

JAARVERSLAG

2021

JAAARVERSLAG

2021





WILLEN WIJ WONEN!

INHOUD

ONZE ORGANISATIE	7
ONS PATRIMONIUM	15
ONZE KANDIDATEN	21
ONZE HUURDERS	29
ONZE SOCIALE WERKING	43
ONZE BOUW-EN RENOVATIEPROJECTEN	49

VOORWOORD

Beste lezer,

Met veel genoegen stellen wij ons jaarverslag 2021 voor met een weergave van de activiteiten en resultaten in 2021.

Aanvang 2021 bleek dat het coronavirus toch nog lang niet verdwenen was. Gedurende het ganze jaar werkten wij onder wisselende coronamaatregelen, de loketten bleven gesloten en het contact met huurders en kandidaten verliep telefonisch of in veilige omstandigheden op afspraak.

Deze beperkingen vereisten flexibiliteit van onze medewerkers, maar zij belemmerden hen niet om voluit te gaan in het uitoefenen van hun dagelijkse activiteiten. Wij investeerden in opleidingen en digitalisering om zo het kwalitatieve aanbod van onze diensten aan te vullen en te verbeteren.

We namen afscheid van enkele collega's en mochten een aantal nieuwe gezichten verwelkomen, die het team kwamen versterken.

In de loop van 2021 werd de derde, en tevens laatste, fase van het project Heurkensberg voltooid. Het werd een combinatie van telkens 4 woningen met twee, drie en vier slaapkamers. Een aantal te herhuisvesten huurders van Paquaylaan 4 vonden hier hun nieuwe thuis.

Tevens werd de blok van Paquaylaan 6 afgebroken om plaats te maken voor de verdere uitbreiding van de site Paspoel Anders.

Sociaal wonen is meer dan een huis en een huurprijs, ook de aanpak van energiearmoede is belangrijk. Niet enkel een lagere huurprijs, maar ook een lagere energiefactuur kan een groot verschil maken. Woonzo sloot zich aan bij Aster cv dat voorziet in de installatie van zonnepanelen voor sociale huurders en wil zo de strijd tegen energiearmoede aangaan. De zon schijnt namelijk voor iedereen, ook voor sociale huurders.

Via de Design & Insulate procedure werd op de wijken Hubensbeemden en Gasthof aangevangen met de volledige vernieuwing van de bestaande daken.

En in deze laatste wijk Gasthof installeren we samen met de firma Thermovault slimme sturingen om de woningen van onze huurders te voorzien van een energiebesparend systeem. We plaatsen een slim apparaat in de elektrische boiler en het verwarmingstoestel dat ervoor zorgt dat die ongeveer 20% minder energie verbruikt.

Begin september 2021 werd aangekondigd dat er vanaf 2023 één Limburgse woonmaatschappij gevormd zal worden.



Het 100-jarig jubileum van Woonzo op 3 juli 2022 zal tegelijkertijd een afscheid worden van de maatschappij zoals we ze jarenlang gekend hebben.

De nieuwe woonmaatschappij zal gestoeld worden op 2 pijlers: een sterke centrale organisatie en een decentrale en toegankelijke dienstverlening waarin de klant centraal staat. De Raad van Bestuur en directie van Woonzo werkt voluit mee aan de uitvoering van dit ambitieuze plan.

De uitdagingen zijn groot. Ook onze inzet is groot. Met een ploeg van gedreven medewerkers en een gemotiveerde Raad van Bestuur pakken we deze uitdagingen vol enthousiasme aan.

Inge Gaublomme
Directeur

Eddy Manet
Voorzitter

ONZE ORGANISATIE



ALGEMEEN
AANDEELHOUDERS
RAAD VAN BESTUUR
MEDEWERKERS
ORGANISATIESTRUCTUUR
COMMISSARIS
MISSIE & VISIE
SAMENWERKINGSVERBANDEN

ALGEMEEN

De Gewestelijke Sociale Huisvestingsmaatschappij Woonzo is een burgerlijke vennootschap die de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk heeft aangenomen en ingeschreven is in het rechtspersonenregister te Tongeren onder het ondernemingsnummer 0400 979 489.

Woonzo is erkend door de VMSW onder nummer 7110.

OPGERICHT

De oprichtingsakte dateert van 03.07.1922 en is verschenen in het Belgisch Staatsblad van 27.07.1922 onder nummer 8269.

LAATSTE WIJZIGING

De statuten werden het laatst gewijzigd op 19.12.2015, publicatie Belgisch Staatsblad van 18.01.2016 onder nummer 16009100.



AANDEELHOUDERS

31.12.2021

OVERZICHT MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL PER 31.12.2021

Nominale waarde per aandeel	€ 12,5
Totaal aantal uitgegeven aandelen	3.430
Totaal bedrag geplaatst kapitaal	€ 42.875
Totaal bedrag niet opgevraagd kapitaal	€ 31.643,75
Totaal bedrag gestort kapitaal	€ 11.231,25

AANDEELHOUDERS

Openbare besturen

Vlaams Gewest	200
Provincie Limburg	200
Stad en OCMW Tongeren	1000
Stad en OCMW Borgloon	400
Gemeente en OCMW Heers	400
Gemeente en OCMW Riemst	400
Gemeente Voeren	200

Private aandeelhouders

Maesen Frans	360
Hougaerts Joseph	270

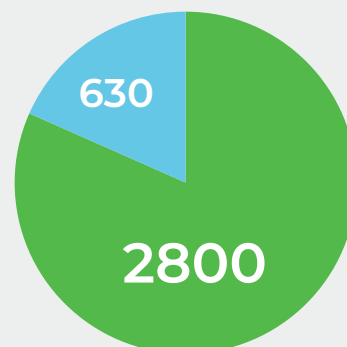
TOTAAL AANTAL AANDELEN

3.430

AANDELEN

2800

VERDELING VAN DE AANDELEN



● Openbare besturen ● Private aandeelhouders

RAAD VAN BESTUUR

SAMENSTELLING OP 31.12.2021

De samenstelling van de Raad van Bestuur wordt bepaald in artikel 6 van de statuten en artikel 5.1 van het Huishoudelijk Reglement. De Raad van Bestuur bestaat uit 9 leden en is genderdivers samengesteld.

Voorzitter	Manet Eddy	stad en OCMW Tongeren
Ondervoorzitter	Maesen Frans	particuliere sector
Bestuurders- Particuliere sector	Hougaerts Joseph	
Bestuurders- Openbare sector	Noelmans An Vanhay Liesbeth Deneuker Danny Houbar Sonia Renkens Davy Biets Hugo	stad en OCMW Tongeren stad en OCMW Tongeren stad en OCMW Borgloon gemeente en OCMW Heers gemeente en OCMW Riemst provincie Limburg



MEDEWERKERS

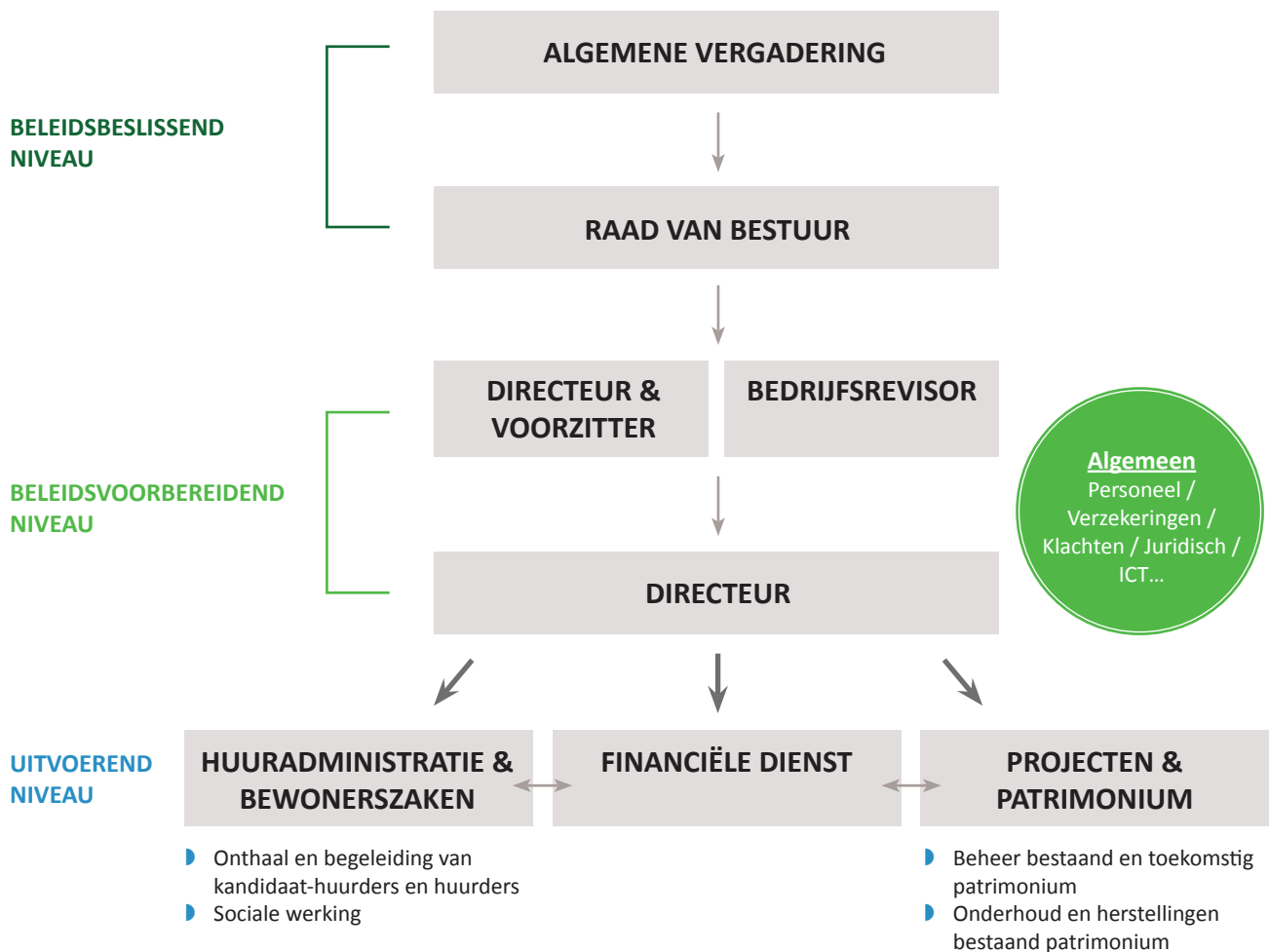
31.12.2021

Directie	Inge Gaublomme	
Onthaal	Lambregs Cindy	deeltijds 29/38
Financiële dienst	Creten Christine Steukers Dirk Verheyen Johan	deeltijds 18/38 deeltijds 19/38 in dienst 18.01.2021
Huuradministratie & Bewonerszaken	Achten Karen Claesen Geneviève Lambregs Cindy Mathei Véronique Vanecht Sven Vaneldereren Cindy	deeltijds 29/38 interim sinds 05.11.2021
Projecten & Technische dienst	Barthels Guy Croux Marnik Mesotten Gregory Meyers Fred Nijs Jeannine Princen Johan Vaneldereren Peter Weerelds Stavy	deeltijds 18/38 uit dienst 14.11.2021 uit dienst 30.06.2021 - pensioen

Het bezoldigingspakket van de directeur omvat salarisschaal A212 (minimum € 30.630,00 – maximum € 49.530,00) van de Vlaamse Overheid, een bedrijfswagen en een groepsverzekering.



ORGANISATIESTRUCTUUR



COMMISSARIS

BVBA LUC BECKERS BEDRIJFSREVISOR
Diestersteenweg 146
3510 Hasselt
0430.898.843

Vertegenwoordigd door
De heer Luc BECKERS
Witte Brugstraat 20
B 3800 Sint-Truiden
Commissaris,
lidmaatschap nummer A01312



ONZE MISSIE – WAAROM BESTAAN WIJ?

Sociale huur moet betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting verschaffen aan mensen die daar op eigen kracht niet in slagen.

Woonzo wil hieraan bijdragen door sociale woningen die voldoen aan de kwaliteitsnormen, duurzaamheid en energiezuinigheid te **bouwen** en te **verhuren**.

Voor het lokaal bestuur en de woonactoren wil Woonzo een duidelijk **aanspreekpunt en partner** zijn. Wij willen onze opdracht vervullen in nauw overleg en via een goede samenwerking. Daartoe zetten we een transparante, correcte, financieel leefbare en klantgerichte dienstverlening op.

Woonzo wil via een uitgebreide dienstverlening haar (kandidaat-)huurders bijstaan waar nodig en investeert daarom in de basisbegeleidingstaken voor haar huurders, onder andere in de vorm van huisvestingsondersteuning en woonbegeleiding.

ONZE VISIE – WELKE AMBITIES WILLEN WIJ WAARMAKEN?

Wij willen tegemoet komen aan de nood aan sociale huisvesting in ons werkgebied door *ons patrimonium goed te onderhouden, te renoveren en uit te breiden*. Wij houden hierbij rekening met de veranderende woonbehoeftes in de samenleving.

Wij willen *een goede huisbaas* zijn voor onze bewoners. Wij streven naar tevreden bewoners en stellen de huurder centraal in onze dienstverlening. Wij willen de huurdersbetrokkenheid stimuleren door op regelmatige tijdstippen samen te komen met onze Woonzo-‘antennes’. Door te investeren in dit laagdrempelig en transparant overleg willen wij dichtbij onze huurders staan en onze dienstverlening afstemmen op de behoeften van al onze huurders.

Wij willen *aangename woonomgevingen* creëren waar onze bewoners zich thuis voelen. Wij schenken aandacht aan de leefomgeving, stimuleren en ondersteunen acties die de sociale samenhang bevorderen en begeleiden en ondersteunen huurders die hier nood aan hebben.

Wij willen een *gezonde financiële organisatie* zijn, door in te zetten op een efficiënt en effectief beheer van ons patrimonium en onze financiële middelen, met een concrete en realistische (financiële) planning op lange termijn. Wij geven prioriteit aan toekomstgerichte nieuwbouw en duurzame renovatie.

Wij willen een *professionele en loyale partner* zijn voor alle betrokkenen in het woon- en welzijnsbeleid.

Wij willen een organisatie zijn waar wij *samen* onze ambities waarmaken, in een sfeer van vertrouwen, waardering en open communicatie. Wij willen de betrokkenheid en ontplooiing van onze medewerkers stimuleren door aandacht te besteden aan samenwerking en vorming, competentieontwikkeling, begeleiding, opvolging en evaluatie.

ONZE WAARDEN – WAAR HECHTEN WIJ BELANG AAN BIJ DE UITVOERING VAN ONZE MISSIE EN VISIE?

Woonzo wil een professionele organisatie zijn met aandacht voor de klant, de partners en de medewerkers.

We hechten hierbij grote waarde aan samenwerking, professionaliteit, transparante communicatie, objectiviteit, respect en betrokkenheid.

SAMENWERKINGSVERBANDEN

VZW WOONPLATFORM LIMBURG



Woonzo is lid van Woonplatform Limburg vzw, het structureel samenwerkingsverband tussen de 9 Limburgse sociale verhuurders – sociale woonmaatschappijen.

De vereniging heeft tot doel/voorwerp het behartigen en verdedigen van de gemeenschappelijke belangen van sociale huisvestingsmaatschappijen in de provincie Limburg, het versterken van de onderlinge solidariteit tussen haar leden, het verstrekken van informatie aan haar leden en het organiseren van een samenwerkingsverband en collectieve initiatieven tussen de leden.

ATELIER W20



In september 2021 werd de intentie uitgesproken om de 19 Limburgse sociale huur- en koopmaatschappijen en sociale verhuurkantoren - samen met het patrimoniumgedeelte van het Vlaams Woningfonds - te fuseren tot één grote Limburgse Woonmaatschappij.

In 2020 bepaalde Minister van Wonen Matthias Diependaele dat de lokale besturen tegen 31 oktober 2021 – na onderling overleg en bespreking op het lokaal woonoverleg – een door de gemeenteraad gedragen voorstel van werkingsgebied moesten bezorgen aan de Vlaamse regering. Die doelstelling resulteerde in de eerste concrete spadesteek voor de Limburgse Woonmaatschappij.

Onder de overkoepelende tijdelijke werknaam Atelier W20 geeft Woonzo, samen met de andere sociale woonactoren uit onze provincie, vorm aan het plan tot oprichting van één Limburgse Woonmaatschappij.

VVH



Woonzo is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, de VVH. De VVH is de koepelorganisatie van de Vlaamse huisvestingsmaatschappijen uit de huursector. Deze vereniging heeft 3 kerntaken: ondersteunen, belangen verdedigen en informeren.

Ook in het traject naar de woonmaatschappij neemt de VVH een belangrijke rol op.


SOCIALE VERHUUR-KANTOREN HOUTVAST & LAND VAN LOON



Woonzo is lid van de Raad van Bestuur en de algemene vergadering van de sociale verhuurkantoren Houtvast en Land van Loon. In de Raad van Bestuur van deze SVK's zetelen vertegenwoordigers van gemeentebesturen, OCMW's, welzijnsorganisaties en huisvestingsmaatschappijen.



ONS PATRIMONIUM



AANTAL PANDEN
EVOLUTIE PANDEN
TYPE PANDEN
VERDELING O.B.V. AANTAL SLPK
PROJECTEN PER GEMEENTE
COMMERCIEËLE PANDEN
GARAGES
VERKOCHTE HUURWONINGEN
ONDERHOUD

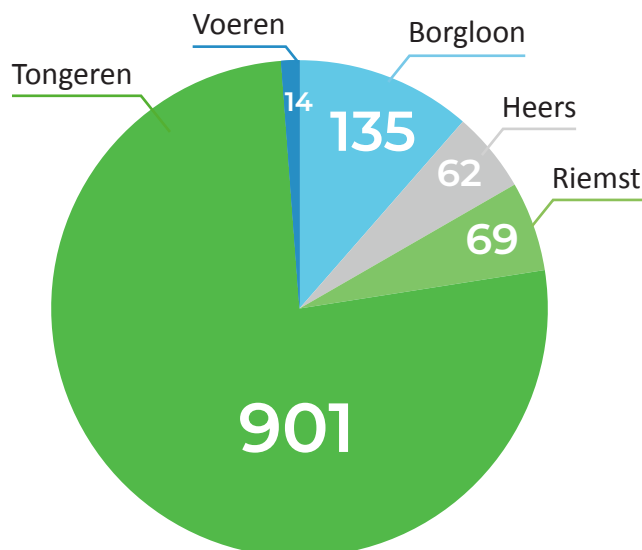
TOTAAL PATRIMONIUM WOONZO OP 31.12.2021

AANTAL PANDEN

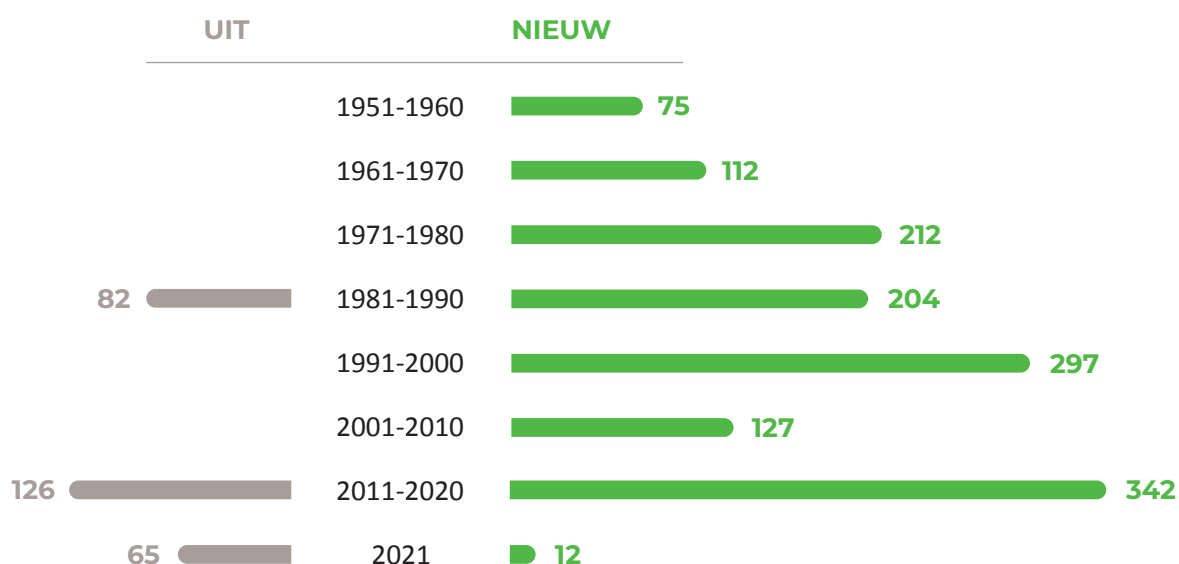


1181

panden in 5 gemeenten



EVOLUTIE PANDEN









In 2021 werd in de wijk Paspoel II een volledige toren van 65 appartementen afgebroken.

In de wijk Heurkensberg in Tongeren werden 12 huurwoningen opgeleverd.

TYPE PANDEN

	ANDERS- VALIDEN WONING	APP.	BEJ. WONING	DUPLEX	WINKEL	WONING	ZORG WONING	EIND TOTAAL
BORGLOON		77	34			24		135
HEERS		43				19		62
RIEMST		25				33	11	69
TONGEREN	6	591	20	42	4	238		901
VOEREN		11				3		14
EINDTOTAAL	6	747	54	42	4	317	11	1181

AANTAL SLAAPKAMERS

	 0 SLPK.	 1 SLPK.	 2 SLPK.	 3 SLPK.	 4 SLPK.	 5 SLPK.	EIND TOTAAL
BORGLOON		24	76	35			135
HEERS			29	32	1		62
RIEMST		5	19	42	3		69
TONGEREN	5	85	480	316	14	1	901
VOEREN		2	8	4			14
EINDTOTAAL	5	116	612	429	18	1	1181



PROJECTEN

TONGEREN 901		BORGLOON 135	
ASTRID	19	BALDEWIJNS	12
ATHENEUM	17	BEGIJNHOF	34
CONVENT	23	BELL	9
DERWAE	10	BORGERHOF	20
GASTHOF	77	GRAAF LODEWIJK	20
HEURKENSBERG	42	KLAPPOEL	5
HIPPODROOM	6	KLOKSKE WON+APP	7
HUBENSBEEMDEN 1	44	VILSTERBRON	28
HUBENSBEEMDEN 2	29		
HUBENSBEEMDEN 3	16	RIEMST 69	
HUBENSBEEMDEN 4	24	AAN DE RINGBOOM	8
HUBENSBEEMDEN 5	26	ACHTER DE HOVEN	11
KAZERNE	6	BPA ZUSSEN 1	11
MOERENPOORT	24	GEMEENTEHUIS KANNE	10
NIEUW TONGEREN 16	4	HOEVE HENROTTE	9
NIEUW TONGEREN 17	8	HOEVE MARTENS	9
NIEUW TONGEREN 18	9	PAENHUYS	11
NIEUW TONGEREN BEVRIJDINGSSTR	20		
NIEUW TONGEREN DEPUISSTR	24	VOEREN 14	
NIEUW TONGEREN VERBINDINGSSTR	6	ST. MARTENSVOEREN	14
OP DE LOCHT	48		
OUDE DANSSCHOOL	12	HEERS 62	
OUDE SPOORBEDDING	14	DE BILTER	12
PANNENOVEN	22	GEMEENTEHUIS HEERS	16
PASPOEL 1	72	GUTSHOVEN	5
PASPOEL 2 APP	64	KLOOSTER VEULEN	7
PASPOEL 2 WON	37	MECH.- BOVELINGEN	12
PASPOEL ANDERS	108	RUKKELINGEN	5
PONCELET	4	SCHALENBORG	5
PRINSENHOF	8		
RAPERIE	19		
REGULIERENPLEIN	12		
SIEGELSMARKT 1	25		
WIJKMOLENWEG	14		
WIJNGAARD	8		



COMMERCIELE PANDEN

Woonzo verhuurt momenteel 4 commerciële panden in de wijk Paspoel 1. Sporadisch wordt de kapel van het Convent, gelegen St-Jansstraat 11 in Tongeren, verhuurd aan verenigingen. Woonzo stelt in het project Paspoel Anders een gemeenschapszaal ter beschikking voor de wijkwerking.

GARAGES

Onze huurders krijgen voorrang om deze te huren. Daarna krijgen ook externen de mogelijkheid om een staanplaats of garagebox te huren.

	GARAGE	PRIVE GARAGE	STAAN-PLAATS	STAANPLAATS HANDICAP	STAANPLAATS MOTOR	STAANPLAATS SCOOTMOBIEL	EIND TOTAAL
BORGLOON	30	3	4				37
HEERS	8						8
TONGEREN	130	75	114	18	7	9	353
VOEREN	10						10
EINDTOTAAL	178	78	118	18	7	9	408

VERKOCHTE HUURWONINGEN

In 2021 werd 1 appartement, gelegen in het gebouw van de maatschappelijke zetel, verkocht.

ONDERHOUD

Voor het **onderhoud van het gemeenschappelijke groen** aan onze projecten werkt Woonzo samen met de firma **AMBIGREEN** uit Tongeren. Op maandag 3 juni 2019 werd de bestelling geplaatst voor een periode van 2 jaar en een budget van 70.990,90 euro excl. BTW. Deze bestelling werd bij beslissing van de Raad van Bestuur van 20 mei 2021 verlengd voor een periode van 2 jaar.


Voor het **onderhoud en de poetswerken van de gemeenschappelijke delen** in onze projecten werkt Woonzo samen met firma **ASLV Cleaning Company** uit As. Deze opdracht startte op 01.04.2020 voor een basisperiode van 1 jaar en een bestelbedrag van 148.229,00 euro excl. BTW. Ook deze opdracht werd door de Raad van Bestuur reeds 2x verlengd, telkens voor een nieuwe periode van 1 jaar.

Voor het **onderhoud en de herstellingen betreffende alle werken inzake sanitair, CV en brandbestrijdingsmiddelen** werkt Woonzo cvba samen met firma **CALINOVA** uit St-Truiden. Zij nemen eveneens de wettelijke keuringen van de cv-ketels voor hun rekening. CALINOVA nam de opdrachten van firma LEENEN LUMINUS uit St.-Truiden over. **In het kalenderjaar 2021 voerde CALINOVA werken uit voor een totaalbedrag van 128.705,97 euro excl. BTW.** Het aanbestedingsdossier voor deze werken werd in 2021 opnieuw opgemaakt. Deze opdracht, voor een nieuwe periode van 2 jaar met mogelijke verlenging, werd door de Raad van Bestuur van 21.04.2022 gegund aan de laagst regelmatige inschrijver, zijnde de firma CALINOVA uit St-Truiden, voor het bedrag van 858.879,21 euro excl. BTW en dit voor een periode van 2 jaar. De bestelling moet nog geplaatst worden.

De **liftinstallaties** in onze projecten worden onderhouden door **externe firma's**. Dit onderhoud is gezien de technische specificaties meestal merk gebonden. De periodieke wettelijke keuringen van alle liftinstallaties worden uitgevoerd door het erkende keuringsorgaan OCB.



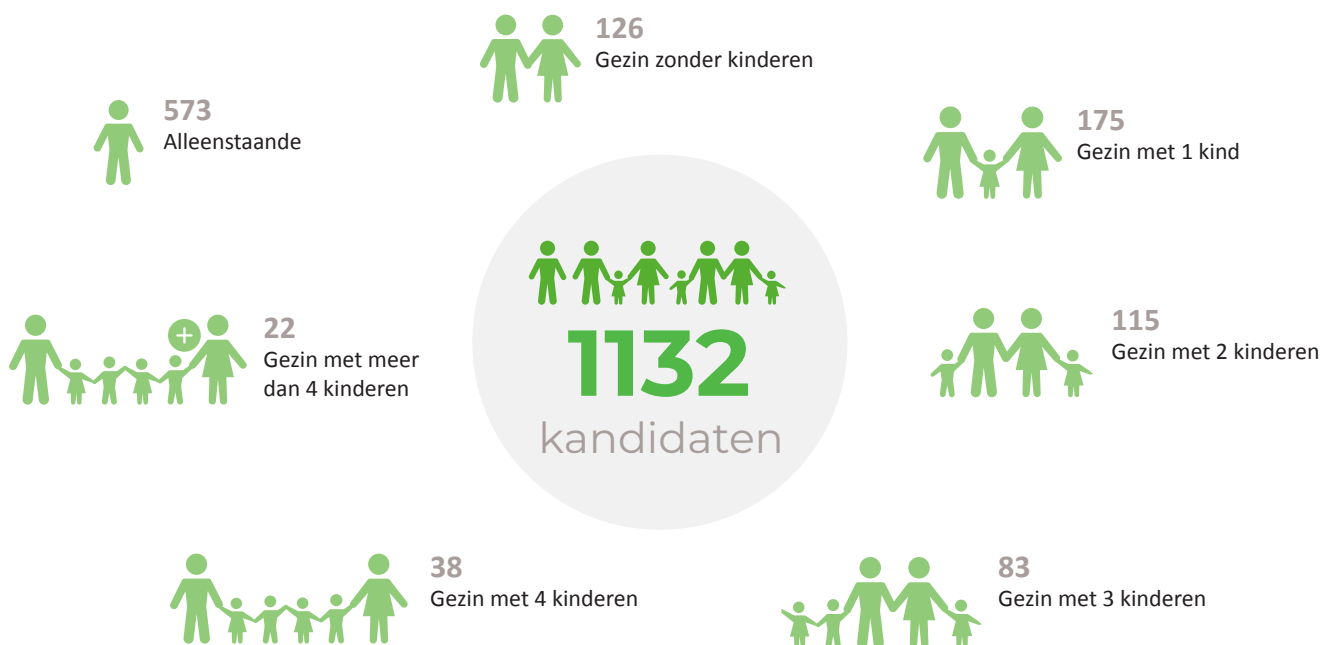
ONZE KANDIDATEN



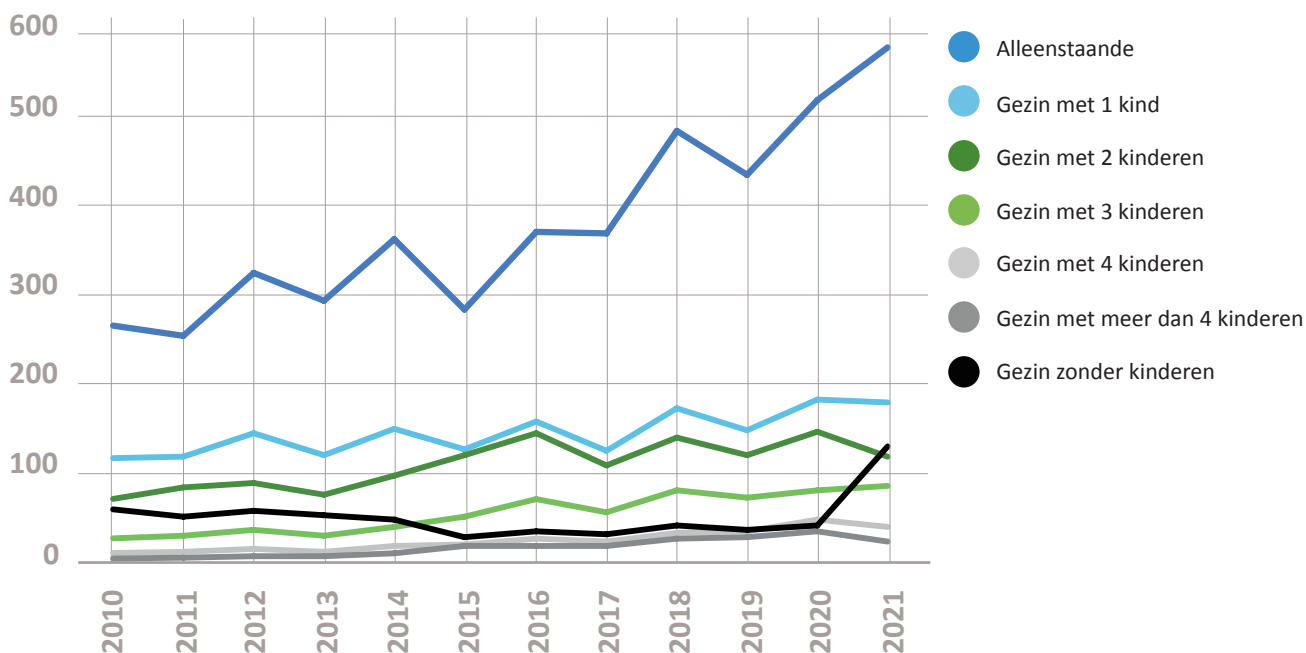
TOTAAL
GEZINSSAMENSTELLING
LEEFTIJD
NATIONALITEIT
WOONPLAATS
KEUZEGEMEENTE
EVOLUTIE
INSCHRIJVINGSJAAR
SCHRAPPINGEN IN 2021
LOKALE TOEWIJZINGS-
REGLEMENTEN

KANDIDAAT-HUURDERS

TOTAAL + GEZINSSAMENSTELLING OP 31.12.2021



EVOLUTIE GEZINSSAMENSTELLING



LEEFTIJD

2021

LEEFTIJD	AANTAL
0-17 jaar	1
18-24 jaar	86
25-29 jaar	112
30-34 jaar	113
35-39 jaar	147
40-44 jaar	142
45-49 jaar	116
50-54 jaar	97
55-59 jaar	105
60-64 jaar	92
65-69 jaar	65
70-74 jaar	33
75 - ...	23

EVOLUTIE LEEFTIJD (IN PROCENTEN)

	2011	2021
24 JAAR OF JONGER	4%	8%
TUSSEN 25 EN 49 JAAR	50%	55%
TUSSEN 50 EN 74 JAAR	42%	35%
OUDER DAN 75 JAAR	4%	2%



NATIONALITEIT

2021

NATIONALITEIT	AANTAL
België	804
EU-land	108
Niet EU-land	182
Onbekend	38

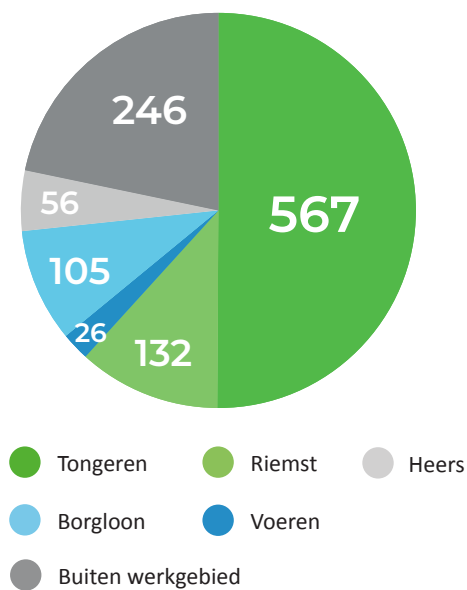
EVOLUTIE NATIONALITEIT (IN PROCENTEN)

	2011	2021
BELGIË	82%	71%
EU-LAND	7%	10%
NIET EU-LAND	10%	16%
ONBEKEND	1%	3%



VERDELING PER WOONPLAATS - GEMEENTE

2021

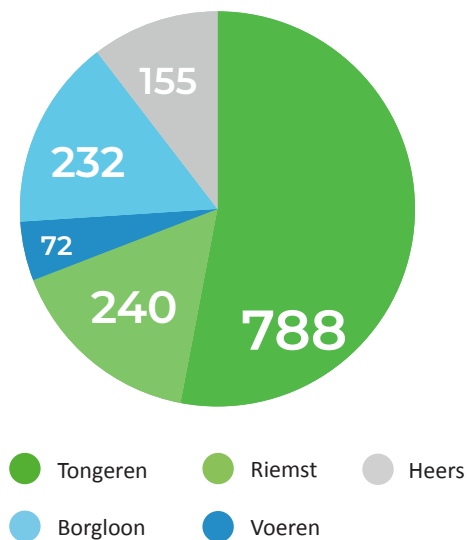


EVOLUTIE WOONPLAATS (IN PROCENTEN)

	2011	2021
3700 TONGEREN	57%	50%
3770 RIEMST	14%	12%
3790 VOEREN	1%	2%
3840 BORGLOON	9%	9%
3870 HEERS	6%	5%
BUITEN WERKGEBIED	13%	22%

VERDELING PER KEUZE

2021

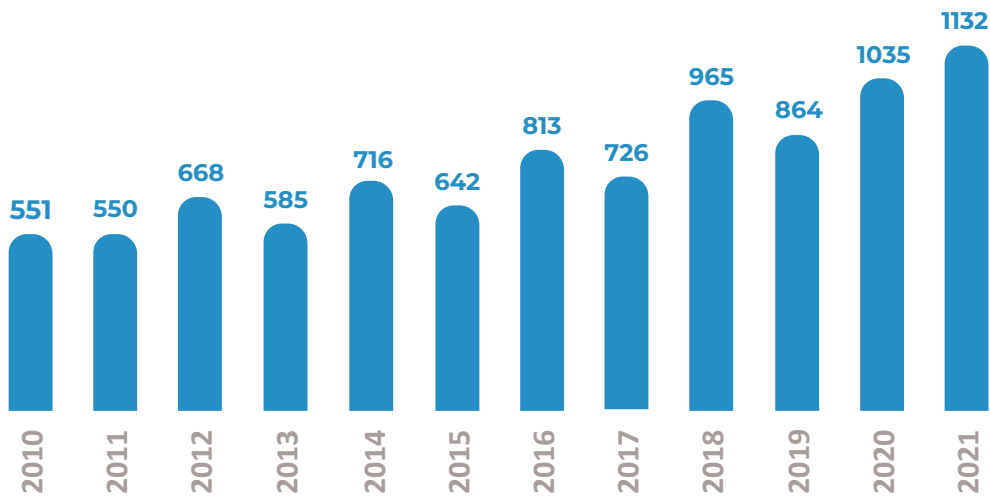


EVOLUTIE KEUZEGEMEENTE (IN PROCENTEN)

	2011	2021
3700 TONGEREN	54%	53%
3770 RIEMST	15%	16%
3790 VOEREN	3%	5%
3840 BORGLOON	15%	16%
3870 HEERS	14%	10%

Sommige kandidaten schrijven zich in voor meerdere gemeenten. Dit betekent dat het aantal kandidaten bij Woonzo niet gelijk is aan de som van het aantal kandidaten per gemeente.

EVOLUTIE KANDIDAAT-HUURDERS 2010-2021



De wachtlijsten worden om de 2 jaar (telkens in de oneven jaren) geactualiseerd. Omwille van de aanhoudende coronamaatregelen heeft de actualisatie in 2021 niet kunnen plaatsvinden. Dit is duidelijk te zien in de evolutie van de wachtlijst.

INSCHRIJVINGSJAAR KANDIDAAT-HUURDERS

Jaar	Aantal kandidaten
2003	1
2007	2
2009	9
2010	4
2011	4
2012	10
2013	8
2014	16
2015	47
2016	79
2017	92
2018	156
2019	221
2020	247
2021	236

In 2021 schreven wij 236 nieuwe kandidaten in, dat zijn er gemiddeld 20 per maand.

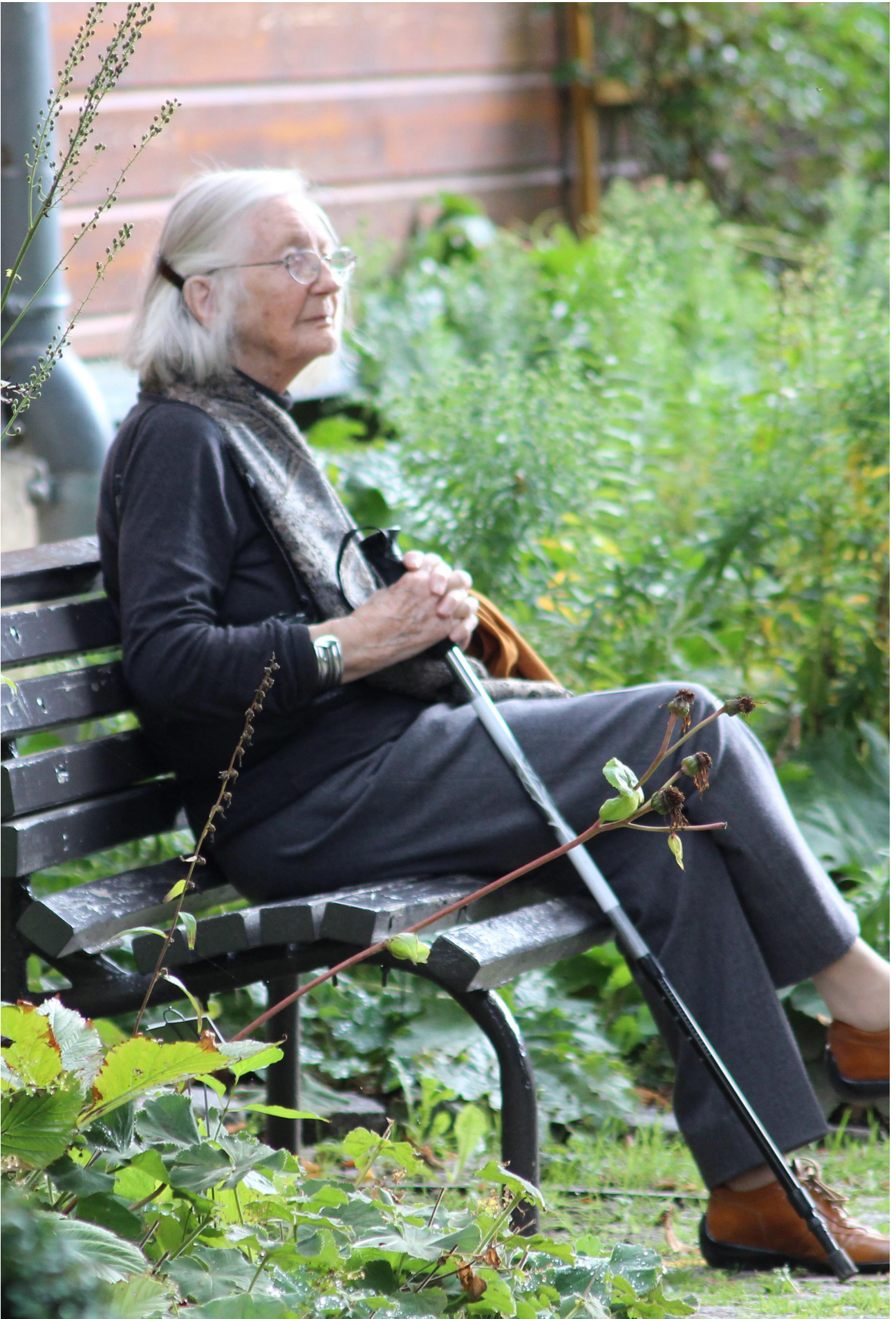
Wij stellen vast dat er ook nog 180 kandidaat-huurders zijn die al langer dan 5 jaar ingeschreven zijn. Dat zij nog geen toewijzing gekregen hebben heeft grotendeels te maken met het feit dat zij geen lokale binding hebben met onze gemeenten of ons werkgebied.

SCHRAPPINGEN KANDIDAAT-HUURDERS

In 2021 werden er **149** kandidaten geschrapt van de kandidatenlijst

Toewijzing	75
Op schriftelijk verzoek KH	49
Tweemaal weigeren/niet reageren	25





LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN

PRIORITEIT GEMEENTE

Bij het toewijzen van een sociale huurwoon­gelegenheid wordt er rekening gehouden met de lokale binding van de kandidaat.

De gemeentebesturen van Tongeren, Borgloon, Heers, Riemst en Voeren hebben beslist dat in het kader van de lokale binding achtereenvolgens voorrang moet worden verleend aan de kandidaat-huurder:

- ▶ die minstens 8 jaar in de gemeente woont of gewoond heeft;
- ▶ die in een periode van 6 jaar, voorafgaand aan de toewijzing, minstens 3 jaar in de gemeente woont of gewoond heeft.

LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN VOOR SENIOREN

Door middel van een lokaal toewijzingsreglement worden in Tongeren, Borgloon, Riemst en Heers woon­gelegenheden prioritair voorbehouden voor kandidaten ouder dan 65 jaar. Het betreft woningen met 1 of 2 slaapkamers gelegen op het gelijkvloers of toegankelijk met een lift.

Van de 1035 kandidaat-huurders zijn er 104 kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar (9.95%).

TONGEREN

Op 26.06.2016 werd door de minister van Wonen het toewijzingsreglement voor senioren voor Tongeren goedgekeurd. Vanaf deze datum worden 49 panden in Tongeren bij voorrang toegewezen aan senioren (65+).

BORGLOON

Op 02.09.2014 werd door de Minister van Wonen het toewijzingsreglement voor senioren voor Borgloon goedgekeurd. Vanaf deze datum worden 34 panden in het project Begijnhof bij voorrang toegewezen aan senioren (65+).

RIEMST

Op 21.02.2017 werd door de minister van Wonen het toewijzingsreglement voor zorgbehoevende senioren voor Riemst goedgekeurd.

De doelgroep “zorgbehoevende senioren” wordt als volgt gedefinieerd: personen van 65 jaar of ouder die minimum 9 punten scoren op de medisch-sociale schaal zoals gehanteerd bij de tegemoetkoming hulp aan bejaarden (THAB), waarvan minimum 2 punten gescoord worden op de activiteit “zich verplaatsen”.

De doelgroep “ouderen” wordt als volgt gedefinieerd: personen van 65 jaar of ouder.

Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners past binnen de doelgroep.

Vanaf bovenvermelde datum worden de 11 woningen in het project Paenhuis bij voorrang achtereenvolgens aan zorgbehoevende senioren en senioren toegewezen.

HEERS

Op 05.02.2016 werd door de minister van Wonen het toewijzingsreglement voor senioren voor Heers goedgekeurd. Vanaf deze datum worden 4 panden in Heers bij voorrang toegewezen aan senioren (65+).



ONZE HUURDERS

AANTAL
GEMEENTE
GEZINSSAMENSTELLING
LEEFTIJD
NATIONALITEIT
GEZINSINKOMEN
HUURPRIJS
HUURACHTERSTAL
HUURPRIJSHERZIENING
NIEUWE HUURDERS
OPZEGGINGEN
KLACHTEN
SOCIALE MELDINGEN
TECHNISCHE MELDINGEN

HUURDERS

AANTAL HUURDERS

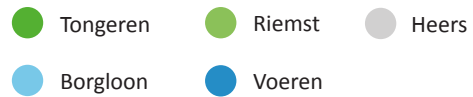
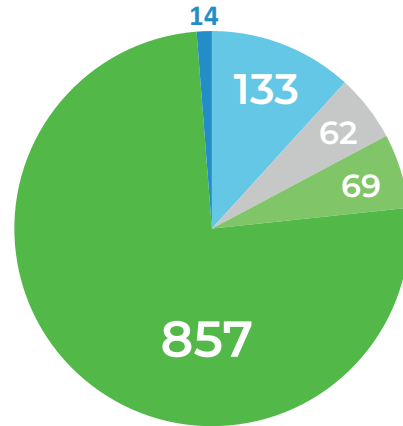


1135

huurders

GEMEENTE

2021



GEZINSSAMENSTELLING



LEEFTIJD

2021

LEEFTIJD	AANTAL
19-25 jaar	28
26-30 jaar	28
31-35 jaar	55
36-40 jaar	64
41-45 jaar	83
46-50 jaar	100
51-55 jaar	136
56-60 jaar	124
61-65 jaar	155
66-70 jaar	125
71-75 jaar	113
76-...	124

EVOLUTIE LEEFTIJD (IN PROCENTEN)

	2015	2021
25 JAAR OF JONGER	2%	2%
TUSSEN 26 EN 50 JAAR	34%	29%
TUSSEN 51 EN 75 JAAR	54%	58%
OUDER DAN 75 JAAR	10%	11%



NATIONALITEIT

2021

NATIONALITEIT	AANTAL
België	1055
EU-land	39
Niet EU-land	30
Onbekend	11

EVOLUTIE NATIONALITEIT (IN PROCENTEN)

	2015	2021
BELGIË	91%	93%
EU-LAND	2%	3%
NIET EU-LAND	3%	3%
ONBEKEND	4%	1%



HET GEMIDDELD JAARLIJKSE GEZINSINKOMEN

Inkomenscategorie	Aantal
0 - 5.000	23
5.000 - 10.000	41
10.000 - 15.000	335
15.000 - 20.000	418
20.000 - 25.000	120
25.000 - 30.000	85
30.000 +	113



HUURPRIJS

De huurprijs moet betaalbaar zijn en is nooit hoger dan de prijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt. Huurders die geen of amper een inkomen hebben betalen de minimale huurprijs, eventueel verhoogd met de energiecorrectie. De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de basishuur, de energiezuinigheid van de woning en het aantal personen ten laste.

Op 1 januari 2020 wijzigde de huurprijsberekening:

- ▶ voor een energiezuinige woning betaalt de huurder een energietoeslag;
- ▶ de marktwaarde van de woningen wordt berekend met een nieuw schattingsmodel, genaamd 'de huurschatter'. Er wordt gekeken naar de ligging en andere eigenschappen van de woning, om zo nog een juister bedrag van de waarde van de woning te bekomen;
- ▶ de manier om het inkomen vast te leggen werd gewijzigd. Het inkomen waarop het meest recente aanslagbiljet betrekking heeft wordt in rekening gebracht en het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden (behalve degene die nog kinderbijslaggerechtigd zijn) wordt meegerekend.

De **gemiddelde basishuur** (markthuurwaarde) voor een pand bij Woonzo bedroeg 647,80 euro in 2021.

De **gemiddelde reële huur** (exclusief gemeenschappelijke kosten) bedroeg 308,31 euro in 2021.

De **gemiddelde effectieve huur** (inclusief gemeenschappelijke kosten) bedroeg 346,66 euro in 2021.

	2017	2018	2019	2020	2021
GEMIDDELDE BASISHUUR	€584,07	€608,41	€625,52	€643,78	€647,80
GEMIDDELDE REËLE HUUR	€280,26	€290,01	€291,36	€305,35	€308,31
GEMIDDELDE EFFECTIEVE HUUR	€319,36	€328,63	€329,72	€343,22	€346,66

923 van de 1135 huurders van Woonzo (82%) betalen maandelijks een reële huur die lager ligt dan 400 euro.

Op de private markt is het quasi onmogelijk geworden om nog een huurwoning te vinden voor minder dan 400 euro per maand. De gemiddelde huurprijs in Limburg bedraagt 693 euro voor een appartement en 914 euro voor een woning.

HUURACHTERSTAL OP 31.12.2021

Jaar	Te innen huur op jaarbasis	Reële achterstand	Achterstal in %
2016	€ 3 947 839	€ 28 825	0,73%
2017	€ 4 218 839	€ 33 023	0,78%
2018	€ 4 494 943	€ 31 841	0,71%
2019	€ 4 563 331	€ 26 578	0,58%
2020	€ 4 819 463	€ 36 840	0,76%
2021	€ 4 851 270	€ 27 043	0,58%

HUURACHTERSTAL EN AANTAL HUURDERS

Achterstand t.o.v. huurprijs	2017	2018	2019	2020	2021
< 1 MAAND	20	25	23	43	67
= 1 MAAND	5	10	13	8	14
1 - 2 MAAND	6	10	13	17	16
> 2 MAAND	10	6	8	10	11
EINDTOTAAL	41	51	57	78	108

In 2021
hadden
108
huurders
huur-
achterstand

Voor **67** van deze huurders bedroeg de achterstand *1 maand of minder*. De dienst huurachterstallen focust zich niet enkel op de grotere bedragen, ook huurders met een kleine of eerder een uitzonderlijke situatie van huurachterstal worden gecontacteerd. Deze opvolging gebeurt kort en persoonlijk, maar heeft duidelijk een positief effect.

11 huurders had een achterstand van meer dan *2 maanden huur*.

Met **50** huurders werd er een afbetalingsplan overeengekomen. **25** afbetalingsregelingen zijn nagekomen en afgehandeld, **16** afbetalingsplannen zijn nog lopende en **9** huurders hielden zich niet aan de afgesproken regeling.

Hardnekkige wanbetalers ontvingen een ingebrekestelling via onze raadsman. In **6** dossiers werd er via onze raadsman een afbetalingsregeling overeengekomen. De huurovereenkomst van **6** huurders werd door de vrederechter verbroken omwille van huurachterstand.

HUURPRIJSHERZIENING

De huurprijs voor een sociale woning wordt elk jaar op 1 januari aangepast aan het inkomen van het referentiejaar (inkomen van het meest recente aanslagbiljet) van de huurders.

Daarnaast zijn er in de loop van het jaar bijkomende aanpassingen mogelijk in geval van:

- ▶ **Pensioen, overlijden of verhuis gezinslid:** een gezinslid kan met pensioen gaan, verhuizen of overlijden, waardoor het gezinsinkomen daalt. De huurprijs zal wijzigen vanaf de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder de nodige stukken ontving voor een herberekening.
- ▶ **Daling van het inkomen:** als het inkomen na drie opeenvolgende maanden gemiddeld 20% lager is dan het inkomen waarmee de huurprijs werd berekend, dan zal de huurprijs worden aangepast vanaf de maand die volgt op de maand waarin de sociale huisvestingsmaatschappij de nodige stukken ontving voor een herberekening.
- ▶ **Nieuw gezinslid:** als een bijkomende persoon de woning betreft, wiens inkomen meetelt voor de huurprijs, dan wordt die opnieuw berekend. De huurprijs verandert vanaf de maand die volgt op de maand waarin die persoon de woning betrok.

AANVRAGEN HUURPRIJSHERZIENINGEN

HUURPRIJSHERZIENING

 **199**
aanvragen

In 2021 heeft Woonzo **199** aanvragen tot huurprijsherziening ontvangen.

23

huurders ontvingen een huurprijsherziening omwille van **pensioen**

110

huurders ontvingen een huurprijsherziening omwille van het **vertrek** van één van de bewoners

10

huurders ontvingen een huurprijsherziening omwille van **overlijden** van één van de bewoners

56

huurders ontvingen een huurprijsherziening omwille van een **inkomstendaling** van minstens 20%

HUURHERZIENINGEN DOOR WOONZO

In 2021 heeft Woonzo de huurprijs van 66 huurders aangepast (verhoogd) omdat een bijkomende persoon, wiens inkomen meetelt voor de huurprijs, de woning had betrokken.

AANTAL NIEUWE HUURDERS IN 2021

Woonzo verwelkomde 77 nieuwe huurders in 2021.

2021

AANTAL INHUIZEN



EVOLUTIE INHUIZEN

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
111	106	122	143	74	108	77

GEZINSSAMENSTELLING NIEUWE HUURDERS



28 Alleenstaande	3 Samenwonenden
10 Alleenstaande met 1 kind	4 Samenwonenden met 1 kind
11 Alleenstaande met 2 kinderen	5 Samenwonenden met 2 kinderen
6 Alleenstaande met > 2 kinderen	10 Samenwonenden met > 2 kinderen

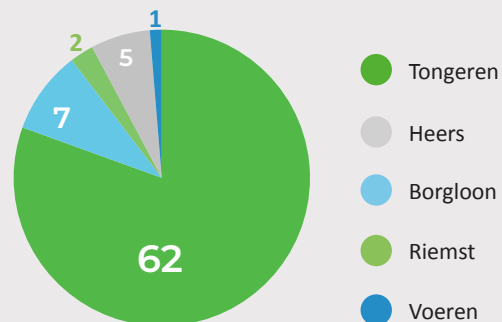
LEEFTIJD NIEUWE HUURDERS

LEEFTIJD NIEUWE HUURDERS	AANTAL
25 JAAR OF JONGER	12%
TUSSEN 26 EN 50 JAAR	57%
TUSSEN 51 EN 75 JAAR	31%
OUDER DAN 75 JAAR	0%

NATIONALITEIT

NATIONALITEIT	AANTAL
BELGIË	70%
EU-LAND	4%
NIET EU-LAND	26%

GEMEENTE NIEUWE HUURDERS



AANTAL OPZEGGINGEN IN 2021

In totaal eindigden in 2021 de huurovereenkomsten van 71 huurders.

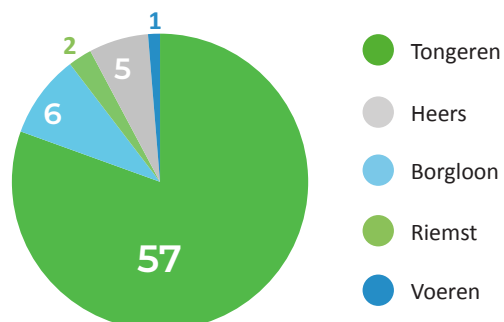
AANTAL UITHUIZEN



EVOLUTIE UITHUIZEN

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
70	58	71	135	75	91	71

GEMEENTE UITHUIZEN



KLACHTEN

VRAGENLIJST KLACHTENMANAGEMENT (2021)

Naam van uw maatschappij:

SHM WOONZO CVBA

Naam van de klachtenbehandelaar + emailadres:

Inge Gaublomme, inge.gaublomme@woonzo.be

1. CIJFERGEGEVENS

4	4	0	4
klachten	ontvankelijke klachten	(deels) gegronde klachten	(deels) opgeloste klachten

2. KLACHTENBEELD

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2021.

► Klacht A : MeldingNr 21000001 dd. 08.03.2021

De huurster diende een klacht in bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Toezicht voor volgende 4 items:

1. Er zouden diverse klachten zijn ingediend m.b.t. de staat van de woning die echter zonder gevolg zijn gebleven, namelijk: losliggende tegels rond het gebouw, vochtproblemen in het gebouw, niet werkende verlichting in publieke delen en afbrokkelende balkons.
2. De terugbetaling van de vorig jaar te veel betaalde huurgelden zou nog niet zijn gebeurd.
3. Haar huidige huurprijs zou fout berekend zijn.
4. Er zou domiciliefraude zijn in het gebouw en dit zou ook zijn gemeld maar zonder gevolg.

Reactie Woonzo:

1. Staat van het gebouw.

Wij hebben de technische meldingen voor dit gebouw nagekeken.

De meest recente melding dateert van 02.02.2021 en betrof een dakgoot die los was.

Dit werd doorgegeven aan de dakwerker om herstellingswerken uit te voeren.

De melding van daarvóór was de opdracht aan onze technische dienst (d.d. 22.06.2020) om een Rondgang te doen in het gebouw en het jaarlijkse nazicht van verlichting, noodverlichting, rookkoepels En het algemeen onderhoud uit te voeren.

Dit nazicht werd door onze technische dienst uitgevoerd.

Volgens onze data zijn er geen andere meldingen bekend.

We hebben naar aanleiding van de klacht opnieuw een melding gemaakt voor onze technische dienst om de -in de klachtenmail aangehaalde- gebreken te gaan controleren en eventueel te herstellen.

Dit werd al zo verricht door onze technische dienst.

2. Rechtzettingen van de huurprijsberekeningen 2020.

Dit betreft fouten in de marktwaarden. Deze rechtzettingen werden allemaal doorgevoerd.

De desbetreffende huurder ontving een schrijven met als bijlage hun correcte huurprijs.

Deze huurder in kwestie had echter op dat ogenblik nog steeds een huurachterstal.

De door haar in 2020 te veel betaalde huur werd verrekend.

3. Huurprijsformulier 2021 – vragen tot herberekening.

Deze huurder had tweemaal een aanvraag tot herberekening aangevraagd, maar zij kwam niet in aanmerking voor een lagere huurprijs.

Ze voldeed niet aan de voorwaarden waarbij haar inkomen met 20% diende gedaald te zijn.

4. Klachten met betrekking tot domiciliefraude in het gebouw.

Ook deze klachten zijn ons bekend en werden door ons onderzocht.

We hebben een verzoeningspoging tussen de partijen georganiseerd bij Woonzo, en dit in aanwezigheid van de begeleider van één van de andere huurders bij Intesa.

Deze bemiddelingspoging is uitgelopen op een grote scheldpartij.

Een verzoening was in casu onmogelijk!

Een aantal van de bewuste huurders zijn ondertussen verhuisd.

► **Klacht B : MeldingNr 21000002 dd. 07.04.2021**

De huurster diende een klacht in bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Toezicht voor volgende 2 items:

1. mogelijke domiciliefraude door verschillende van uw huurders.
2. Huurster beweert kandidaat-huurster te zijn voor een mutatie naar een gelijkvloers appartement maar kreeg ze te horen dat ze niet op de lijst staat.

Reactie Woonzo:

1. Domiciliefraude.

Huurder stelt in haar klachtenmail dat er in het project waar zij woont (project W in T) door een aantal huurders domiciliefraude wordt gepleegd.

De desbetreffende huurders X en Y huurden sedert 01.05.2017 samen het appartement in hetzelfde project als de klager. Begin 2020 zijn de huurders gescheiden.

Dhr. X is komen informeren wie van beiden in het appartement kon blijven wonen. Uiteindelijk werd er in de EOT overeengekomen dat dhr. X zou verhuizen. Hij woont officieel niet meer bij Woonzo sedert 31.01.2020.

Tijdens de eerste lockdown in 2020 hebben beide partijen terug contact met elkaar opgenomen.

Beide partijen verzekeren ons dat ze niet opnieuw samenwonen.

Reactie Woonzo:

Naar aanleiding van de e-mail van Wonen Vlaanderen, afdeling Toezicht, hebben wij onze huurder mevr. Y wel een schrijven gedaan waarin wij meedelen dat zij ons onmiddellijk moet contacteren als dhr. X terug bij haar zou intrekken.

2. Verzoek tot mutatie.

De huurder was ingeschreven als kandidaat-huurder voor een vlot toegankelijk pand (gelijkvloers of met lift) sedert 04.05.2016.

Op 28.03.2017 heeft zij een definitieve toewijzing gekregen voor een 1-slaapkamer appartement in het project W in T. Haar appartement is gelegen op de eerste verdieping en is toegankelijk met een lift.

Zij had gekozen voor een vlot toegankelijk pand en dit heeft ze ook gekregen.

Zij stelt in haar mail naar Toezicht 'dat ze een appartement op het gelijkvloers zou krijgen, maar dat er iets is misgelopen bij de toewijzing'. Zij beweert 'dat zij deze toewijzing te goeder trouw aanvaard heeft met als optie dat als er één beneden vrijkwam, zij als eerste naar beneden kon...'

Kandidaten kunnen, maar pas sedert de actualisatie in 2019 –als ze dat willen- enkel kiezen voor gelijkvloerse appartementen (maar hierdoor maken ze hun wachttijd wel langer...) doch, toen de huurder zich in 2016 kwam inschrijven gaven wij deze mogelijkheid (om enkel voor een gelijkvloers pand te kiezen) nog niet...

Er is door Woonzo nooit verteld geweest dat mevrouw zou kunnen verhuizen naar een gelijkvloers appartement wanneer er één vrij kwam.

Als dat zo zou zijn, dan zou ze zich opnieuw hebben moeten inschrijven als kandidaat-huurder.

De huurder heeft zich ook niet ingeschreven om te muteren naar een gelijkvloers pand.

Wel kregen wij in 2020 twee keer deze vraag.

Nadat een huurder van een gelijkvloers appartement in hetzelfde project overleden is, heeft zij Woonzo telefonisch gecontacteerd met de vraag om naar dat appartement te mogen verhuizen. Er werd haar meegedeeld dat dit niet kon, omdat zij niet ingeschreven is als kandidaat-huurder. Zij zegt dat zij dit niet kreeg omdat het een 2-slaapkamer appartement betreft, maar dat is niet waar. Ook alleenstaanden komen bij Woonzo in aanmerking voor 2-slaapkamer panden. Het probleem stelt zich erin dat de huurder geen kandidaat-huurder is. Zij haalt haar medische toestand aan als argument om met voorrang te mogen verhuizen, maar zij woont al in een vlot-toegankelijk pand, bereikbaar met een lift. Dus zelfs als zij wél kandidaat zou zijn zou haar dossier (en verzoek om versneld te muteren naar een gelijkvloers pand) beoordeeld moeten worden door de Raad van Bestuur. Zij heeft immers niet voldoende punten (FOD) om automatisch in aanmerking te komen voor een mutatie om medische redenen. Dit werd haar meermaals telefonisch meegedeeld.

► **Klacht C : MeldingNr 21000003 dd. 26.10.2021**

Wij werden gecontacteerd door de eigenaar van de woning gelegen langs de appartementen van Woonzo in dezelfde straat.

De eigenaar ondervond ernstige overlast van stadsduiven. Deze komen massaal op het dak zitten en bevuilen hierdoor niet alleen datzelfde dak maar ook de zonnepanelen die erop liggen.

De eigenaar beweerde dat de huurders van Woonzo de stadsduiven dagelijks voederen. De uitwerpselen van de duiven zouden het dak en zonnepanelen beschadigen.

De eigenaar drong erop aan dat wij onze huurders hierop attent maakten. Het voederen van de stadsduiven zou volgens de eigenaar ook verboden zijn ingevolge het GAS-reglement van de stad Tongeren. De eigenaar meldde dat zij alle eventuele gevolgschade zou verhalen op de huurders.

Reactie Woonzo:

Wij hebben een schrijven gericht aan de huurders die in overtreding zouden zijn.

► **Klacht D : MeldingNr 21000004 dd. 26.10.2021**

Dit betreft identiek dezelfde melding als nr. 21000003. Ik verwijs hiervoor naar de voorgaande uiteenzetting.

Reactie Woonzo:

Wij hebben een schrijven gericht aan de huurders die in overtreding zouden zijn.

3. CONCRETE REALISATIES EN VOORSTELLEN

Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?

- Inzetten op het goed gebruiken van de softwaretool van de technische meldingen.
- Begin 2022 werd er een nieuwe administratieve medewerker aangeworven om de Technische Dienst te versterken.

Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?

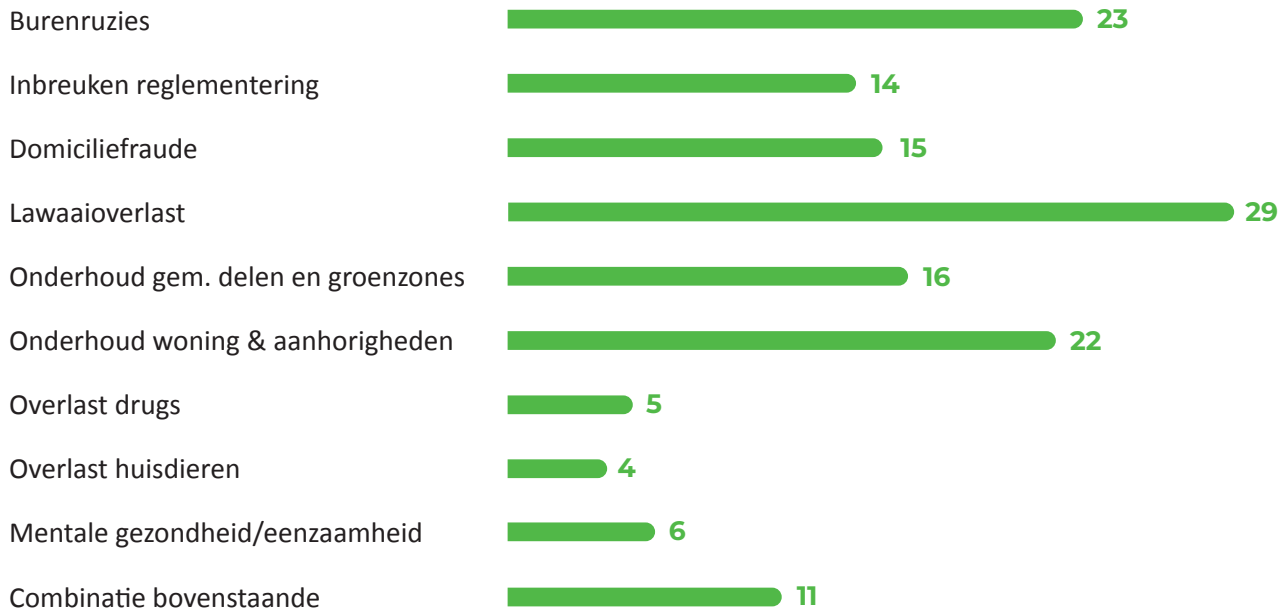
- Communiceren met de huurders van Woonzo.



SOCIALE MELDINGEN

AANTAL EN TYPE SOCIALE MELDINGEN

 **145**
sociale meldingen



Het aantal sociale meldingen is in 2021 meer dan verdubbeld. Waar het in coronajaar 2020 handelde over 64 klachten worden nu maar liefst 145 aangiftes genoteerd.

Het gebrek aan verdraagzaamheid is nog nooit zo groot geweest. Telefoontjes van ontevreden, ruziënde huurders stromen dagelijks binnen.

Burenruzies die eerder konden opgelost worden door een eenvoudige telefonische bemiddeling nemen tegenwoordig enorme proporties aan. De tussenkomsten en bemiddelingspogingen door Woonzo worden steeds meer fysiek georganiseerd in de burelen van Woonzo. Daarbij valt op dat huurders er in de eerste plaats op uit zijn hun eigen gelijk te halen. Van Woonzo wordt een pasklare oplossing verwacht. Doorverwijzing naar de vrederechter levert niet het verhoopde resultaat op. De tegenpartij is immers niet verplicht om tijdens de zitting te komen opdagen en wordt daar ook niet voor gesanctioneerd.

Een ander fenomeen is dat men zich steeds meer richt tot Wonen Vlaanderen en zelfs tot de rechtbank om in

een aantal situaties aan het langste eind te trekken. De sociale dienst krijgt steeds meer klachten over domiciliefraude binnen al dan niet van kandidaat-huurders die misnoegd over de lange wachttijd hun beklag doen.

In 2021 werden voor een aantal dossiers verbruiksgegevens van water, gas en elektriciteit opgevraagd via RWO-inspectie. Bij afwijking van de norm werden deze huurders hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld met de vraag zich te verantwoorden.

De topper onder de klachten is evenwel de toename van meldingen betreffende lawaaioverlast. Enkele keren gaat het om lawaai waarvan de huurder niet bewust is dat hij het veroorzaakt maar in een stijgend aantal gevallen wordt het doelbewust gedaan om te irriteren, uit te dagen, te pesten.

Tot slot stellen we een toenemende trend vast betreffende de vervuiling van de panden alsook de gemeenschappelijke delen in de appartementsblokken. Vooral het aanbieden van het huisvuil aan de ophaaldiensten vormt een probleem. Regelmatig worden huurders hierover gesensibiliseerd.

TECHNISCHE MELDINGEN

AANTAL EN TYPE TECHNISCHE MELDINGEN



875

technische meldingen

Muren	8
Dakwerken	52
Schrijnwerkherstelling, slot- en sluitwerk	223
Vochtproblemen algemeen	31
Vloeren	5
Rioleringen ontstoppen en herstellen	149
Sanitair, inclusief waterverwarmers	36
Elektrische installatie	240
Glaswerken	3
Metaalwerken	2
Verfwerken	5
Opritten	18
Op te kuisen	27
Plaatsbeschrijving	76

In 2021 zijn er in totaal 875 meldingen bij de technische dienst terecht gekomen en geregistreerd als te behandelen. Deze meldingen werden voor 69 % behandeld door onze eigen technische dienst.

Meldingen die telefonische dadelijk gestuurd en opgelost kunnen worden zitten niet in deze telling.

Meldingen betreffende problemen rond sanitair, CV en brandpreventie gaan rechtstreeks richting onderhoudsfirm CALINOVA. CALINOVA voerde in 2021 1.592 interventies uit waarvan 402 onderhouden en keuring van CV installaties.

Door de coronamaatregelen zijn er een tijd alleen dringende herstellingen en werken in leegstaande woningen uitgevoerd.





ONZE SOCIALE WERKING



ONZE SOCIALE WERKING

SAMEN STERK VOOR ZORGZAME BUURTEN

In opdracht van stad Tongeren voerde SAAMO Limburg (het voormalige RIMO) een buurtonderzoek uit gespreid over vijf wijken in Tongeren.

Vier van deze wijken behoren tot het patrimonium van Woonzo met name Hubensbeemden, Nieuw-Tongeren, Paspoel en Op de Locht.

Woonzo fungeerde derhalve in dit onderzoek als één van de belangrijkste stakeholders om de kwantitatieve en kwalitatieve informatie betreffende haar wijken over te maken aan opbouwwerkster Verdiana Palombo.

Het afgelopen jaar ging ze op pad om een aantal vragen te stellen aan onze huurders:

Hoe is het om in jouw straat te wonen? Is er veel samenhang tussen de burens? Hoe kunnen we de buurt gezelliger en groener inrichten voor elkaar? Welke zijn de aandachtspunten voor je buurt?

Voor iedere wijk werd een rapport opgesteld dat per Webinar gecommuniceerd werd aan Woonzo en de andere partners van het netwerk.

De uitgevoerde buurtanalyse met aanbevelingen door SAAMO is het uitgangspunt om de sociale cohesie in de wijk aan te wakkeren.

#IEDEREEN BUITENGEWOON

In de wijk Paspoel zijn heel wat kernactoren aanwezig (SAAMO, jeugddienst van stad Tongeren, de Schakelaar,...) die hun werking kunnen verruimen door hun aanpak beter op elkaar af te stemmen.

Paspoel Anders beschikt immers over een uitgebreide infrastructuur die het verenigen en instellingen mogelijk maakt om activiteiten in de buurt te organiseren die ontmoeting tussen de bewoners mogelijk maken.

Het lokaal dat Woonzo ter beschikking stelt aan het opbouwwerk beschikt over een besloten digitaal buurtplatform (Hoplr) dat het stimuleren van sociaal contact en burenhulp bevordert.

Op basis van de resultaten voor de wijk Paspoel Anders werd er in samenspraak met de coördinator buurtgerichte zorg van stad Tongeren, Brecht Jans, overlegd hoe deze kunnen geïmplementeerd worden in de 'zorgzame buurt'.



De voorstellen die Woonzo deed ter bevordering van het buurtleven op Paspoel Anders werden opgenomen in het projectvoorstel van de stad Tongeren teneinde de subsidie te ontvangen ter financiering van #Iedereen buitengewoon.

SAMENWERKINGS-PROTOCOL MET OCMW-TONGEREN

In het licht van de verhoogde aandacht voor het daklozenprobleem in Tongeren heeft Woonzo samen met OCMW-Tongeren een procedure ontwikkeld om daklozen van straat te helpen.

Indien de dakloze begeleid wordt door een MA van het OCMW en er voorzien kan worden in een aangepast hulpverleningsnetwerk op maat van de cliënt zal Woonzo na een gemotiveerd verslag van alle betrokkenen partijen overwegen om een versnelde toewijzing tot te kennen.



PREVENTIE VAN UITHUISZETTINGEN EN DAKLOOSHEID

Afgelopen jaren werden een aantal huurders bij Woonzo uitgezet o.w.v. ernstige leefbaarheidsproblemen. Om dit probleem zo veel mogelijk in te perken neemt de sociale dienst digitaal deel aan het LDO (lokaal daklozenoverleg) met als partners OCMW-Tongeren, Zorggroep Zin (samentrekking van het voormalige CGGZ en CAD), politie Tongeren, SVK's, Noolim, SAAMO, CAW Limburg en Beschut Wonen. Huurders waarover er veel klachten binnenkomen betreffende lawaai, vervuiling, druggebruik en die de leefbaarheid van andere bewoners in hoge mate onmogelijk maken worden hier aangemeld bij de andere hulpverleners binnen het netwerk. Er wordt verzocht hun diensten aan te bieden in de hoop een dreigende uithuiszetting te voorkomen.

HERHUISVESTING PASPOEL ANDERS

In het kader van de derde fase van de herhuisvesting Paspoel Anders bezocht de sociale dienst in augustus 2021 de laatste zittende huurders van Paquaylaan 4.

Zoals in voorgaande fases werden er praktische gegevens verzameld, werd er gepolst naar de eventuele voorkeuren betreffende de ligging van het appartement in de nieuwbouw en werden er afspraken gemaakt over het bijpassen van de waarborgsom tot het huidige bedrag.

Tevens werd een inschatting gemaakt van de inboedel van het appartement. Op de verhuisdag kan er mits betaling gebruik gemaakt worden van een afvalcontainer. Ook de mogelijkheid tot het aankopen van verf en/of vliegenramen werd opnieuw geboden. De verhuispuzzel was dit keer niet eenvoudig om te leggen.

De 28 resterende huurders dienen immers gehuisvest te worden in een appartementsblok dat even groot is.

BESLUIT

In 2021 werd op sociaal vlak voluit de kaart 'preventie' getrokken en kwamen er verschillende nieuwe samenwerkingen tot stand. Het administratieve deel van het takenpakket breidde gevoelig uit door de aanzienlijke stijging van het aantal klachten.

Aan de nieuwe huurovereenkomst wordt een begeleidingsovereenkomst gekoppeld. Door deze overeenkomst te ondertekenen verklaart de betrokkene zich akkoord met de afspraken en voorwaarden. Het OCMW engageert zich financieel en neemt de begeleidende en bemiddelende rol op zich voor zover de betrokkene hiervoor openstaat. Problemen zullen open en eerlijk gecommuniceerd worden aan Woonzo.

Indien zou blijken dat de reeds aanwezige dienstverlening ontoereikend is kan deze uitgebreid worden of kan er een nieuwe dienst ingeschakeld worden. Bij het schenden van de begeleidingsovereenkomst kan deze aangewend worden in het juridisch dossier ter verbreking van de huurovereenkomst.

Stopzetting van de begeleidingsovereenkomst kan alleen mits akkoord van Woonzo.

WIJKANALYSES

In opdracht van de stad Tongeren werden door SAAMO (het voormalige RIMO) in 2021 wijkanalyses uitgevoerd op Plinius waar de sociale wijk Op de Locht zich bevindt alsook op de wijk Hubensbeemden, een mix van huur-en koopwoningen.

OP DE LOCHT

De wijk Op de Locht omvat de straten Hasseltsesteenweg, De Lochtstraat en De Vochtlaan.

Buurtbewoners vinden dat er voldoende groen in de buurt is. Dit wordt door de stad Tongeren onderhouden, maar het kan beter en meer verzorgd.

Sluikstorten en zwerfafval komen overal in de buurt voor. In 2018 heeft Woonzo een buurtbabbel georganiseerd waar 18 buurtbewoners en de dienst Veiligheid en Preventie aanwezig waren.

Ook toen al was de vervuiling het pijnpunt van de buurt. Vuilnisbakjes werden weggehaald als gevolg van dit overleg maar de buurtbewoners zien weinig verschil. De glascontainer aan De Locht trekt nog steeds afval aan. Hondenpoep wordt niet opgeruimd door de mensen.

De appartementen behoren tot de oudste van het patrimonium van Woonzo en dateren vanuit de jaren 60 van de vorige eeuw. De technieken zijn verouderd. Woonzo bekijkt haar patrimonium in functie van 2050. De sociale appartementen zullen vervangen worden door nieuwbouw. De fusie naar één sociale bouwmaatschappij in Limburg zorgt echter voor een afwachtende houding naar verdere investeringen. Een exacte planning is er nog niet.

Buurtbewoners hebben verschillende percepties over de samenhang in de buurt.

In sociale woonbuurt Op de Locht kennen de mensen elkaar wel van ziens, maar volgens de inwoners is er geen samenhang. Er zijn vele burenc conflicten. De politie wordt vaak opgeroepen.

De bevrageden geven ook aan dat er weinig verdraagzaamheid is naar elkaar toe.

Huurders van de appartementen proberen zoveel mogelijk contact te vermijden of het contact oppervlakkig te houden.

Het gebruik en de verkoop van drugs in de buurt verstoort de rust en sfeer. Ouders durven hun kinderen niet laten spelen op het speelpleintje.

HUBENSBEEMDEN

De huurders van de wijk Hubensbeemden wonen op de Churchillaan, Eisenhowerlaan, Montgomerylaan, Rooseveltlaan en Trumanlaan.

Hubensbeemden bestaat uit geschakelde ééngezinswoningen. De meeste bewoners die 30 jaar geleden introkken, wonen hier nog steeds. Hun kinderen hebben het huis verlaten en zij blijven achter in een te grote woning. Deze huurders verhuizen niet graag uit hun vertrouwde omgeving.

Woonzo sensibiliseert hen om een verhuis te overwegen naar een kleinere woning. Het wettelijk kader bestaat in het aanrekenen van boetes per kamer die er teveel is. De bouwmaatschappij verkiest een gefaseerde aanpak om onderbezetting systematisch aan te pakken.

De woningen zijn degelijk. De ramen, deuren en daken zijn wel dringend aan vervanging toe. Dit zorgt voor veel ongeduld bij de bewoners.

Het groenonderhoud is een prioriteit voor de buurtbewoners. De bomen zijn te groot en nemen veel licht weg. De lantaarnpalen verliezen hun nut. De wortels van de bomen zijn de oorzaak van verstopte rioleringen en hobbelige stoepen.

De huurders krijgen de overlast van vallende bladeren niet verwerkt in hun afval.

Aan het sluikstorten op de wijk kan een halt toegeroepen worden door meer vuilnisbakken te plaatsen op het pleintje en in de straten.

Het pleintje wordt voornamelijk gebruikt als hondenweide. De hondenpoep zorgt ervoor dat buurtbewoners wegblijven.

Huurders geven aan een oppervlakkig en vriendelijk contact te hebben met hun burens. Burenhulp beperkt zich tot de burens in de eigen straat.

Het sociale leven bevindt zich buiten de eigen buurt. Toch vinden velen het jammer dat de buurtfeesten en de garageverkoop verleden tijd zijn.

De diversiteit in de wijk lijkt een gevoelige snaar te raken. Diversiteit wordt gezien als een verrijking maar een kleine minderheid geeft aan het gevoel te hebben dat het toewijzingssysteem van de sociale woningen niet eerlijk verloopt en dat dit ten koste gaat van de Belgische gezinnen.



TERUGKOPPELING NAAR DE BEWONERS.

De analyses werden besproken met de stakeholders van het onderzoek. Naast Woonzo waren ook partners betrokken zoals de politie, stadsdiensten, het OCMW...

Iedere instelling haalt er zijn eigen input uit om de dienstverlening naar hun doelpubliek te verbeteren. SAAMO verbindt zich ertoe de resultaten en de acties terug te koppelen op een bewonersvergadering.



ONZE BOUW- EN RENOVATIEACTIVITEITEN



TONGEREN
BORGLOON
HEERS
RIEMST
VOEREN



TONGEREN



PASPOEL ANDERS

THYSLAAN TE TONGEREN

Bouwen van 192 sociale huurappartementen

architect ontwerper:

► S333 Architecture & Urbanism, Londen

uitvoerende aannemer:

► STRABAG NV uit Genk

budget:

► € 22.777.125,64 excl. btw / erelonen
(inclusief infrastructuurwerken)

datums:

start der werken: 9 mei 2016
voorlopige oplevering: fase 1 juni 2018
fase 2 oktober 2020
fase 3 juli 2022
in uitvoering: fase 4 start najaar 2022



PASPOEL ANDERS - FASE 3

THYSLAAN TE TONGEREN - 61 APP.

Bouwen van 192 sociale huurappartementen

architect ontwerper:

► S333 Architecture & Urbanism, Londen

uitvoerende aannemer:

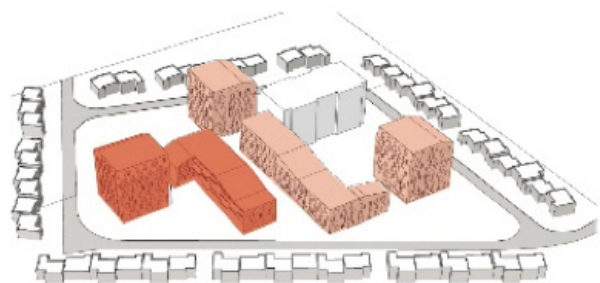
► STRABAG NV uit Genk

budget:

► € 22.777.125,64 excl. btw / erelonen
(inclusief infrastructuurwerken)

datums:

start der werken: 9 mei 2016
aanvang fase 3: 1 januari 2021
voorlopige oplevering: 1 juli 2022
verhuurd vanaf: 1 augustus 2022



PASPOEL ANDERS - FASE 4

THYSLAAN TE TONGEREN - 61 APP.

Bouwen van 192 sociale huurappartementen

architect ontwerper:

► S333 Architecture & Urbanism, Londen

uitvoerende aannemer:

► STRABAG NV uit Genk

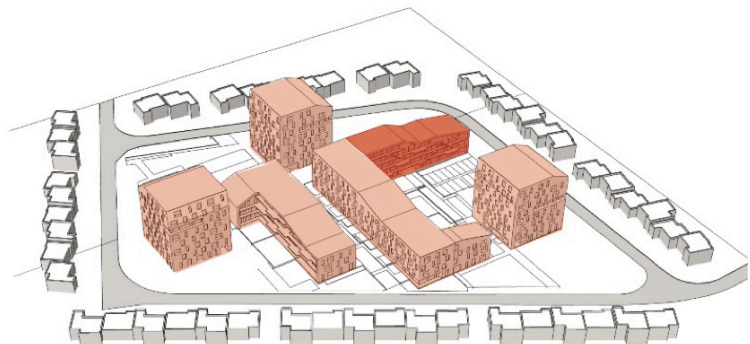
budget:

► € 22.777.125,64 excl. btw / erelonen
(inclusief infrastructuurwerken)

datums:

start der werken: 9 mei 2016

aanvang fase 4: najaar 2022



HEURKENSBERG 3 – CBO 09

HEURKENSBERG TE TONGEREN

Bouwen van 12 sociale huurwoningen

aanbieder CBO project:

► SKYLINE Europe uit Brussel

architect ontwerper:

► Conix Architects uit Antwerpen

uitvoerende aannemer:

► Concept Building & Services bvba uit Dilsen-Stokkem in opdracht van SKYLINE Europe

budget:

► € 2.415.823,32 excl. btw
(inclusief grond, infrastructuurwerken en erelonen)

datums:

start der werken: 1 januari 2021
oplevering: november 2021
verhuurd vanaf: 1 december 2021



haalbaarheidsstudie
voorontwerp
bouwvergunning
definitief ontwerp
aanbesteding
in uitvoering
opgeleverd
verhuurd

DOSSIER RENOVATIES DAKEN

HUBENSBEEMDEN

De volledige renovatie van 139 daken
inclusief verwijderen van asbesthoudende leien

uitvoerende aannemer:

► ZDP uit Zolder

budget:

► € 3.385.410,74 € excl. BTW

datums:

start der werken:

3 januari 2022

oplevering:

voorzien januari 2023

principe
“DESIGN EN INSULATE”
raamcontract vanuit
VMSW Brussel



haalbaarheidsstudie
voorontwerp
bouwvergunning
definitief ontwerp
aanbesteding
in uitvoering
opgeleverd
verhuurd

DOSSIER RENOVATIES DAKEN

GASTHUISGAARDE

De volledige renovatie van de daken
Van 4 woonblokken met 77 wooneenheden

uitvoerende aannemer:

► ZDP uit Zolder

budget:

► € 666.744,67 € excl. BTW

datums:

start der werken: 3 januari 2022
oplevering voorzien: januari 2023

principe
"DESIGN EN INSULATE"
raamcontract vanuit
VMSW Brussel



DOSSIER SLIMME STURING VOOR ELEKTRISCHE VERWARMING EN BOILERS

PROJECTEN GASTHUISGAARDE TONGEREN +
RUKKELINGEN HEERS --- 82 APPARTEMENTEN

uitvoerende aannemer:

► THERMOVAULT uit Genk

budget:

► € 36.080,- € excl. BTW

datums:

start der werken: 1 mei 2022
oplevering voorzien: 20 juni 2022

THERM VAULT

Automatische sturing van elektrische verwarmers
voor **energie-efficiëntie** en **actieve vraagsturing**



betaalbare **retrofit oplossing**
voor reeds geïnstalleerde
boilers, accumulatoren & warmtepompen
die **energie bespaart** en **elektriciteit buffert**

haalbaarheidsstudie
voorontwerp
bouwvergunning
definitief ontwerp
aanbesteding
in uitvoering
opgeleverd
verhuurd

BINNENVELDJE

KLAPROOSSTRAAT TE TONGEREN

Bouwen van 25 sociale huurwoningen

architect ontwerper:

► architectenbureau Michel Janssen uit Tongeren

uitvoerende aannemer:

budget:

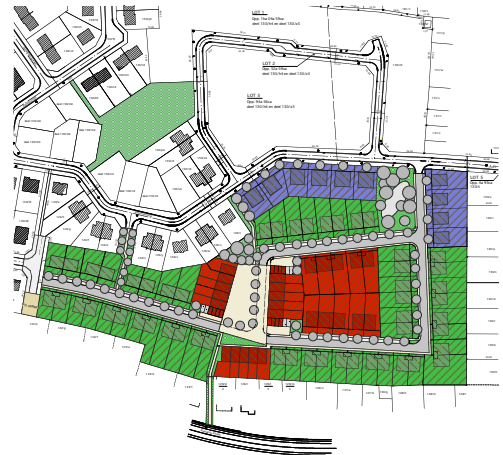
► € 3.450.000, bouwkost excl. btw / erelonen

datums:

start der werken: voorjaar 2022

oplevering:

verhuurd vanaf:



BEGINHOF - JEKER, TONGEREN



GALLO ROMEINS MUSEUM, TONGEREN





BORGLOON



GRAETHEM

GRAETHEMSTRAAT TE BORGLOON

Afbraak van 3 winkelpanden en bouwen van 18 sociale huurwoningen + appartementen

architect ontwerper:

► architectenbureau Stevens Bart uit Kortesseem

uitvoerende aannemer:

budget:

► € 3.222.181,83 excl. btw / erelonen

datums:

start der werken: zomer 2022

voorlopige oplevering:

verhuurd vanaf:





ZWEVENDE KAPEL HELSHOVEN



DE BLOEEMS IN BORGLOON

BPA GRAAF LODEWIJK - FASE 2

MILLENIUMHOF TE BORGLOON

Bouwen van 9 sociale huurwoningen

architect ontwerper:

► architectenbureau Michel Janssen uit Tongeren

uitvoerende aannemer:

budget:

► € 1.250.000 excl. btw / erelonen

datums:

start der werken: voorjaar 2023

voorlopige oplevering:

verhuurd vanaf:





HEERS



HEERS SPORTVELDSTRAAT

SPORTSTRAAT

Bouwen van 4 sociale huurwoningen
in globaal project met 28 koopwoningen Kleine Landeigendom

architect ontwerper:

► architect Paternotte architecten

uitvoerende aannemer:

budget:

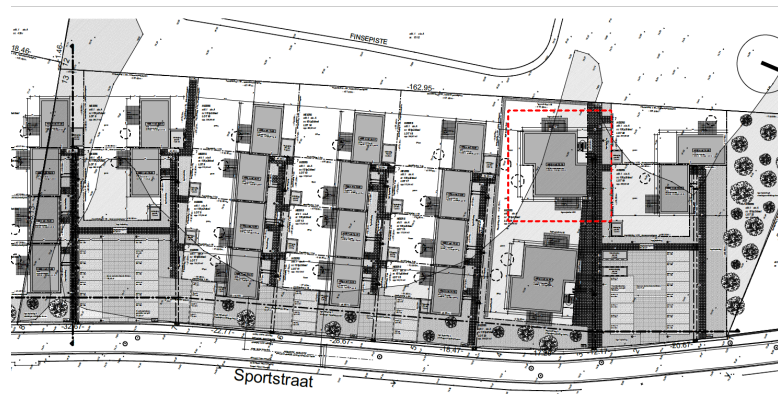
► € 550.000,00 excl. btw / erelonen

datums:

start der werken:

voorlopige oplevering:

verhuurd vanaf:





RIEMST



BPA ZUSSEN

BPA ZUSSEN FASE 2, 3 EN 4 TE RIEMST

Bouwen van 41 sociale woningen waarvan 17 huur- en 24 koopwoningen

architect ontwerper:

► architect Mark Stevens uit Riemst

uitvoerende aannemer:

budget:

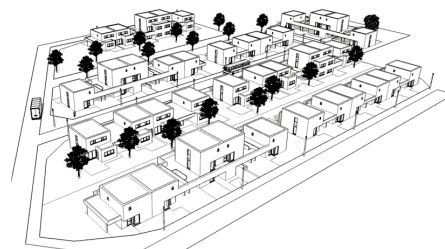
► € 5.750.000,00 excl. btw / erelonen

datums:

start der werken: zomer 2022

voorlopige oplevering:

verhuurd vanaf:





BRUG VAN VROENHOVEN, RIEMST



WIJNKASTEEL GENOELSELDEREN, RIEMST

RUP WILDER

VROENHOVEN TE RIEMST

Bouwen van 10 sociale huurwoningen

architect ontwerper:

► Egide Meertens Plus architecten uit Riemst

uitvoerende aannemer:

budget:

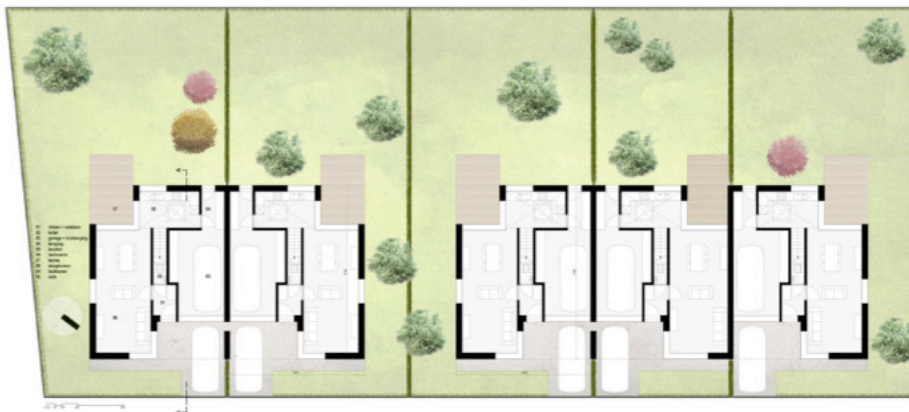
► € 1.490.225

datums:

start der werken: najaar 2022

voorlopige oplevering:

verhuurd vanaf:





VOEREN



haalbaarheidsstudie
voorontwerp
bouwvergunning
definitief ontwerp
aanbesteding
in uitvoering
opgeleverd
verhuurd

CBO VOEREN SIBOMAT

'S GRAVENVOEREN

Bouwen van 8 sociale huurwoningen + 4 sociale koopwoningen

aanbieder CBO project:

► MATEXI / SIBOMAT

architect ontwerper:

► ARPLAN uit Oudenaarde

uitvoerende aannemer:

► SIBOMAT

budget:

► € 1.652.242,35
incl. grond + erelonen

datums:

start der werken: 1 februari 2021
voorlopige oplevering: 10 december 2021
verhuurd vanaf: 1 februari 2022



Gewestelijke Sociale Huisvestingsmaatschappij WOONZO cvba

📍 Hasseltsesteenweg 28/001
3700 Tongeren

☎ 012/44 02 00

✉ info@woonzo.be

🌐 www.woonzo.be

woonzo
uw thuis, onze zorg