

Zonnige Kempen

Grote Markt 39
2260 Westerlo
T 014 54 19 41
Info@zonnigekempen.be
BTW BE 0404.221.368
www.zonnigekempen.be

verslag van de raad van bestuur 2022

ZONNIGE KEMPEN

ZONNIGE KEMPEN

verslag van de raad van
bestuur **2022**



verslag van de raad van
bestuur

2022

INHOUD

	Voorwoord	4
I	Raad van bestuur & personeel	6
II	Met open blik	10
III	Projecten	14
IV	Wij bouwen verder	20
V	Leef!	29
VI	Zonnige Kempen in cijfers	40
VII	Vooruitblik	48

Walter Horemans,
Voorzitter Zonnige Kempen

VOORWOORD



Beste lezer

U leest hier het laatste voorwoordje van ons allerlaatste jaarverslag...

RIP ZONNIGE KEMPEN

Een verhaal van meer dan 60 jaar bouwen, verkopen en vooral verhuren is ten einde... Maar, geen nood en zeker niet getreurd: "er is leven na de dood", zingt de Nederlands cabaretier Freek De Jonge!

Het nieuwe woonverhaal is intussen geschreven en volop uitgetekend en de fusie is zo goed als afgerond. Lang leve LeefGoed!

“In paradisum
deducant te angeli
in tuo adventu
suscipiant te
martyres...”

zingt men vaak op het einde
van een plechtige rouwviering

Ook deze nieuwe woonmaatschappij zal bijzondere aandacht blijven geven aan de impact van de sociale woningbouw op zowel de leefgemeenschap als het leefmilieu.

We willen in de toekomst blijven uitmunten in een ecologisch verantwoord, zuinig en efficiënt beleid. Met een gezonde blik op de toekomst!

Lang leve LeefGoed!

Voorzitter voor nog even ...
Walter Horemans

RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter & Directeur

Horemans Walter
Van Kerckhoven Eugene
Eelen Anneleen

Berlaar
Westerlo
Westerlo

Voorzitter
Ondervoorzitter
Algemeen directeur

Leden

Anthonis Willy
Gebruers Mizel
Helsen Paul
Horemans Walter
Huyskens Rigo
Maes Mieke
Sels Frank
Taelman Martine
Van den Wouwer Mark
Van Kerckhoven Eugene
Van Olmen Mien
Verbeeck Paul
Vrins Stefanie

Heist-op-den-Berg
Vorselaar
Westerlo
Berlaar
Hulshout
Pulderbos
Laakdal
Bouwel
Herselt
Westerlo
Herentals
Nijlen
Herenthout

Afgevaardigde gemeente Heist-op-den-Berg
Afgevaardigde gemeente Vorselaar
Afgevaardigde gemeente Westerlo
Voorzitter / Afgevaardigde gemeente Berlaar
Afgevaardigde gemeente Hulshout
Afgevaardigde gemeente Zandhoven
Afgevaardigde gemeente Laakdal
Afgevaardigde gemeente Grobbendonk
Afgevaardigde gemeente Herselt
Ondervoorzitter / Afgevaardigde privé-aandeelhouders
Afgevaardigde Provincie Antwerpen
Afgevaardigde gemeente Nijlen
Afgevaardigde gemeente Herenthout

Bedrijfsrevisor

Wim Rutsaert

MOORE

PERSONEEL

Vaste werknemers

Aerts Christel
Bekaert Tamara
Bisschops Bart
Crols Peter
Daniëls Liesbeth
De Vroey Isabelle
Eelen Anneleen
Engels Nathalie
Hendrickx Savanne
Heylen Ann
Heylen Ingrid
Lemmens Tom
Mampaey Luc
Pauwels Kristien
Robberecht Sonja
Struyf Bo
Swolfs Samira
Van Avesaat Sarah
Van der Flaas Bart
Van der Flaas Joris
Van Rooy Vincent
Verbercht Philippe
Vereycken Joël
Verheyen Katrien
Wuyts Ellen

Herselt
Westerlo
Westerlo
Retie
Schaffen
Geel
Westerlo
Herselt
Geel
Laakdal
Hulshout
Olen
Koersel
Westerlo
Merksplas
Westerlo
Olen
Ham
Geel
Meerhout
Westerlo
Grobbendonk
Herselt
Geel
Lille

Team administratie
Team aankoop
Team projecten
Afdelingshoofd administratie en financiën
Team onderhoud en herstellingen
Team administratie
Algemeen directeur
Team financiën
Team communicatie
Team administratie
Team onderhoud en herstellingen
Team leefbaarheid
Team onderhoud en herstellingen
Team financiën
Team projecten
Team projecten
Team verhuring
Team leefbaarheid
Team projecten
Team projecten
Team verhuring
Team onderhoud en herstellingen
Team verhuring / onderhoud en herstellingen
Team communicatie
Team leefbaarheid

Tijdelijke/externe contracten

Rastelli Annemie
Swinen An
Vandendijck Robin

Tervuren
Kaggevinne
Kapellen

Afdelingshoofd patrimonium
Team administratie / onderhoud en herstellingen
Team administratie

ORGANISATIESCHEMA

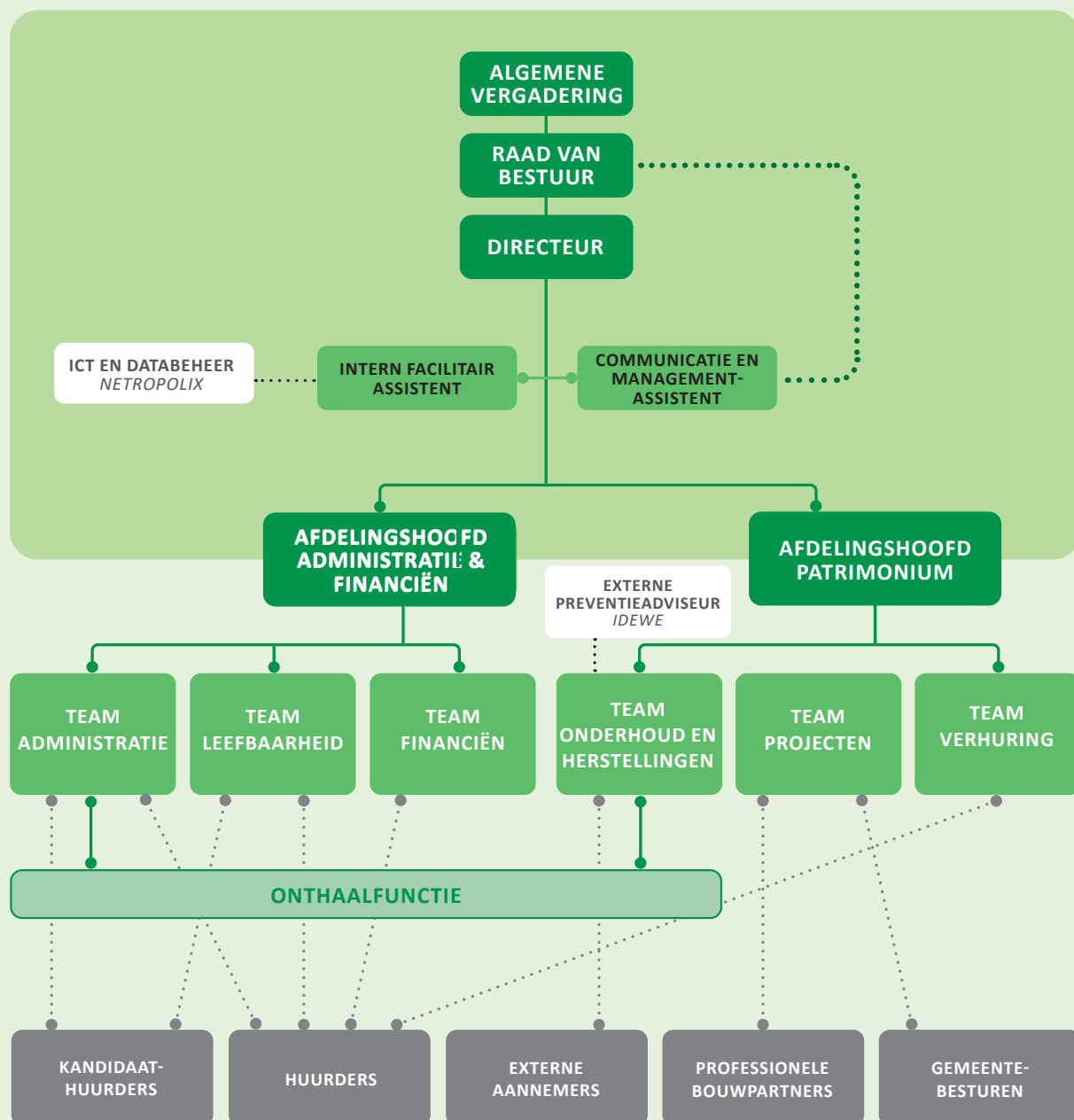




Foto: Teambuilding Zonnige Kempen (juni 2022)

MET OPEN BLIK

2022 was het jaar waarin we, samen met onze fusiepartners, het plan voor de transitie naar de woonmaatschappij uittekenden. Vanaf 1 juli 2023 mag in elk werkingsgebied, vastgelegd door de Vlaamse regering, immers slechts één woonactor actief zijn: de woonmaatschappij.

1 woonactor

11 lokale besturen uit Neteland en Zuiderkempem hebben in de zomer van 2021 gekozen voor één grote woonactor met een sterke organisatie en een heel lokale en toegankelijke dienstverlening. Zo worden de huurmaatschappijen Zonnige Kempem, De Woonbrug en Geelse Huisvesting, de koopmaatschappij Kleine Landeigendom Zuiderkempem en de sociale verhuurkantoren SVK Zuiderkempem en SVK ISOM samengebracht in één sterke woonactor.

Macro-structuur

Midden 2022 werd een 'ontwerpgroep' samengesteld uit medewerkers van de zes fusiepartners. Zij kregen de opdracht om, met begeleiding van een externe consultant, een voorstel uit te werken voor de macrostructuur van onze woonmaatschappij.

De stuurgroep en de burgemeesters van de gemeenten die in de toekomst het werkingsgebied van onze woonmaatschappij zullen vormen, keurden volgende structuur goed:

- front-office, georganiseerd op drie locaties met achterliggende back-office
- dienstverlening naar onze klanten toe, zowel op vlak van financiële als technische en sociale dienstverlening
- creatie van ons patrimonium, zowel nieuw- en vernieuwbouw, ingrijpende renovatieprojecten als inhuring en verwervingen
- ondersteunende organisatie brede functies zoals financiën, ICT, HR en alle andere supportfuncties
- Directeur dienstverlening: Kris Vanlommel (huidig coördinator SVK Zuiderkempem)
- Directeur bouwen: Jef Schoors (huidig directeur De Woonbrug)
- Directeur financiën en HR (inclusief aankoop, juridische zaken als personeelszaken): Yasmine Driesmans (huidig directeur Geelse Huisvesting)
- Teamleider sociaal: interne vacature
- Teamleider technisch: interne vacature

Invulling organogram

De procedure voor de invulling van de directiefuncties vond eind december 2022 en begin januari 2023 plaats en leidde tot volgende resultaat:

- Algemeen directeur: Paul Decckers (huidig directeur Kleine Landeigendom Zuiderkempem)
- Directeur front-office en verhuring (inclusief toewijzingen, beheer huuradministratie,...): Ilse Vanhoof (huidige directeur De Woonbrug)

De verdere invulling van de functieprofielen in de toekomstige afdelingen zal gebeuren na een personeelsbevraging, deels via een online enquête en deels via individuele gesprekken in het voorjaar van 2023. We streven ernaar om half april 2023 het volledige organogram ingevuld te hebben.

De nieuwe woonmaatschappij zal op 1 juli 2023 van start gaan met 102 medewerkers, goed voor 85,7 VTE's.

ORGANOGRAM

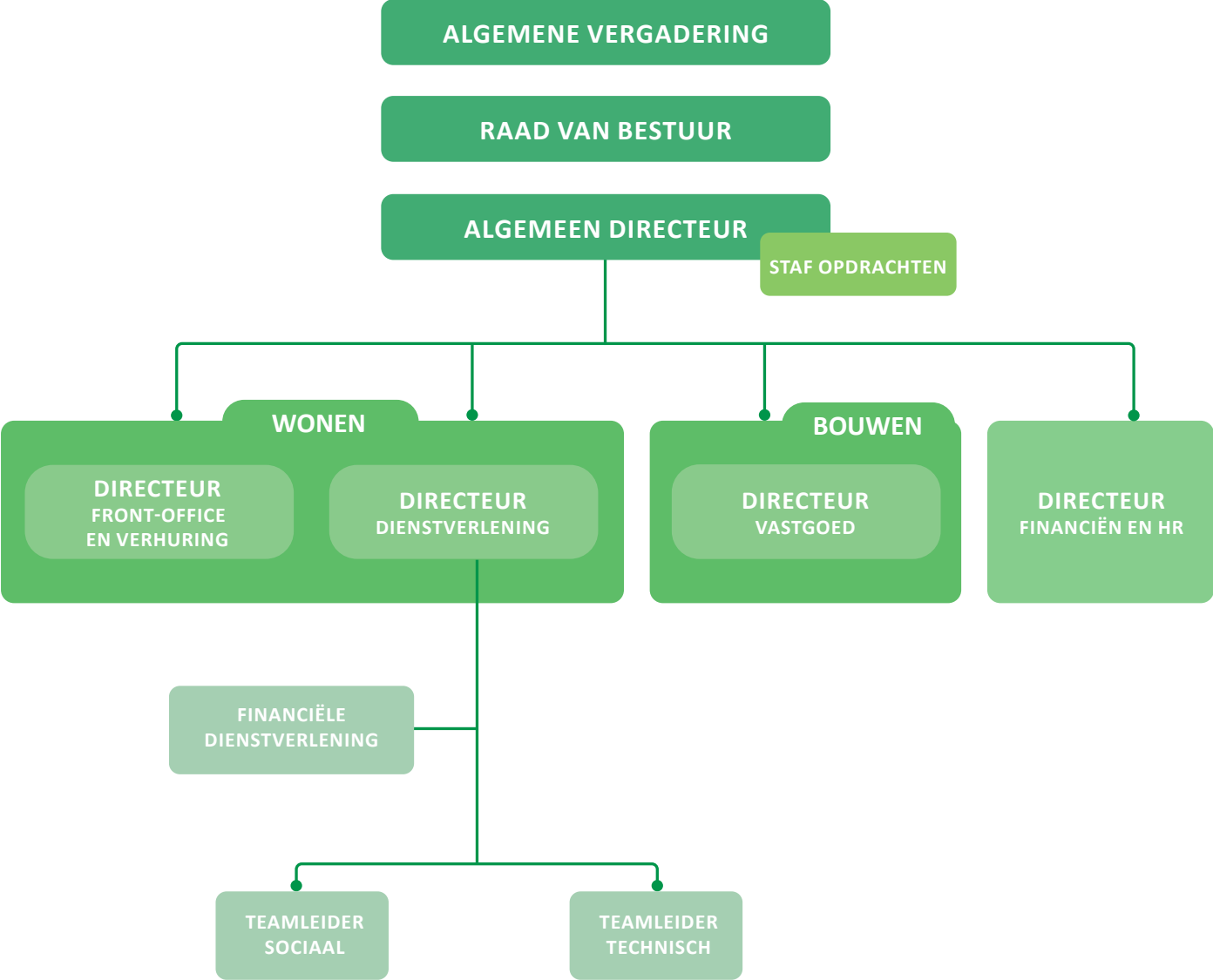
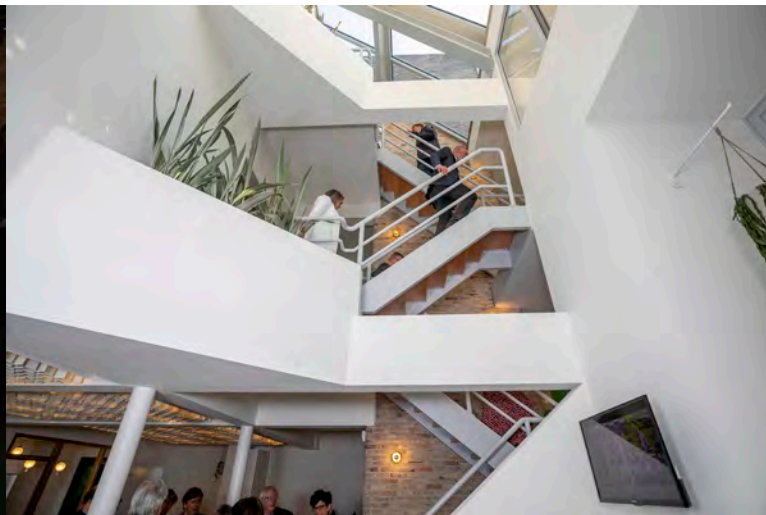




Foto: Teambuilding Zonnige Kempen (oktober 2022)

PROJECTEN



Foto's: Opening circulair kantoor Zonnige Kempen © Joren De Weerd

OPENING NIEUW KANTOOR

Op vrijdag 22 april was het eindelijk zover. We gooiden de deuren van ons nieuwe circulair kantoor in Westerlo open voor een plechtige opening. Met dat kantoor zetten we een stap verder in duurzaamheid en geven we heel wat bestaande materialen een nieuw leven. Het houten plafond is bijvoorbeeld gemaakt van parket uit de oude woning van dokter Van Bockstal in Vorselaar, die Zonnige Kempen renoveerde tot zes appartementen.

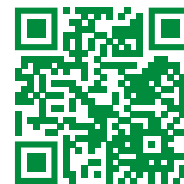
Ons circulair kantoor, dat is:

- bestaande materialen een extra leven geven
- grondstoffen minimaal gebruiken en maximaal hergebruiken
- minder afval
- creatief denken
- een stap verder durven zetten in duurzaamheid
- inspiratie voor hoe we in de toekomst ook onze woonprojecten circulair kunnen aanpakken
- goed voor onze maatschappij, het milieu en onze bewoners

Bekijk de reportage van regionale tv-zender RTV.



Breng een virtueel bezoek aan ons kantoor en ontdek alle circulaire ingrepen.



KOOPWONINGEN

Balderdorp Berlaar

Dit jaar werden de vier zeer energiezuinige eengezinswoningen en twee appartementen aan de F.J. Houbenstraat verkocht. Die wooneenheden maken deel uit van het eerste project sociale koopwoningen van Zonnige Kempen in Berlaar. In dezelfde wijk bouwden we ook zeven eengezinswoningen die midden 2020 al in verhuring gingen.

Op basis van ons inschrijvingsregister bekeken we welke kandidaat-kopers aan de beurt waren. Zij ontvingen van onze administratie een brief met info over de verkoopprijzen, woningtypes, bouwplannen... Wie nog steeds interesse toonde en voldeed aan de voorwaarden voor het kopen van een sociale woning, werd uitgenodigd voor een bezoekenmoment begin juni 2021.

Eind 2021 werden alle woningen en de appartementen toegewezen. De effectieve ondertekening van de koopaktes vond begin 2022 plaats.

RTV bracht het kijkmoment voor onze kandidaat-kopers in beeld.

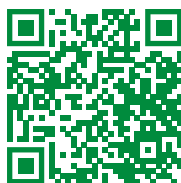


Foto: Koopwoningen Berlaar © Joren De Weerd

“In onze projecten streven we naar een gezonde mix van huur- en koopwoningen en daar zijn we ook in deze wijken in geslaagd.”

Laathof Westerlo

Met 31 huur- en 7 koopwoningen is ook Laathof een gemengd project. Deze wijk ligt op een boogschuit van ons kantoor (tussen Rodekruisstraat en Guldenspoorenlaan) in Westerlo. Voor de verkoop van de woningen werken we samen met Kleine Landeigendom Zuiderkempen (KLZ). Zij verzorgen de verkoopadministratie en toewijzing in opdracht en voor rekening van Zonnige Kempen.

Eerst wordt de wachtlijst van kandidaat-kopers van Zonnige Kempen uitgeput, waarna KLZ haar eigen lijsten aanspreekt. We verwachten dat we de woningen begin 2023 kunnen toewijzen zodat de eigenaars in de lente in hun woningen kunnen.

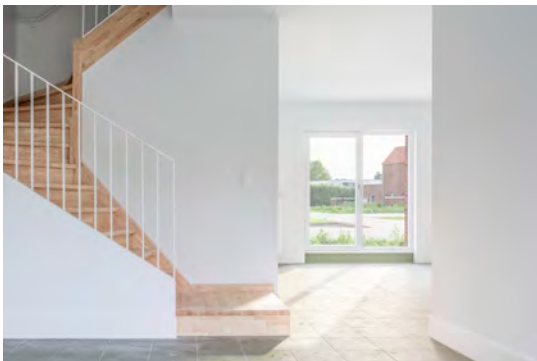
NIEUWBOUW IN VERHURING

Nieuwstraat Vorselaar

In augustus namen de eerste bewoners hun intrek in het nieuwbouwproject op de hoek van de Nieuwstraat en Veldstraat in Vorselaar.

Het project telt 19 wooneenheden - met 1 tot 4 slaapkamers - en ook enkele mindervalidewoningen. Onze bewoners kunnen hier duurzaam verwarmen dankzij het collectieve warmtepompsysteem dat gebruik maakt van geothermie. Sanitair warm water wordt in de eerste plaats opgewekt met behulp van thermische zonnepanelen. De bewoners kunnen daarnaast gebruikmaken van ondergrondse afvalcontainers, een collectieve fietsenberging en het deelwagensysteem van gemeente Vorselaar.

Op vrijdag 9 december openden we dit project plechtig. De architecten van OM/AR verzorgden rondleidingen op de site. De aanwezigen mochten daarna binnenkijken in enkele woningen.



Foto's: Koopwoningen Westerlo © Pieter Rabijns



Foto's: Nieuwstraat Vorselaar © Nico Van Orshoven (OM/AR)

Bekijk de reportage van RTV over dit project.





Foto's: Laathof Westerlo © Pieter Rabijns

Laathof Westerlo

September was wederom een drukke maand voor de collega's van team verhuringen. Maar liefst 31 gezinnen vonden een nieuwe thuis in Laathof.

Tal van duurzame technieken zijn hier voorzien:

- De dreefwoningen hebben een centrale stookplaats met twee gascondensatieketels en een warmtekrachtkoppeling, kortweg WKK. Die zorgen samen voor verwarming en sanitair warmwater. Voor de sanitaire warmwaterproductie worden zonneboilers als voorverwarming ingezet.
- De WKK produceert tegelijkertijd warmte en elektriciteit. Deze elektriciteit wordt ingezet voor het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik van de dreef- en hofwoningen.

- De hofwoningen beschikken over een centrale verwarmingsinstallatie met elektrische lucht-water-warmtepomp die het grootste gedeelte van de verwarmingsbehoefte op zich neemt. Een condensatieketel op gas springt bij op piekmomenten. Deze ketel zorgt ook voor de sanitaire warmwaterproductie. Ook hier wordt een zonneboiler ingezet voor de voorverwarming van het sanitaire warmwater.

In een latere fase werden, in het kader van ASTER, zonnepanelen geplaatst. Alles over ASTER lees je in een volgend hoofdstuk.

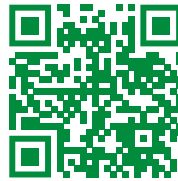
Bevelschrans Nijlen

Ons eerste sociale huisvestingsproject in de Nijlense deelgemeente Bevel heette in het najaar 11 gezinnen welkom.

De woningen in het centrum van Bevel liggen ingebed in een landelijke omgeving, zijn zeer goed georiënteerd en openen zich naar het groene, naastgelegen landschap. Dat resulteert in een schitterend uitzicht waarvan onze bewoners genieten. A33 architecten koos voor een aaneengesloten bebouwing.

Ook in dit project trok Zonnige Kempen de kaart van duurzaamheid. Een collectieve installatie voorziet alle wooneenheden van sanitair warm water en verwarming. De installatie aan de Kiezelweg is uitgerust met een zonneboiler, waardoor er via een systeem van voorverwarming steeds zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van gratis zonnewarmte.

Voor de gevelafwerking van de woningen werden gevelpannen gebruikt. Die vormen een pallet aan kleuren: rood, bruin en zwart. Het volledige dak werd als extensief groendak uitgevoerd.



Bekijk de reportage van RTV over dit project.



Foto: Bevelschrans Nijlen © Joren De Weerd



Foto: Dronebeeld Bevelschrans Nijlen

WIJ BOUWEN VERDER



Foto: Dronebeeld werf Koekoekstraat Nijlen (februari 2023)

NIEUW OPGESTARTE PROJECTEN

BERLAAR



• Vinkenhof

BERLAAR



• Balderdorp

BOOISCHOT



• Cardijnlaan



AANTAL WOONEENHEDEN : 50

ARCHITECT : ARCHITECTENATELIER

STAVAZA 31/12 : AANNEMER PIT AANGESTELD

Renovatie



AANTAL WOONEENHEDEN : 12

ARCHITECT : DAMMAN

STAVAZA 31/12 : WERFFASE

Nieuwbouw Design & build



ARCHITECT : KPW ARCHITECTEN

STAVAZA 31/12 : OPMAAK SLOOPDOSSIER

Sloop

GROBBENDONK



AANTAL WOONEENHEDEN : 10
ARCHITECT : DAS
STAVAZA 31/12 : SCHETSONTWERP
Renovatie

GROBBENDONK



AANTAL WOONEENHEDEN : 18
ARCHITECT: MADE ARCHITECTS
STAVAZA 31/12 : SCHETSONTWERP
Renovatie bejaardenwoningen

HERENTHOUT



AANTAL WOONEENHEDEN : 17
ARCHITECT: ONTWERPATELIER PETER JANNES
STAVAZA 31/12 : SCHETSONTWERP
Nieuwbouw

HERSELT



AANTAL WOONEENHEDEN : 20 + 18
ARCHITECT: CUYPERS & Q
STAVAZA 31/12 : SCHETSONTWERP
Nieuwbouw en vernieuwbouw

LAAKDAL



AANTAL WOONEENHEDEN : 28
ARCHITECT: OMAR
STAVAZA 31/12 : SCHETSONTWERP
Nieuwbouw en vernieuwbouw

LAAKDAL



AANTAL WOONEENHEDEN : 15
ARCHITECT: APART ARCHITECTEN
STAVAZA 31/12 : BOUWAANVRAAG
Nieuwbouw

NIJLEN



AANTAL WOONEENHEDEN : 10
ARCHITECT : DURABRIK
STAVAZA 31/12 : WERFFASE
Nieuwbouw Design & build

VORSELAAR



AANTAL WOONEENHEDEN : 11
ARCHITECT : WEST ARCHITECTEN
STAVAZA 31/12 : SCHETSONTWERP
Vernieuwbouw

WESTERLO



AANTAL WOONEENHEDEN : 6
ARCHITECT : PLUSOFFICE ARCHITECTS
STAVAZA 31/12 : IN AANBESTEDING (AANNEMER)
Nieuwbouw

WESTERLO



Crilsplein



AANTAL WOONEENHEDEN : 8
ARCHITECT : B+ ARCH
STAVAZA 31/12 : SCHETSONTWERP
Vernieuwbouw

WESTERLO



Schietboomstraat



AANTAL WOONEENHEDEN : 10
ARCHITECT : WEST ARCHITECTEN
STAVAZA 31/12 : SCHETSONTWERP
Vernieuwbouw

ZANDHOVEN



Veerstraat



AANTAL WOONEENHEDEN : 6
ARCHITECT : B+ ARCH
STAVAZA 31/12 : SCHETSONTWERP
Vernieuwbouw

ASTER

2022 was het jaar dat de uitrol van ASTER in een stroomversnelling kwam. ASTER is een initiatief van de Vlaamse sociale huisvestingssector waaraan ook Zonnige Kempen meewerkt. Eén van de hoofddoelstellingen van ASTER de komende jaren is het plaatsen van maar liefst 400.000 zonnepanelen op de daken van sociale woningen. Met die investering willen de sociale huisvestingsmaatschappijen de energiefactuur van hun bewoners verlagen.

Financieel voordeel voor bewoners

ASTER, de coöperatieve vennootschap opgericht voor en door de sociale huisvestingssector, ondersteunt sociale huisvestingsmaatschappijen maximaal bij de activering van hun zonnepotentieel en bij andere energie- en duurzaamheidsvraagstukken.

De bewoners van sociale woningen met ASTER-zonnepanelen betalen op het moment dat de zon schijnt een tarief dat ongeveer 25% lager ligt dan het sociaal tarief of het markttarief.

De Vlaamse regering bepaalt de tarieven en garandeert zo dat de gelijktijdig verbruikte zonnestroom de goedkoopste elektriciteit is voor de sociale huurders. Zij betalen enkel voor de zonnestroom die ze verbruiken wanneer de zon schijnt. Er zijn voor de bewoners geen bijkomende kosten.

Win-winsituatie

Sociale huurders kunnen niet altijd investeren in zonne-energie, vaak omdat ze niet de financiële middelen hebben, maar ook omdat ze geen eigenaar zijn van de woning. Dankzij ASTER helpen we de energiefactuur van onze huurders te verlagen en helpen we energiearmoede aan te pakken. Dat we zo ook ons steentje bijdragen aan een beter klimaat, is natuurlijk mooi meegenomen. Een win-winsituatie dus.

De elektriciteit die niet wordt verbruikt, verkopen de sociale huisvestingsmaatschappijen aan Energie.be. De opbrengsten vloeien volledig terug naar de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale huurders die geen directe toegang hebben tot zonne-energie. De opbrengsten kunnen ook worden gebruikt voor andere duurzaamheidsinitiatieven van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Beluister het interview van Radio 2 met onze algemeen directeur Anneleen Eelen.



In deze video is Sven Van Elst, algemeen directeur van ASTER, aan het woord in onze wijk Laathof in Westerlo.

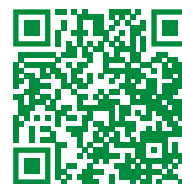




Foto: Dronebeeld zonnepanelen Lijsterplein Vorseelaar (februari 2023)



Foto: Dronebeeld zonnepanelen Floris Primstraat Grobbendonk (februari 2023)

Planning

De plaatsing van de installaties zal de komende jaren gebeuren. De ligging, de oriëntatie en de staat van het dak van de woning bepalen of het zinvol is om zonnepanelen te installeren.

Het is bijvoorbeeld niet zinvol om zonnepanelen te plaatsen als:

- er bomen of hoge gebouwen in de buurt van de woning staan die schaduw geven
- het dak van de woning meer naar het noorden dan naar het zuiden of in de richting oost-west ligt
- er werken aan het dak van de woning gepland zijn

In 2022 kregen de woningen - zowel de huur- als koopwoningen - in onze wijk Laathof al zonnepanelen. Begin 2023 zijn de daken van Lijsterplein in Vorseelaar, Brouwerijstraat in Laakdal en Floris Primstraat in Grobbendonk aan de beurt.

GOEDKEURING PROJECTSUBSIDIES

Oproep innovatieve projecten

De sociale huisvestingssector wil een voortrekkersrol opnemen in duurzaam en toekomstgericht bouwen om zo de Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen 2050 mee te realiseren. Met een open oproep innovatieve projecten wilde de Vlaamse overheid deze voortrekkersrol een duwtje in de rug geven.

Zonnige Kempen diende 5 projecten in die focussen op o.a.

- gebruik van circulaire materialen
- oprichting energiegemeenschap (energiedelen)
- hergebruik van grijswater
- deelwag en -fietsen met laadinfrastructuur
- co-housing
- modulaire en demontabele technieken

Net voor Kerst werden uit 42 ingediende projecten op voorstel van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en na advies van de kwaliteitskamer 27 sociale woonprojecten geselecteerd.

Deze 27 sociale woonprojecten - in totaal van 18 sociale huisvestingmaatschappijen - ontvangen 10 miljoen euro subsidie.

3 projecten van Zonnige Kempen werden geselecteerd. Goed voor een subsidiebedrag van bijna 1,5 miljoen euro!



Laakdal, Stokberg

€ 538.525,00

Nijlen, Kiezelweg

€ 436.700,00

Westerlo, Crilsplein

€ 501.900,00

Groenblauwe parels

In april 2022 lanceerde het Departement Omgeving een projectoproep 'Groenblauwe parels'. De bedoeling van deze oproep is om in Vlaanderen een antwoord te bieden op de problemen die uitdroging van de bodem met zich meebrengt en om beter bestand te zijn tegen zware neerslag. Een ontharde bodem kan namelijk veel beter water opnemen en vervolgens laten insijpelen zodat onze grondwaterstanden kunnen verbeteren.

14 projecten werden geselecteerd. VIBE ontving 240.000 euro voor het ontharden en groenblauw inrichten van drie terreinen van sociale woonwijken en -buurten. Eén van die subprojecten zal Zonnige Kempen realiseren op een site in Laakdal.

Naast Zonnige Kempen, VIBE als trekker, Comisol, Stramien Cv en Breekijzer vzw als experts maken ook de Molse Bouwmaatschappij en De Ideale Woning deel uit van het partnerschap. Elk van deze maatschappijen zal één subproject realiseren. De einddatum van het project is mei 2026.

VISITATIE

‘De duurzaamheidsvisie van Zonnige Kempen blijft nog steeds een lichtend voorbeeld voor andere Vlaamse SHM’s’, schijft de visitatiecommissie in haar rapport. Het ‘rapport’ verwijst naar ons visitatierapport van de Visitatieraad. Dat overheidsorgaan neemt de werking van een sociale huisvestingsmaatschappij helemaal onder de loep. En wat blijkt? We doen het goed, maar er is ruimte voor verbetering.

Even beknopt samengevat in één zin: de visitatieraad gaat na hoe goed een sociale huisvestingsmaatschappij haar werk doet. Deze prestatiebeoordeling vormt de wettelijke basis voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij. Zo vindt een visitatie minstens eenmaal om de vier jaar plaats door een commissie van drie leden.

Het proces verloopt dan weer via een strikte termijngebonden procedure. Zonnige Kempen verwelkomde de drie leden van de visitatieraad op 30 september en 1 oktober 2021. De zomermaanden stonden dan ook grotendeels in het teken van de nodige voorbereidingen. Midden april 2022 ontvingen we het definitieve rapport van de visitatiecommissie.

Het rapport zet een correct beeld neer van onze organisatie. De identiteit en visie van Zonnige Kempen komen duidelijk naar voren. De aandachtspunten die de commissie aanhaalt, verbazen ons niet. Daarvoor ondernamen we trouwens meteen actie, zowel op korte als lange termijn.

“De duurzaamheidsvisie van Zonnige Kempen blijft nog steeds een lichtend voorbeeld voor andere Vlaamse SHM's. Zonnige Kempen is, wat dat aspect betreft, in de periode 2016-2020 op haar elan verdergegaan; met de klemtoon die ze nu ook legt op circulair bouwen, heeft ze daarin zelfs nog een stap verdergezet.”

Voor 13 punten behalen we een goede beoordeling en op een viertal punten de score 'voor verbetering vatbaar'.

Ons volledige visitatierapport kan je hier nalezen.

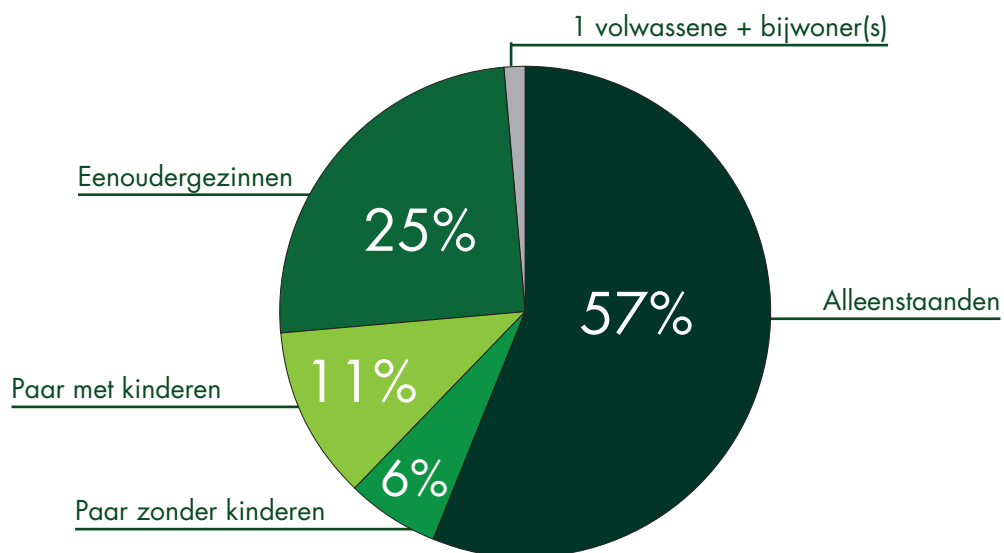




Foto: Onthaalbalie circulair kantoor Zonnige Kempen © Rotor

ACTUALISATIE

GEZINSTYPE KANDIDAAT-HUURDERS



Alle sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen moeten om de twee jaar hun register van kandidaat-huurders actualiseren: ze gaan na of hun kandidaat-huurders nog geïnteresseerd zijn en nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Op twee jaar tijd kan er immers wat veranderen aan de situatie van kandidaat-huurders: hun gezinssamenstelling is anders, hun inkomen is gewijzigd... Aangezien de coronacrisis een stokje stak voor de actualisatie in 2021 actualiseerde onze maatschappij haar kandidatendossiers uitzonderlijk in het voorjaar van 2022.

Onze administratie schreef ruim 3.000 kandidaten aan. Wie voor de deadline van 30 april niet reageerde, ontving een tweede brief. Kandidaat-huurders die ook hierop niet of niet tijdig reageerden of waarvan het inkomen boven de inkomensgrens lag, werden geschrapt als kandidaat-huurder. Na afronding van de actualisatie begin oktober telde ons kandidatenbestand nog een 2.000-tal kandidaten.

“De kandidaten kregen ook de mogelijkheid om, rekening houdend met de nieuwe projecten, hun woonkeuze aan te passen.”

BEWONERS

UITNODIGING

Buren op de Borrel

▼
Woensdag 14 september | 18.30 u.
Parochiezaal Tongelhof
de Trannoyplein 5 , Tongerlo.



ZONNIGE KEMPEN



Foto: Uitnodiging Buren op de borrel

Buren op de borrel

Dit jaar gingen maar liefst drie nieuwbouwprojecten in verhuring - zie ook het hoofdstuk over onze projecten. Daar hieven we het glas op, samen met de bewoners. Team leefbaarheid lanceerde een nieuw concept voor onze bewonersvergaderingen: Buren op de borrel.

Het borrelmoment bood onze bewoners de kans om elkaar te leren kennen in een ongedwongen setting. We gaven ook uitleg over onze werking en hoe we onze bewoners ondersteunen. Verder legden we de bewoners uit hoe de collectieve verwarming in hun wijken werkt en maakten we afspraken over hoe we omgaan met gemeenschappelijke voorzieningen.

Infoavonden snelle energiebesparing

In het kader van de hoge energieprijzen vonden we het noodzakelijk om onze bewoners extra besparingstips mee te geven.

In het voorjaar van 2022 lanceerden we een speciale editie van onze nieuwsbrief Zonneklaar rond 'Energie'. Eind november organiseerden we, i.s.m. de Kringwinkel Zuiderkempem (energiesnoeiers), in verschillende gemeenten infomomenten voor onze bewoners en cliënten van OCMW's.

In een sessie van een uurtje kregen zij

- tips en tricks om energie te besparen
- de kans om vragen te stellen
- info over de gratis energiescans die de energiesnoeiers uitvoeren



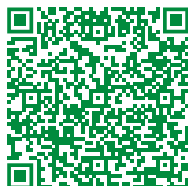
Foto: Sfeerbeeld Buren op de borrel Laathof Westerlo

RIO vernieuwd

Ons vorige reglement van inwendige orde - kortweg RIO - ging al heel wat jaren mee en was aan vernieuwing toe. Het RIO bevat regels over bijvoorbeeld lawaai, afval en huisdieren. Het is een document dat bewoners ontvangen bij de start van hun huurovereenkomst. Als iedereen die regels volgt, is het veel leuker om samen te leven.

Inhoudelijk hebben we niet veel veranderd, we hebben een en ander wat duidelijker geformuleerd en gezorgd voor een frissere look.

“Wablieft herschreef ons RIO in duidelijke taal. Communicatiebureau Wizz stak het reglement in een nieuw jasje.”



Scan deze code om ons RIO integraal te bekijken.

PERSONEEL IN VERBINDING BLIJVEN

Bij Zonnige Kempen zijn we ervan overtuigd dat verbinding op de werkvloer zorgt voor meer werkplezier, productiviteit en creativiteit. We investeren daarom systematisch in voldoende momenten en activiteiten die verbinding stimuleren.



Geen klef gedoe met Valentijn. Wel even laten weten dat het heel fijn werken is met onze collega's.



Kort voor de zomer leerden we op een verbindende manier feedback geven en complimenten ontvangen. Deze teambuilding stelde ons in staat om nog beter met elkaar te communiceren en verder te groeien als groep.





De laatste zaterdag van augustus nam een delegatie van Zonnige Kempen deel aan Laakdal zonder Grenzen. We legden allerlei proeven en attracties in de vorm van opblaasbare luchtkussens zo goed en vooral zo snel mogelijk af. Met een 44^e plaats op 112 deelnemende teams werd het een geslaagd debuut!



De Sint was ons ook dit jaar niet vergeten en bracht lekkers op kantoor. Hij gaf ook gehoor aan de brief die we schreven en deed ons onder andere een dartsbord cadeau.



Eind oktober gingen we aan de slag met het Insights Discovery-model. Dat model helpt ons anderen en onszelf beter te begrijpen en het beste te halen uit professionele relaties. Heel leerrijk, verhelderend, ook wel een tikkje confronterend, maar bovenal: zeer waardevol!





ZONNIGE KEMPEN IN CIJFERS

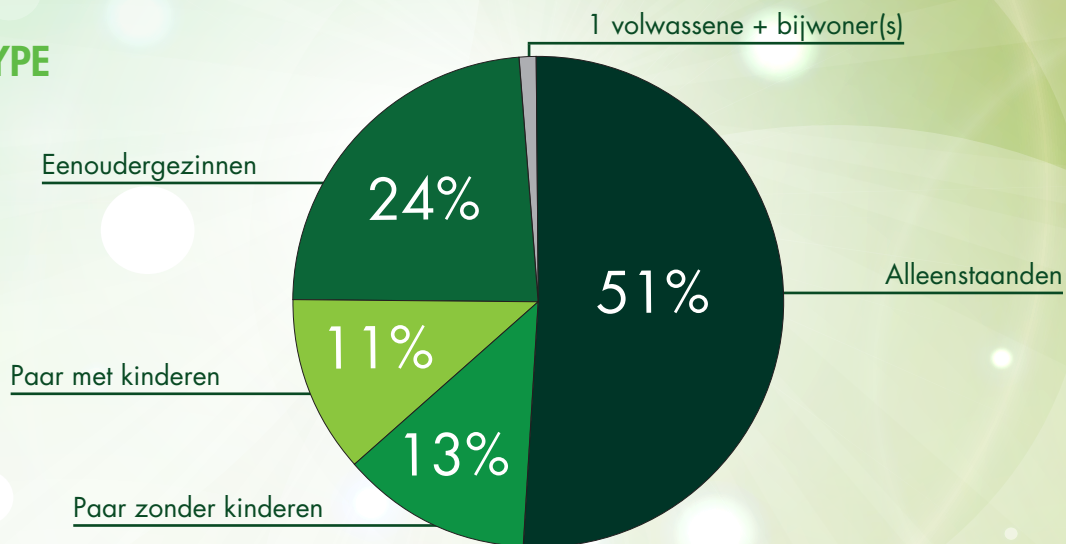
In volgend hoofdstuk geven we enkele cijfergegevens
weer die de werking van onze maatschappij illustreren.



Huurders



GEZINSTYPE



132 OPZEGGEN

198 TOEWIJZINGEN

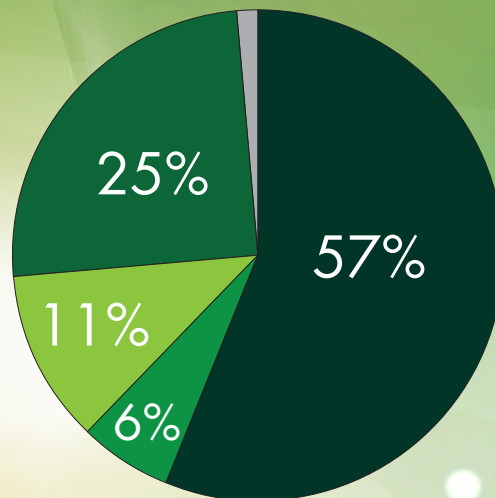
4 VERSNELDE TOEWIJZINGEN





GEZINSTYPE

Kandidaat-Huurders



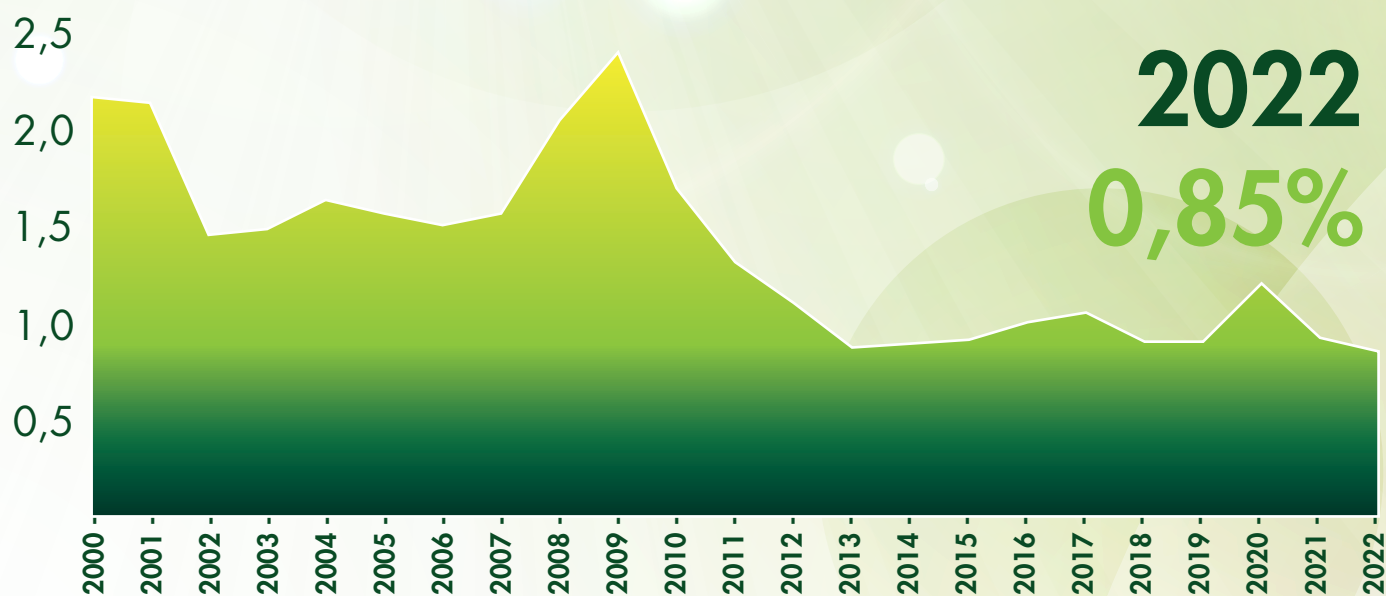
**691 NIEUWE
INSCHRIJVINGEN**



Huur



HUURACHTERSTALLEN



Aandeel huurachterstallen ten opzichte van totaal huurinkomsten in % sinds het jaar 2000



Verkoop

Woning	Verkoopprijs	Wijze van verkoop
Berlaar, Nethendal 27	€ 187.000,00	Biddit
Berlaar, Vinkenhof 38	€ 139.000,00	Aankoopcomité
Berlaar, Vinkenhof 56	€ 186.000,00	Aankoopcomité
Booischoot, Cardijnlaan 40	€ 177.000,00	Biddit
Booischoot, Cardijnlaan 44	€ 178.000,00	Biddit
Herenthout, Cardijnlaan 123	€ 254.000,00	Biddit
Herselt, Binnenblok 2	€ 189.000,00	Biddit
Laakdal, Akkerrode 23	€ 171.000,00	Biddit
Laakdal, Kabienstraat 48	€ 196.000,00	Biddit
Nijlen, Seringenhof 1	€ 181.000,00	Biddit
Nijlen, Seringenhof 32	€ 146.000,00	Biddit



De Raad van Bestuur besliste om deze woningen te verkopen omwille van:

- totaalrenovatie noodzakelijk alvorens opnieuw te verhuren
- geen gebundelde renovatiewerken voorzien op korte termijn
- interessant voor de zelfbouwer
- kleine boekhoudkundige waarden
- eengezinswoningen die geen deel uitmaken van een collectieve installatie
- de woningen zijn ouder dan 30 jaar

Koopwoningen Berlaar

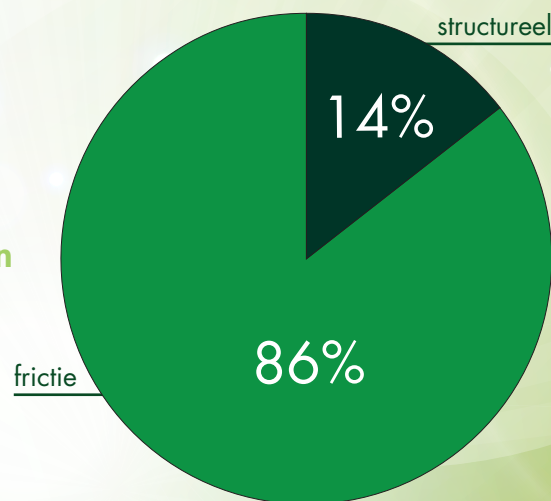
Woning	Verkoopprijs
F.J. Houbenstraat 2A	€ 253.080,40
F.J. Houbenstraat 2B	€ 249.010,40
F.J. Houbenstraat 2C	€ 249.010,40
F.J. Houbenstraat 2D	€ 251.490,40
F.J. Houbenstraat 2E	€ 188.804,00
F.J. Houbenstraat 2F	€ 162.550,40

Leegstand

KWARTAAL 4 - 2022

Structurele leegstand is leegstand door renovaties aan het patrimonium.

Frictieleegstand vloeit voort uit de dynamiek van de woningmarkt, door verhuizen of overlijdens.



Eind 2022 bedraagt de leegstand 3% van ons totale patrimonium

Klachten

OVERZICHT



**5 klachten
ontvangen**

De klachten betroffen:

- 1 x burenhinder
- 4 x herstellingen

Behandeling

- 4 gegronde klachten



**3 klachten
opgelost**

Er is een goedgekeurde klachtenprocedure sinds 13 december 2012



Foto: Circulair kantoor Zonnige Kempen © Rotor

VOORUITBLIK

In volgend hoofdstuk blikken we vooruit naar 2023: het jaar waarin onze woonmaatschappij effectief van start zal gaan. We schetsen de koers die de nieuwe maatschappij zal varen en de speerpunten op korte termijn.

Tevreden sociale huurders, kopers en ontleners die slechts één aanspreekpunt hebben op goed bereikbare locaties én op een aanvaardbare afstand. Dat wordt het doel van de woonmaatschappij. Onze klanten en een optimale dienstverlening staan centraal, laat dat duidelijk zijn.

1 grote woonactor

De regio's Neteland en Zuiderkempen kozen samen voor een aaneengesloten werkingsgebied dat 11 gemeenten omvat. Die keuze borgt continuïteit in de werking van de woonactoren. Het samengaan van deze 11 gemeenten zorgt daarnaast voor een minimale overdracht van patrimonium en het behoud van de expertise en competenties van zowel de SHM's en de SVK's uit het werkingsgebied. We zijn er van overtuigd dat het samenbrengen van al die deskundigen binnen alle aspecten van sociaal wonen (inhuring, verhuring, bouwen, sociale koop, leningen) zal zorgen voor synergiën en de kwaliteit van onze dienstverlening zal verbeteren.

Met het bundelen van al die expertises trekken we duidelijk de kaart van het 'one stop shop'-principe. De burger kan bij onze woonmaatschappij terecht voor alle vragen en aspecten van sociale huisvesting, gaande van zowel de meest kwetsbare huurder, naar de reguliere sociale huurder, als de sociale koop en de kredietbemiddeling voor sociale leningen.

We zorgen daarbij voor een laagdrempelige bereikbaarheid door onze klanten vanuit 3 lokale kantoren verspreid over het werkingsgebied van nabij te bedienen.

Ook voor alle betrokken gemeenten, lokale welzijnsorganisaties en diensten, gemeentelijke diensten en lokale besturen zal onze woonmaatschappij zichtbaar aanwezig en aanspreekbaar zijn. Een nauwe samenwerking met al deze partners is immers essentieel om een betaalbaar, kwalitatief en leefbaar woonaanbod te realiseren.

“De huurmaatschappijen (Zonnige Kempen, De Woonbrug en Geelse Huisvesting), de koop- en ontleenmaatschappij (Kleine Landeigendom Zuiderkempen) en de sociale verhuurkantoren (SVK Zuiderkempen, SVK ISOM) worden samengebracht in 1 grote woonactor met een sterke organisatie en een heel lokale en toegankelijke dienstverlening.”

Maatschappelijke uitdagingen

Met die sterke woonactor zijn we gewapend voor de toekomst. Dat is nodig, want de maatschappelijke uitdagingen omtrent sociaal wonen zijn enorm: de wachtlijsten voor sociale huurwoningen groeien sterk, de nood aan extra woningen is groot en ook de renovatie en het klimaatbestendig maken van het bestaande patrimonium is urgent.

Daarom koestert onze woonmaatschappij grote ambities:

- We willen ruimtelijk investeren in de bouw en vernieuwbouw van woningen, in renoveren en verduurzamen van het woningaanbod, in wijk- en buurtontwikkeling, en zoeken hierbij naar innovatieve woonvormen, ...
- We willen een sterke vervlechting creëren van het woonbeleid met het sociaal beleid: inzetten op algemeen welzijn, op armoedebestrijding, beschikbaarheid van voldoende en kwalitatieve sociale woningen, wachtlijsten aanpakken, activering en gelijke kansen voor iedere bewoner, ...

- We willen werken aan een sterke organisatie die met veel expertise een nabije en toegankelijke dienstverlening nog dichterbij de gemeente en haar inwoners brengt. Dat gebeurt continu met de blik op de belangrijkste stakeholders: onze eigen bewoners, de (kandidaat-) huurders, -kopers en ontleners.

Speerpunten op korte termijn

Op korte termijn - vanaf nu tot binnen één jaar - focust onze woonmaatschappij op drie punten:

- Het samenbrengen van een sterk managementteam zodat zij hun teams kunnen vormgeven. We streven ernaar om half april 2023 het volledige organogram ingevuld te hebben.
- De feitelijke juridische fusie van de verschillende entiteiten tot één organisatie, de ontbinding van de oude juridische entiteiten, de ontwikkeling van het nieuwe personeelsstatuut en alle wettelijke verplichtingen die daarmee gepaard gaan.

- Het consolideren van de goede praktijken en sterktes van de verschillende fusiepartners: de dienstverlening vanuit de SVK's aan de zwakste doelgroep, het doorgevoerde duurzaamheidsaspect bij Zonnige Kempen, de unieke werkwijze van het technisch beheer van De Woonbrug, de straffe financiële middelenbewaking bij Geelse Huisvesting, de vele bouwprojecten in de koopsector, ... Deze sterktes moeten we maximaal koesteren.

De lijnen zijn uitgezet. Er ligt nog heel wat werk op de plank, maar we hebben er alle vertrouwen in dat we in regio Neteland - Zuiderkempen een straffe woonmaatschappij kunnen neerpoten!



“Iedereen wist dat het niet kon,
tot er iemand kwam
die dat niet wist
en die deed het.”

Zonnige Kempen
1963 - 2023





The background is a vibrant green with a subtle grid pattern. Overlaid on this are several large, semi-transparent circles in various shades of green, creating a layered, organic effect. In the lower-left quadrant, there is a cluster of smaller, solid green circles of different sizes.

Zonnige Kempen is een burgerlijke vennootschap met de handelsvorm van een
coöperatieve vennootschap met een sociaal oogmerk.
Sociale huisvestingsmaatschappij door VMSW erkend onder het nummer 1295.