 3        | 2        |
| 1650 Beersel            | 835         | 232        | 137        | 71         | 14        | 4        | 2        |
| 1670 Pepingen           | 237         | 80         | 42         | 27         | 6         | 1        |          |
| <b>Eindtotaal</b>       | <b>1600</b> | <b>376</b> | <b>212</b> | <b>107</b> | <b>24</b> | <b>7</b> | <b>2</b> |

#### **Benodigde woning bij maximale bezetting**

In de tabel op volgende bladzijde wordt gekeken naar de maximale bezetting van de woning. Dit wil zeggen dat elke woning maximaal benut wordt. Het gaat er ook vanuit dat in elke woning steeds 2 kinderen per slaapkamer kunnen liggen. Deze aanname blijkt in de praktijk echter slechts voor een klein deel van het patrimonium te kloppen.

In elk geval blijkt ook uit deze analyse dat Woonpunt Zennevallei vooral nood heeft aan de kleinere woningtypes. De 1216 1- slaapkamerwoningen die nodig zijn, zijn allemaal voor alleenstaanden of koppels zonder kinderen. De 760 2-kamerwoningen zijn voor alleenstaanden of koppels met 1 of 2 kinderen. In de praktijk zullen gezinnen met 2 kinderen eerder zelden terecht kunnen in een tweekamerappartement.

WPZ blijft alleszins alert voor de veranderende noden doorheen de jaren en stemt haar type woningen hier zoveel mogelijk op af.

| Gemeente/kamers         | 1           | 2          | 3          | 4         | 5        | Eindtotaal  |
|-------------------------|-------------|------------|------------|-----------|----------|-------------|
| 1500 Halle              | 877         | 574        | 257        | 27        | 2        | 1737        |
| 1600 Sint-Pieters-Leeuw | 726         | 486        | 246        | 20        | 2        | 1480        |
| 1620 Drogenbos          | 218         | 192        | 106        | 15        | 1        | 532         |
| 1630 Linkebeek          | 172         | 128        | 60         | 10        | 1        | 371         |
| 1640 Sint-Genesius-Rode | 254         | 216        | 114        | 16        | 2        | 602         |
| 1650 Beersel            | 616         | 451        | 208        | 18        | 2        | 1295        |
| 1670 Pepingen           | 175         | 142        | 69         | 7         |          | 393         |
| <b>Eindtotaal</b>       | <b>1216</b> | <b>760</b> | <b>319</b> | <b>31</b> | <b>2</b> | <b>2328</b> |

### Beschikbaar patrimonium

Wanneer we kijken naar het aantal aanwezige woningen dan zien we dat Woonpunt Zennevallei vooral een aanbod heeft van woningen en appartementen met 3 kamers.

In verhouding tot het aantal kandidaten die hier nood aan heeft kunnen we echter stellen dat er vandaag verhoudingsgewijs te veel woningen met 3 kamers zijn ten opzichte van de kleinere woningtypes. Er zijn namelijk 753 woningen of appartementen met 3 kamers daar waar er bij een minimale bezetting maar vraag is naar 376 woningen en bij een maximale bezetting slechts 319.

Voor woningen met 4 of 5 kamers is de vraag echter groter dan het aanbod. Ook voor de kleinere woningtypes overstijgt de vraag het aanbod. Daar is vraag naar minstens 1600 kleinere woningtypes bij een minimale bezetting. Woonpunt Zennevallei heeft vandaag 1151 woningtypes met 0, 1 of 2 kamers.

Hierbij moet ook opgemerkt worden dat een aanzienlijk deel van het patrimonium onderbezet is. Daarnaast moet ook een groot deel gerenoveerd worden. Niet zelden gaat het hierbij ook om gezinswoningen. Zowel voor de aanpak van de onderbezetting als voor de herhuisvesting bij renovatie zal Woonpunt voornamelijk nood hebben aan kleinere woningtypes. Na renovatie zullen gezinswoningen dus vrijkomen waardoor de vraag naar de types zal dalen.

Om de herhuisvesting mogelijk te maken zullen ook kleinere woningtypes nodig zijn waardoor de vraag naar deze types vooral zal stijgen.

| Gemeente/kamers   | 0         | 1          | 2          | 3          | 4         | 5        | Eindtotaal  |
|-------------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|----------|-------------|
| Beersel           | 2         | 70         | 110        | 219        | 32        |          | 433         |
| Drogenbos         | 1         |            | 5          |            |           |          | 6           |
| Halle             | 9         | 271        | 443        | 422        | 39        | 4        | 1188        |
| Linkebeek         |           | 16         | 6          | 5          |           |          | 27          |
| Pepingen          |           | 6          | 10         | 4          | 1         |          | 21          |
| SGR               | 2         | 13         | 42         | 44         | 6         |          | 107         |
| SPL               | 4         | 65         | 76         | 59         | 9         |          | 213         |
| <b>Eindtotaal</b> | <b>18</b> | <b>441</b> | <b>692</b> | <b>753</b> | <b>87</b> | <b>4</b> | <b>1995</b> |

### Invoering tijdelijke contracten en gevolg op interne verhuisbewegingen

Door de invoering van de tijdelijke huurcontracten sinds 2017 hebben de huurders niet langer een woningrecht maar een woonrecht. Ze hebben dus steeds recht op een sociale woning, passend bij hun gezinssamenstelling. Hierdoor zullen sociale huurders sneller moeten verhuizen wanneer kinderen uit de woning gaan. Dit heeft ook tot gevolg dat grotere woningen in de toekomst sneller zullen vrijkomen voor andere gezinnen.

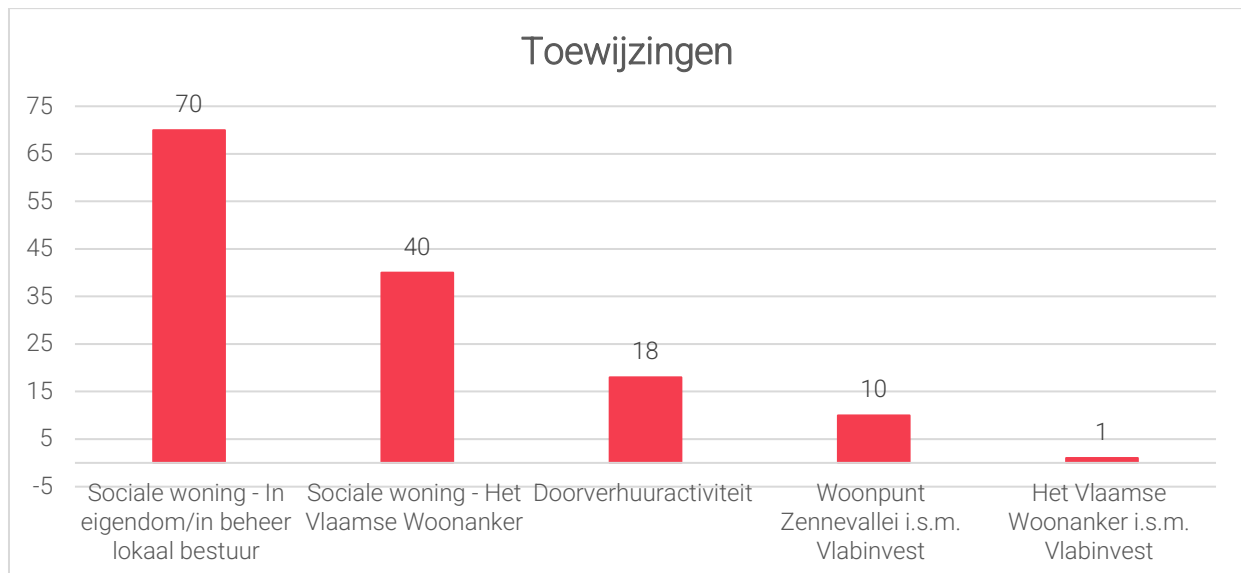
Omgekeerd moet de zittende huurder wel verhuizen naar een kleinere woning. We kunnen dus stellen dat huurders langer in kleinere woningen zullen wonen dan in grotere woningtypes. Ook om deze reden zal het belangrijk zijn om voldoende kleinere woningtypes te voorzien om deze huurderswissels te kunnen opvangen.

Vandaag wordt opgemerkt dat vooral kleinere woningtypes sneller vrijkomen en de vraag naar deze types toch groot blijft. Daar waar grotere types minder snel vrijkomen en de vraag kleiner is. De vraag naar grotere types zal in de toekomst dus gelijk blijven en het aanbod zal door snellere huurderswissels vergroten.

Daar waar de vraag naar kleinere woningtypes net door deze huurderswissels net zal vergroten en de vraag vandaag al groter is dan het aanbod.

#### 3.2.5. Verhuringen

In 2025 stond Woonpunt Zennevallei in voor 139 verhuringen. Omwille van de vorming van de woonmaatschappij is Woonpunt Zennevallei verplicht alle toewijzingen in haar werkingsgebied voor haar rekening te nemen. Gezien er nog een overdracht staat te gebeuren voor de woningen in Sint-Pieters-Leeuw en Drogenbos in eigendom van Het Vlaamse Woonanker organiseerde Woonpunt Zennevallei 41 toewijzingen voor hen.

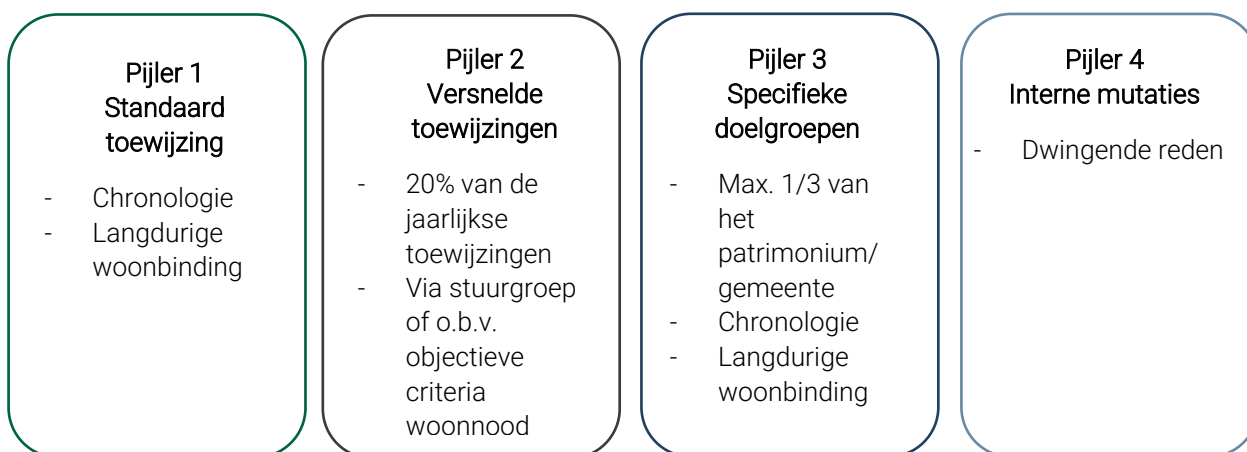


De meeste van deze toewijzingen vonden plaats in Halle en Sint-Pieters-Leeuw. In Linkebeek vonden in 2025 geen toewijzingen plaats.

In onderstaande tabel vindt u het overzicht van de toewijzingen per stelsel en per gemeente terug.

| Gemeente/stelsel   | Doorverhuuractiviteit | Sociaal    | Vlabinvest | Eindtotaal |
|--------------------|-----------------------|------------|------------|------------|
| Beersel            | 1                     | 13         | 6          | 20         |
| Drogenbos          | 1                     | 7          |            | 8          |
| Halle              | 7                     | 39         | 2          | 48         |
| Halle              | 2                     | 9          |            | 11         |
| Pepingen           |                       |            | 1          | 1          |
| Sint-Genesius-Rode | 1                     | 3          |            | 4          |
| Sint-Pieters-Leeuw | 6                     | 39         | 2          | 47         |
| <b>Eindtotaal</b>  | <b>18</b>             | <b>110</b> | <b>11</b>  | <b>139</b> |

### Pijlers



Hieronder het overzicht van het aantal verhuringen per pijler:

| Pijler/stelsel    | Doorverhuuractiviteit | Sociaal    | Vlabinvest | Eindtotaal |
|-------------------|-----------------------|------------|------------|------------|
| Pijler 1          |                       | 64         |            | 64         |
| Pijler 2          | 16                    | 13         |            | 29         |
| Pijler 3          |                       | 5          |            | 5          |
| Pijler 4          | 2                     | 28         |            | 30         |
| Vlabinvest        |                       |            | 11         | 11         |
| <b>Eindtotaal</b> | <b>18</b>             | <b>110</b> | <b>11</b>  | <b>139</b> |

## Pijler 1 – Standaard toewijzingen

De meeste toewijzingen vonden plaats in pijler 1. Dit zijn standaard toewijzingen op basis van lokale binding, mantelzorg of wachttijd. In 2025 werd geen enkele toewijzing gedaan op basis van de prioriteit '10 jaar in de gemeente'.

| Prioriteit/<br>Gemeente van<br>toewijzing | Beersel  | Drogenbos | Halle     | Sint-<br>Genesius-<br>Rode | Sint-Pieters-<br>Leeuw | Eindtotaal | Totaal %    |
|---|----------|-----------|-----------|----------------------------|------------------------|------------|-------------|
| 20 jaar in de<br>gemeente                 | 5        |           | 7         |                            | 21                     | 33         | 51,56%      |
| 5 jaar in<br>gemeente<br>laatste 10 jaar  |          | 6         |           |                            |                        | 6          | 9,38%       |
| Sedert geboorte                           | 2        |           | 11        | 1                          | 8                      | 22         | 34,38%      |
| Voor 18 jaar 10<br>jaar                   |          |           | 1         |                            | 2                      | 3          | 4,68%       |
| <b>Eindtotaal</b>                         | <b>7</b> | <b>6</b>  | <b>19</b> | <b>1</b>                   | <b>31</b>              | <b>64</b>  | <b>100%</b> |

## Wachttijd per prioriteit

De wachttijd per prioriteit wordt hier bepaald op basis van het aantal jaren tussen inschrijving en toewijzing van de toegewezen kandidaten. Hierbij merken we een aanzienlijk verschil op tussen kandidaten die sinds hun geboorte in de gemeente wonen en kandidaten met andere prioriteiten.

| Prioriteit                         | Gemiddelde wachttijd in jaren |
|------------------------------------|-------------------------------|
| 20 jaar in de gemeente             | 4,22                          |
| 5 jaar in gemeente laatste 10 jaar | 7,76                          |
| Sedert geboorte                    | 1,12                          |
| Voor 18 jaar 10 jaar               | 5,20                          |
| <b>Eindtotaal</b>                  | <b>3,53</b>                   |

De kandidaten die vóór hun 18 jaar 10 jaar in de gemeente woonden, zijn grotendeels kandidaten die werden toegewezen in patrimonium van het Vlaamse Woonanker in Ruisbroek. Het gaat om kandidaten uit Sint-Pieters-Leeuw, waar Woonpunt de voorbije jaren weinig mogelijkheden tot toewijzing had. Sinds 2025 worden ook de panden van het Vlaamse Woonanker in Sint-Pieters-Leeuw door Woonpunt toegewezen.

## Pijler 2 – Versnelde toewijzingen

Binnen deze pijler worden versnelde toewijzingen georganiseerd, met een maximum van 20% van het totale aantal toewijzingen binnen de woonmaatschappij. De pijler richt zich specifiek op kandidaat-huurders met een acute woonneed.

Zo'n 29 kandidaten kregen een toewijzing in pijler 2, wat volledig in lijn ligt met het vooraf vastgelegde contingent aan geraamde toewijzingen voor deze pijler.

De meeste toewijzingen in pijler 2 vonden plaats in Halle en Sint-Pieters-Leeuw en gingen naar kandidaten die verbleven in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, crisiswoning of hotel. In de meeste gevallen ging het om kandidaten uit de eigen gemeente of het werkingsgebied.

Dit past binnen de doelstellingen van de Toewijzingsraad en de objectieve criteria inzake woonneed, waarbij bewust werd gekozen om mensen in noodopvang en doorgangswoningen de meeste voorrang te geven binnen pijler 2.

| Prioriteit woonneed/<br>Gemeente van toewijzing                            | Beersel  | Drogenbos | Halle     | Sint-<br>Genesisius<br>-Rode | Sint-<br>Pieters-<br>Leeuw | TOT       |
|--|----------|-----------|-----------|------------------------------|----------------------------|-----------|
| Geen huisvesting, opvang of verblijf in nachtopvang hebben                 |          | 2         | 2         |                              | 2                          | 6         |
| Verblijf in doorgangswoning na verlaten LOI od collectieve opvang          |          |           | 1         |                              |                            | 1         |
| Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel |          |           | 10        |                              | 7                          | 17        |
| Verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie                        |          |           |           | 1                            |                            | 1         |
| Versnelde toewijzing Beersel   | 1        |           |           |                              |                            | 1         |
| Versnelde toewijzing Halle   |          |           | 2         |                              |                            | 2         |
| Versnelde toewijzing Sint-Pieters-Leeuw                                    |          |           |           |                              | 1                          | 1         |
| <b>Eindtotaal</b>  | <b>1</b> | <b>2</b>  | <b>15</b> | <b>1</b>                     | <b>10</b>                  | <b>29</b> |

Van de 29 toegewezen kandidaten binnen pijler 2 waren er vier op het moment van toewijzing niet woonachtig in het werkingsgebied. Voor drie van hen gebeurde de toewijzing bij gebrek aan kandidaten uit de eigen gemeente. Om dit in de toekomst te beperken, stemde de Toewijzingsraad in met een aanpassing van de begeleidingspunten voor kandidaten uit het werkingsgebied. Daarnaast werd een bijkomende toelichting gegeven aan medewerkers van het OCMW om de instroom van kandidaten te verhogen.

De overige 25 kandidaten waren allemaal woonachtig in het werkingsgebied voorafgaand aan hun toewijzing.

### Pijler 3 – Toewijzingen aan specifieke doelgroepen

Maximaal 1/3<sup>de</sup> van het patrimonium mag voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. De Toewijzingsraad van Woonpunt Zennevallei besloot om voorrang te verlenen aan personen met een fysieke beperking/rolstoelgebruikers en bejaarden.

In 2025 werden 5 woningen toegewezen op basis van het doelgroepenplan.

| Prioriteit/gemeente van toewijzing             | Halle    | Sint-Pieters-Leeuw | Eindtotaal |
|--|----------|--------------------|------------|
| ART. 6.17 Fysieke beperking, Rolstoelgebruiker |          | 1                  | 1          |
| Bejaarden                                      | 4        |                    | 4          |
| <b>Eindtotaal</b>                              | <b>4</b> | <b>1</b>           | <b>5</b>   |

### Pijler 4 – Interne mutatie of bijzondere toewijzingsregels

Binnen deze pijler wordt een voorrang gehanteerd voor zittende huurders die verplicht moeten verhuizen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal herhuisvestingen per motief en gemeente.

| Prioriteit herhuisvesting/gemeente van toewijzing  | Beersel  | Halle     | Sint-Genesius-Rode | Sint-Pieters-Leeuw | TOT       |
|--|----------|-----------|--------------------|--------------------|-----------|
| Art 6.28 1° Huurders die overbezet wonen   | 1        | 1         |                    |                    | 2         |
| Art 6.28 5° Huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting of huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt | 3        | 11        | 1                  | 2                  | 17        |
| Art 6.28 7°Huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning              | 1        | 3         | 1                  |                    | 5         |
| Art 6.28 9° Zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning                       | 1        | 4         |                    | 1                  | 6         |
| <b>Eindtotaal</b>  | <b>6</b> | <b>19</b> | <b>2</b>           | <b>3</b>           | <b>30</b> |

Herhuisvestingen gebeuren doorgaans binnen de eigen gemeente, al zijn er ook uitzonderingen. Daarbij valt op dat Halle relatief vaak als herhuisvestingslocatie wordt gekozen. Bij toewijzingen binnen pijler 4 houden we rekening met de wettelijke prioriteiten alsook de prioriteiten inzake lokale binding uit pijler 1.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal herhuisvestingen per gemeente.

| Gemeente van herkomst | Gemeente van toewijzing |           |                    |                    | Eindtotaal |
|-----------------------|-------------------------|-----------|--------------------|--------------------|------------|
|                       | Beersel                 | Halle     | Sint-Genesius-Rode | Sint-Pieters-Leeuw |            |
| Beersel               | 5                       | 3         |                    |                    | 8          |
| Halle                 |                         | 13        |                    | 1                  | 14         |
| Pepingen              |                         | 1         |                    |                    | 1          |
| Sint-Genesius-Rode    |                         |           | 1                  |                    | 1          |
| Sint-Pieters-Leeuw    | 1                       | 2         |                    | 2                  | 5          |
| Drogenbos             |                         |           | 1                  |                    | 1          |
| <b>Eindtotaal</b>     | <b>6</b>                | <b>19</b> | <b>2</b>           | <b>3</b>           | <b>30</b>  |

## Deel IV Globaal onderzoek (GLOBO )

In 2025 werd Woonpunt Zennevallei tussen 3 en 21 oktober onderworpen aan een Globaal Onderzoek (GLOBO) door de Toezichthouder vanuit Wonen in Vlaanderen. Het globaal onderzoek bestaat uit diverse controles over verschillende onderzoekdomeinen, onder meer interne controle, administratief beheer, financieel beheer, overheidsopdrachten, huurprijsberekening, huurlasten, inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen.

Het doel van het Globaal Onderzoek is om een beeld te krijgen over de werking van de woonmaatschappij. Op basis van de bevindingen, dient de woonmaatschappij haar werking bij te sturen.

Op 15 december 2025 stelde de Toezichthouder het definitief rapport voor aan de Raad van Bestuur dat werd aangemaakt op basis van het Globaal Onderzoek dat in oktober 2025 werd uitgevoerd. Algemeen kreeg WPZ een goede score. De stafdienst neemt in samenspraak met de betrokken diensten de actiepunten op in functie van rapportering tegen 30 juni 2026.

Woonpunt Zennevallei doet het over het algemeen goed. Zes domeinen werden als goed beoordeeld en slechts één onderzoekdomein is voor verbetering vatbaar. Dit stemt overeen met 44 te nemen acties:

- 4 financieel beheer
- 10 interne controle
- 5 algemeen beheer
- 11 overheidsopdrachten
- 14 kandidaten en huurders



INTERNE  
CONTROLE



ADMINISTRATIEF  
BEHEER



FINANCIËEL  
BEHEER



OVERHEIDS-  
OPDRACHTEN



HUURPRIJS-  
BEREKENING



HUURLASTEN



INSCHRIJVINGEN



TOEWIJZING  
WONINGEN

## Deel V Financiën

### A. ACTIVITEIT

De activiteit van de woonmaatschappij voor de periode 1 januari 2025 tot 31 december 2025 kan geïllustreerd worden door de volgende samengevatte resultatenrekening:

|  |       | <b>31/12/2025</b>     | <b>31/12/2024</b>     |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| Huur en vergoedingen                         | 70/73 | 15.278.573,89         | 11.210.680,30         |
| Andere bedrijfsopbrengsten                   | 74    | 2.042.832,28          | 1.644.394,14          |
| Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten          | 76    | 2.296.732,75          | 1.991.183,57          |
| <b>Totaal</b>                                |       | <b>19.618.138,92</b>  | <b>14.846.258,01</b>  |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen       | 60    | -3.085.739,23         | 12.345,12             |
| Diensten en div. goederen                    | 61    | -6.315.120,59         | -5.633.043,87         |
| Bezoldigingen                                | 62    | -3.128.979,67         | -2.796.664,90         |
| Afschrijvingen                               | 63    | -4.576.557,68         | -4.459.076,78         |
| Waardeverminderingen op vorderingen          | 631/4 | 0,00                  | 44.409,77             |
| Voorzieningen risico's en kosten             | 635/7 | 0,00                  | 0,00                  |
| Andere bedrijfskosten                        | 640/8 | -1.310.467,23         | -1.106.196,38         |
| Niet-recurrente bedrijfskosten               | 66    | -21.211,26            | -18.005,95            |
| <b>Totaal bedrijfskosten</b>                 |       | <b>-18.438.075,66</b> | <b>-13.956.232,99</b> |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                     |       | <b>1.180.063,26</b>   | <b>890.025,02</b>     |
| Financiële opbrengsten                       | 75    | 1.637.580,32          | 1.446.929,30          |
| Financiële kosten                            | 65    | -2.028.727,64         | -1.920.422,09         |
| <b>Financieel resultaat</b>                  |       | <b>-391.147,32</b>    | <b>-473.492,79</b>    |
| Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen | 780   | 44.211,42             | 78.347,54             |
| Overboeking naar de uitgestelde belastingen  | 680   | 0,00                  | 0,00                  |
| Belastingen                                  | 67/77 | -91.662,61            | -89.158,03            |
| <b>Winst van het boekjaar</b>                |       | <b>741.464,75</b>     | <b>405.721,74</b>     |
| Onttrekking aan de belastingvrije reserves   | 789   | 331.488,90            | 1.058.733,10          |
| Overboeking naar de belastingvrije reserve   | 689   | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR</b>   |       | <b>1.072.953,65</b>   | <b>1.464.454,84</b>   |

## B. MATERIELE VASTE ACTIVA

Dit is de belangrijkste activa-rubriek. Deze kan als volgt samengevat worden:

|                                      |              | AANSCHAFFINGSWAARDEN |                   |                   |          |                    |
|--------------------------------------|--------------|----------------------|-------------------|-------------------|----------|--------------------|
|                                      |              | 1/1                  | +                 | -                 | TRF      | 31/12              |
| Terreinen en gebouw en               | 22           | 209.546.646          | 4.894.613         | -3.675.255        | 0        | 210.766.005        |
| Installaties, machines en uitrusting | 23           | 311.713              | 1.097             | -101.234          | 0        | 211.576            |
| Meubilair en rollend materieel       | 24           | 820.442              | 6.276             | -354.024          | 0        | 472.693            |
| Leasing en soortgelijke rechen       | 25           | 10.567               | 0                 | 0                 | 0        | 10.567             |
| Overige materiele vaste activa       | 26           | 859.336              | 0                 | 0                 | 0        | 859.336            |
| Activa in aanbouw                    | 27           | 11.191.665           | 5.559.633         | -7.405            | 0        | 16.743.893         |
| <b>TOTALEN</b>                       | <b>20/27</b> | <b>222.740.370</b>   | <b>10.461.618</b> | <b>-4.137.918</b> | <b>0</b> | <b>229.064.070</b> |

|                                      |  | AFSCHRIJVINGEN    |                  |                   | NETTO BW          |                    |
|--------------------------------------|--|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                      |  | 1/1               | +                | -                 | 31/12             | 31/12              |
| Terreinen en gebouw en               |  | 72.187.007        | 4.517.947        | -3.373.437        | 73.331.518        | 137.434.487        |
| Installaties, machines en uitrusting |  | 308.569           | 538              | -101.234          | 207.873           | 3.703              |
| Meubilair en rollend materieel       |  | 650.641           | 41.773           | -353.897          | 338.516           | 134.177            |
| Leasing en soortgelijke rechten      |  | 6.340             | 2.113            | 0                 | 8.454             | 2.114              |
| Overige materiele vaste activa       |  | 80.179            | 14.187           | 0                 | 94.366            | 764.970            |
| Activa in aanbouw                    |  | 0                 | 0                | 0                 | 0                 | 16.743.893         |
| <b>TOTALEN</b>                       |  | <b>73.232.736</b> | <b>4.576.558</b> | <b>-3.828.568</b> | <b>73.980.726</b> | <b>155.083.344</b> |
|                                      |  |                   |                  |                   | <b>32%</b>        | <b>68%</b>         |

## C. CASH FLOW

De cash flow is gelijk aan het resultaat van het boekjaar na belastingen vermeerderd met de nettokosten die geen kasuitgaven meebrengen (afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen).

De cash flow evolueerde als volgt :

|  | 31/12/2025          | 31/12/2024          |
|--|---------------------|---------------------|
| Bedrijfsresultaat                      | 1.180.063,26        | 890.025,02          |
| Financieel resultaat                   | -391.147,32         | -473.492,79         |
| Belastingen                            | -91.662,61          | -89.158,03          |
| Afschrijvingen                         | 4.576.557,68        | 4.459.076,78        |
| Waardeverminderingen op vorderingen    | 0,00                | -44.409,77          |
| Voorzieningen risico's en kosten       | 0,00                | 0,00                |
| Afbouw kapitaalsubsidies in resultaat  | -518.073,39         | -518.157,69         |
| <b><u>Cashflow</u></b>                 | <b>4.755.737,62</b> | <b>4.223.883,52</b> |
| LT leningen vervallend binnen het jaar | -4.171.933,97       | -4.003.237,42       |
| <b><u>Vrije cashflow</u></b>           | <b>583.803,65</b>   | <b>220.646,10</b>   |

## D. LIQUIDITEIT

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 de 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 op andere dan verbonden ondernemingen of ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat, 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.

|                                     |         | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|-------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| Vorraden                            |         | 648.189,27        | 2.657.484,76      |
| Vorderingen op ten hoogste één jaar |         | 1.221.489,44      | 874.270,34        |
| Liquide middelen                    |         | 4.801.402,69      | 3.516.094,12      |
| Overlopende rekeningen activa       |         | 807.907,81        | 837.211,77        |
| Totaal                              | (A)     | 7.478.989,21      | 7.885.060,99      |
| Schulden op ten hoogste één jaar    |         | 8.103.944,84      | 6.915.170,99      |
| Overlopende rekeningen passiva      |         | 825.839,22        | 820.218,88        |
| Totaal                              | (B)     | 8.929.784,06      | 7.735.389,87      |
| Liquiditeit in de ruime zin A / B   | (A)/(B) | <b>0,84</b>       | <b>1,02</b>       |

*Het streefcijfer is > 1*

## E. EIGEN VERMOGEN / VOORZIENINGEN / SCHULDEN / SOLVABILITEIT

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

|                |         | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|----------------|---------|-------------------|-------------------|
| Eigen vermogen | (A)     | 47.335.265,46     | 47.111.874,10     |
| Voorzieningen  |         | 7.539.719,49      | 7.583.930,91      |
| Schulden       |         | 108.036.212,76    | 103.008.688,60    |
| Balanstotaal   | (B)     | 162.911.197,71    | 157.704.493,61    |
| Solvabiliteit  | (A)/(B) | 29,06%            | 29,87%            |

De solvabiliteit is licht gedaald t.o.v. vorig boekjaar. Het referentiepeil ligt tussen 25% en 33%.

## F. PERSONEELSKOSTEN

De personeelskosten (post 61 Bezoldigingen) zijn gestegen in vergelijking met vorig jaar, nl. van 2.796.664,90 EUR in 2024 naar 3.128.979,67 EUR in 2025, hetzij met 12%. Dit is te verklaren door de (gemiddelde) loonindexering doorheen het jaar en licht toenemend personeelsbestand (van gemiddeld 35,2 VTE in 2024 naar 35,8 gemiddeld VTE in 2025). De uitbreiding van het personeelsbestand is een voorafname op de overname in beheer van een gedeelte van het patrimonium van Het Vlaamse Woonanker waarvoor de gesprekken in de loop van 2025 nog liepen.

Nemen we ook de indirect aan personeel gerelateerde kosten zoals o.a. vormingskosten, beheerskosten sociaal secretariaat erbij, dan stijgen deze met 14%.

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Totale personeelskost</b> | € 3.128.979,67 | € 2.796.664,90 |
| <b>VTE</b>                   | 37,3           | 35,2           |

## G. RESULTAATBESTEMMING

De te bestemmen winst van het boekjaar bedraagt 1.072.953,65 EUR.

De Raad van Bestuur stelt voor om de winst van het boekjaar toe te wijzen aan de overgedragen winst.

## H. VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

Voorzieningen worden desgevallend geboekt m.b.t.

- pensioenen en soortgelijke verplichtingen
- grote onderhouds- en herstellingswerken aan het onroerend patrimonium
- hangende geschillen (rubriek overige risico's en kosten)

De uitgestelde belastingen hebben betrekking op de verschuldigde vennootschapsbelasting op geboekte kapitaalsubsidies.

De evolutie van de voorzieningen is als volgt :

|   | 31/12/2024          | +           | -                 | 31/12/2025          |
|---|---------------------|-------------|-------------------|---------------------|
| Pensioenen en soortgelijke verplichtingen | 0,00                | 0,00        | 0,00              | 0,00                |
| Grote herstellings- en onderhoudswerken   | 6.245.937,68        | 0,00        | 0,00              | 6.245.937,68        |
| Overige risico's en kosten                | 0,00                | 0,00        | 0,00              | 0,00                |
| <b>Uitgestelde belastingen</b>            | <b>1.337.993,23</b> | <b>0,00</b> | <b>-44.211,42</b> | <b>1.293.781,81</b> |
| <b>Totaal voorzieningen</b>               | <b>7.583.930,91</b> | <b>0,00</b> | <b>-44.211,42</b> | <b>7.539.719,49</b> |

## **I. TEGEMOETKOMINGEN EN RENTELOZE RENOVATIELENINGEN PROVINCIE VLAAMS-BRABANT.**

Met betrekking tot het provinciaal reglement van 22.09.2015 ter stimulering van huisvestingsinitiatieven door sociale huisvestingsmaatschappijen werden bij de provincie Vlaams-Brabant diverse aanvragen (tegemoetkomingen en renteloze leningen) ingediend.

In 2025 heeft Woonpunt Zennevallei geen kapitaalsubsidies ontvangen.

## **J. ANDERE WETTELIJKE VERMELDINGEN**

Deze gegevens zijn te vinden in de jaarrekening en de officiële stukken zijn te vinden op [wpz.be](http://wpz.be) onder: Over ons/Publicaties.

## Deel VI Communicatie

### Roadshow van het klimaat (februari)

Onze algemeen directeur Bart Vranken werd als spreker gevraagd op 19 februari 2025 tijdens de roadshow van het klimaat, georganiseerd door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap samen met alle andere Vlaamse entiteiten in het beleidsdomein Omgeving. Deze roadshow had als opzet lokale besturen nieuwigheden in beleid uit te leggen via een toer in elke provincie. Voor het thema klimaat werden drie sessies georganiseerd, waarvan één interactieve sessie over klimaatmitigatie met VEKA, OVAM, AOE en Wonen in Vlaanderen.



De sessie bracht in elke provincie projecten naar voren die tezamen elementen uitlichtten over het renoveren van publiek en residentieel patrimonium op een doordachte energetische, sociale, circulaire en/of erfgoedvriendelijke manier. Binnen dat kader werd de algemeen directeur uitgenodigd om tweemaal een pitch te geven van 15 minuten: eenmaal rond klimaatmitigatie met als voorbeeld het project Windmoleken en eentje rond de renovatieplannen en toekomstgerichte werkwijze bij de realisatie van het project Windmolenveld.

Het doel was om andere aanwezige lokale besturen handvaten en principes aan te reiken en te inspireren om een gelijkaardig project te kunnen verwezenlijken richting een klimaatvriendelijke toekomst.



### Poëzie mee zichtbaar maken in het straatbeeld (februari)

De Weesgedichtenroute van de bibliotheken is als project ontstaan in volle coronacrisis vanuit een idee om poëzie zichtbaarder te maken in het straatbeeld en verbinding te creëren toen er onverwachts een fysieke afstand nodig was. Intussen blijft het project jaarlijks terugkeren tijdens de poëzieweek. In 2025 namen ruim 100 bibliotheken deel en werden meer dan 4000 gehandletterde gedichten geplaatst op verschillende ramen.

Het raam van Woonpunt Zennevallei was er eentje van. We besloten in 2025 voor de eerste keer deel te nemen aan dit initiatief dat mee uitging van de bibliotheek van Halle en werden één van de ruim 60 plaatsen op de weesgedichtenroute. Als woonmaatschappij in het hart van het centrum zagen we dit als een kans om echte verbinding met de buurt te maken.

Op 9 december 2024 kregen we de kans een gedicht te 'adopteren' uit het aanbod via de website van de Halse bibliotheek. Tijdens de poëzieweek die van 30 januari tot 5 februari 2025 liep werd ons groot raam aan het onthaal opgesmukt met het mooi gedicht 'Spiegeling' van Lotte Van Dyck en een illustratie.

## Brand in het Reinaertgebouw – Halle (maart)

In de nacht van 13 maart brak een brand uit in de ondergrondse parking van de sociale woningen aan de Reinaertweg. Dankzij het snelle ingrijpen van de hulpdiensten konden alle 72 bewoners tijdig geëvacueerd worden en ook 10 honden werden door het Rode Kruis in veiligheid gebracht. Hoewel 23 personen met CO-intoxicatie naar het ziekenhuis werden overgebracht, vielen er gelukkig geen ernstige gewonden. Woonpunt Zennevallei ging 's nachts onmiddellijk ter plaatse en startte de volgende ochtend met de eerste herstellingswerken. De brand veroorzaakte veel materiële schade. Drie voertuigen brandden volledig uit en enkele appartementsdeuren moesten worden opengebroken. Daarnaast moest de ondergrondse parking grondig gereinigd worden en twee van de zes liften werden hersteld.



De woonmaatschappij zette actief in op de nazorg en ondersteuning van de getroffen bewoners. De wooncoach ging dagelijks langs om in gesprek te gaan met hen, de bewoners kregen regelmatig een update van de werkzaamheden en WPZ organiseerde i.s.m. het CAW Halle-Vilvoorde een Buurtbabbel waar tijd werd gemaakt om op de emoties na de brand in te gaan.

“Gelukkig zijn er geen slachtoffers gevallen,” aldus de algemeen directeur. “Dit was te danken aan het kordate optreden van de hulpdiensten, de waakzaamheid van de bewoners, de stad Halle, en onze inwonende conciërge.”

Woonpunt Zennevallei was al bezig met een uitgebreide brandveiligheidsanalyse van haar patrimonium en zal deze inspanningen verder intensiveren.

De algemeen directeur gaf ook tekst en uitleg hierover op Stadsradio Halle in het programma Totaal van Streek.



## Inhoudiging koopproject Grote Baan – Beersel (maart)

Met het project Grote Baan realiseerde Woonpunt Zennevallei samen met Vlabinvest twaalf betaalbare, kwaliteitsvolle koppelwoningen op een interessante locatie vlakbij de dorpskern van Beersel. Hierdoor genieten de toekomstige bewoners niet alleen van de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer, maar ook van de talrijke groene gebieden die de gemeente rijk is.

### Katrien, nieuwe eigenaar van een woning

*“Ik heb altijd iets willen kopen, maar op de privé-markt was het veel te moeilijk.*

*De woningen zijn compact, maar in orde. Je hebt zonnepanelen en de woning is goed geïsoleerd. Aangezien het nieuwbouw is, zou ik mij de eerste jaren normaal gezien geen zorgen moeten maken.”*

## Woonpunt Zennevallei versterkt huurders via taalpromotiekader en woordenboekje (oktober)

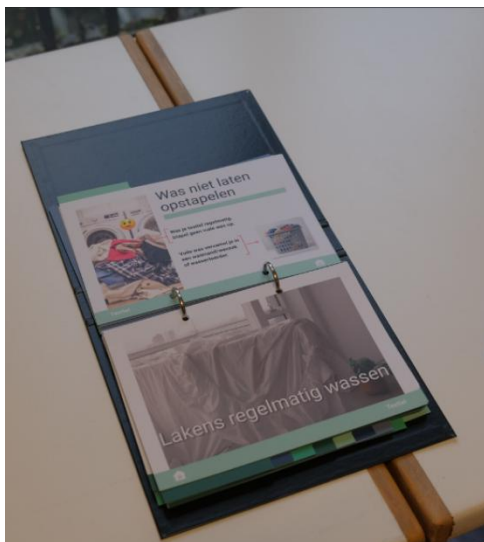
Woonpunt Zennevallei zette samen met vzw 'de Rand', en met steun van Minister van Vlaamse Rand Ben Weyts, in op de versterking en zelfredzaamheid van haar huurders. Op 9 oktober 2025 werd in aanwezigheid van de minister, lokale politici en de provincie het taalpromotiekader en het bijhorende woordenboekje gelanceerd.



*Persfoto met onder andere leden van lokale besturen, Gunther Coppens (Gedeputeerde), Hugo Vandaele (Voorzitter) en Ben Weyts (Minister Vlaamse Rand)*

Sinds 1 januari 2023 moeten sociale huurders beschikken over een mondelinge taalkennis Nederlands op niveau A2, een vereiste die volgens het nieuwe regeerakkoord verhoogt naar niveau B1. Voor zittende huurders geldt reeds een verplichte basiskennis A1 na één jaar sociaal huren.

De meeste huurders van WPZ hebben een sterke lokale binding. Gezien de kleine instroom en omdat de meeste huurders die sterke lokale binding hebben, biedt dit geen oplossing voor wie reeds lang bij WPZ huurt en toch nog baat kan hebben bij oefenkansen Nederlands. Daarom is het belangrijk dat onze zittende huurders op een laagdrempelig niveau met het team van WPZ, elkaar, op hun werk, aan de schoolpoort, bij gemeentediensten, ... kunnen communiceren en ze via verschillende kanalen kansen aangereikt krijgen om op een eenvoudige manier Nederlands te oefenen.



Uit cijfers blijkt dat 67% van de klachten bij WPZ betrekking heeft op burenhinder, waarbij communicatie een cruciale rol speelt in bemiddeling. Daarom beschouwt WPZ taal als een belangrijke hefboom voor verbinding en wederzijds begrip.

Het taalpromotiekader biedt medewerkers concrete handvaten om anderstalige huurders positief te stimuleren hun Nederlands te verbeteren. De dienstverlening verloopt uitsluitend in het Nederlands, met uitzondering van inwoners uit faciliteitengemeenten die zich expliciet op hun taalfaciliteiten beroepen. Het bijhorende woordenboekje, beschikbaar in print en digitaal, ondersteunt gesprekken over wonen, techniek en afspraken, en is bedoeld voor medewerkers die dagelijks in contact staan met huurders.

Dankzij een impulssubsidie van Minister Ben Weyts kon Woonpunt Zennevallei, in samenwerking met vzw 'de Rand', een interactieve vorming aanbieden aan een brede groep medewerkers. Daarbij werd aandacht besteed aan de specifieke context van de Vlaamse Rand en de verbindende rol van het Nederlands.

Ook de provincie was een actieve partner bij het welslagen van dit project. Gedeputeerde Gunther Coppens benadrukte tijdens het persmoment dat een efficiënt taalpromotiekader bijdraagt aan integratie, gelijke kansen en sociale samenhang binnen de gemeenten van de Vlaamse Rand.

## Renovatie wijk Vogelweelde dient als voorbeeld voor Europa (november)

Een groot deel van het patrimonium van Woonpunt Zennevallei is verouderd en voldoet niet langer aan de huidige normen voor energiezuinigheid en wooncomfort. Daarom investeert de woonmaatschappij stap voor stap in de verduurzaming van haar woningen, met oog voor zowel het gebouw als de bewoners.

In de wijk Vogelweelde in Sint-Rochus (Halle) waren de woningen moeilijk warm te houden door een gebrek aan isolatie en de aanwezigheid van koudebruggen. Een totaalrenovatie bleek hier niet nodig. Door vooral de buitenschil te verbeteren, kon de energie-efficiëntie aanzienlijk worden verhoogd. Dankzij deze aanpak konden de bewoners tijdens de werken in hun woning blijven, wat de impact van de renovatie sterk beperkte.

In totaal werden 185 woningen aangepakt met onder meer dak- en muurisolatie, ventilatie, nieuwe ramen en deuren, vloerisolatie op zolders en waar nodig een nieuwe verwarmingsketel. Om de prestaties blijvend op te volgen, werden de woningen uitgerust met een slim monitoringsysteem dat onder meer temperatuur, vocht en verwarming controleert. Zo zet Woonpunt Zennevallei opnieuw een concrete stap richting duurzamer en comfortabel wonen.

Een delegatie van de Europese Commissie kwam op bezoek om de renovaties in de wijk Vogelweelde te bekijken.

Voor dit project kon WPZ geen subsidieaanvraag doen via de gebruikelijke weg omdat energiezuinige maatregelen hierin (nog) niet zijn opgenomen.



*Persfoto met onder andere Europees parlements lid Bruno Tobback, directeur binnen de Europese Commissie Rosalinde van der Vlies en attaché energie Michiel Maertens*

