

JAARVERSLAG

2022



WILLEN WIJ WONEN!

INHOUD

ONZE ORGANISATIE	7
ONS PATRIMONIUM	13
ONZE KANDIDATEN	19
ONZE HUURDERS	27
ONZE SOCIALE WERKING	41
ONZE BOUW-EN RENOVATIEPROJECTEN	47

VOORWOORD

Beste lezer,

Met veel genoegen stellen wij ons jaarverslag 2022 voor met een weergave van de activiteiten en resultaten in 2022.

Dit is het laatste jaarverslag van Woonzo.

Op 30 juni 2023 fusioneren de Limburgse sociale woonactoren tot de woonmaatschappij **Wonen in Limburg**.

Vanaf 1 juli 2023 zal in Limburg 1 woonactor actief zijn. Samen zullen we in de toekomst duurzame en betaalbare woonoplossingen creëren, overal in Limburg!

Via een sterke centrale organisatie en een decentrale en toegankelijke dienstverlening zal de vlotte werking ten behoeve van onze huurders en kandidaat-huurders en de goede samenwerking met onze partners en stakeholders zeker gewaarborgd blijven.

In 2022 werden heel wat stappen gezet ter voorbereiding van de fusie, wij zullen hier in dit jaarverslag kort op ingaan.

Naast de voorbereidingen voor de fusie gingen de dagelijkse activiteiten in onze maatschappij uiteraard gewoon verder.

Wij investeerden in de kwaliteit van onze panden: de vernieuwing van de daken van 139 woningen in de wijk Hubensbeemden in Tongeren en van de 77 appartementen van het project Gasthuisgaarde in Tongeren werd in 2022 afgerond.

Om de woningen in de wijk Hubensbeemden nog energiezuiniger te maken zullen deze midden 2023 voorzien worden van zonnepanelen. Dit wordt het eerste project waar Woonzo, in samenwerking met ASTER cv, zonnepanelen zal plaatsen. In de toekomst zullen er zeker nog volgen, want wij willen helpen om de strijd tegen energiearmoede aan te gaan en de zon schijnt voor iedereen!

In het project Paspoel Anders mochten wij de laatste huurders herhuisvesten naar hun nieuwe appartement. Met vervolgens de afbraak van de blok Paquaylaan 4 verdween het laatste beeld van onze oude wijk. Einde 2023 zal het grote renovatieproject Paspoel Anders zo goed als afgerond zijn. Een project dat gedurende jaren een zware impact had op onze werking én op onze financiële toestand. Maar de wijk 'leeft' en het opzet van het project -de leefbaarheid en de samenhang tussen de bewoners vergroten- werkt! De wijk is opgenomen in het project #zorgzamebuurten van de stad Tongeren en er worden tal van initiatieven genomen. Meer hierover kan je lezen in het luik rond de sociale werking in dit jaarverslag.



Woonzo was ook jarig in 2022, we mochten 100 kaarsjes uitblazen! En ook dit vierden we, samen met onze huurders, die ter gelegenheid van dit feest allemaal een geschenk (lokale producten uit ons werkgebied) mochten ontvangen.

Ook was er een voorzitterswissel: in juni nam Liesbeth VANHAY deze taak over van Eddy MANET. We danken beiden voor hun enthousiaste inzet.

Tot slot willen we onze medewerkers danken, na enkele moeilijke coronajaren zijn zij er dit jaar allemaal in geslaagd om elke dag het beste van zichzelf te geven.

Wij wensen u veel leesplezier.

Inge Gaublomme
Directeur

Liesbeth Vanhay
Voorzitter

ONZE ORGANISATIE



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

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

31.12.2022

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

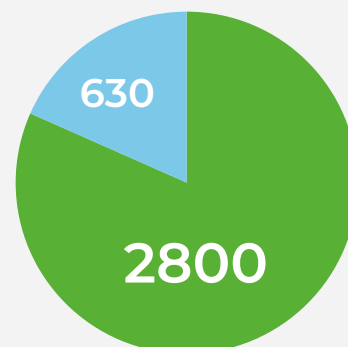
TOTAAL AANTAL AANDELEN

3.430

AANDELEN

2800

VERDELING VAN DE AANDELEN



Openbare besturen



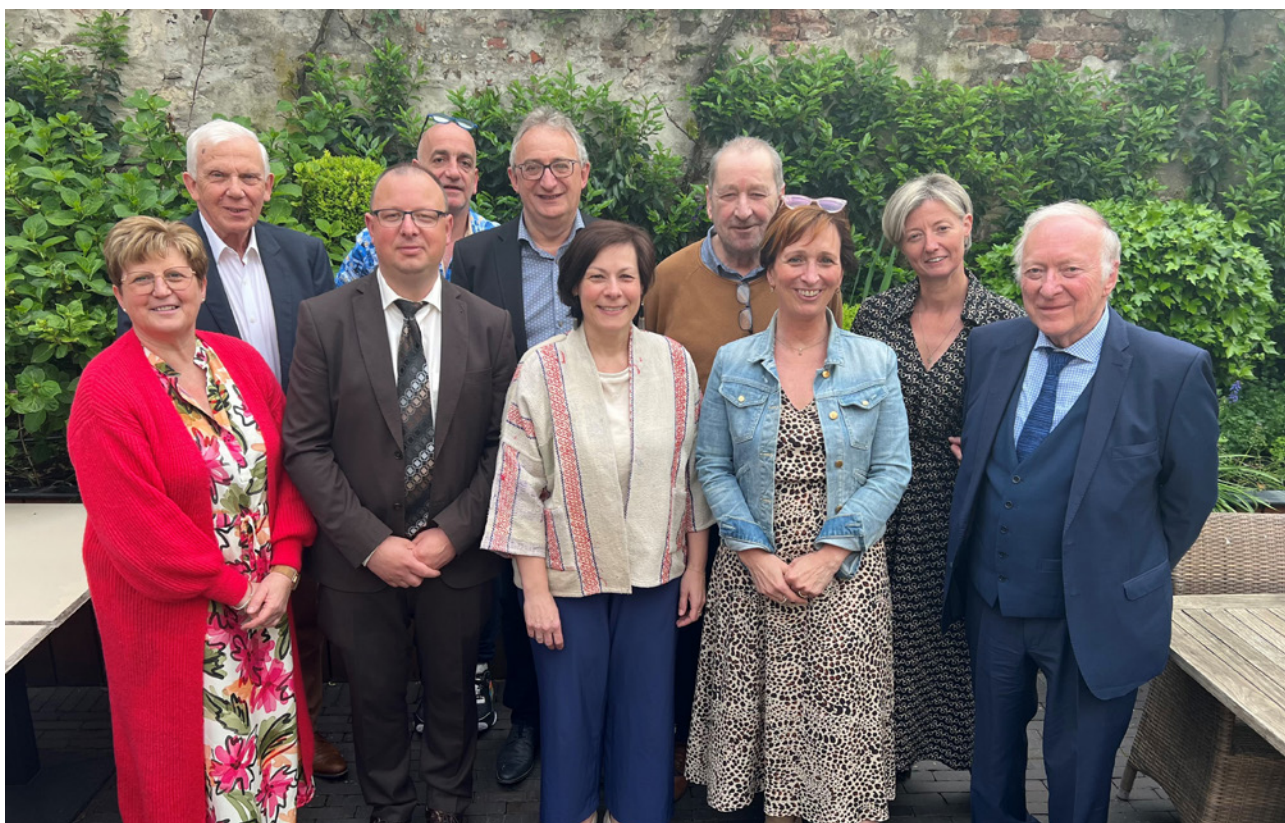
Private aandeelhouders

RAAD VAN BESTUUR

SAMENSTELLING OP 31.12.2022

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	Vanhay Liesbeth	stad en OCMW Tongeren
Ondervoorzitter	Maesen Frans	particuliere sector
Bestuurders- Particuliere sector	Hougaerts Joseph	
Bestuurders- Openbare sector	Noelmans An Manet Eddy Deneuker Danny Volont Carina 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

31.12.2022

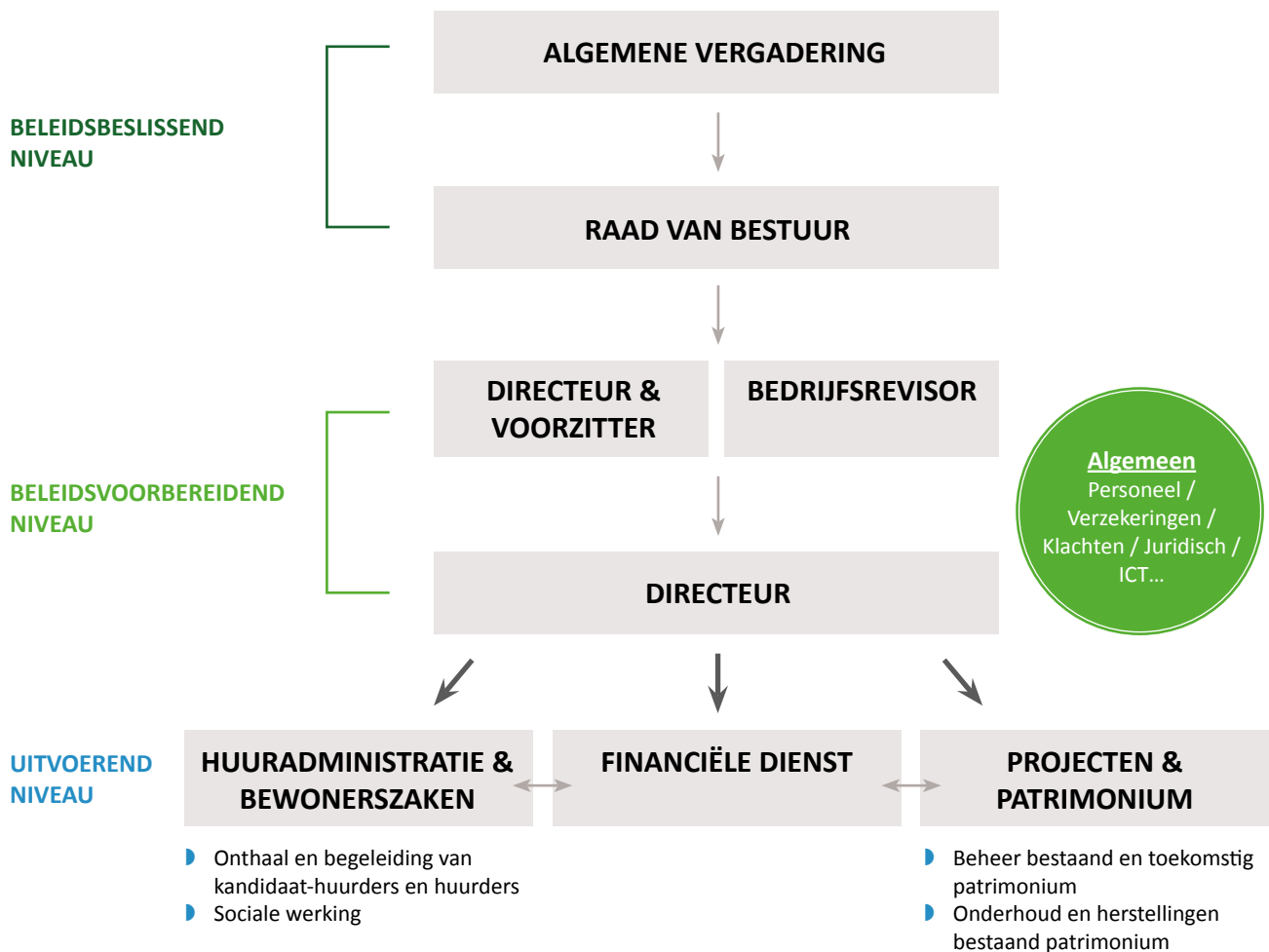
Directie	Inge Gaublomme	
Onthaal	Lambregs Cindy	uit dienst 01.04.2022
Financiële dienst	Creten Christine Steukers Dirk Verheyen Johan Coenen Mia	deeltijds 18/38 deeltijds 19/38 uit dienst 13.10.2022 in dienst 21.11.2022
Huuradministratie & Bewonerszaken	Achten Karen Claesen Geneviève Hendriks Ann Lambregs Cindy Mathei Véronique Vanelderden Cindy	in dienst 28.03.2022 uit dienst 01.04.2022 deeltijds 30,5/38
Projecten & Technische dienst	Barthels Guy Croux Marnik Knabben Miet Magnani Mauro Meyers Fred Princen Johan Vanelderden Peter Weerelds Stavy	deeltijds 18/38 in dienst 04.01.2022 - uit dienst 14.04.2022 in dienst 10.05.2022 uit dienst 08.07.2022

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.



- ↖ Financiële dienst
- ↑ Dienst huuradministratie
- ← Technische dienst

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.

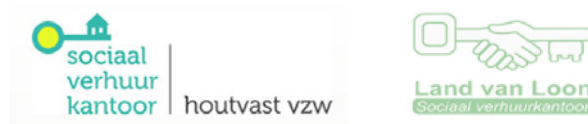
VVH



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.

DE WOONMAATSCHAPPIJ

Op 4 februari 2022 werd de provincie Limburg als werkingsgebied voor de woonmaatschappij afgebakend door de Vlaamse regering.

Negentien Limburgse sociale woonactoren (sociale huisvestingsmaatschappijen -koop en huur- en sociale verhuurkantoren) zullen fuseren tot woonmaatschappij.

Op 15 februari en op 4 maart werden de experten-teams aangesteld om ons tijdens dit fusietraject te begeleiden. Er werd een besluitvormingskader en een kostenverdeling opgemaakt om het traject zo efficiënt mogelijk te laten verlopen (goedgekeurd door de raad van bestuur op 4 april).

Gedurende het hele jaar werd er hard gewerkt om de fusie op rails te krijgen. Diverse werkgroepen werden opgericht en maandelijks werd een update gegeven van de vorderingen aan de Klankbordgroep (vergadering van voorzitters en directeurs van de betrokken actoren).

Wel vroeg de raad van bestuur in juni de verlenging van de erkenning van Woonzo als huisvestingsmaatschappij aan tot 30 juni 2023, zodat de fusie kon worden voorbereid voor deze datum (MB d.d. 28 oktober 2022).

In de maand september vonden informatiesessies voor het personeel en voor de stakeholders plaats.




De raad van bestuur besliste op 22 september om principieel akkoord te gaan met de fusie door overneming in combinatie met de overdracht van algemeenheid.

De erkenningsaanvraag van de woonmaatschappij, Wonen in Limburg, werd door de raad van bestuur goedgekeurd op 15 december, waarna de aanvraag voor advies werd voorgelegd aan de lokale besturen.



ONS PATRIMONIUM



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

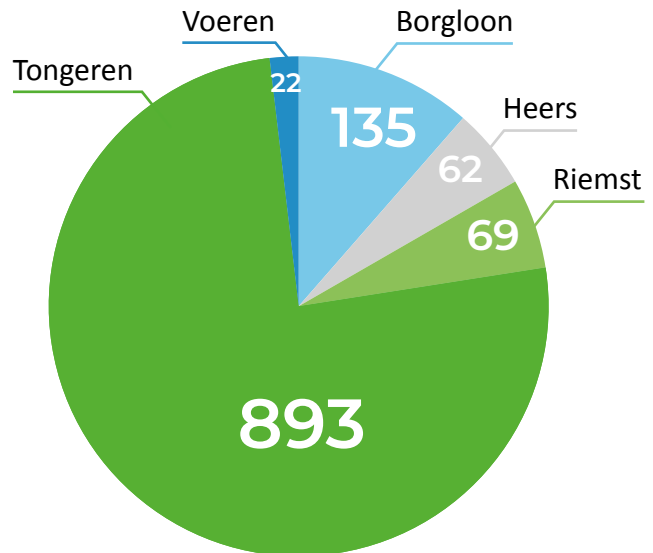
TOTAAL PATRIMONIUM WOONZO OP 31.12.2022

AANTAL PANDEN

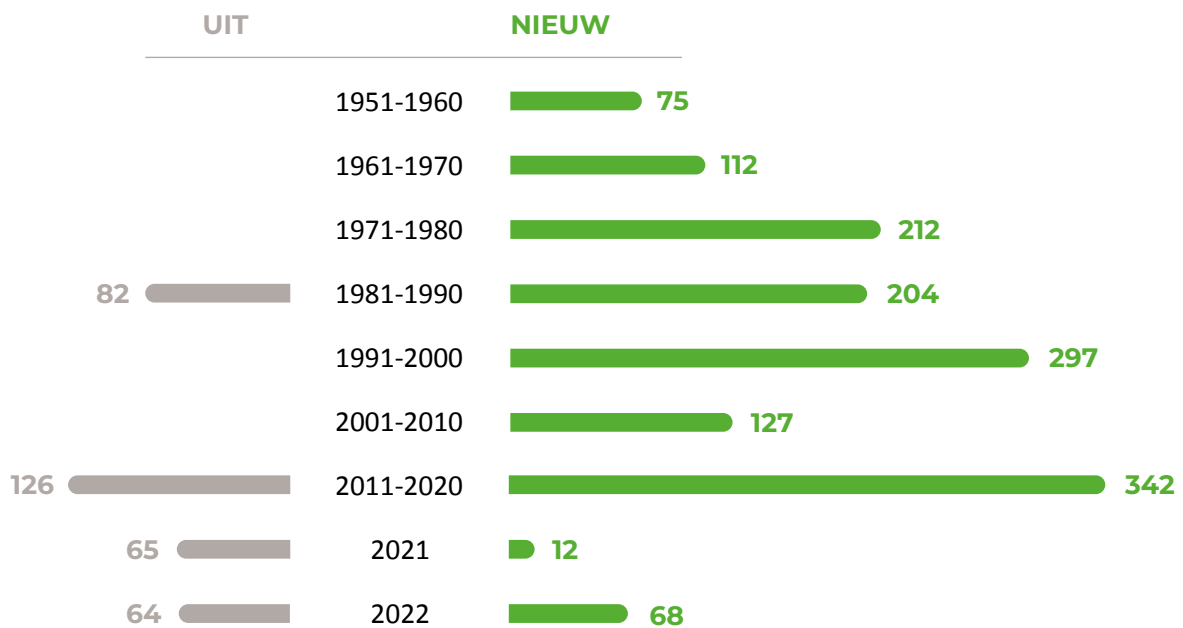


1181

panden in 5 gemeenten



EVOLUTIE PANDEN








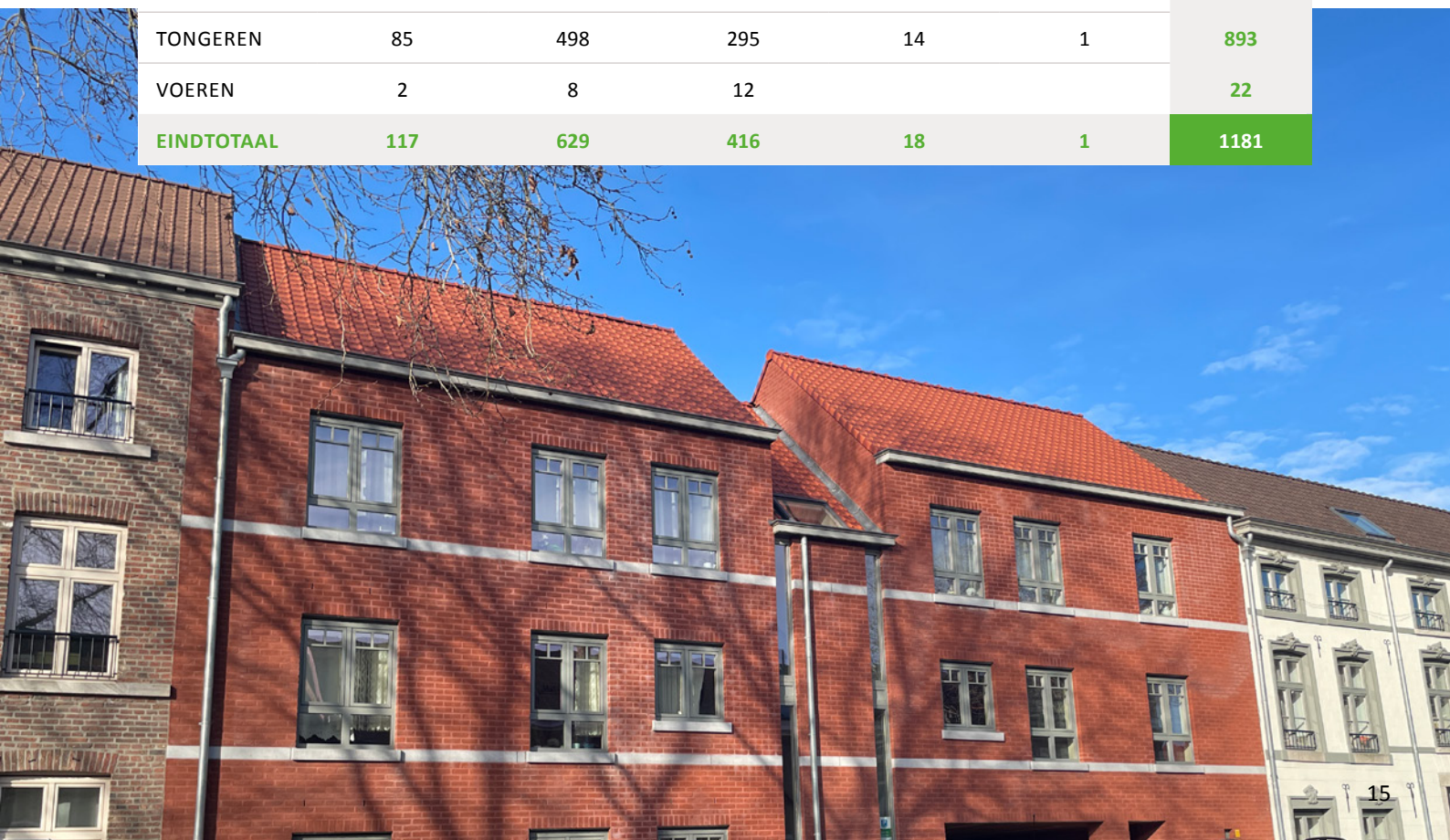
In 2022 werd in de wijk Paspoel II een volledige toren van 64 appartementen afgebroken. In dezelfde wijk werden in totaal 60 nieuwe appartementen verhuurd (Paspoel Anders). In Voeren werden 8 huurwoningen opgeleverd. Dit project kreeg de naam 'Hoeneveldje'.

TYPE PANDEN

	ANDERS- VALIDEN WONING	APP.	BEJ. WONING	DUPLEX	WONING	ZORG WONING	EIND TOTAAL
BORGLOON		77	34		24		135
HEERS		43			19		62
RIEMST		26			33	10	69
TONGEREN	10	583	20	42	238		893
VOEREN		11			11		22
EINDTOTAAL	10	740	54	42	325	10	1181

AANTAL SLAAPKAMERS

	 1 SLPK.	 2 SLPK.	 3 SLPK.	 4 SLPK.	 5 SLPK.	EIND TOTAAL
BORGLOON	25	75	35			135
HEERS		29	32	1		62
RIEMST	5	19	42	3		69
TONGEREN	85	498	295	14	1	893
VOEREN	2	8	12			22
EINDTOTAAL	117	629	416	18	1	1181



PROJECTEN

TONGEREN	893	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		
HUBENSBEEMDEN 4	24		
HUBENSBEEMDEN 5	26		
KAZERNE	6		
MOERENPOORT	24		
NIEUW TONGEREN 16	4		
NIEUW TONGEREN 17	8		
NIEUW TONGEREN 18	9		
NIEUW TONGEREN BEVRIJDINGSSTR	20		
NIEUW TONGEREN DEPUISSTR	20		
NIEUW TONGEREN VERBINDINGSSTR	10		
OP DE LOCHT	48		
OUDE DANSSCHOOL	12		
OUDE SPOORBEDDING	14		
PANNENOVEN	22		
PASPOEL 1	68		
PASPOEL 2 WON	37		
PASPOEL ANDERS	168		
PONCELET	4		
PRINSENHOF	8		
RAPERIE	19		
REGULIERENPLEIN	12		
SIEGELSMARKT 1	25		
WIJKMOLENWEG	14		
WIJNGAARD	8		
		RIEMST	69
		AAN DE RINGBOOM	8
		ACHTER DE HOVEN	11
		BPA ZUSSEN 1	11
		GEMEENTEHUIS KANNE	10
		HOEVE HENROTTE	9
		HOEVE MARTENS	9
		PAENHUYS	11
		VOEREN	22
		HOENEVELDJE	8
		ST. MARTENSVOEREN	14
		HEERS	62
		DE BILTER	12
		GEMEENTEHUIS HEERS	16
		GUTSHOVEN	5
		KLOOSTER VEULEN	7
		MECH.- BOVELINGEN	12
		RUKKELINGEN	5
		SCHALENBORG	5



COMMERCIELE PANDEN

Woonzo verhuurt 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 de wijk Paspoel Anders een gemeenschapszaal gelegen Thyslaan 21/001, 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	4	39	4			77
HEERS	8						8
RIEMST			8				8
TONGEREN	128	78	195	26	7	9	443
VOEREN	10						10
EINDTOTAAL	176	82	242	30	7	9	546

VERKOCHTE HUURWONINGEN

In 2022 werden geen panden 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 2022 voerde CALINOVA werken uit voor een totaalbedrag van 201.651,64 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.



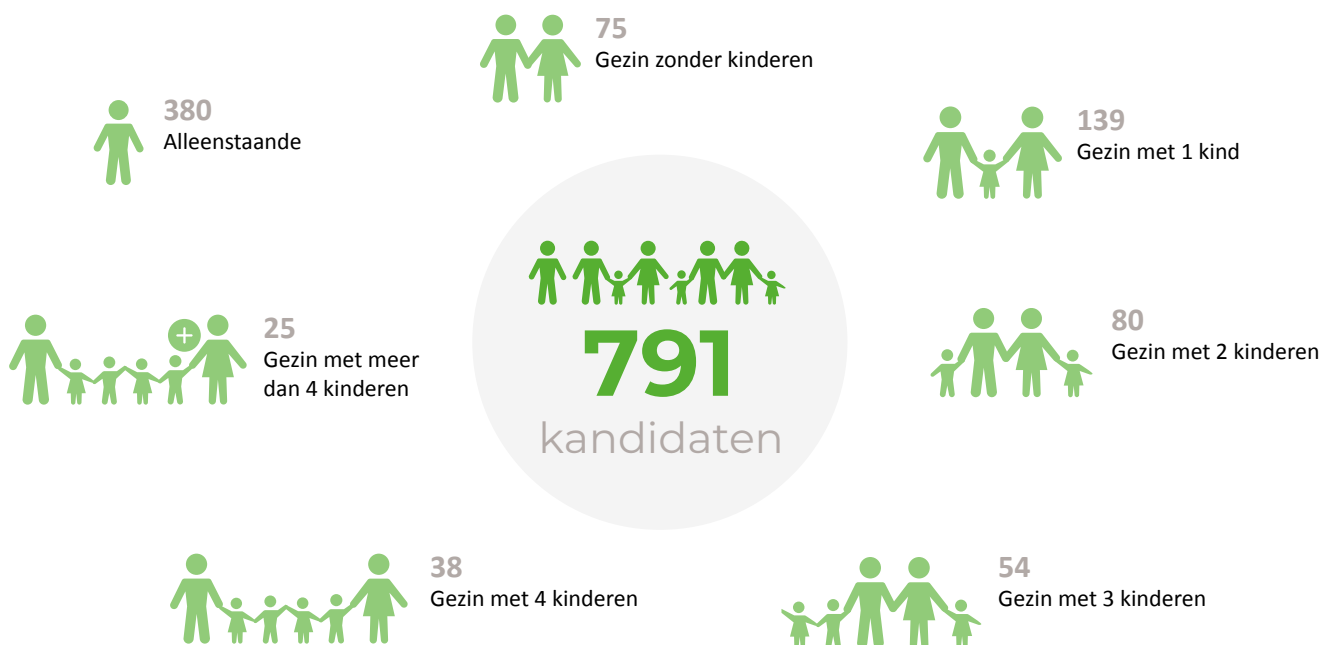
ONZE KANDIDATEN



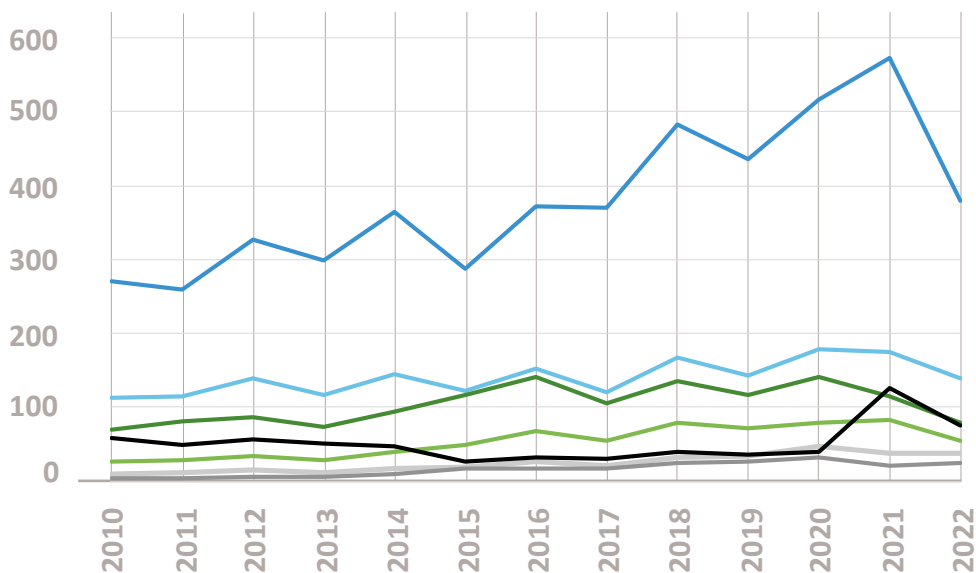
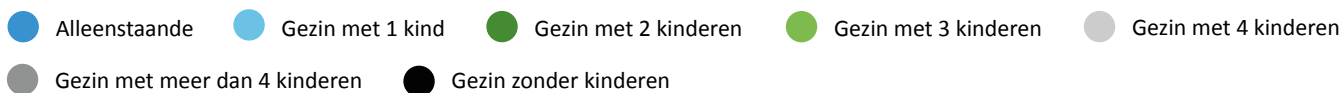
TOTAAL
GEZINSSAMENSTELLING
LEEFTIJD
NATIONALITEIT
WOONPLAATS
KEUZEGEMEENTE
EVOLUTIE
INSCHRIJVINGSJAAR
SCHRAPPINGEN IN 2022
LOKALE TOEWIJZINGS-
REGLEMENTEN

KANDIDAAT-HUURDERS

TOTAAL + GEZINSSAMENSTELLING OP 31.12.2022



EVOLUTIE GEZINSSAMENSTELLING



LEEFTIJD

2022

LEEFTIJD	AANTAL
0-17 jaar	0
18-24 jaar	45
25-29 jaar	56
30-34 jaar	83
35-39 jaar	108
40-44 jaar	110
45-49 jaar	84
50-54 jaar	73
55-59 jaar	78
60-64 jaar	69
65-69 jaar	42
70-74 jaar	22
75 - ...	21

EVOLUTIE LEEFTIJD (IN PROCENTEN)

	2012	2022
24 JAAR OF JONGER	5%	6%
TUSSEN 25 EN 49 JAAR	51%	56%
TUSSEN 50 EN 74 JAAR	40%	36%
OUDER DAN 75 JAAR	4%	2%



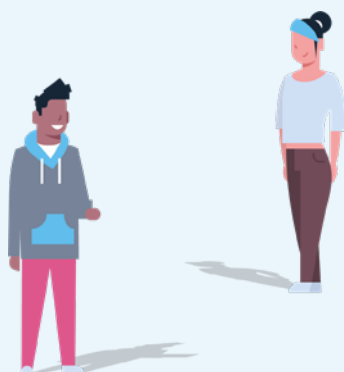
NATIONALITEIT

2022

NATIONALITEIT	AANTAL
België	536
EU-land	74
Niet EU-land	181

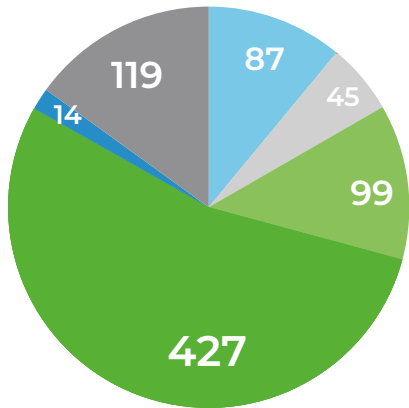
EVOLUTIE NATIONALITEIT (IN PROCENTEN)

	2012	2022
BELGIË	81%	68%
EU-LAND	8%	9%
NIET EU-LAND	11%	23%



VERDELING PER WOONPLAATS - GEMEENTE

2022

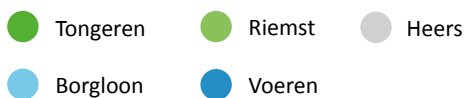
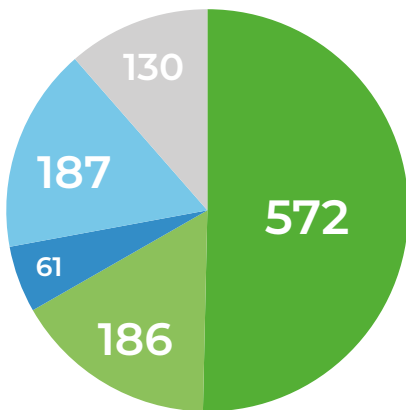


EVOLUTIE WOONPLAATS (IN PROCENTEN)

	2012	2022
BORGLOON	9%	11%
HEERS	6%	6%
RIEMST	14%	12%
TONGEREN	55%	54%
VOEREN	1%	2%
BUITEN WERKGEBIED	15%	15%

VERDELING PER KEUZE

2022

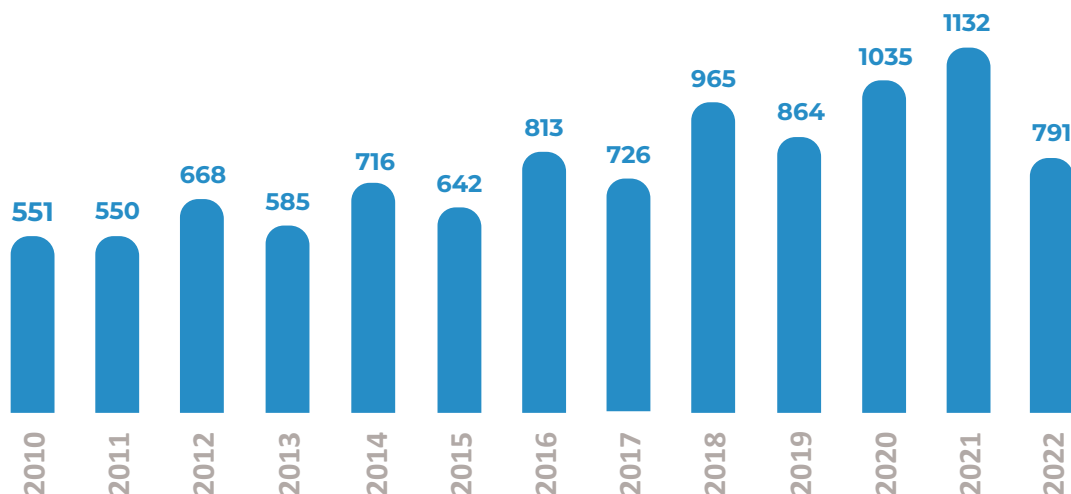


EVOLUTIE KEUZEGEMEENTE (IN PROCENTEN)

	2012	2022
BORGLOON	17%	17%
HEERS	14%	12%
RIEMST	17%	16%
TONGEREN	47%	50%
VOEREN	5%	5%

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 2010-2022



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. In de lente van 2022 werd er weer geactualiseerd.

INSCHRIJVINGSJAAR KANDIDAAT-HUURDERS

Jaar	Aantal inschrijvingen
2007	1
2009	6
2010	3
2011	2
2012	6
2013	3
2014	5
2015	23
2016	47
2017	56
2018	78
2019	90
2020	103
2021	130
2022	238

In 2022 schreven wij 238 nieuwe kandidaten in, dat zijn er gemiddeld 20 per maand.

152 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 2022 werden er 647 kandidaten geschrapt van de kandidatenlijst.

Toewijzing	99
Op schriftelijk verzoek	97
Niet voldoen aan de voorwaarden	13
Tweemaal weigeren/niet reageren	35
Geen reactie bij actualisatie	403





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

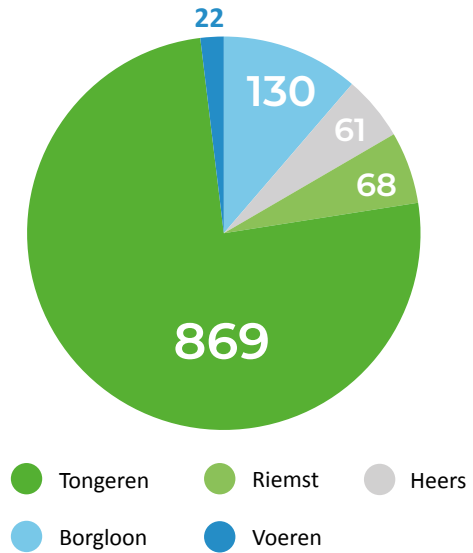


1150

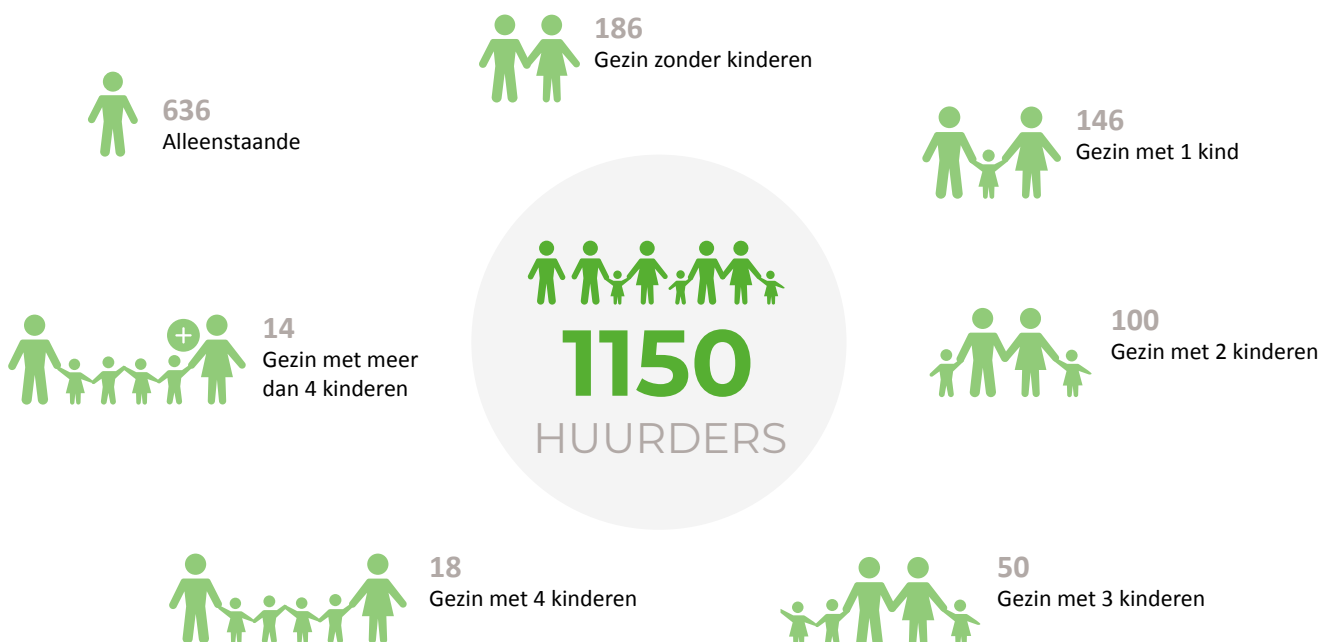
huurders

GEMEENTE

2022



GEZINSSAMENSTELLING



LEEFTIJD

2022

LEEFTIJD	AANTAL
0-18 jaar	1
19-25 jaar	24
26-30 jaar	42
31-35 jaar	47
36-40 jaar	77
41-45 jaar	79
46-50 jaar	93
51-55 jaar	132
56-60 jaar	126
61-65 jaar	154
66-70 jaar	126
71-75 jaar	125
76 - ...	124

EVOLUTIE LEEFTIJD (IN PROCENTEN)

	2016	2022
24 JAAR OF JONGER	3%	2%
TUSSEN 25 EN 49 JAAR	34%	29%
TUSSEN 50 EN 74 JAAR	53%	58%
OUDER DAN 75 JAAR	10%	11%



NATIONALITEIT

2022

NATIONALITEIT	AANTAL
België	1069
EU-land	43
Niet EU-land	38

EVOLUTIE NATIONALITEIT (IN PROCENTEN)

	2016	2022
BELGIË	93%	93%
EU-LAND	3%	4%
NIET EU-LAND	4%	3%



HET GEMIDDELD JAARLIJKSE GEZINSINKOMEN

Inkomenscategorie	Aantal
0 - 5.000	27
5.000 - 10.000	40
10.000 - 15.000	242
15.000 - 20.000	473
20.000 - 25.000	146
25.000 - 30.000	93
30.000 +	129



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 649,25 euro in 2022.

De **gemiddelde reële huur** (exclusief gemeenschappelijke kosten) bedroeg 317,85 euro in 2022.

De **gemiddelde effectieve huur** (inclusief gemeenschappelijke kosten) bedroeg 356,99 euro in 2022.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GEMIDDELDE BASISHUUR	€ 584,07	€ 608,41	€ 625,52	€ 643,78	€ 647,80	€ 649,25
GEMIDDELDE REËLE HUUR	€ 280,26	€ 290,01	€ 291,36	€ 305,35	€ 308,31	€ 317,85
GEMIDDELDE EFFECTIEVE HUUR	€ 319,36	€ 328,63	€ 329,72	€ 343,22	€ 346,66	€ 356,99

916 van de 1150 huurders van Woonzo (80%) betalen maandelijks een reële huur die lager of gelijk is aan 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 31.12.2022

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%
2022	€ 5.004.927	€ 31.198	0,62%

HUURACHTERSTAL EN AANTAL HUURDERS

Achterstand t.o.v. huurprijs	2017	2018	2019	2020	2021	2022
< 1 MAAND	20	25	23	43	67	69
= 1 MAAND	5	10	13	8	14	26
1 - 2 MAAND	6	10	13	17	16	39
> 2 MAAND	10	6	8	10	11	10
EINDTOTAAL	41	51	57	78	108	144

Eind 2022
hadden
144
huurders
huur-
achterstand

Voor **95** 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.

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

Met **31** huurders werd er een afbetalingsplan overeengekomen. **11** afbetalingsregelingen zijn nagekomen en afgehandeld, **8** afbetalingsplannen zijn nog lopende en **12** huurders hielden zich niet aan de afgesproken regeling.

Hardnekkige wanbetalers ontvingen een ingebrekestelling via onze raadsman. In **2** 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

 **122**
aanvragen

In 2022 heeft Woonzo **122** aanvragen tot huurprijsherziening ontvangen.

11

huurders ontvingen een huurprijsherziening omwille van **pensioen**

48

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

13

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

18

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

HUURHERZIENINGEN DOOR WOONZO

In 2022 heeft Woonzo de huurprijs van **32** huurders aangepast (verhoogd) omdat een bijkomende persoon, wiens inkomen meetelt voor de huurprijs, de woning had betrokken.



AANTAL NIEUWE HUURDERS IN 2022

Woonzo verwelkomde 104 nieuwe huurders in 2022.

2022

AANTAL INHUIZEN



EVOLUTIE INHUIZEN

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
106	122	143	74	108	77	104

GEZINSSAMENSTELLING NIEUWE HUURDERS

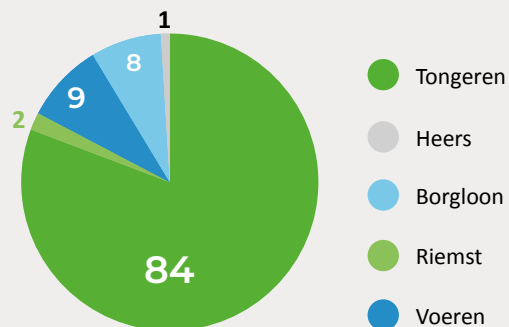


51	Alleenstaande	5	Gezin met 4 kinderen
13	Gezin met 1 kind	2	Gezin met 5 kinderen
14	Gezin met 2 kinderen	1	Gezin met 6 kinderen
10	Gezin met 3 kinderen	8	Gezin zonder kinderen

LEEFTIJD NIEUWE HUURDERS	AANTAL
25 JAAR OF JONGER	10%
TUSSEN 26 EN 50 JAAR	51%
TUSSEN 51 EN 75 JAAR	38%
OUDER DAN 75 JAAR	1%

NATIONALITEIT	AANTAL
BELGIË	87%
EU-LAND	9%
NIET EU-LAND	5%

GEMEENTE NIEUWE HUURDERS



AANTAL OPZEGGINGEN IN 2022

In totaal eindigden in 2022 de huurovereenkomsten van 91 huurders.

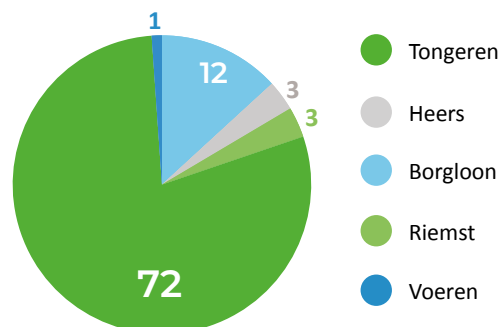
AANTAL UITHUIZEN



EVOLUTIE UITHUIZEN

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
58	71	135	75	91	71	91

GEMEENTE UITHUIZEN



KLACHTEN

VRAGENLIJST KLACHTENMANAGEMENT (2022)

Naam van uw maatschappij:

SHM WOONZO CVBA

Naam van de klachtenbehandelaar + emailadres:

Inge Gaublomme, inge.gaublomme@woonzo.be

1. CIJFERGEGEVENS

8	8	8	8
klachten	ontvankelijke klachten	(deels) gegronde klachten	(deels) opgeloste klachten

2. KLACHTENBEELD

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2022.

► Klacht A

Huurders klagen dat er al meer dan een jaar problemen zijn met de vensters van het appartement. Het regent binnen, bij felle wind vliegen de gordijnen op, in de winter dient er verwarmd te worden met elektrische vuurtjes.

De technische dienst van Woonzo ging ter plaatse maar kon geen oplossing bieden voor dit defect.

Er werden twee firma's langs gestuurd die beiden hetzelfde oordeel hadden met name de plaatsing van een nieuwe dakkap en nieuwe ramen. Hiervoor werd een offerte overgemaakt aan Woonzo.

Vervolgens verstreken er weken eer er gecommuniceerd werd wanneer de herstellingen zouden uitgevoerd worden.

Pas na verschillende gefrustreerde telefoons van huurder werd het probleem aangepakt en opgelost.

► Klacht B

Diezelfde huurders besloten na de herstelling van de ramen uiteindelijk te verhuizen naar een pand op de privémarkt. Na drie maanden bleven ze nog steeds facturen voor het gasverbruik ontvangen door Engie.

Het project waarin huurders gehuisvest waren werd bediend door een verouderd meetsysteem.

Inmiddels werd er een akkoord met Luminus onderhandeld om over te schakelen op een nieuw meetsysteem.

De afrekening dient nog gemaakt te worden door Engie. Na deze afrekening kan het persoonlijk dossier worden bijgesteld tot de effectieve einddatum van het contract.

Deze informatie werd verschaft tijdens een persoonlijk gesprek met directeur en architect op de burelen van Woonzo.

► Klacht C

Huurder contacteerde een correspondent van Het Belang van Limburg wegens een aantal aanslepende problemen.

Deze persoon nam contact op met een bestuurslid van Woonzo.

De bestuurder ging ter plaatse om de toestand aan te kaarten zodat er geen verdere stappen via de media nodig waren.

Volgende zaken kwamen ter sprake:

1. Er is reeds geruime tijd een vochtprobleem in de woning. Woonzo is op de hoogte, maar tot op heden stelt het probleem zich nog.
2. Huurder ontving een factuur van 159 euro voor verstopping van de afvoer. Ze wil deze rekening niet betalen omdat ze beweert er niet verantwoordelijk voor te zijn.
3. Er zou ook al 5 jaar geen brandalarm meer werken in het bijgebouw en de garage, er werden zekeringen afgeplakt in de electriciteitskast.

Tijdens een controlebezoek aan de woning in 2010 bleek dat amper een jaar na verhuring het onderhoud van huis en tuin op een zeer laag pitje stond.

Uit het overzicht van de meldingen aan de technische dienst blijkt ook dat er zich een behoorlijk aantal verstoppingen van de afvoer hebben voorgedaan. De afrekening dient derhalve voldaan te worden.

In 2018 komt de eerste melding binnen van vocht in de badkamer.

De technische dienst gaat ter plaatse en stelt vast dat het hoekbad eigenlijk gebruikt wordt als een douche terwijl de infrastructuur hier niet geschikt voor was.

Dit heeft de nodige lekken en ander verval van de woning teweeggebracht.

Nog eer het probleem kan verholpen worden werd er door huurder een procedure ingeleid voor de vrederechter te Tongeren, dewelke de zaak bij vonnis heeft verzonden naar Bilzen.

Daar werd de procedure nooit geactiveerd.

De raadsman van Woonzo en de raadsman van huurder zijn samen met de architect van Woonzo ter plaatse geweest en werd er genoteerd welke herstellingen nodig waren en wie deze ten laste moest nemen.

Beide raadslieden kwamen een concreet voorstel overeen welke partij welke kosten diende te betalen.

Een jaar later vermeldt de bewindvoerder 'nieuwe gebreken'.

De problemen rond en in de woning zijn niet van structurele aard maar enkel en alleen te wijten aan de jarenlange systematische verwaarlozing van de eigendom van Woonzo.

Volgens de afspraken die er gemaakt werden in 2018 diende de huurder een aantal herstellingen ten laste te nemen. Het is maar zeer de vraag of dit ook gebeurd is.

Ook de communicatie met voorlopig bewindvoerder stierf een stille dood.

Woonzo zal hierover opnieuw contact opnemen teneinde de woning min of meer terug op te knappen.

Het brandalarm en de zekeringskast in de gemeenschappelijke delen werden opnieuw in werking gesteld.

► Klacht D

Huurder legt per mail een officiële klacht neer. Ze bewoont een appartement op de bovenverdieping van een appartementsblok waar het dak en de veluxramen vervangen werden.

De werkzaamheden op de wijk hebben in het voorjaar een aantal weken stilgelegen.

Gedurende deze periode ontbrak het raam in de slaapkamer en werden de kozijnen van de ramen in de woonkamer niet afgewerkt waardoor de glasvezel bloot lag.

Ventileren was niet mogelijk. Bij het openzetten van het venster waaiden er vervuilende stofdeeltjes door de lucht.

Mevrouw benoemt de situatie als onverantwoordelijk en onprofessioneel en wenst als bewoner prioriteit te krijgen bij de indeling van de werkzaamheden.

De klacht werd door de technische dienst met spoed doorgegeven aan de aannemer met het verzoek om een snelle reactie, hetgeen ook gebeurde.

► Klacht E

Een huurster van een klein project in de stad dient klacht in namens alle bewoners over het onderhoud van de blok door de externe poetsfirma.

Er hangt overal spinnenweb dat niet verwijderd wordt. De leuning van de trap wordt nooit gepoetst.

De glazen deur in de hal is zo vuil dat je er niet meer door kan kijken.

Er staan al maandenlang blauwe zakken in de kelder die van het poetspersoneel zouden zijn maar die ze niet verwijderen.

De poetsdagen variëren: maandag of dinsdag : men is maximaal 10 minuten binnen.

De huurders worden uitgelachen als het slecht onderhoud aangekaart wordt en ze worden racisten genoemd.

Woonzo ging ter plaatse om de toestand te beoordelen en nam onmiddellijk contact op met de projectverantwoordelijke van de poetsfirma.

De poetsdames waren ernstig onder de indruk van de klacht.

Er stond inderdaad 1 blauwe vuilniszak maar deze wordt verwijderd als hij ¼ de vol is.

De verantwoordelijke drukt erop dat er 2 personen 10 minuten binnen zijn.

Tijdens deze 20 minuten is er voldoende tijd om de trappenhal te reinigen.

Om de huurders tegemoet te komen werd de inkomhal op afroep extra onder handen genomen.

► Klacht F

Een huurder uit een ingesloten stadsproject dient klacht in betreffende de eindafrekening van de huurlasten. Ze stelt dat verleden jaar gezegd werd dat het voorschot zou gewijzigd worden zodat ze voor de eindafrekening niet zo'n groot bedrag diende te betalen.

De huidige eindafrekening bedraagt nu echter nog 62 euro meer.

Er werd aan huurder toegelicht dat Woonzo het jaar ervoor niet kon vermoeden dat de kosten van onderhoud zo'n vlucht zouden nemen. De verschillende indexeringen in de loop van 2022 werden immers door verrekend in de prijs.

Huurder stelt ook dat de bedragen voor het onderhoud van het groen niet gerechtvaardigd zijn omdat de firma er niet geweest zou zijn.

Navraag bij de boekhouding leert ons dat er voor dit project geen creditnota werd opgemaakt zoals bij gelijkaardige situaties steeds wordt toegepast.

Ze klaagt dat de gemeenschappelijke kosten voor water en elektriciteit in de overdekte parkeergarage ook betaald dienen te worden door bewoners die geen garagestandplaats huren.

Deze voorzieningen zijn er voor de onderhoudsfirma maar zouden misbruikt worden door chauffeurs die er water aftappen om hun auto's te wassen en stroom gebruiken om het interieur te stofzuigen.

Er worden echter geen namen genoemd waardoor het voor Woonzo niet mogelijk is om deze personen te contacteren.

Ook hier duikt een klacht op over de onregelmatige aanwezigheid van de poetsfirma.

Opnieuw heeft de verantwoordelijke hierover contact opgenomen met de projectverantwoordelijke.

► Klacht G

Een aantal huurders van appartementen op een grote renovatiewijk klagen over de innesteling van duiven onder het dakgebinte.

De uitwerpselen bevuilden de hele gemeenschappelijke ruimte en de gaanderij.

Woonzo ging al een aantal maanden eerder ter plaatse om de situatie te beoordelen. Er werd toen een meting uitgevoerd om de ruimte onder het dakspant af te schermen voor de duiven.

De uitvoering door de aannemer liet op zich wachten.

De bewoners die er net onder wonen hebben er enorm veel last van en dienen dit voortdurend proper te maken.

Woonzo nam dit opnieuw op met de aannemer en het werk werd de daaropvolgende week naar tevredenheid uitgevoerd.

► Klacht H

De erfgenamen van een overleden huurder dienen op 01.06.2022 klacht in bij de Vlaamse Ombudsdienst omdat de terugbetaling van de waarborg te lang op zich laat wachten.

Zij hadden hierover eerder al contact met de huuradministratie van Woonzo maar vonden dat het te lang duurde.

Contractueel wordt de waarborg uiterlijk 3 maanden na het einde van de huurovereenkomst aan de vertrokken huurder overgemaakt. In casu was dit 31.05.2022. Door het uitvallen van de betrokken medewerker van de technische dienst had deze afhandeling van het dossier ook effectief de volle 3 maanden in beslag genomen. Het saldo van de waarborg was tijdig op de rekening van de erfgenamen van de huurder overgemaakt, maar zij hadden het op 01.06.2022 nog niet ontvangen.

De storting en de klacht hadden elkaar gekruist. Na ontvangst van de gelden was de klacht opgelost.

3. CONCRETE REALISATIES EN VOORSTELLEN

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

- Opvolging van slecht onderhoud door bewoner gedurende de volledige huurperiode door een intensere samenwerking tussen de technische en sociale dienst.
- Nieuwe aanwerving in 2022 van een administratief medewerker voor de technische dienst.

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

- Transparante, heldere toelichting naar huurders van Woonzo toe.
- Schetsen van een tijdsbestek waarbinnen de problemen opgelost kunnen worden.



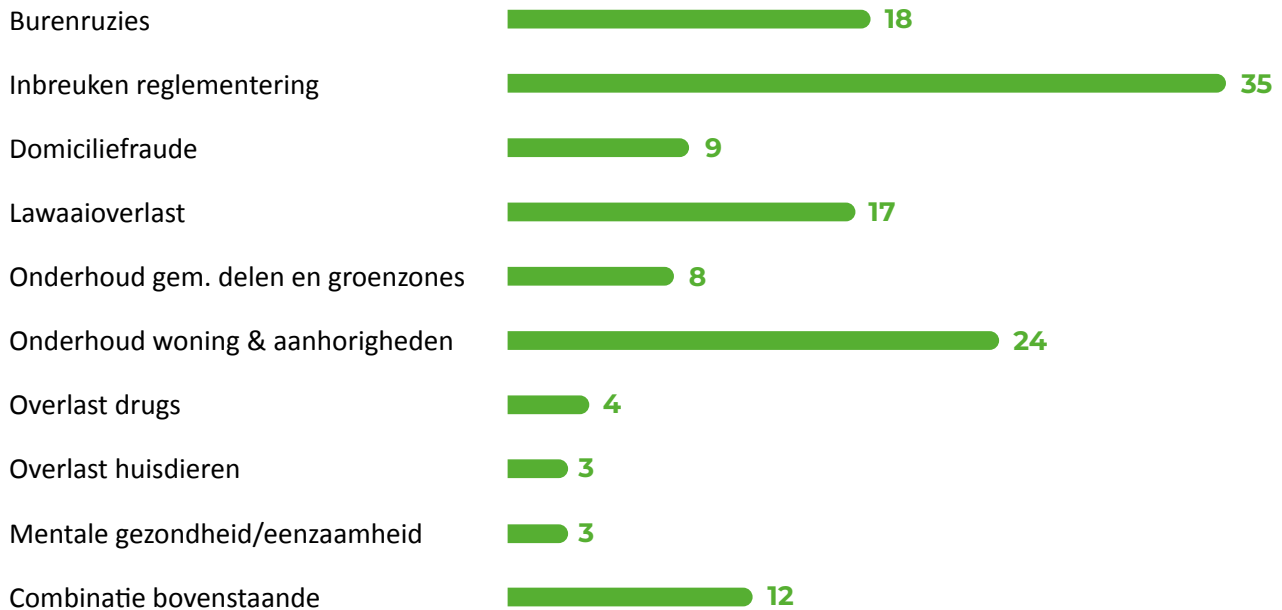
SOCIALE MELDINGEN

AANTAL EN TYPE SOCIALE MELDINGEN



133

sociale meldingen



Opvallend in vergelijking met het vorige werkjaar is de meer dan verdubbeling van het aantal inbreuken tegen de bepalingen in het reglement van inwendige orde. Een stijging van 14 naar 35 sociale meldingen.

Het gaat dan over volgende overtredingen:

Negeren van het rookverbod in de gemeenschappelijke delen, stockeren van afval in de hallen, vervuiling van de gangen en liften, verkeerd en/of te vroeg aanbieden van vuilniszakken aan de ophaaldiensten van de stad/gemeente, hondenuitwerpselen in en rond de woonprojecten...

Dit betekent voor de onderhoudsfirma vaak dweilen met de kraan open. Ondanks hun inspanningen ontvangt Woonzo herhaaldelijk meldingen dat er niet of onvoldoende geпоetst wordt.

De oorzaak van het probleem ligt echter bij het nalatige, nochalante gedrag van een aantal bewoners.

Om de huurders te sensibiliseren betreffende deze overlast worden er regelmatig schrijvens verzonden aan iedere inwoner van het betreffende project.

Ook het gebrek aan onderhoud van de woning en haar aanhorigheden verloopt in stijgende lijn. Een stijging van 22 naar 24 sociale meldingen.

Het slecht onderhoud van de woning is meestal recht evenredig met de verslavingsproblematiek van de huurders die het pand bewonen en de leefbaarheidsproblemen die ze veroorzaken. Het aantal burenruzies is weliswaar gedaald in aantal (van 23 naar 18) maar niet in intensiteit. De tussenkomsten en bemiddelingspogingen worden fysiek georganiseerd in de burelen van Woonzo, vaak ook in het bijzijn van de raadsmanen van beide partijen.

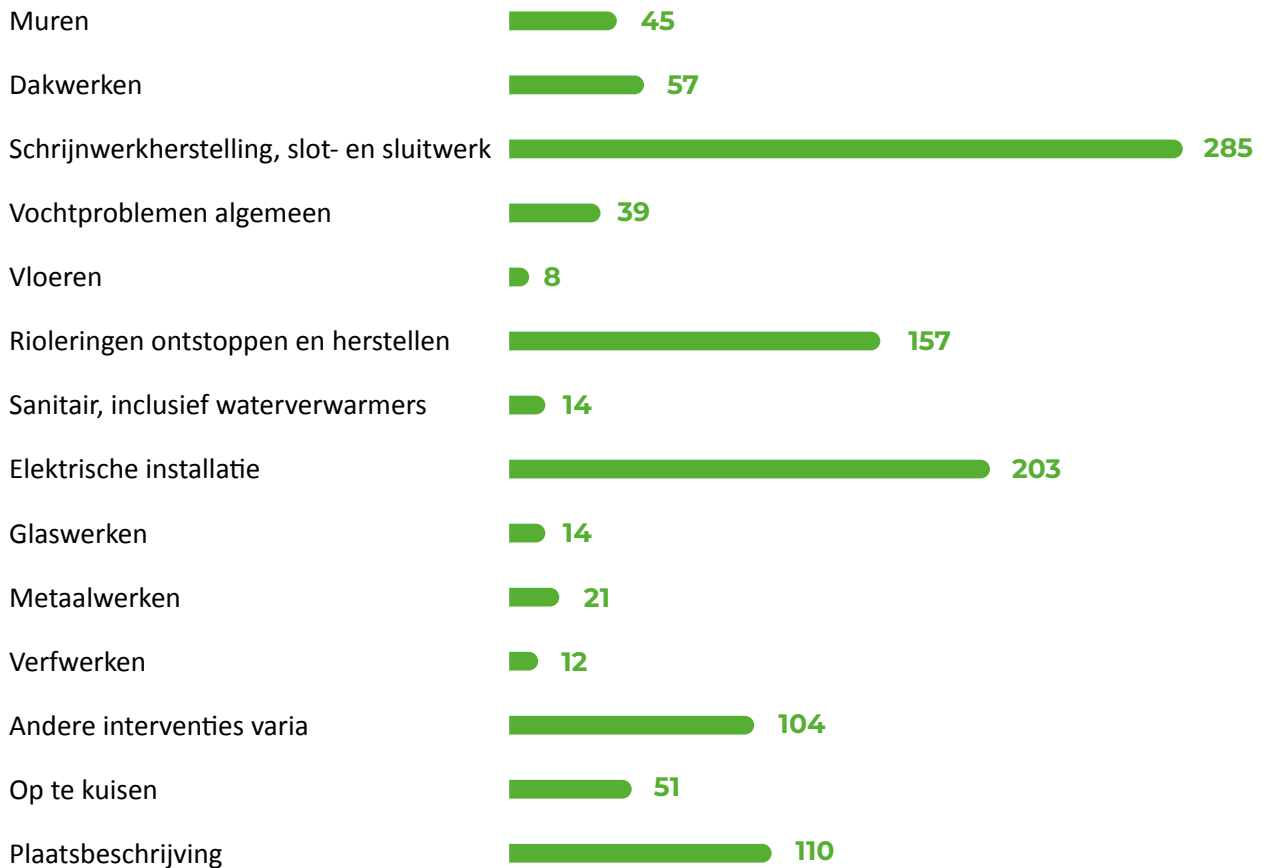
TECHNISCHE MELDINGEN

AANTAL EN TYPE TECHNISCHE MELDINGEN



1120

technische meldingen



In 2022 zijn er in totaal 1120 meldingen bij de technische dienst terecht gekomen en geregistreerd als te behandelen. Deze meldingen werden voor 74 % 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 onderhoudsfirma CALINOVA. CALINOVA voerde in 2022 2.912 interventies uit waarvan 1005 onderhouden en keuring van CV installaties.





ONZE SOCIALE WERKING



ONZE SOCIALE WERKING

ZORGZAME BUURTEN #Iedereenbuitengewoon

Na het afronden van de buurtanalyses die door SAAMO werden uitgevoerd in opdracht van Stad Tongeren was het tijd om met de resultaten aan de slag te gaan samen met alle buurtbewoners, het lokaal bestuur, verenigingen, welzijns- en zorgorganisaties om zo te ijveren voor een zorgzame buurt waarin iedereen zich thuis voelt.

Om dit te kunnen realiseren kon Woonzo rekenen op de bijkomende inzet van 2 nieuwe opbouwwerkers die samen hun schouders zetten onder de buurtinitiatieven die aansluiten op de bevindingen uit de buurtrapporten.

Woonzo werkt met veel enthousiasme nauw met hen samen omdat het de bedoeling is veel van elkaar te leren, zodat buurt-stimulerende initiatieven verder verspreid kunnen worden naar bewoners in de andere gemeenten van het werkgebied.

Een aantal huurders van de wijk Hubensbeemden hebben onder impuls van de zorgcoördinator van Stad Tongeren de eerste stappen gezet om een wijkcomité op te starten.

Woonzo heeft grootse plannen met het buurthuis op Paspoel Anders.

Samen met SAAMO en Zorgzame Buurten wordt in het buurthuis een lokaal centrum opgestart voor ontmoeting, creativiteitsbeleving, talentontdekking, persoonlijke ontwikkeling en ontspanning in groepsverband.

Inwoners van de wijk Paspoel Anders, erkende verenigingen en instellingen die in de wijk actief zijn, alsook de netwerkpartners van Zorgzame Buurten, kunnen het buurthuis huren om er activiteiten en infosessies te laten doorgaan.

Woonzo is bezig met het opstellen van een huishoudelijk reglement om dit allemaal in goede banen te leiden. Een mooi voorbeeld van een huurdersinitiatief is het Crea-Atelier.

Elke dinsdag- en woensdagnamiddag zijn de huurders creatief bezig in het buurthuis.

Er wordt gewerkt aan eigen projecten, bv. diamond painting, breien, naaien, schilderen...

Of er wordt gewerkt rond een thema zoals het maken van Kerstversiering.





Het buurthuis is er voor en door de huurders van Woonzo. Er werd door Zorgzame Buurten dan ook een wedstrijd uitgeschreven voor de bewoners om op de proppen te komen met een originele naam.

Een nieuwe naam voor buurthuis Paspoel

Het buurthuis van Paspoel wordt in de komende jaren het bruisende centrum van de wijk met tal van activiteiten voor en door bewoners en huurders van Woonzo.

Het is dan ook niet meer dan normaal dat zij een nieuwe passende naam mogen kiezen.

Wil je meedoen? Verzin een leuke naam en bezorg dit strookje aan Woonzo of Saamo.

De winnaar wordt beloond met 50 euro aan Ambi-cadeaucheques.

NAAM

ADRES

GSM/TEL



Ik vind

een passende naam voor het buurthuis.

**Zorgzame
Buurten**



100 JAAR WOONZO

Op 3 juli 2022 werd Woonzo 100 jaar.

De geschiedenis van de maatschappij startte in 1922. Kort na WO1 werd **TONGERSHUIS** opgericht met als doel goedkope woningen te verhuren aan minder bedeelde burgers en kroostrijke gezinnen in Tongeren.

Vanaf het einde van de jaren '70 werd het werkgebied uitgebreid naar de gemeenten Borgloon, Riemst en vervolgens Heers en Voeren.

Op 30 september 2011 werd de naam van de maatschappij gewijzigd naar **GEWESTELIJK SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAAPPIJ WOONZO**.

Vandaag verhuurt Woonzo ±1.250 panden en staan er ±1.100 kandidaten op de wachtlijst.

Een team van 16 medewerkers is dagelijks in de weer om de huurders en de kandidaten zo goed mogelijk bij te staan. Deze 100ste verjaardag werd gevierd door diverse activiteiten en initiatieven gedurende het jaar 2022.

Op woensdag 9 maart 2022 werd de aftrap van het feestjaar gegeven.

Tijdens een informele samenkomst met 10 van onze langst hurende bewoners uit de 5 gemeenten van ons werkgebied werden herinneringen opgehaald en ervaringen gedeeld onder het genot van een lekkere lunch en het aansnijden van de feesttaart door onze oudste huurder van 92 jaar uit Borgloon.

Uit Tongeren mochten we twee dames verwelkomen die al sinds februari 1968 hun appartement op de wijk Paspoel I bewonen.

In het kader van 100 jaar Woonzo besloot de Raad van Bestuur de viering klein en intiem te houden met veel aandacht voor degenen die het allerbelangrijkst zijn met name de huurders.

Om hen te bedanken voor het vertrouwen dat ze in ons stellen en de prettige samenwerking. Daarom werd besloten om aan elke huurder van Woonzo een draagtas te schenken met streekproducten uit de vijf gemeenten waar Woonzo actief is.

De voorbije twee jaren leerden ons dat 'Koop Lokaal' in is en steeds meer mensen hiervoor kiezen. Tevens betekende dit initiatief een broodnodig duwtje in de rug van de lokale economie.

In de draagtas bevonden zich Loonse stroop, appelsap uit Voeren, honing uit Heers, jam uit Riemst en Ambiorixspeculoos uit Tongeren.

De 'goodiebags' werden per gemeente verstrekt op verschillende afhaalpunten of werden aan huis afgeleverd.



ONDERZOEK NAAR BUITENLANDSE EIGENDOMMEN

Begin 2021 kondigde minister Matthias Diependaele de strijd aan tegen sociale huurders met eigendom in het buitenland. Sociale huisvestingsmaatschappijen werden in de mogelijkheid gesteld via een raamovereenkomst private onderzoeksbureaus in te schakelen die nagaan of een huurder al dan niet over buitenlands onroerend goed beschikt.

De Raad van Bestuur van Woonzo besliste dat dossiers waar er ernstig vermoeden was van eigendom in het buitenland aan hen dienden voorgelegd te worden om te beslissen of er een vooronderzoek zou opgestart worden.

De huurders werden in de Woonzo krant van januari 2022 op de hoogte gebracht van de regelgeving en dat Woonzo de fraude zou aanpakken. Men werd opgeroepen om eigendom te melden uiterlijk op 15.02.2022.

Er werden geen meldingen gedaan en er werd evenmin geklikt.

De sociale dienst heeft op basis van eigen bevindingen en omfloerste meldingen van andere huurders een

overzicht opgesteld van huurders waar er vermoedens van eigendom in het buitenland zouden kunnen zijn.

Er werd een vooronderzoek opgestart voor 10 huurders.

Deze dossiers werden toegewezen aan drie private onderzoeksbureaus:

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Focus handhaving BV | 2 dossiers Kosovo
2 dossiers Marokko
1 dossier Spanje
1 dossier Griekenland |
| 2. BDO | 1 dossier Rusland
1 dossier Congo
1 dossier Angola |
| 3. Bureau buitenland België | 1 dossier Turkije |

In één dossier voor Marokko bleek dat huurder beschikte over buitenlandse eigendom en derhalve geen recht meer had op zijn sociale woning.

Op 26.10.2022 werd de opzeg betekend en werd de sociale korting t.b.v. 18.488,59 euro teruggevorderd vanaf 2016.

HERHUISVESTING PASPOEL ANDERS

In het kader van de derde fase van de herhuisvesting Paspoel Anders werden de laatste huurders van Paquaylaan 4 geherhuisvest in de blok van Thyslaan nummer 11.

Op 10 en 11 augustus 2022 werd hen in een groepsessie in de zaal van Paspoel Anders een voorstelling gegeven van de ligging en eigenschappen van hun appartement.

Tevens werden de contracten getekend, de ingaande plaatsbeschrijvingen opgesteld en de sleutels overhandigd.

De verhuizingen, gefinancierd door Woonzo en uitgevoerd door de firma DAC, vonden plaats vanaf 22 augustus 2022. Ingang contract per 01/9/2022.

Op 17/11/2022 werd dezelfde procedure herhaald voor de 34 te verhuren appartementen te Thyslaan 19.

Deze appartementen werden volgens het heersende toewijzingsreglement bestemd voor externe kandidaat-huurders op de wachtlijst van Woonzo. Ingang contract per 01/12/2022.

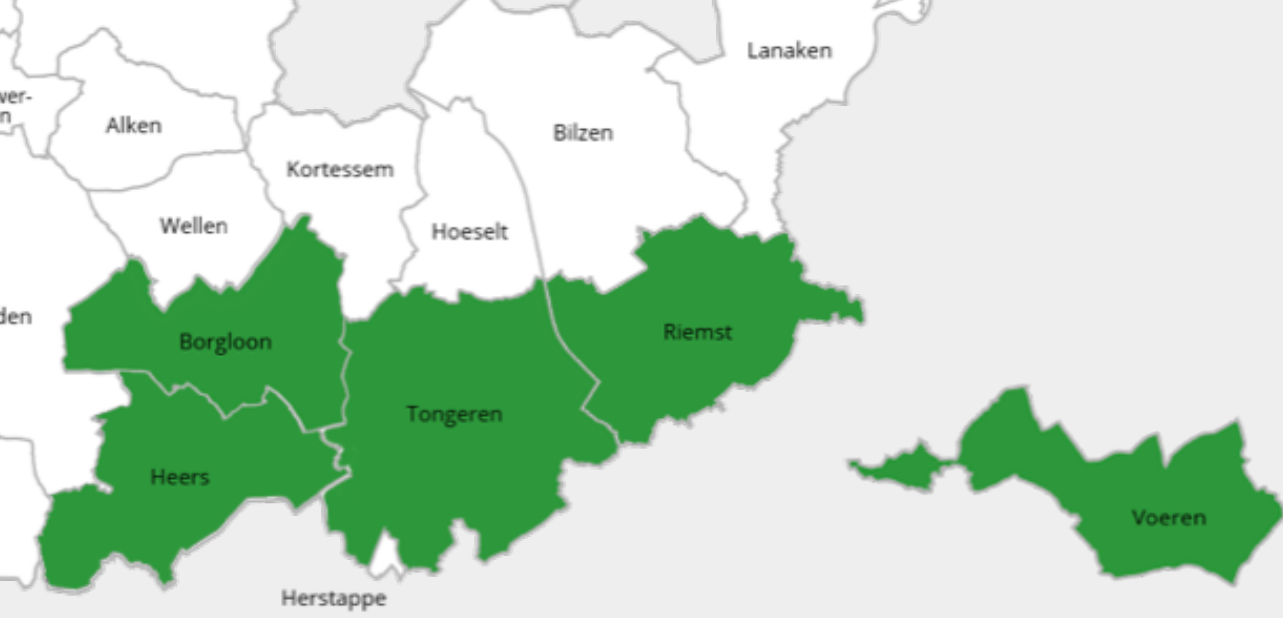




ONZE BOUW- EN RENOVATIEACTIVITEITEN



ALGEMEEN
TONGEREN
BORGLOON
HEERS
RIEMST



ALGEMEEN



ZONNEPANELEN ASTER

PASPOEL ANDERS + HUBENSBEEMDEN

Uitrol van zonnepanelen over heel het patrimonium

architect ontwerper:

► ASTER cv

uitvoerende aannemer:

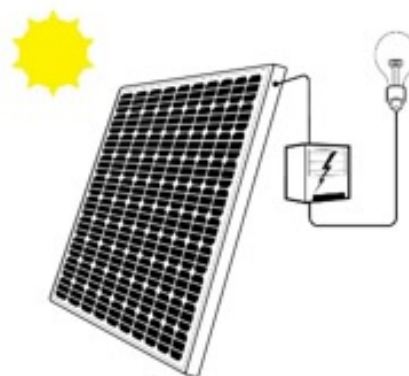
► ENERGYVISION uit Gent

budget:

- € 148.351,22 opstartkost (894,43 kWp)
- € 98,35 jaarlijkse vergoeding per kWp

datums:

start der werken: 5 juni 2023



Principe:

De sociale huisvester plaatst panelen.

De sociale huurder betaalt de huisvester voor het direct verbruik van opgewekte stroom en krijgt hiervoor voordeeltarief (28 procent goedkoper dan het sociale tarief, 34 procent goedkoper dan de reguliere tarieven).

Bij appartementsgebouwen panelen plaatsen op gemeenschappelijk deel (de energiekosten van de gemeenschap kunnen hiermee worden gereduceerd).

DESIGN & RENOVATE 2023

PROEFPROJECT WONEN VLAANDEREN

Zoektocht naar principes om te komen tot energieneutraal patrimonium

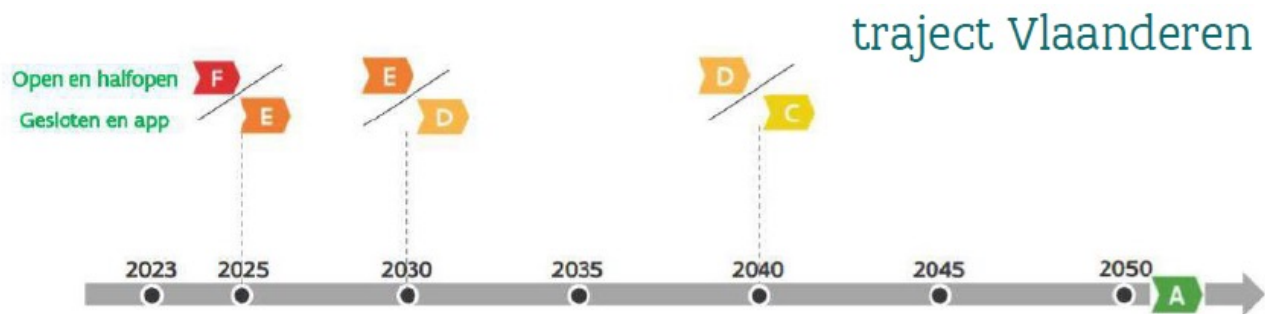
Kandidatuurstelling proefproject “Design & Renovate”
 ingediend dossier: wijk Hubensbeemden.

Doel: optimalisatie van alle woningen naar EPC-label A
 (= doelstelling 2050)

Visie SHM - minimumniveau				
Geplande en uitgevoerde werken:				
Vervanging en isolatie daken (uitgevoerd 2022)				
Plaatsing zonnepanelen (Aster - gepland midden 2023)	***			
Vervangen gaswandketel	*** via lopende aanbesteding met onderhoud CV/San			
Visie uit te voeren werken:	Info	Detailinfo	EPC-kengetal	Label
Huidige situatie			505	F
Spouwisolatie	Naar vermoeden is er 5cm spouwisolatie aanwezig Destructief onderzoek gepland in april	Simulatie 5cm isolatie (materiaal ongekend)	385	D
Vloerisolatie	Naar vermoeden is er 5cm isolatie aanwezig Destructief onderzoek gepland in april	Simulatie 5cm isolatie (materiaal ongekend)	315	D
Buitenschrijnwerk vervangen	U-waarde $\leq 1,35$ ramen en deuren / $\leq 1,50$ poort	Ug 1,0 / g-waarde 0,53	277	C
Vervangen verwarmingsketel ***		96% rendement (tov boverste verbrandingswaarde) Radiatoren met thermostatische kranen + buitervoeler [Epc-label sanitair: Klasse A - tapprofiel X]	164	B
Ventilatiesysteem (C+)	Reductiefactor $< 0,43$ (individuele klepstuuring)	m-factor 1,22 / f-factor 0,43	139	B
Zonnepanelen ***	4kWp (gemiddeld)	4kWp (gemiddeld)	91	A
Blowerdoortest	Resultaat $< 4m3/u/m2$		71	A
Vloeren	Nieuwe vloerafwerking	Geen impact op EPC		
Keuken	Nieuwe keuken	Geen impact op EPC		
Badkamer	Nieuwe badkamer	Geen impact op EPC		

PATRIMONIUM 2050

ANALYSE VAN HELE PATRIMONIUM + UITWERKEN VAN TOEKOMSTVISIE



Technische dienst van Woonzo is bezig met een grondige analyse van het volledige patrimonium i.f.v. de doelstelling 2050 (In 2050 dienen alle EPC's te voldoen aan label A oftewel kengetal < 100)

Stappenplan:

1. Bezoek aan alle projecten:

1. Controle op stabiliteit
2. Controle inzake veiligheid (aanwezigheid asbest, verplichte keuringen,...)
3. Inventarisatie isolatiematerialen
4. Controle planconformiteit

2. In functie van de EPC- en gebouwscore kijken hoe lang het gebouw nog verhuurbaar is.

3. In functie van het resultaat van stappen 1 en 2 keuze maken wat er met gebouw dient te gebeuren:

1. Renovatie Totaal- of Deel-
2. Vervangingsbouw
3. Verkoop

4. Opmaak budgettering in functie van resultaat stap 3.

5. Inplanning in renovatieplanner-tool Wonen in Vlaanderen.



TONGEREN



haalbaarheidsstudie

voorontwerp

bouwvergunning

definitief ontwerp

aanbesteding

in uitvoering

opgeleverd

verhuurd

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 4

THYSLAAN TE TONGEREN - 61 APP.

Bouwen van 192 sociale huurappartementen

architect ontwerper:

► S333 Architecture & Urbanism, Londen

uitvoerende aannemer:

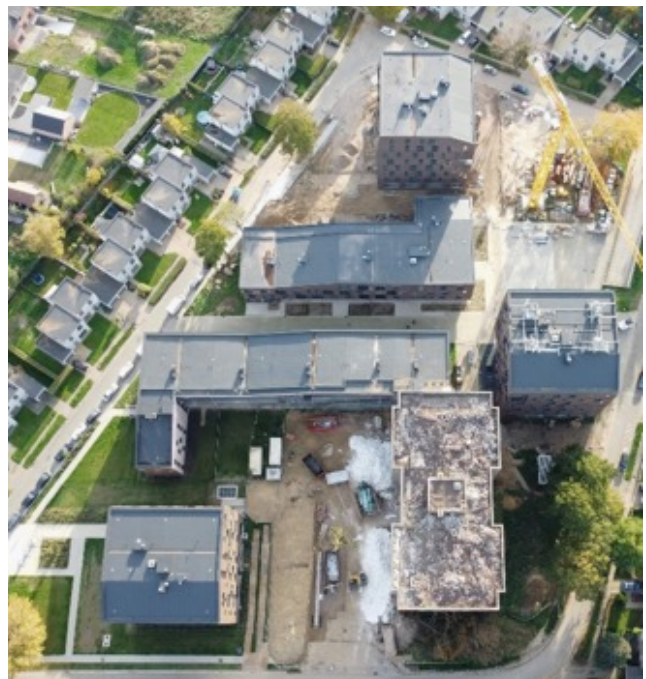
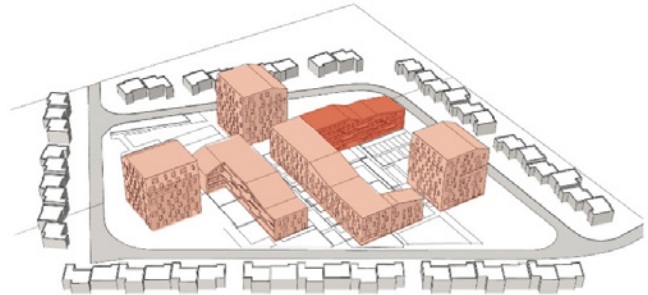
► STRABAG NV uit Genk

budget:

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

datums:

start der werken: 9 mei 2016
aanvang fase 4: najaar 2022



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: 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 + CONVENT TONGEREN
--- 105 APPARTEMENTEN

uitvoerende aannemer:

► THERMOVAULT uit Genk

budget:

► € 38.960,- excl. BTW

datums:

start der werken: 1 mei 2022
oplevering voorzien: zomer 2022

THERMOVAULT

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**

BINNENVELDJE

KLAPROOSSTRAAT TE TONGEREN

Bouwen van 25 sociale huurwoningen

architect ontwerper:

► architectenbureau Michel Janssen uit Tongeren

uitvoerende aannemer:

budget:

► € 4.625.000, bouwkost excl. btw / erelonen

datums:

start der werken: voorjaar 2024

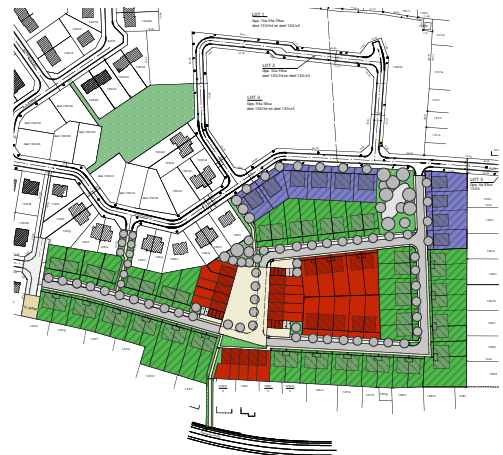
oplevering:

verhuurd vanaf:

Door te hoge marktprijzen (als gevolg van corona, oorlog- en energiecrisis) heeft het dossier even 'on hold' gestaan.

Gezien de markt terug stabiel is en er tijdelijk een verhoging is van het budget met 7 % : opnieuw doorstart.

Alle lopende dossiers worden nu al herwerkt naar de 'normen 2050' = PV-panelen, vloerverwarming, warmtepomp,...



STANDBEELD VAN AMBIORIX, 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: najaar 2024

verhuurd vanaf:





ZWEVENDE KAPEL HELSHOVEN



DE BLOESEM 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:

► € 1.665.000 excl. btw / erelonen

datums:

start der werken: zomer 2024

voorlopige oplevering:

verhuurd vanaf:

Door te hoge marktprijzen (als gevolg van corona, oorlog- en energiecrisis) heeft het dossier even 'on hold' gestaan.

Gezien de markt terug stabiel is en er tijdelijk een verhoging is van het budget met 7 % : opnieuw doorstart.

Alle lopende dossiers worden nu al herwerkt naar de 'normen 2050' = PV-panelen, vloerverwarming, warmtepomp,...





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:

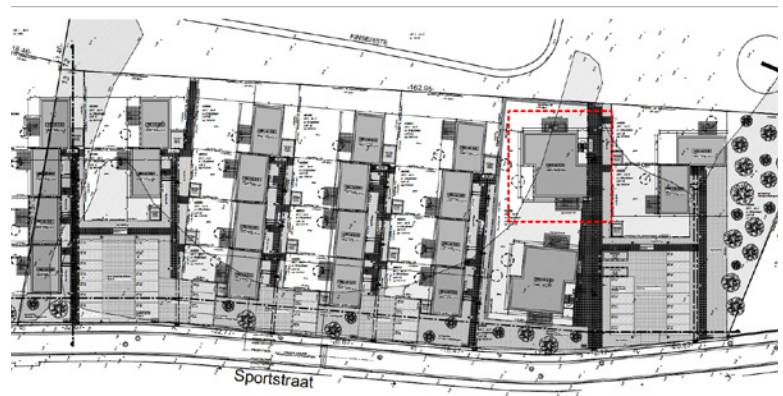
► € 700.000,00 excl. btw / erelonen

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:

► € 7.465.000,00 excl. btw / erelonen

datums:

start der werken: voorjaar 2024

voorlopige oplevering:

verhuurd vanaf:

Door te hoge marktprijzen (als gevolg van corona, oorlog- en energiecrisis) heeft het dossier even 'on hold' gestaan.

Gezien de markt terug stabiel is en er tijdelijk een verhoging is van het budget met 7 % : opnieuw doorstart.

Alle lopende dossiers worden nu al herwerkt naar de 'normen 2050' = PV-panelen, vloerverwarming, warmtepomp,...





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:

► € 1.850.000

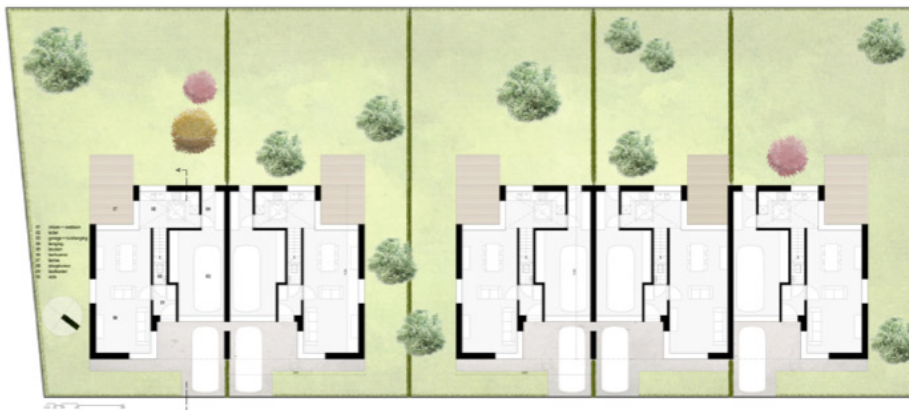
datums:

start der werken: najaar 2023
voorlopige oplevering:
verhuurd vanaf:

Door te hoge marktprijzen (als gevolg van corona, oorlog- en energiecrisis) heeft het dossier even 'on hold' gestaan.

Gezien de markt terug stabiel is en er tijdelijk een verhoging is van het budget met 7% : opnieuw doorstart.

Alle lopende dossiers worden nu al herwerkt naar de 'normen 2050' = PV-panelen, vloerverwarming, warmtepomp,...



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