

MEMORANDUM

Woonpunt Zennevallei

Partner voor betaalbaar wonen in eigen streek





Inhoudstafel

In één oogopslag	4
Partner voor betaalbaar wonen in eigen streek	9
De 10 beloften van WPZ aan de samenleving	10
Actief inzetten op woonzekerheid voor diverse gezinsvormen	10
Betaalbaar wonen in eigen streek realiseren	11
Investeren in het patrimonium	14
Constructief aanwenden van én continue zoektocht naar financiële middelen	15
Aandacht voor een groene en kwaliteitsvolle leefomgeving.....	16
Blijven werken aan een duurzame energietransitie	17
Actief aanpakken van diverse vormen van fraude.....	17
Pleitbezorger voor een duurzaam en inclusief woonbeleid	18
Inspirerende sparringpartner.....	19
Financiële leefbaarheid nastreven	19
De 10 vragen van WPZ aan de beleidsmakers	20
Een nieuw financieringsmodel	20
Een minder restrictief ruimtelijk beleid voor nieuwbouw	21
Verlaging van de planlast en administratieve vereenvoudiging.....	22
Meer aandacht voor de noden van de Vlaamse Rand.....	23
Een gecoördineerde aanpak en interdisciplinaire benadering	25
Herwaardering van andere woonproducten naast huur	26
Vruchtbaar investeringsklimaat voor een groene en kwaliteitsvolle leefomgeving	27
Rationalisering van de sociale huurprijzen	27
Aandacht voor huurders met een specifieke zorgnood.....	28
Constructieve (intergemeentelijke) samenwerkingsverbanden bewerkstelligen	28
Voor de meerwaardezoeker... Een blik op de werking van WPZ	30
SAMEN WERKEN: een inclusief woonbeleid	30
SAMEN STREVEN NAAR: sterke lokale binding.....	31
SAMEN RUIJTE CREËREN: actief stappen zetten om de groene omgeving te vrijwaren	32
SAMEN BOUWEN: innovatieve projecten	32
SAMEN LEVEN: sociale cohesie versterken.....	34
SAMEN LEREN: oefenkansen Nederlands aanbieden.....	35
SAMEN SOCIAAL VERHUREN: Bindend Sociaal Objectief, geconventioneerde huur en Vlabinvest 37	

In één oogopslag



10 beloften van WPZ aan de samenleving



Woonzekerheid

Woonpunt Zennevallei zet actief in op woonzekerheid en zorgt voor een goede wisselwerking tussen verschillende huursystemen. Onze woonmaatschappij tracht het woningaanbod in haar werkingsgebied af te stemmen op de noden van de inwoners.



In eigen streek

Woonpunt Zennevallei garandeert betaalbaar wonen in eigen streek voor haar sociale huurders via een korting van 49% ten opzichte van de marktwaarde.



Investeren in het patrimonium

In 2010 telde WPZ circa 1.500 woningen om door te groeien richting 2.000 woningen. De komende jaren groeien we zelfs naar door 3.000 woningen en meer. Dit houdt voor Woonpunt Zennevallei niet enkel een grote uitbreiding van haar patrimonium in, maar ook een zwaar financieel engagement.



Zoektocht naar financiële middelen

Door de onderfinanciering van sociale huur, is Woonpunt Zennevallei steeds op zoek naar bijkomende financiële middelen. Daarbij zet WPZ veelal in op innovatie om die bijkomende middelen te bekomen. De financiële gezondheid van WPZ is de beste garantie voor de meer dan 2.000 en over enkele jaren 3.000 huurders.



Kwaliteitsvolle leefomgeving

Woonpunt Zennevallei zet in op meer dan alleen woonzekerheid en betaalbaar wonen. WPZ werkt aan een kwaliteitsvolle leefomgeving.



Duurzame energietransitie

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



Aanpakken van fraude

Woonpunt Zennevallei doet actief aan fraudebestrijding zodat sociale woningen enkel toekomen aan wie voldoet aan alle wettelijke verplichtingen.



Inclusief woonbeleid

Woonpunt Zennevallei is pleitbezorger van een inclusief woonbeleid. Binnen ons patrimonium zoeken we voor diverse woonnoden een geschikte woning, al dan niet met de noodzakelijke begeleiding om er samen een succes van te maken.



Inspirerende sparringpartner

Woonpunt Zennevallei zoekt naar een constructieve samenwerking op alle niveaus. Samen werken we aan een betere toekomst voor diverse huurders. Dat is onze drijfveer.



Financiële leefbaarheid

Financiële leefbaarheid nastreven blijft een uitdaging voor Woonpunt Zennevallei. Ondanks de hervorming naar één overkoepelende woonmaatschappij, blijft de structurele onderfinanciering een hardnekkig probleem. Woonpunt Zennevallei zoekt naar een werkbaarder systeem waarbij middelen en verwachtingen in balans zijn.

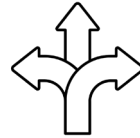


10 vragen van WPZ aan de beleidsmakers



Nieuw financieringsmodel

Financiering van sociale woningen is een uitdaging. Nieuwe oplossingen zijn nodig. Zo kunnen woonmaatschappijen financieel leefbaar blijven zonder concessies te doen ten aanzien van de diensten aan haar huurders of op vlak van kwaliteitsvol wonen.



Minder restrictief beleid

Woningnood vraagt om creatieve oplossingen. Een andere visie op bouwen en verbouwen dringt zich op. Een minder restrictief ruimtelijk beleid kan uitkomst bieden. Samen zoeken naar nieuwe mogelijkheden om tegemoet te komen aan de hedendaagse woonnoden. Vervangingsbouw, renovaties en nieuwe woonvormen. De (lokale) overheid kan een ondersteunend kader scheppen. WPZ vraagt ook het behoud van het voorkeepsrecht als cruciaal instrument om lokaal woonbeleid te realiseren.



Verlaging van de planlast & administratieve vereenvoudiging

De hoge planlast vertraagt projecten en belemmert de kerntaak: woonzekerheid bieden. WPZ vraagt om administratieve vereenvoudiging bij de realisatie van nieuwe projecten of het indienen van dossiers. Elk uur dat gaat naar administratieve overlast, gaat verloren ten koste van de huurders.



Meer aandacht voor de Vlaamse Rand

Als woonmaatschappij in de Vlaamse Rand worstelt WPZ met specifieke uitdagingen. De algemene regels vanuit Wonen in Vlaanderen werken niet of minstens minder goed in de Vlaamse Rand. Zowel de Vlaamse Rand als Vlabinvest zijn decretaal erkend, toch ondervinden we als woonmaatschappij dat dit onvoldoende vertaling vindt in de regelgeving. Het is tijd om de specifieke noden van deze regio meer te erkennen en passende oplossingen te bieden.



Gecoördineerde aanpak

Woonpunt Zennevallei vraagt om bij de uitwerking van reglementen en wetten een overkoepelende blik te houden wanneer meerdere domeinen mekaar raken en een regelgeving uit te werken die toepasbaar is bij elk van die domeinen.



Vruchtbaar investeringsklimaat

Woonpunt Zennevallei zet zich in voor kwaliteitsvolle woonwijken met aandacht voor groene ruimtes, maar vraagt om een langetermijnvisie in het woonbeleid die sociaal ondernemerschap en een duurzaam investeringsklimaat bevordert.



Aandacht voor huurders met zorgnood

Woonpunt Zennevallei biedt aangepaste wooneenheden en werkt samen met zorgpartners om kwetsbare huurders te ondersteunen. We vragen beleidsmakers om een netwerk te ontwikkelen dat focust op de noden van de zwaksten.



Herwaardering van andere woonproducten naast huur

Woonpunt Zennevallei vraagt o.a. om het moratorium op vrijwillige verkoop van huurwoningen op te heffen, zodat sociale huurders hun woning kunnen kopen. Dit versterkt de sociale mix in wijken en biedt huurders de kans om eigenaar te worden. Zo kunnen we blijven bijdragen aan het lokale woonbeleid.



Rationalisering sociale huurprijzen

Woonpunt Zennevallei pleit voor een gecoördineerd beleid met betrekking tot sociale huurprijzen.



Samenwerkingsverbanden enthousiasmeren

Woonpunt Zennevallei vraagt aan de beleidsmakers om een voedingsbodem te creëren waarbij een inspirerende samenwerking met lokale, regionale, Vlaamse en nationale actoren mogelijk is en uitgenodigd te worden als expert bij debatten waar kwaliteitsvol wonen centraal staat.

WOONPUNT ZENNEVALLEI



Partner voor betaalbaar wonen in eigen streek

Wonen is een basisrecht en toch is deze behoefte niet voor iedereen gegarandeerd. Woonpunt Zennevallei (WPZ) garandeert betaalbaar wonen in eigen streek. Als woonmaatschappij streven wij er immers elke dag naar om mee tegemoet te komen aan de woonnoden in de maatschappij. We bieden intussen al woonzekerheid aan ruim 2.000 sociale huurders en hebben zo'n 115 kopers een definitieve woning bezorgd tussen 2017-2023. WPZ combineert dit met een duurzaam, sociaal én inclusief woonbeleid en is een betrouwbare én innovatieve (gespreks)partner.

De komende jaren staat de woonmaatschappij voor enkele grote uitdagingen. Ze hoopt te kunnen rekenen op de samenwerking met (boven)lokale besturen en beleidsmakers. Want net als andere woonmaatschappijen heeft WPZ te kampen met lange wachttijden voor haar woonprojecten en een overvloed aan inefficiënte regels en pleit de maatschappij voor een nieuw financieringsmodel. Terzelfdertijd worden de woonmaatschappijen geconfronteerd met lange wachtlijsten van kandidaat-huurders.

In ons Memorandum geven we in 'De 10 beloften van WPZ aan de samenleving' een blik op onze interne werking en onze rol in de samenleving en de wijze waarop we hier dagelijks met onze 42 medewerkers vorm aan geven.

In 'De 10 vragen van WPZ aan de beleidsmakers' formuleren we vanuit ons eigen verhaal noden én specifieke verwachtingen naar het lokaal én Vlaams beleid. Het Memorandum biedt de gemeenten in ons werkingsgebied (Halle, Beersel, Sint-Pieters-Leeuw, Pepingen, Drogenbos, Linkebeek en Sint-Genesius-Rode) en de kabinetten van de Vlaamse regering inzichten in woonbeleid en suggesties voor samenwerking over de beleidsgrenzen heen.

Het gedeelte 'voor de meerwaardezoeker' beschrijft in detail hoe wij SAMEN-werken zien, welke accenten wij leggen én welke rol de gemeenten en de overheid hierin kunnen spelen.

De 10 beloften van WPZ aan de samenleving



1

Actief inzetten op woonzekerheid voor diverse gezinsvormen

Woonpunt Zennevallei zet actief in op woonzekerheid en zorgt voor een goede wisselwerking tussen verschillende woonproducten. De woonmaatschappij biedt reeds woonzekerheid aan meer dan 2.000 gezinnen. Dit aantal blijft stijgen. WPZ gaat resoluut voor toekomstgerichte en geschikte woningen. Die geschiktheid kent verschillende vormen. Binnen ons patrimonium hebben we verschillende eengezinswoningen in ons aanbod.

Naast eengezinswoningen, appartementen en seniorenwoningen, zijn er aangepaste appartementen specifiek voor wie kampt met een fysieke beperking of ADL-appartementen voor wie naast een aangepast appartement ook nog intensieve zorg bij het dagelijkse leven nodig heeft (Assistentie Dagelijks Leven).

Ons klantenprofiel is heel divers:

- 70% van onze huurders werkt of heeft gewerkt en is nu met pensioen maar ze hebben niet voldoende armslag om op de privémarkt een woonst te huren.
- 14% is medisch ongeschikt om nog te kunnen werken. Een deel van hen heeft medische zorgen en nood aan een aangepast appartement. Dit vind je niet gemakkelijk op de traditionele huurmarkt.
- 13% van onze huurders is tijdelijk werkloos maar ingeschreven bij VDAB. Onze werkende huurders hebben niet altijd een vast contract of een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur. Ze hebben een vrij precair statuut waardoor ze soms tijdelijk tussen twee jobs zitten.
- 3% krijgt een leefloon.

We blijven erover waken dat ons aanbod diezelfde diversiteit uitstraalt. Dit betekent concreet dat we kijken naar de rationale bezetting en ervoor zorgen dat we de beschikbare woonst binnen ons patrimonium en het vragende gezin perfect op mekaar afstemmen.

2

Betaalbaar wonen in eigen streek realiseren

De woonmaatschappij garandeert betaalbaar wonen in eigen streek voor haar sociale huurders via een korting van 49% ten opzichte van de marktwaarde en combineert dit met een sociaal woonbeleid. Door de strikte regelgeving en onderfinanciering vanuit Vlaanderen, alsook het restrictieve beleid voor nieuwbouw in de streek, staan er echter momenteel – ook omwille van de perikelen met het CIR (zie p.22) - 7.412 kandidaten op de wachtlijst van WPZ. Hiervan zijn er 3.376 waarvan WPZ de primaire verhuurder is. We hopen dat eens de actualisatie achter de rug is, het aantal actieve kandidaten zal halveren.

Sociale huur

De meerderheid van onze sociale huurders heeft een jaarlijks inkomen tussen de 15.000 en 19.000 euro. Wie 20.000 euro of meer verdient behoort al tot de financieel sterkere huurders. Bijna 19% van onze huurders verdient 30.000 euro of meer per jaar. Dankzij hen kan WPZ gemiddeld 49% korting geven. Daardoor betaalt een sociale huurder gemiddeld zo'n 411,51 euro per maand. 997 huurders (57,16%) van onze sociale huurders betaalden in december 2023 minder dan 50% van de basishuurprijs. Het feit dat bijna 60% van onze huurders minder dan de helft van de basishuur betaalt, is een enorm bedrijfsrisico.

De gemiddelde marktwaarde van de sociale huurwoningen bedroeg 798,41 euro in 2023. Gezien de gemiddelde reële huur slechts 411,51 euro bedroeg, kunnen we spreken van een gemiddelde toegekende sociale korting van 389,65 euro per woning in 2023.

Sociale doorverhuuractiviteit

Bij de sociale doorverhuuractiviteit (DVA) ziet de situatie er anders uit. De huurder betaalt de huurprijs die afgesproken werd met de private eigenaar en heeft recht op een tussenkomst in de huurprijs via de Vlaamse Overheid, namelijk in de vorm van een huursubsidie.

De gemiddelde basishuurprijs bedroeg 640,23 euro in 2023. Gezien de gemiddelde reële huur slechts 468,10 euro bedroeg, kunnen we stellen dat gezinnen uit de doorverhuuractiviteit in 2023 een gemiddelde korting ontvingen van 28,42%. Wat opvalt is dat de basishuurprijs hoger is bij woningen in eigen beheer, terwijl de huurprijs voor de huurder lager is. Dit komt omdat de ingehuurde woningen vooral kleinere oudere woningen zijn. Daarnaast wordt ook van de eigenaar een huurprijs verwacht die onder de marktwaarde ligt.

Het grote verschil in huurprijs voor de huurder is voornamelijk te verklaren door de huursubsidie, die bij een ingehuurde woning veel lager is dan de sociale korting die WPZ toekent voor haar huurders in haar eigen patrimonium.

Vanaf 2024 wordt de huursubsidie voor een ingehuurde woning verhoogd en de sociale korting voor eigen woningen verlaagd. Hierdoor zouden de prijzen dichter bij elkaar moeten gaan liggen.

Vlabinvest huur

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

Die 97 huurders betalen samen half zoveel we jaarlijks van de Vlaamse overheid als subsidie krijgen.

Een vergelijking....

Jaarlijks is er een budget van 1 miljard voor sociale woningen. Dit bedrag wordt ter beschikking gesteld via voordelige FS3-leningen maar wel grotendeels terugbetaald. Van elke 100 euro die de overheid betaalt aan een sociale woning, stroomt 82 euro terug naar de overheid.

Voor de 175.000 bedrijfswagens in ons land is er een budget van 4 miljard.*

Die 4 miljard wordt ter beschikking gesteld als een belastingvoordeel en hoeft niet terugbetaald te worden.

Een ander voorbeeld...

Voor een consultatie bij de specialist van 50 euro, betaalt de overheid 38 euro terug. De kost voor de patiënt zelf bedraagt slechts 12 euro, het 'remgeld'.

Bij sociaal wonen gaat dit over totaal andere cijfers. Van elke 50 euro die een sociale woning kost, betaalt de overheid slechts 9 euro. De andere 41 euro betalen de sociale huurders met hun huurgeld.

Een sociale huurder krijgt 9 euro hulp en een patiënt én niet-sociale huurder 38 euro. De subsidie voor de sociale huurder is dus ongeveer 4 keer kleiner.

Woonpunt Zennevallei betaalt jaarlijks meer dan 3,2 miljoen euro aan Vlaanderen terug voor de leningen die ze van de Vlaamse overheid krijgt om investeringen te financieren. Daarnaast geeft de woonmaatschappij blijk van goed burgerschap en betaalt jaarlijks ruim 800.000 euro aan belastingen.

Van de 8 miljoen euro huurgeld, stroomt jaarlijks 4 miljoen euro van de sociale huurders terug naar de overheid.

*Bron: (<https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2024/01/13/aantal-nieuwe-bedrijfswagens-groeit-niet-meer/#:~:text=Vorig%20jaar%20maakte%20een%20auto,vele%20jaren%20in%20populariteit%20verminderd>)



Sociale
huurders

Jaarlijks overheidsbudget
voor sociale woningen:

1 miljard

LEENT de overheid aan
de sociale huurder



Van elke
€50 die
de sociale
woning kost,
betaalt de
overheid €9.

De overheid
betaalt
€9

Het andere
deel betalen de
sociale huurders
zelf via hun
huurgeld!

€41

Voor de 175.000 bedrijfswagens
is er een overheidsbudget van:

4 miljard

GEEFT de overheid via
belastingsvermindering



BIJ DE DOKTER



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

De overheid
betaalt
€38

€12



3

Investeren in het patrimonium

Door de omvorming naar woonmaatschappij, de samensmelting met SVK (Sociaal Verhuurkantoor) Zuidkant en SVK Webra en de toekomstige 900 woningen van de GMV (Gewestelijke Volkshuisvesting, nu Het Vlaams Woonanker, HVW) voorziet Woonpunt Zennevallei de komende jaren een forse uitbreiding van haar patrimonium. Dit betekent dat er ook middelen nodig zijn om het bestaande patrimonium te renoveren en de nieuwe projecten uit te werken.

Naast de nieuwbouwprojecten zullen er heel wat woonegelegenheden de komende jaren, door de grote bouwactiviteiten in de jaren '80, moeten worden gerenoveerd. Deze verwachting heeft als gevolg dat enorme investeringen noodzakelijk zijn. Alles samen verwacht WPZ dat er de komende jaren minstens 180 miljoen euro aan investeringen nodig zullen zijn om nieuwe panden te realiseren en om alle nodige renovaties te kunnen laten uitvoeren.

Momenteel heeft WPZ voor ongeveer 100 miljoen leningen lopen. Hierdoor dient er jaarlijks ongeveer 4 miljoen euro afbetaald te worden. Op het totale bedrag van 100 miljoen krijgt WPZ jaarlijks een subsidie van 800.000 euro. Dat bedrag stemt overeen met de belastingen die WPZ jaarlijks betaalt.

Nieuwbouwprojecten

Bij nieuwbouwprojecten komt er door de nieuwe verhuringen ongeveer €400/maand bij de inkomsten bij. Dit bedrag is echter te laag om de leningslast van het project af te betalen. Dit tekort wordt momenteel aangevuld met de huurinkomsten van de panden die reeds afbetaald zijn.

Renovatie en vervangingsbouwprojecten

Bij deze projecten is er vandaag reeds een inkomst van €400/maand. In veel gevallen is de lening van deze panden ook reeds afbetaald. Een renovatie of vervanging zorgt echter voor de aflossing van een nieuwe lening. Er staan geen extra inkomsten tegenover, zodat deze panden terug meer kosten aan leningen dan ze opbrengen uit huurinkomsten.

Door de prognose van 180 miljoen euro investeringen de komende jaren, zal de leningslast snel toenemen naar 200 en zelfs 250 miljoen euro. Dit zal dan ook als gevolg hebben dat er jaarlijks enorme bedragen moeten afgelost worden om de leningen af te betalen. Met de huidige huurinkomsten zal deze leninglast voor problemen zorgen.

Als we de huidige cijfers omzetten naar inkomsten uit huur per maand en de daar tegenoverstaande uitgaven komen we op volgend overzicht:

- 6 maanden voor kapitaalsaflossingen;
- 1 maand voor onroerende voorheffing;
- 3 maanden voor personeelskost.

Momenteel blijven er dus 2 maanden over voor onderhoudskosten aan de woningen en werkingskosten van de woonmaatschappij. Indien de kapitaalsaflossingen vermeerderen, zonder dat de inkomsten groeien, zal dit voor problemen zorgen voor de dagelijkse werking. Door de verwerving van de 900 panden van het Vlaamse Woonanker zal er wel een groei zijn van de inkomsten, maar ook deze panden vragen een renovatie, waardoor de globale situatie dezelfde zal blijven.

4

Constructief aanwenden van én continue zoektocht naar financiële middelen

Door de onderfinanciering van sociale huur, is Woonpunt Zennevallei steeds op zoek naar bijkomende financiële middelen. Daarvoor dingt WPZ vaak mee naar bijkomende subsidies uit Europa, Vlaanderen of de Provincie Vlaams-Brabant. Daarbij zet WPZ veelal in op innovatie om die bijkomende middelen te bekomen. De financiële gezondheid van WPZ is de beste garantie voor de meer dan 2.000 en over enkele jaren 3.000 huurders.

Het realiseren of renoveren van woningen en appartementen naar duurzame wooneenheden vraagt een vooruitstrevende toekomstvisie op maat van elke huurder en financiële draagkracht om te kunnen voldoen aan de wettelijke reglementering.

De kwetsbaarheid van onze huurders is niet enkel financieel. Daarom zijn we dankbaar voor de structurele financiering vanuit Welzijn voor het BAZ-team (Begeleiding Aanklampende Zorg) maar ook voor onze andere welzijn- en zorgpartners waar WPZ en haar huurders dagelijks op vertrouwen.



5

Aandacht voor een groene en kwaliteitsvolle leefomgeving

Woonpunt Zennevallei zet niet alleen in op woonzekerheid en betaalbaar wonen maar streeft er ook naar om de omgeving dermate uit te werken dat onze huurders en buurtbewoners zich er goed én thuis voelen. Bij elk project dat we uitwerken hebben we aandacht voor de inplanting, de groene leefomgeving en werken we de wijk zo uit dat de zelfstandigheid van onze huurders en andere buurtbewoners versterkt wordt. Van aanleg van speeltuinen, een gezamenlijke pingpongtafel, parkeerpockets aan de rand van de wijk tot fietsenstallingen, gedeelde mobiliteit, zitbankjes en wadi's.

Woonpunt Zennevallei zet niet alleen de schouders onder duurzame toekomstprojecten maar heeft bij elke renovatie of nieuwbouw ook oog voor de volledige buurt en de opportuniteiten die er zich kunnen voordoen. WPZ werkt constructief samen met lokale besturen en partners om voortbouwend op mekaars expertise af te stemmen hoe we de openbare ruimte dermate kunnen inrichten dat ze tegemoetkomt aan de noden van de bewoners.

Ook heeft WPZ een constructieve samenwerking opgestart met Agentschap Natuur & Bos. Eerder hebben we al samengewerkt met de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), Natuurpunt, Regionale Landschappen en natuurlijk onze lokale landbouwers. We willen ons immers niet alleen positioneren als vastgoedfacilitator maar ook als een organisatie die aandacht heeft voor bos, de open ruimte en de leefbaarheid. We hebben meer dan 13 hectare (landbouw) gronden die momenteel soms via mondelinge overeenkomsten zijn toegekend maar die we kunnen rationaliseren. Landbouwers krijgen zo de mogelijkheid om de gronden te gebruiken en er gewassen op te laten groeien. Op die manier is Woonpunt Zennevallei ook beschermer van de open ruimte. Verder willen we naar een rationalisering van onze restpercelen.

We zijn vragende partij om bij renovatiewerken of de uitbouw van een nieuw project er ook voor te zorgen dat er voldoende wandelpaden kunnen worden uitgewerkt. Op die manier zorgen we voor een natuurlijke overgang tussen onze buurten en de omliggende natuur.



6

Blijven werken aan een duurzame energietransitie

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

ASTER, een initiatief van de Vlaamse woonmaatschappijen om te investeren in zonne-energie voor sociale huurders, is een gewaardeerde partner én een inspirerend klankbord bij de uitwerking van nieuwe projecten of de renovatie van bestaande wooneenheden. Bij de realisatie van onze woongelegenheden zorgen we er altijd voor dat we met duurzame materialen werken en dat we ook tijdens het (ver)bouwproces zelf oog hebben voor een gedegen, milieubewuste uitwerking.

In samenwerking met Thermovault heeft WPZ geïnvesteerd in de slimme aansturing van verwarming en boilers op basis van het effectieve gebruik van de huurders. Dergelijke ontwikkelingen helpen onze huurders om energie te besparen en ons om het energiebewustzijn bij onze huurders te versterken.

Daarnaast kijken we ook naar andere aspecten van duurzaamheid. We zorgen ervoor dat in onze buurten onderzocht wordt welke vervoersmodi en parkeeroplossingen onze huurders kunnen helpen.

7

Actief aanpakken van diverse vormen van fraude

Wie een binnenlandse of buitenlandse eigendom heeft, kan niet huren bij een sociale woonmaatschappij. Deze voorwaarde waarborgt een toewijzing van woningen aan mensen die écht nood hebben aan een sociale woning. Wie sociaal huurt, krijgt een sociale korting ten opzichte van de markthuurlaag. (Zie p. 11) Indien uit het onderzoek zou blijken dat de huurders wel degelijk eigendommen hebben voor bewoning of bebouwing in het buitenland kan WPZ de verbreking van het contract vragen, de sociale korting op de huurprijs intrekken met terugwerkende kracht en een terugbetaling vragen voor de gemaakte kosten in het onderzoek.

Woonpunt Zennevallei is sinds augustus 2020 via een raamovereenkomst gestart met onderzoeken naar buitenlandse eigendommen door gespecialiseerde bureaus. De gevallen van fraude zijn gering als we kijken naar het totale patrimonium van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij verhuurt ruim 2.000 woningen in Halle en omstreken. Sinds 2021 moest WPZ slechts onderzoek doen bij een vijftiental huurders en zijn er vijf spontane meldingen geweest van huurders met buitenlandse eigendom, waar de huurovereenkomst werd opgezegd en er terugvorderingen van de sociale kortingen werden gevraagd. Dit voor zo'n €250.000. Woonpunt Zennevallei streeft ernaar dat de huurder vrijwillig vertrekt en betaalt. In de andere gevallen wordt de zaak aanhangig gemaakt voor de vrederechter.

Naast de onderzoeken naar buitenlandse eigendommen controleert Woonpunt Zennevallei op alle mogelijke vormen van domiciliefraude. Sinds 2019 zijn er drie gevallen van domiciliefraude vastgesteld en werd €34.730,05 aan sociale korting teruggevorderd. In totaal hebben we in de afgelopen vier jaar bij slechts 10 huurders de sociale korting moeten terugvorderen vanwege een buitenlandse eigendom of domiciliefraude. Dit komt neer op 0,5% van onze huurders. We treden hier streng tegen op want de sociale woningen zijn bedoeld voor mensen die het nodig hebben maar we merken gelukkig dat de meeste van onze huurders zich perfect aan de regels houden.

Als woonmaatschappij trachten we elke dag tegemoet te komen aan de woonnoden in ons werkingsgebied. We renoveren ons bestaand patrimonium en breiden dit uit met duurzame nieuwbouwprojecten (zie p.16). Om medeburgers te versterken volstaat het niet altijd om ze enkel een betaalbare woning aan te bieden. Soms is er meer nodig om hen tot een woonsucces te brengen. Daarom proberen we bij elke wijk die we renoveren of bouwen oog te hebben voor specifieke woonnoden in ons werkingsgebied. We bouwen wooneenheden die aan de vraag voldoen en om aan de specifieke noden te beantwoorden, laten we ons adviseren door gespecialiseerde partners.

Het is absoluut noodzakelijk dat er vrije ruimte blijft om te investeren in sociale wooneenheden en dat er een gezonde spreiding blijft van sociale woningen, ook in de gemeenten van ons werkingsgebied. Als woonmaatschappij denken we graag mee na over de mogelijkheid van de ontwikkeling van **nieuwe, innovatieve woonvormen**.

Een betaalbare toekomstgerichte en geschikte woning maakt het grootste positieve verschil als het ook in een kwaliteitsvolle omgeving ligt. Die betaalbare woning is de kerntaak van WPZ. Daarnaast treedt WPZ als facilitator veelal van lokale overheden om die kwaliteitsvolle omgeving te creëren. Daarbij gaat het om toegang tot groene ruimte, speeltuinen, betaalbare mobiliteit, maar evengoed toegang tot kinderopvang en zorg.

We zorgen ervoor dat we in onze werking ook oog hebben voor de noden van onze huurders op vlak van communicatie. Niet iedereen kan even goed lezen of schrijven. Een deel van onze klanten is digitaal ongeletterd. Anderen hebben moeite met het Nederlands en ondervinden moeilijkheden om hun vragen vlot te formuleren.

Onze woonmaatschappij werkt een **duidelijk taalpromotiekader** uit voor medewerkers en huurders in samenwerking met vzw 'de Rand' en deels met een impulssubsidie vanuit de Provincie. Sinds 1 januari 2023 moeten nieuwe huurders een mondelinge taalkennis niveau A2 behalen willen ze in aanmerking komen voor sociaal huren. De taalvereiste evolueert door het nieuwe regeerakkoord naar een niveau B1. WPZ vindt het haar taak om elke nieuwe of zittende huurder of kandidaat-huurder zich welkom te laten voelen in de Vlaamse Rand en toe te leiden naar oefenkansen Nederlands.

Vanuit die visie krijgen alle medewerkers van Woonpunt Zennevallei – binnen- én buitendienst – in de loop van 2024 een taalbad. De twee taalpromotiesessies worden begeleid door vzw 'de Rand'. Deze opleiding en de link met de dagelijkse werking sterkt de personeelsleden van WPZ en vormt de basis voor een transparant taalpromotiekader. Medewerkers krijgen handvaten aangereikt om er binnen elke functie positief mee aan de slag te gaan.

9

Inspirerende sparringpartner

Woonpunt Zennevallei stelt zich bij gesprekken binnen de sector maar ook met de Vlaamse overheid, de Provincie, de lokale besturen, de collega-woonmaatschappijen en welzijnspartners graag op als een woonmaatschappij waarmee constructief van gedachten kan worden gewisseld.

We willen een een trouwe partner zijn van Provincie, Stad en Gemeenten om het lokaal woonbeleid mee invulling te geven via nieuwe (proef)projecten.

Of het nu gaat over zorg, toegankelijke groene ruimtes, mobiliteit, duurzame energie, kinderopvang, buurtwerking, taal, e.a. aspecten die komen kijken bij geschikte sociale woningen dan wel het samen uitpluizen van wetten, regels en verplichtingen waar een woonmaatschappij aan moet voldoen, op elk moment toont WPZ zich een constructieve partner. Door die positieve ingesteldheid heeft de woonmaatschappij doorheen de jaren al veel figuurlijke bruggen kunnen bouwen met lokale, regionale en nationale actoren. Bij Woonpunt Zennevallei wordt immers veel belang gehecht aan samenwerking.

10

Financiële leefbaarheid nastreven

Bij elk project dat Woonpunt Zennevallei uittekent, kijken we na of onze ambities een haalbare kaart zijn. De financiële middelen waarover een woonmaatschappij beschikt en de verwachtingen die aan een woonmaatschappij worden gesteld zijn al geruime tijd niet meer in overeenstemming met elkaar. Sociale verhuur is per definitie verlieslatend. Het vraagt dus heel wat denk- en puzzelwerk om met de beschikbare gelden een zo goed mogelijk beleid uit te zetten waar innovatie, leefbaarheid, duurzaamheid centraal staan en waar de medewerkers alle kansen én middelen krijgen om hun talenten ten volle aan te wenden.

De hervorming van de sociale huisvestingsmaatschappij en het sociaal verhuurkantoor naar één overkoepelende woonmaatschappij die haar werking ontplooit in zeven gemeenten creëert heel wat kansen maar heeft tevens ook de problematiek van de structurele onderfinanciering nog meer blootgelegd. Woonpunt Zennevallei wenst haar expertise en kennis op het terrein ten dienste te stellen van beleidsmakers om samen tot een werkbaarder systeem te komen. Een werking waarbij middelen en verwachtingen wel in evenwicht zijn.

De 10 vragen van WPZ aan de beleidsmakers



1

Een nieuw financieringsmodel

WPZ onderschrijft de vraag vanuit Initia (Memorandum januari 2024): “Er is nood aan een duurzaam eengemaakt financieringsmodel, dat de financieringsstroom voor de projectfinanciering van alle verrichtingen voor eigen woningen op een logische en financieel sluitende manier combineert met de financieringsstroom voor ingehuurde woningen. De financiering moet robuust genoeg zijn om het grote volume aan nieuwbouw-, vervangingsbouw en renovatieprojecten te kunnen realiseren in combinatie met een sterke stijging van het aantal ingehuurde woningen. Het financieringsmodel moet sluitend zijn en woonmaatschappijen in staat stellen financieel leefbaar te zijn zonder woningen te moeten verkopen, zonder dienstverlening en investeringen in woonkwaliteit te moeten verminderen en zonder de financiële reserves te moeten opeten.”

Zoals aangehaald op p.19 is de verhouding tussen de uitgaven die een woonmaatschappij moet doen om haar patrimonium te onderhouden, te renoveren of uit te breiden niet in evenwicht met de financiële middelen waar ze beroep op kan doen via onder meer goedkopere FS3-leningen. Aangezien de woonmaatschappij geen hoge huurprijzen kan vragen, zijn de eigen inkomsten ook beperkt.

De financiering van de sociale huur moet verbeteren en de structurele onderfinanciering ervan moet stoppen.

Woonpunt Zennevallei is dankbaar voor de middelen die ze aangereikt krijgt maar vraagt met aandrang om de goede leerlingen in de klas een extra stimulans te geven om de uitdagingen voor de toekomst ook financieel te kunnen aangaan. Met deze extra financiële middelen kunnen de bestaande sociale huurwoningen gerenoveerd worden en blijft er misschien ook ademruimte over voor bijkomende betaalbare woningen.

Daarnaast stellen we voor om in de toekomst een netto-subsidie te geven voor de doorverhuuractiviteit. In ons werkingsgebied worden op de verhuurmarkt duurdere prijzen gehanteerd. Indien eigenaars via ons willen verhuren, moeten ze ons veel korting geven om het financieel haalbaar te houden voor de woonmaatschappij. Is het geen piste om eerder te werken met een rechtstreekse subsidie? WPZ stelt zich alleszins graag op als inspirerende gesprekspartner in dit debat.

“De financiële leefbaarheid van een SHM was al een fragiel gegeven. De woonmaatschappij biedt daar geen oplossing voor, eerder integendeel. Een fusie zou synergiën en schaalvoordelen moeten opleveren. Opgelegde voorwaarden maken efficiëntiewinsten vaak onmogelijk. Ook zijn de verwachtingen voor de woonmaatschappij niet in verhouding tot de financiering.

En de herschikking van het patrimonium is – zelfs als het patrimonium tegen aandelen wordt overgenomen – ongunstig voor de financiële leefbaarheid. De bijkomende investeringslast doet de jaarlijkse kapitaalsaflossingen schrikbarend snel toenemen. En de bijhorende huurinkomsten zijn niet in verhouding tot de toename van de financiële verplichtingen opgelegd door de Vlaamse administratie.” (Fundamenten 2023-2 van Initia – WPZ)

We vragen ook extra aandacht voor leningen voor Vlabinvest-kopers en huurders die de kans krijgen om hun huurwoning te kopen. Vlabinvest is een noodzakelijke partner om sociale huur in de Vlaamse Rand te realiseren. Die samenwerking draagt ook bij tot de sociale mix doordat middeninkomens ook de kans krijgen om betaalbaar te huren en eventueel te kopen.



Een minder restrictief ruimtelijk beleid voor nieuwbouw

Binnen het werkingsgebied van Woonpunt Zennevallei is er een restrictief ruimtelijk beleid op nieuwbouw. Op zich begrijpelijk naar bescherming van open ruimte en noodzakelijke parallelle ontwikkelingen in onderwijs en zorg, maar in de kerngebieden moet naar sociale woningbouw toe toch de nodige soepelheid aan de dag gelegd worden. In gans Vlaanderen maar ook in het werkingsgebied van WPZ zijn er ellenlange wachtlijsten van kandidaat-huurders, zelfs voor kandidaten met lokale binding. Enkel door samen te zoeken naar nieuwe mogelijkheden om tegemoet te komen aan de hedendaagse noden in de samenleving kunnen we die uitdaging aangaan. **Een andere visie op bouwen en verbouwen dringt zich dus op.**

De overheid moet durven inzetten op vervangingsbouw en moet noodzakelijke grootschalige renovaties mogelijk maken. Om de bijhorende leegstand te compenseren dient het aanbod overeenkomstig te verruimen om zo het beschikbare aanbod te stabiliseren.

Een te restrictieve benadering kan ook zorgen voor het verlies van sociale huurwoningen. In Huizingen kregen 15 woningen géén financiering voor renovatie. Ze waren echter te waardevol om ze af te breken voor een nieuwbouw. Aangezien behoud binnen sociale huur niet mogelijk is, zullen deze woningen uiteindelijk niet meer sociaal verhuurd kunnen worden.

De Vlaamse overheid kan leegstand verminderen door de administratieve doorlooptijd om financiering te krijgen te verkorten. Administratieve vereenvoudiging bij projectdossiers zou de termijnen kunnen doen verkorten.

WPZ blijft ook vragende partij om het voorkeepsrecht in te blijven zetten om de noodzakelijke gronden of panden te verkrijgen om voldoende ruimte (in de kernen) te behouden voor betaalbaar wonen.

3

Verlaging van de planlast en administratieve vereenvoudiging

Als woonmaatschappij die vooruit wil, streeft WPZ ernaar om haar patrimonium te moderniseren en uit te breiden. We botsen echter regelmatig op een muur van regels en bijkomende verwachtingen.

Woonpunt Zennevallei stelt bij elk dossier alles in het werk om aan de vele vragen en verwachtingen van de beleidsmakers te voldoen maar vraagt met aandrang om de planlast te verlagen.

Voor quasi elk dossier moeten vele varianten worden uitgewerkt alvorens er een definitieve goedkeuring wordt gegeven. Dit vraagt tijd, energie en inspanningen en vertraagt de realisatie van nieuwe of vernieuwde sociale woonprojecten.

Om enkele concrete voorbeelden te geven:

- Voor een renovatieproject in Huizingen werden voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor 15 woningen in totaal 570 plannen ingediend.
- Voor het project Windmolenveld in Halle, werden in totaal 1.668 plannen ingediend.

Door de hoge planlast lopen projecten vertraging op en blijven sociale huurders op een wachtlijst staan. **Een verlaging van de planlast zorgt ervoor dat de woonmaatschappij bezig kan zijn met haar kerntaak: woonzekerheid bieden aan sociale huurders.**

Ook voor de lokale overheden zou dit een voordeel zijn doordat er minder plannen beoordeeld moeten worden tijdens de aanvraag. Het is echter van belang dat dit nazicht accuraat blijft gebeuren. Een sterk dossier is immers de beste verdediging bij de bezwaren en de beroepen die ingediend worden wanneer we weer een omgevingsvergunning aanvragen voor bijkomende sociale woningen.

Administratieve vereenvoudiging

Woonpunt Zennevallei is erg dankbaar voor de subsidies en leningen die ter beschikking worden gesteld om projecten deels mee te financieren.

We vragen wel of er een mogelijkheid bestaat om een administratieve vereenvoudiging te voorzien bij de indiening van dossiers alsook de verantwoording ervan. De complexe rapporteringen maken het soms moeilijk als woonmaatschappij om het bos nog tijdig door de bomen te zien.

Ook vragen we om bij het uitwerken van nieuwe toepassingen meer oor en oog te hebben voor de noden van de woonmaatschappij en haar huurders, kandidaten en samenwerkingspartners. Op die manier zouden latere problemen vermeden kunnen worden.

Een voorbeeld hiervan is de problematiek rond het Centraal Inschrijvingsregister (CIR). Een systeem dat in januari 2023 ingevoerd zou worden. Woonpunt Zennevallei had in januari 2023 samen met haar softwareleverancier de nodige voorbereidingen getroffen en was klaar voor de overstap naar het CIR. Het CIR werd eerst uitgesteld naar oktober 2023, vervolgens naar januari 2024 om uiteindelijk in werking te treden vanaf maart 2024. De woonmaatschappij werd overspoeld met vragen vanuit kandidaten, sociale partners en lokale besturen over de opstart en het uitstel van het CIR.

Woonpunt Zennevallei stelde ook een medewerker ter beschikking van Wonen in Vlaanderen voor het testen van het CIR en ontving hiervoor geen enkele vorm van vergoeding. Vanuit de woonmaatschappij signaleerden we regelmatig dat de toepassing niet volledig aan de vereisten én noden van de sector voldeed.

Bij de inwerkingtreding van het CIR werd vastgesteld dat het systeem te kampen had met veel kinderziektes, dit ten nadele van de kandidaten, de lokale besturen en de sociale partners. Zij kwamen hun verhaal halen bij de woonmaatschappij wat opnieuw een extra inspanning betekende van de medewerkers.

Intussen is gebleken dat de verwerking van de data die uit het CIR komen een arbeidsintensief proces voor de woonmaatschappij in werking heeft gezet. Elke aanpassing aan een dossier vloeit door naar de lokale software en moet manueel worden nagekeken. Hierbij gaat veel tijd naar de aanvaarding van de aanpassingen en woonnoden. Woonpunt Zennevallei werd geconfronteerd met honderden verwerkingen per dag en foute data die vanuit Wonen in Vlaanderen werden doorgestuurd.

Elke kandidaat dient zijn dossier zelf te bevestigen in het CIR. Een volledig digitaal platform wat sowieso bepaalde mensen uitsluit. Aanvankelijk zou enkel de bevestiging digitaal gebeuren. Woonpunt Zennevallei zocht naar oplossingen voor de kandidaten en ging een samenwerking aan met welzijnspartners, lokale besturen en digipunten om hulp te bieden bij de digitale bevestiging van het dossier.

Uiteindelijk besliste de wetgever om de actualisatie ook mogelijk te maken op papier zodat de werking met het CIR toch een bijkomende administratieve last betekent voor de woonmaatschappij.



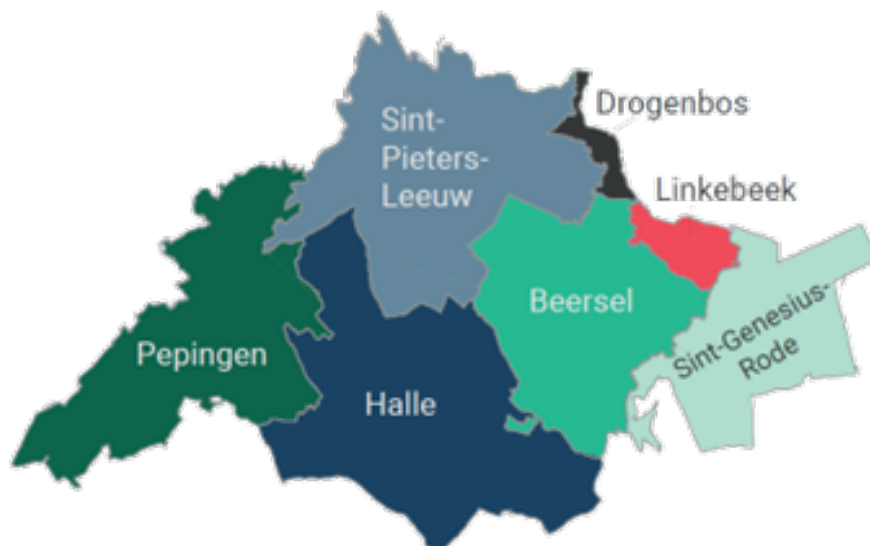
Meer aandacht voor de noden van de Vlaamse Rand

Bij het uitwerken van regelgeving vraagt WPZ om onmiddellijk ook aandacht te hebben voor de specifieke noden van de Vlaamse Rand. Deze regio wordt gekenmerkt door hogere marktprijzen. Om toch tot projecten te komen kunnen woonmaatschappijen in de Vlaamse Rand genieten van hogere leningsplafonds, maar deze moeten wel nog steeds terugbetaald worden met de huurgelden die voor heel Vlaanderen op dezelfde manier berekend worden.

Woonmaatschappijen in de Vlaamse Rand moeten per sociale woning dus meer betalen dan in de rest van Vlaanderen.

Niet enkel op financieel vlak worden de woonmaatschappijen in de Vlaamse Rand benadeeld, ook operationeel is er onvoldoende aandacht voor de behoeften van de lokale overheden in de Vlaamse Rand. Bij de toewijzing van sociale woningen is lokale binding altijd al belangrijk geweest, ook in sociale huur. Bij wijziging van regelgeving wordt te weinig rekening gehouden met de specifieke noden van de Vlaamse Rand. Wat in de rest van Vlaanderen een verstrenging was op vlak van lokale binding, zorgde aanvankelijk voor minder lokale binding in de Vlaamse Rand.

Om de sociale verdringing in de Vlaamse Rand niet te versnellen is het belangrijk dat potentiële huurders met een sterke lokale binding voorrang krijgen. Dergelijke insteken zouden onmiddellijk een aandachtspunt moeten zijn bij het opstellen van de regelgeving in plaats achteraf geremedieerd te moeten worden.



Een voorbeeld: cascadesysteem lokale binding

Sinds 2011 geldt er bij Woonpunt Zennevallei bij de toewijzing van sociale woningen een voorrang voor wie een sterke lokale binding heeft met de streek. Daarbij wordt gebruikgemaakt van een cascade. Het cascadesysteem werd ontwikkeld om tegemoet te komen aan de behoeften van de lokale bevolking in de Vlaamse Rand en om woonzekerheid te bieden aan mensen met een lokale binding.

Van de zeven gemeenten zijn er zes met een eigen lokaal toewijzingsreglement die werken volgens een cascadesysteem. Deze reglementen werden ingevoerd omdat de bestaande wetgeving niet voldeed aan de specifieke noden en om de kansen van mensen met een sterke lokale binding te versterken in de eigen gemeente en bij uitbreiding in het werkingsgebied.

WPZ maakt momenteel nog gebruik van de overgangsbepaling om de cascade te behouden in afwachting van meer duidelijkheid bij de nieuwe regelgeving die in mei 2024 werd goedgekeurd. WPZ is tevreden dat haar werkwijze als inspiratiebron kon dienen bij de uitwerking van een definitief wetgevend kader maar stelt zich vragen over de interpretatie van de lokale binding in de nieuwe wetgeving.

Naast het cascadesysteem voor toewijzingen besliste de overheid immers om boven op deze regels voor lokale binding ook nog onderstaande regels toe te passen. Hoewel dit eerder anders werd geïnterpreteerd blijkt nu dat onderstaande voorrang dus BOVEN OP de strengere bindingsregel moeten gegeven worden.

1. De kandidaat-huurder die in de laatste 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente van toewijzing heeft gewoond.
2. Daarna aan de kandidaat-huurder die in de laatste 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied van Woonpunt heeft gewoond.
3. Daarna aan de kandidaat-huurder die mantelzorg geeft aan of ontvangt van een inwoner uit de gemeente van toewijzing.

De nieuwe interpretatie zorgt voor een bijkomende onduidelijkheid bij kandidaat-huurders. Zij zien op korte tijd de voorrangsbepalingen opnieuw wijzigen. Het is aan de medewerkers van WPZ om deze vertaling naar de kandidaat-huurders te doen.

Dit vraagt opnieuw tijd van de medewerkers en bijkomende administratie om de kandidaten hierover grondig in te lichten. Dit administratief werk moet ook gebeuren voor kandidaten zonder lokale binding en met weinig kans op toewijzing. Dit gaat ten koste van kandidaten met lokale binding en huurders. Uit de ervaring en cijfers blijkt namelijk dat een kandidaat zonder een sterke lokale binding geen kans maakt op toewijzing binnen pijler 1.

De dienstverlening aan kandidaat-huurders wordt gefinancierd met de huurgelden van de huurders. Dat is verdedigbaar als die kandidaat-huurders op een bepaald moment ook huurder worden en bijdragen aan de solidariteit. Daarom stelt zich de vraag hoelang woonmaatschappijen nog verplicht worden om het geld van hun sociale huurders te investeren in niet-betalende klanten? Elke inspanning voor een kandidaat zonder lokale binding gaat ten koste van een huurder of een kandidaat met lokale binding.

In het verlengde daarvan valt er nog iets te zeggen over de kandidaten met de sterkste lokale binding. Een andere interpretatie vanuit de Vlaamse administratie beweert dat de lokale binding 'sinds geboorte' voortaan onwettelijk zou zijn omdat die niet uit te drukken zou zijn in een aantal jaren... Vandaar dat WPZ nog steeds de overgangsbepalingen hanteert.

Elke woonmaatschappij draagt bij tot het Bindend Sociaal Objectief (BSO). De voortgang op dat vlak wordt bijgehouden door de BSO-planner die echter te weinig rekening houdt met de Vlaamse Rand en de realiteit van Vlabinvest. De BSO-planner houdt rekening met de sociale woningen die op de planning staan maar telt de Vlabinvest-woningen pas mee na realisatie. Daardoor lijkt het steeds alsof de woonmaatschappijen in de Vlaamse Rand minder inspanningen doen dan in de realiteit het geval is. Dat zorgt ook voor bijkomende administratieve last. Heel concreet wordt in Halle, Beersel en Pepingen het BSO bereikt met de woonprojecten die in voorbereiding zijn. Aangezien de Vlabinvest-woningen in die projecten nog niet meegeteld worden, moet er toch een plan van aanpak opgesteld worden omdat zagezegd het BSO onvoldoende in verschiet ligt. Allemaal tijd die verloren gaat ten koste van onze huurders, kandidaten en bijkomende betaalbare woningen in de Vlaamse Rand.



Een gecoördineerde aanpak en interdisciplinaire benadering

We zijn als woonmaatschappij vragende partij voor een interdisciplinaire focus en bijhorende regelgeving en financiering vanuit het Vlaams gewest waar wonen, erfgoed en duurzame energie samenkomen in een woonproject. We vragen ook naar een legislatuur-overschrijdende aanpak zodat de continuïteit in de regelgeving gegarandeerd blijft.

WPZ draagt bij tot het behoud van open ruimte en onroerend erfgoed maar botst regelmatig op tegengestelde regelgeving. De ambtenaren die ons verder moeten helpen zijn van erg goede wil maar moeten zich vaak baseren op regels die zeer beperkend zijn. Dit komt omdat het regelkader vanuit één beleidsdomein is geschreven waardoor er weinig of geen rekening wordt gehouden met het punt waar meerdere domeinen samenvloeien. Op zo'n moment is het soms onduidelijk welke regelgeving aan de orde is. Dergelijke gespreide regelgeving maakt het voor een woonmaatschappij niet altijd gemakkelijk om een coherent beleid te voeren terwijl dat wel onze ambitie is. Daarenboven houdt de financiering te weinig rekening met de bijkomende eisen vanuit bijvoorbeeld onroerend erfgoed of in functie van duurzaam energiegebruik.

6

Herwaardering van andere woonproducten naast huur

Als woonmaatschappij willen wij blijven inzetten op diverse woonproducten, gaande van huur tot koop en ook varianten die zich daartussen bevinden. We vragen om '(ver)koop' en de bijhorende kredietverlening daarom als een integraal aanbod te zien in de werking van een woonmaatschappij en dit terug te faciliteren. Ook bij Vlabinvest-koop en alternatieve vormen van eigendomsverwerving moeten kredietbemiddeling en interessante leningsvoorwaarden mogelijk zijn. Het volstaat niet om betaalbare koopwoningen met Vlabinvest te realiseren als de kandidaat-kopers onvoldoende toegang krijgen tot betaalbare kredieten zoals de Vlaamse woonlening.

Dit betekent dat wij een einde verwachten van het moratorium op verkoop van huurwoningen en met aandrang aan de beleidsmakers vragen om vrijwillige verkoop van wooneenheden aan de zittende huurder opnieuw mogelijk te maken. Op die manier kan een huurder na verloop van tijd eigenaar worden van de woonst en blijft de diversiteit van de wijk gewaarborgd.

Sociale huur vormt een dam tegen armoede. Aanvankelijk zitten sociale huurders in een positie waar ze ondersteuning nodig hebben en via sociale huur een woonst kunnen verzekeren en hun gezin kunnen grootbrengen. Vaak merken we dat ze na jaren hard werken en sparen niet meer in aanmerking komen voor andere woonproducten dan sociale huur. Als we ze dan in staat kunnen stellen om hun woonst in te kopen, is dit voor beide partijen een win-win situatie. Voor de WPZ-buurt heeft dit als voordeel dat het bestaande sociale weefsel niet verloren gaat onder invloed van verloop van bewoners. Dit biedt ook de garantie op de noodzakelijke sociale mix.

In Halle alleen al hebben we ruim 800 gezinnen een definitief dak boven hun hoofd gegeven. Zij wonen in wooneenheden die WPZ destijds heeft gebouwd en nadien aan hen heeft verkocht. Op die manier leverden we een mooie bijdrage aan de versterking van het sociale weefsel in de wijk.



Vruchtbaar investeringsklimaat voor een groene en kwaliteitsvolle leefomgeving

In onze '10 beloften' hebben we herhaaldelijk aangetoond dat Woonpunt Zennevallei alles in het werk stelt om, in overleg met experts, kwaliteitsvolle buurten te ontwikkelen, waarbij veel aandacht wordt besteed aan de inrichting van groene ruimtes.

Om een vruchtbaar investeringsklimaat te bevorderen dat bijdraagt aan een groene en kwaliteitsvolle leefomgeving, is het echter cruciaal dat het gemeentelijk, regionaal en nationaal woonbeleid een langetermijnvisie hanteert.

Deze visie moet sociaal ondernemerschap stimuleren, zodat we onze kwetsbare medeburgers nog beter kunnen ondersteunen en duurzame, leefbare wijken kunnen creëren.



Rationalisering van de sociale huurprijzen

Woonpunt Zennevallei roept beleidsmakers op om de huurprijzen te rationaliseren en rechtvaardiger te maken. Op dit moment zien we dat huurders in een appartement soms evenveel betalen als huurders van een grote woning met meerdere kamers, wat een duidelijke ongelijkheid vormt die dringend moet worden aangepakt. Een ander voorbeeld: Twee huurders met hetzelfde inkomen en met een vergelijkbaar appartement betalen een verschillende huurprijs naargelang het appartement eigendom is van WPZ of ingehuurd wordt. In de laatste situatie betaalt de huurder een hogere huur ten voordele van de private verhuurder.

Wij vragen een **gecoördineerd beleid inzake sociale huurprijzen** en een interdisciplinaire benadering vanuit de verschillende Vlaamse agentschappen. Dit beleid moet erop gericht zijn huurders te beschermen tegen onredelijk hoge huurprijzen en de kloof tussen sociale en private huur te verkleinen.

Voorts hoort WPZ van haar huurders dat ze door regelgeving uit andere beleidsdomeinen gestimuleerd worden om niet samen te wonen met hun partner. Naast enkele voordelen heeft dit ook zeker nadelen op vlak van wonen en beschikbaarheid van sociale woningen voor kandidaten op de wachtlijst.

Als woonmaatschappij vragen we extra aandacht voor de noodzaak van een korting op de huurprijs, gezien dat er op de private markt onvoldoende betaalbaar aanbod is. Door de huurprijzen beter af te stemmen op de werkelijke woonbehoeften en financiële mogelijkheden van huurders, kunnen we bijdragen aan een eerlijkere en meer betaalbare woonmarkt.

9

Aandacht voor huurders met een specifieke zorgnood

Onze woonmaatschappij draagt zorg voor haar huurders. Een diverse groep van mensen met eigen noden en verwachtingen. In ons patrimonium voorzien we daarom ook wooneenheden die aangepast zijn aan specifieke noden. We onderhouden goede contacten met de lokale OCMW's en zitten regelmatig aan tafel met zorg- en welzijnspartners ten behoeve van onze WPZ-huurders.

In overleg met o.m. ADO Icarus (een organisatie die ervoor zorgt dat Vlamingen met een zorgbehoefte of lichamelijke beperking zelfstandig kunnen wonen en leven), De Okkernoot, De Poel, Begeleid Wonen Pajottenland, GGZ De Raster werken we een aanbod uit binnen ons patrimonium dat aangepast is aan de verschillende doelgroepen. We werken samen met vzw De Raster, CAW Halle-Vilvoorde om sociale huurders met ernstige psychische problemen en zonder een bestaand hulpverlenersnetwerk aanklampende zorg te bieden. We bouwen weldra in Halle 20 ASS-woningen i.s.m. De Okkernoot en zorgen in ons aanbod voor wooneenheden die aangepast zijn aan mensen met een beperking.

Wij verwachten van de beleidsmakers dat ze een constructief netwerk uitbouwen met gespecialiseerde partners die oog en oor hebben voor de noden van wie (tijdelijk) zorg nodig heeft. WPZ verkiest om te spreken over kwetsbaarheid en zorgnood en niet over zwakkere huurders. We zijn er immers van overtuigd dat een persoon niet gedefinieerd wordt door zijn kwetsbaarheid. Voorts benadrukt WPZ dat een geschikt woonaanbod aangepast aan de noden van de bewoners niet enkel mag bekeken worden vanuit het perspectief van een fysieke kwetsbaarheid. De intensieve samenwerking van WPZ met partners uit de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) mag dan ook niet verbazen.

10

Constructieve (intergemeentelijke) samenwerkingsverbanden bewerkstelligen

Woonpunt Zennevallei hecht veel belang aan de inspirerende samenwerkingen met andere woonmaatschappijen, met lokale of regionale actoren, met welzijnspartners en experts op het werkterrein. Beleidsmakers kunnen die overlegmomenten mee enthousiasmeren en faciliteren en ervoor zorgen dat samenwerkingen over de eigen grenzen heen gevalideerd worden.

We vragen vanuit de beleidsmakers een **inspirerende samenwerking** in staat te stellen met lokale, regionale en nationale actoren waarbij de bestaande kennis rond initiatieven die de versterking van het sociale weefsel tot doel hebben, efficiënt kan worden aangewend. Voor WPZ betekent sociaal bouwen veel meer dan wooneenheden neerplanten. Bij elk project wordt nagekeken hoe de ruimte dermate ingericht kan worden dat ze maximaal aan de noden van de sociale huurders en andere bewoners voldoet. We gaan graag in debat met lokale actoren en welzijnspartners rond mobiliteit, buurtwerking, kinderopvang, ... en kijken na hoe wij vanuit onze werking hier een positieve insteek kunnen geven.



Voor de meerwaardezoeker...

Een blik op de werking van WPZ

SAMEN WERKEN: een inclusief woonbeleid

We hebben in onze werking specifiek aandacht voor de kwetsbaarheid van onze huurders, vaak mensen die niet bediend worden op de private markt maar voor wie het nog belangrijker is om deel te kunnen uitmaken van een gemeenschap en die op verschillende niveaus nood hebben aan een klankbord, hetzij via WPZ, de burens, de externe partners zoals bijvoorbeeld de Woonwinkel of PIN vzw.

70% van onze huurders is aan het werk of heeft gewerkt en is nu met pensioen. In tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht krijgt slechts 3% van de WPZ-huurders een leefloon. De leefloners zijn de kleinste groep van WPZ-huurders. Naast de werkende en de gepensioneerde huurders wordt de top 3 vervolledigd door huurders die omwille van hun gezondheid (deels) een vervangingsinkomen krijgen. In deze groep van huurders bevinden zich veelal ook de huurders die nood hebben aan een aangepaste woning of een woning met toegang tot specifieke zorg. Veel van onze werkende huurders hebben een preciaire job. Dat betekent dat ze enkel een interim-contract hebben of dat ze meerdere deeltijdse jobs combineren. Dit heeft voor gevolg dat een klein deel van onze huurders zich soms tussen twee jobs bevindt. Het gaat om 13% die momenteel niet werkt maar wel effectief ingeschreven is bij de VDAB. Een heel diverse doelgroep dus.

Voor haar werkende huurders werkt WPZ ook samen met Halle en Beersel om bijkomende kinderopvangplaatsen te creëren. Ook WPZ-huurders die nog niet werken komen daarvoor in aanmerking maar worden door onze lokale partners wel gestimuleerd om zich in te zetten voor een activeringstraject richting een job. Inclusief betekent dat elke doelgroep terecht kan in de werking van de organisatie. Het recht op zelfstandig wonen is immers een mensenrecht, ook wanneer je een handicap hebt. GRIP vzw, de mensenrechtenorganisatie van én voor personen met een handicap lanceerde eind 2019 al een standpuntennota met hoog op de prioriteitenlijst een sterke verhoging van het aantal sociale woningen, aangepast aan de noden van de bewoners.

In het visitatierapport van 2018 gaven woon- en welzijnsactoren aan dat de samenwerking met WPZ in het zoeken naar een oplossing voor huurdersproblemen sterk verbeterd was door regelmatig overleg en goede afstemming. Die manier van werken willen we minstens behouden, of zelfs uitbreiden. Maandelijks is er een overleg met de OCMW's en andere actoren van Halle en Sint-Pieters-Leeuw en met het OCMW van Beersel; ad hoc is er overleg met de OCMW's van Pepingen en Sint-Genesius-Rode. Ook de tweemaandelijkse stuurgroepvergaderingen 'versnelde toewijzing' zijn een gelegenheid voor overleg over ondersteuningsnoden van huurders. In overleg met welzijnsactoren zoals CAW, Samenlevingsopbouw, OCMW's en zorginstellingen en met de bewoners zelf zou op het terrein nog intensiever kunnen worden samengewerkt. We verwachten hier vanuit de lokale actoren suggesties om de samenwerking verder te optimaliseren en in een inspirerend kader te gieten.

WPZ benadrukt dat een geschikt woonaanbod aangepast aan de noden van de bewoners niet enkel mag bekeken worden vanuit het perspectief van een fysieke kwetsbaarheid. De intensieve samenwerking van WPZ met partners uit de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) mag dan ook niet verbazen.

SAMEN STREVEN NAAR: sterke lokale binding

Sinds 2011 geldt er bij Woonpunt Zennevallei bij de toewijzing van sociale woningen een voorrang voor wie een sterke lokale binding heeft met de streek. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een cascade. De kandidaat met een sterke band met de gemeente van toewijzing staat hoger op de wachtlijst dan andere kandidaten. Hoe langer iemand in een gemeente woont of er zijn/haar/X jeugd heeft doorgebracht in de gemeente, hoe sneller deze kandidaat-huurder een woning kan toegewezen krijgen.

Het cascadesysteem werd ontwikkeld om tegemoet te komen aan de behoeften van de lokale bevolking in de Vlaamse Rand. Verschillende lokale besturen hanteren samen eenzelfde regeling om meer woonzekerheid te bieden aan inwoners die een nauwe band hebben met de streek. Van de zeven gemeenten zijn er zes met een eigen lokaal toewijzingsreglement die, volgens een cascadesysteem, voorrang geeft aan kandidaat-huurders met een sterke lokale binding. Deze reglementen werden ingevoerd om de kansen van mensen met een sterke lokale binding te versterken en sneller een sociale woning toe te wijzen in de eigen gemeente en bij uitbreiding in het werkingsgebied.

De cascaderегeling is sinds mei 2024 deels door Wonen in Vlaanderen goedgekeurd en geregulariseerd. Die regularisatie was voor de Vlaamse Rand dringend nodig omdat de regelgeving die lokale binding oplegde voor heel Vlaanderen, de bestaande lokale binding in de Vlaamse Rand inclusief de cascaderегeling eerst had afgeschaft. WPZ blijft echter nog de overgangsmaatregelen hanteren omdat binnen de strengere woonbinding de mogelijkheid 'sinds geboorte' niet meer meetelt. WPZ is verbaasd over het standpunt van de Vlaamse administratie dat erop neerkomt dat kandidaten met de sterkste lokale binding hun voorrang op basis van lokale binding sinds de geboorte zouden verliezen. Onze woonmaatschappij is ervan overtuigd dat de voorrang sinds de geboorte voldoet aan de voorwaarde omdat het uitgedrukt kan worden in het aantal jaren dat de kandidaat in de gemeente moet hebben gewoond.

Woonpunt Zennevallei ontvangt geen subsidies voor de opvolging van deze werkwijze. Echter dragen de gemeenten via de doorverhuuractiviteit wel bij om extra ondersteuning te bieden aan gezinnen die er nood aan hebben via een 'ledenbijdrage'. Deze bijdrage leeft voort uit het SVK-verleden van de woonmaatschappij en is afgestemd op het aandeel ingehuurde sociale woningen in de gemeenten.

WPZ heeft beslist om de ingeroepen overgangsbepalingen verder te laten lopen tot er duidelijkheid komt voor de kandidaten met de sterkste lokale binding. De tijd dringt echter omdat de overgangsbepalingen maximaal tot september 2026 kunnen worden ingeroepen.

SAMEN RUIJTE CREËREN: actief stappen zetten om de groene omgeving te vrijwaren

In een groene leefomgeving voelen mensen zich mentaal en fysiek gezonder. Ook hier hebben we als woonmaatschappij aandacht voor.

WPZ toont zich een innoverende partner op het vlak van de inrichting van de beschikbare ruimte op de verschillende sites. Elk ontwerp voor bouw of renovatie vertaalt een duidelijke toekomstvisie om oog te hebben voor de groene ruimte rondom de wooneenheden. We gaan hiervoor ook in gesprek met gespecialiseerde partners zoals landbouwers, Natuur & Bos, Vlaamse Landmaatschappij (VLM), Regionale landschappen en Natuurpunt.

Samen met lokale overheden zoekt WPZ naar toekomstgerichte vervoers- en parkeeroplossingen, aangepast aan de vervoersnoden en -modi betaalbaar voor sociale huurders. Het merendeel van de WPZ-huurders heeft immers géén eigen auto en is dus afhankelijk van andere vormen van vervoer om naar het werk, school, winkel, hobby's enz. te kunnen gaan. WPZ focust dus niet alleen op autoparkeerplaatsen maar richt zich ook naar fietsparkeerplaatsen. Waar mogelijk wil WPZ actief samenwerken met lokale actoren rond mobiliteit. Van ruimte voor Hoppin'punten tot de samenwerking met een fietsbieb of het zoeken naar mogelijkheden om het openbaar vervoer rond de WPZ-buurtten te optimaliseren. Dit is geen kerntaak van WPZ, maar WPZ is wel bereid om te faciliteren. Dit gebeurt vaak in de vorm van het creëren van de nodige ruimte waarbinnen de lokale overheid de burger (sociale huurder en omwonenden) diensten kan aanbieden. Dat gaat van toegang tot groene speelruimte of open ruimte, over paden voor zwakke weggebruikers en ander mobiliteitsaanbod tot kinderopvang of buurtwerking.

Bij elk van deze projecten verwacht WPZ te kunnen rekenen op lokale partners, gemeente- of stadsbesturen om dit samen te realiseren en de perfecte mix te vinden tussen een vlotte mobiliteit en een groene leefomgeving. Naast overlegmomenten om nieuwe projecten te bespreken, moet ook de structurele financiering van dergelijke projecten telkens een vast agendapunt zijn.

SAMEN BOUWEN: innovatieve projecten

Op Vlaams, nationaal en Europees niveau zijn er verschillende klimaatdoelstellingen beschreven. De meest spraakmakende ervan is dat elke woning tegen 2050 klimaatneutraal moet zijn. Elke woning moet tegen 2050 een A-label hebben, ofte een EPC-score lager dan 100 kWh/m²jaar.

Via het Energierenovatieprogramma 2020 (ERP 2020) werden enkele prioriteiten opgelegd:

- het isoleren van daken;
- het vervangen van enkelvoudig glas;
- het vervangen van verouderde verwarmingssystemen.

Woonpunt Zennevallei heeft de voorbije jaren belangrijke stappen gezet in de verduurzaming van haar patrimonium en zal ook in de toekomst verder inzetten op toekomstgericht bouwen én verbouwen.

WPZ werkt volgens het principe van de Trias Energetica, een driestappenstrategie om energiebesparende maatregelen te nemen. Om het energieverbruik te minimaliseren kiest WPZ ervoor om zeer goede schildelen te voorzien in de woningen. Ook bij renovaties dient hier vooral rekening mee gehouden te worden. De energie die nadien nog nodig is, dient zoveel mogelijk opgewekt te worden met hernieuwbare energie. Pas daarna, en uiterst uitzonderlijk, kan er geopteerd worden om fossiele brandstoffen in te zetten. Dit wil dus zeggen dat Woonpunt Zennevallei opteert om in de toekomst zo weinig mogelijk gasketels te gebruiken. WPZ gelooft immers in de toekomstige elektrificatie van het totale net.

Naast de Trias Energetica kijkt WPZ ook naar de Trias Materialica. De besparing moet zich niet alleen situeren op vlak van energie maar ook op de gebruikte materialen. Hiervoor dient er in de eerste plaats zo compact mogelijk gebouwd te worden. Verder moet er gewerkt worden met duurzame materialen (geen uitputting bodem, geen aantasting van de natuur, geen schadelijke stoffen, aandacht voor de mens, liefst uit de directe omgeving en kunnen worden hergebruikt). En tot slot moeten deze materialen zo efficiënt mogelijk gebruikt worden.

Als woonmaatschappij hechten we veel belang aan de verduurzaming van onze woongelegenheden en de optimalisatie van de beschikbare middelen voor onze bewoners.

Woonpunt Zennevallei kiest bij de bouw of renovatie van woningen resoluut voor toepassingen die goed zijn voor het milieu én voor de portemonnee van onze bewoners. Van regenwaterputten met makkelijk bereikbare en onderhoudsvriendelijke pompen en filters tot groendaken met zonnepanelen, warmtepompen of eigen opgewekte energie. Waar mogelijk wordt altijd met ecologische en natuurlijke materialen gewerkt.

Om de uitdagingen voor de toekomst te kunnen realiseren zoekt Woonpunt Zennevallei actief naar subsidiemogelijkheden op gemeentelijk, Vlaams en federaal niveau en gaat de woonmaatschappij in het kader van schaalvergroting graag innovatieve samenwerkingen aan met lokale of intergemeentelijke spelers. We hopen partners te vinden die dergelijke toekomstgerichte projecten samen met ons op grote schaal willen dragen en actief mee willen zoeken naar financieringsmogelijkheden die de uitwerking ervan mogelijk maken.

SAMEN LEVEN: sociale cohesie versterken

Als woonmaatschappij stelt WPZ alles in het werk om kwaliteitsvolle wooneenheden – eengezinswoningen of appartementen – ter beschikking te stellen van haar huurders. Dit in de zeven gemeenten van het werkingsgebied.

Maar meer dan dat tracht WPZ ook actief bij te dragen tot het versterken van het sociaal netwerk door huurders in contact te brengen met elkaar, met de medewerkers van de woonmaatschappij en met lokale welzijnsactoren en initiatieven. Ook willen we de werking van WPZ verder verbeteren vanuit de ervaringsdeskundigheid van de bewoners. Om die reden maken we elk jaar een lijvig document ‘Klachtenrapportage en management’ op dat we aan de Vlaamse Ombudsdienst bezorgen waarin we aangeven hoe we met de opvolging van klachten omgaan. Door lokaal en intergemeentelijk samenwerkingsverbanden uit te werken en inspirerende partnerschappen aan te gaan kunnen we onze missie dat iedereen recht heeft op een gezonde en kwaliteitsvolle woning nog gericht in de praktijk brengen.

Het overgrote deel van onze huurders is een ‘zittend publiek’ wat inhoudt dat dit bewoners zijn die vaak al geruime tijd in een pand van WPZ of het vroegere SVK Zuidkant verblijven. Vaak zijn het laaggeschoolden of mensen uit kwetsbare doelgroepen. Soms hebben deze bewoners meer overtuigingskracht nodig om iets nieuws aan te leren. We willen hen vanuit een positieve strategie aanmoedigen om plaatselijk de kansen te grijpen die zich aandienen en dit waar mogelijk in nauwe samenwerking met lokale welzijnsactoren.

Vanaf maart 2024 hebben we de BuurtBabbels heropgestart en dit najaar starten we ook met zitdagen in de faciliteitengemeenten. De BuurtBabbels organiseren we in wijken/clusters en hier nodigen we in één keer de bewoners van die specifieke wijk/buurtgroep uit.

We organiseren voor deze bewoners een huisbezoek zodat ze problemen persoonlijk kunnen aankaarten maar daarnaast vormt het luik ‘BuurtBabbel’ een cruciaal onderdeel van dit concept. Tijdens deze babbel met bewoners uit een wijk gaan we samen met hen dieper in op wat er leeft in de wijk, welke problemen aangepakt moeten worden, welke acties ondernomen kunnen worden om de buurt leefbaar(der) te maken, welke kansen er zijn om ontmoetingsmomenten te organiseren met lokale actoren (bijv. OCMW, ...). We willen via deze BuurtBabbels de sociale cohesie versterken en een kans reiken om aan de integratienoden van onze bewoners tegemoet te komen door hen fysiek in contact te brengen met elkaar en met ons. Tijdens zo’n BuurtBabbel is ook altijd een wooncoach van de wijk, een collega-medewerker en iemand van onze technische dienst aanwezig om efficiënt op vragen te kunnen ingaan en voor een vlotte opvolging te zorgen.



Op jaarbasis voeren onze medewerkers van de dienst Patrimonium (onze technische dienst) gemiddeld zo'n 5.000 huisbezoeken uit en onze wooncoaches een 1.000-tal. De meerderheid van de werkbonden van onze techniekers wordt opgemaakt voor allerlei "andere" herstellingen (25,23%) zoals pleisterwerken, opruimen sluikestort, vocht, ... Dit wordt gevolgd door de categorie sanitair en ventilatie (19,60%) en centrale verwarming (16,35%).

Bij een zitdag gaat een wooncoach naar een locatie in een faciliteitengemeente. Hier kunnen bewoners uit de faciliteitengemeente dan persoonlijk terecht met hun vragen, problemen, ... Dit kan gaan van vragen omtrent de huurprijs of herstellingen die moeten gebeuren, tot klachten over geluidsoverlast, huisdieren, burenhinder, ... De zitdagen zijn voornamelijk gericht op WPZ-huurders maar kunnen in samenwerking met het OCMW ook dienen om kandidaat-huurders met lokale binding en hun OCMW-begeleider verder te helpen met hun vragen omtrent sociale huur.

Gemeentebesturen en stadsdiensten kunnen hier een belangrijke partner in zijn.

Met onze zitdagen, huisbezoeken en gesprekken willen we vanaf 2024 een duidelijk verschil maken ten opzichte van onze dagelijkse taken. We willen een gerichte werking opzetten die de sociale cohesie in onze gedifferentieerde buurten versterkt en een laagdrempelig én toegankelijk aanbod realiseren naar onze doelgroepen.

De BuurtBabbels en zitdagen zijn volgens ons mogelijke hefboomen om de interactie met onze bewoners, alleen of in groep, te versterken en dragen bij tot het creëren van een gezellige, veilige buurt.

Wij hopen op gemeentelijk niveau hier strategische samenwerkingen te kunnen aangaan.

SAMEN LEREN: oefenkansen Nederlands aanbieden

Sinds 1 januari 2023 moeten huurders een mondelinge taalkennis niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Talen behalen willen ze in aanmerking komen voor sociaal huren. De taalvereiste evolueert door het nieuwe regeerakkoord naar een niveau B1. Na twee jaar sociaal huren moeten ze verplicht deze taalkennis Nederlands hebben. Deze twee jaar is gelijk met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen. Voor een groot deel van onze zittende huurders geldt de taalkennisvereiste al en moeten ze na één jaar sociaal huren verplicht een basisniveau A1 Nederlands hebben. Gezien de kleine instroom en omdat de meeste huurders een 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 huurders op een laagdrempelig niveau met ons, elkaar, op hun werk, aan de schoolpoort, bij gemeentediensten, ... kunnen communiceren en ze kansen aangereikt krijgen om op een eenvoudige manier Nederlands te oefenen.

Het werkgebied van Woonpunt Zennevallei omvat ook drie faciliteitengemeenten: Linkebeek, Drogenbos en Sint-Genesius-Rode. Deze factor binnen de werking van WPZ veronderstelt dat medewerkers die dagelijks in contact komen met nieuwe of zittende huurders hiervoor professioneel worden opgeleid. Via de workshops Taalpromotie van vzw 'de Rand' en de daaropvolgende sessies op basis van het train de trainer-principe wordt dit mogelijk.

In 2024 krijgen de medewerkers van Woonpunt Zennevallei een vorming via vzw 'de Rand'. Deze procesbegeleiding Taal(promotie) wordt uitgewerkt in functie van gemeenschappelijke werkafspraken en Taalkaders. Tijdens deze vorming krijgen de medewerkers uitleg over de specificiteit van de Vlaamse rand, een regio met 19 gemeenten waarvan WPZ er vijf bedient m.n. Drogenbos, Beersel, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode en Sint-Pieters-Leeuw. Ook wordt er tijd genomen om in te gaan op de verbindende rol van het Nederlands en op de specifieke situatie in faciliteitengemeenten en het waarom van vaak sterke reacties wanneer het over taal gaat.

Het doel van de opleiding is de medewerkers van WPZ informatie te geven hoe ze met (anderstalige) huurders kunnen omgaan en hoe ze zelf actief een rol kunnen spelen om aan de integratienoden van het doelpubliek tegemoet te komen, rekening houdend met het specifieke karakter van de Vlaamse Rand. Dit kan door hen zelf op een correcte manier informatie te verschaffen als antwoord op hun vragen of professioneel door te verwijzen naar initiatieven zoals Hallo Nederlands of bijvoorbeeld PIN vzw, een organisatie die een inclusief beleid beoogt waardoor mensen met een migratieachtergrond volwaardig kunnen participeren aan de samenleving.

We willen de vernieuwde en uitgebreide werking gemeentelijk, regionaal en intergemeentelijk ontplooiën en hopen hier op actieve medewerking van (boven)lokale actoren. Ook moeten er mensen en middelen worden voorzien om een dergelijke inclusieve werking diepgaand in te bedden in de lokale situaties. We wensen een traject uit te stippelen dat rekening houdt met het specifieke karakter van de Vlaamse rand, de werking in faciliteitengemeenten en het unieke karakter van een woonmaatschappij met een variëteit aan huurders.

Cruciaal in dit concept staat het woord 'samenwerking'. Woonpunt Zennevallei wil actief samenwerken met lokale actoren zoals de Buurtwerking, Pin vzw, de stadsdiensten, de fietsbieb, ... om dit project naar een hoger niveau te tillen en waar mogelijk door te verwijzen naar oefenkansen Nederlands. Een doorgedreven taalpromotiekader binnen WPZ is enkel mogelijk wanneer de woonmaatschappij via gerichte subsidiekanalen extra middelen kan inzetten om medewerkers op te leiden en huurders, kandidaat-huurders actief te ondersteunen.

SAMEN SOCIAAL VERHUREN: Bindend Sociaal Objectief, geconventioneerde huur en Vlabinvest

Vlaanderen heeft de duidelijke intentie om het sociaal woonaanbod versneld te willen uitbreiden en geografisch te spreiden. Elke gemeente kreeg een Bindend Sociaal Objectief (BSO) opgelegd. Dit houdt in dat elke gemeente op haar grondgebied binnen een vastgestelde termijn een aantal bijkomende sociale huurwoningen moet realiseren. De gemeente moet in dit kader enkele concrete initiatieven ondernemen en Woonpunt Zennevallei wil zich hier als een constructieve gesprekspartner opwerpen. Samen kunnen we de leegstand in de gemeenten en steden van ons werkgebied in kaart brengen en ervoor zorgen dat die probleem efficiënt wordt aangepakt met doordachte beslissingen rond bijvoorbeeld renovatiebouw of tijdelijke herbestemming.

Op 23 juni 2023 keurde de Vlaamse regering ook het besluit rond geconventioneerde verhuur goed. Dit is een betoelaagd financieringssysteem dat ook mogelijkheden kan bieden voor een woonmaatschappij. Daarbij denken we vooral aan de realisatie van woonprojecten die niet gerealiseerd kunnen worden binnen de gekende financieringsmogelijkheden van sociale huur maar door de combinatie met Vlabinvest en geconventioneerde huur wel mogelijk worden. Dit zal netto meer sociale huurwoningen kunnen opleveren.

Eén project van WPZ met drie geconventioneerde huurwoningen is al in realisatie in Lot, Laekenweide. Daar is gestart met de aanleg van de infrastructuur van een woonproject dat naast 13 Vlabinvest-woningen met tuin ook drie bescheiden woningen met tuin telt. Ook die bescheiden woningen zouden toegewezen worden met een Vlabinvest-voorrang. Die bescheiden woningen worden door het decreet omgezet naar geconventioneerde huurwoningen. WPZ betreurt dat daarvoor de Vlabinvest-voorrang is weggevallen.

Woonpunt Zennevallei maakt zich grote zorgen over de inhuuractiviteit, doordat veel private eigenaars overwegen om hun pand te verkopen, met mogelijk verlies van SVK-woningen. Dit heeft niet alleen tot gevolg dat WPZ een sociale huurwoning riskeert te verliezen maar ook dat die sociale huurder geherhuisvest moet worden.

Geconventioneerde huur heeft het voordeel dat er een bijkomend aanbod aan betaalbare huurwoningen door WPZ kan worden voorzien. En dat dergelijke woningen na 15 à 20 jaar verkocht kunnen worden waardoor er minder druk komt op de eengezinswoningen met lokale binding als enige verkoopproduct.

Geconventioneerde huren kan interessant zijn, maar we moeten te allen tijde blijven waken over het evenwicht met sociale huur.

Meermaals werd de woonmaatschappij al gepolst of er interesse was om panden in eigendom over te nemen. Binnen het zeer beperkte kader van de financiering sociale huur was dat onmogelijk. Dankzij geconventioneerde huur zou WPZ dit wel kunnen overwegen en kunnen hier extra mogelijkheden voor sociale huisvesting door worden gecreëerd. Belangrijk in dit verhaal is dat de lokale actoren actief mee uitkijken naar opportuniteiten die zich kunnen aandienen en zich hier een betrokken partner tonen.