

JAARVERSLAG

2013



1.	ORGANISATIE	3
1.1.	Structuur van de organisatie	3
1.2.	Aantal inwoners	3
1.3.	Samenstelling en werking van de beheersorganen	4
1.3.1.	Algemene vergadering	4
1.3.2.	Raad van bestuur	5
1.4.	Werking van de Raad van Bestuur	6
1.5.	Personeelskader	7
1.6.	Dagelijkse werking en informatiekkanalen	7
2.	AANDACHTSPUNTEN IN 2013	8
2.1.	Verwerving/aankopen van onroerende goederen door Vooruitzien in 2013	8
2.2.	Bouwprogramma 2013	8
2.3.	Aanpassing statuten Vooruitzien	10
2.4.	Definitief visitatierapport Vooruitzien	10
2.5.	Lange termijnvisie Vooruitzien	12
2.6.	Financiële planning	13
3.	BEWONERS	15
3.1.	De kopers van een sociale koopwoning	15
3.2.	De ontleners voor aankoop, renovatie, nieuwbouw, overname of groepsbouw	17
3.3.	De kandidaat-kopers	18
3.4.	Actualisatie 2013 van de kandidatenlijst	19
3.5.	Tevredenheid van de sociale kopers	19
3.6.	Klachtenrapportage 2013	21
3.7.	Niet persoonlijke bewoning	21
4.	GRONDVOORRAAD	22
4.1.	De niet-uitgeruste grondreserve eind 2013	22
4.2.	De uitgeruste bouwpercelen eind 2013	22
4.3.	Totale grondvoorraad	23
4.4.	Grondvoorraden i.s.m. andere SHM 's	23
4.5.	Conclusies i.v.m. grondvoorraden	23
5.	GRONDVERWERVINGEN IN 2013	24
5.1.	Heusden-Zolder, Kleuterweg	24
5.2.	Zonhoven, Herestraat – Bekerveldweg	24
5.3.	Ham-Kwaadmechelen, Gerhoevensstraat	24
5.4.	Zonhoven, Lichtenbergweg	25
5.5.	Heusden-Zolder, Sint - Jansblok	25
5.6.	Zonhoven, Halveweg	25
5.7.	Beringen-Paal, Tervantstraat	26
5.8.	Beringen, Heidevijverstraat (voorheen Hoevestraat)	26
5.9.	Ham - Oostham, Allerheiligenberg	26
6.	BOUWACTIVITEITEN	27
6.1.	Voorlopige oplevering	27
6.1.1.	Beringen – Koersel, Kerkplein, reeks A	28
6.1.2.	Houthalen Oost, gebied C1	28
6.1.3.	Beringen – Koersel, Aerdeweg, reeks C	28
6.2.	Vaststelling verkoopprijzen	29
6.2.1.	Beringen-Koersel, Kerkplein, reeks A	29
6.2.2.	Houthalen-Oost, Park van Genk, gebied C1	30
6.2.3.	Beringen-Koersel, Aerdeweg, reeks C	30
6.3.	Subsidies en belastingvermindering	33

6.4.	Toewijzingsprocedure	33
6.5.	Gemiddelde wachttijd.....	33
6.6.	Opvolging verbruik nutsvoorzieningen	34
6.7.	E-peil en K-peil	35
6.8.	Verkoopaktes.....	36
6.8.1.	Heusden-Zolder, Residentie “De Schacht”: 19 appartementen – 3 appartementen verkocht in 2013.....	36
6.8.2.	Beringen-Koersel, Wulpstraat: 10 woningen – 1 woning verkocht in 2013.....	36
6.8.3.	Ham-Kwaadmechelen, Genendijk B: 12 woningen – 2 verkocht in 2013	36
6.8.4.	Houthalen-Oost, Park van Genk, gebied C 1: 7 woningen.....	37
6.8.5.	Beringen-Koersel, Aerdeweg reeks C: 14 woningen.....	37
6.8.6.	Beringen-Koersel, Kerkplein: 12 woningen.....	38
6.9.	Wederinkoopaktes	39
6.10.	Aanduiding ontwerpers van woningen.....	39
6.10.1.	Heusden – Zolder, Kleuterweg	39
6.10.2.	Zonhoven, Herestraat.....	39
6.10.3.	Zonhoven, Herestraat.....	39
6.10.4.	Beringen – Mijn, Waterstraat	39
6.10.5.	Tessenderlo, Waterbroek	40
6.11.	Aanduiding ontwerpers stedenbouwkundige visie	41
6.11.1.	Beringen – Koersel, Steenveld	41
6.11.2.	Houthalen – Helchteren, Weygaardstraat	41
6.12.	Goedkeuring aanbesteding groepsbouwoningen	42
6.13.	Goedkeuring aanbesteding wegenis, infrastructuur en omgevingswerken.....	43
6.14.	Aanduiding milieuhygiënisch onderzoek	43
6.15.	Aanduiding grondsondering	43
6.16.	Aanduiding tuinafsluitingen	43
6.17.	Aanduiding EPB verslaggever	43
6.18.	Aanduiding VC verslaggever: ontwerp en verwezenlijking.....	44
7.	HYPOTHECAIR KREDIET	45
7.1.	Voorwaarden voor een VMSW - lening	45
7.2.	Leningsmodaliteiten	45
7.3.	Tevredenheidsenquête over de sociale leningen (vlaamse woonlening)	46
8.	OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN via VOORUITZIEN	49
8.1.	Groepsbouw	49
8.2.	Saneringsleningen	49
8.3.	Nieuwbouwleningen	49
8.4.	Bijzondere verrichtingen	49
8.5.	Geografische spreiding van de leningen	49
8.6.	Vergelijking van het aantal verleden leningendossiers vanaf 2002.....	50
8.7.	Onderlinge verhouding volgens omzet kredietverlening in 2013.....	50
9.	NIEUWE INTERNE PROCEDURES in 2013.....	51
9.1.	Bestelprocedure Vooruitzien.	51
9.2.	Klachtenprocedure Vooruitzien.	51
10.	NIEUWE WETGEVING in 2013.....	53
10.1.	Nieuw Leningenbesluit, van toepassing vanaf 01.01.2014	53
10.2.	Procedurebesluit Wonen.....	54
10.3.	Grond en Pandendecreet.....	54
10.4.	Overdrachtenbesluit.....	54
11.	BIJLAGEN	56
11.1.	Bijlage 1.....	56

1. ORGANISATIE.

1.1. Structuur van de organisatie.

De **sociale huisvestingsmaatschappij Vooruitzien** is een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk, erkend door VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) (nr. 9710) en met maatschappelijke zetel te 3580 Beringen, Burgemeester Geyskensstraat 1. De stichtingsakte is neergelegd ter Griffie op 03 juni 1937 en ingelast in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad onder nr. 9665 van 13 juni 1937. Vooruitzien is ingeschreven in het register van de burgerlijke vennootschappen onder nr. 7 en heeft B.T.W.-nr.: BE 401.364.026.

Gegevens Vooruitzien:

Burgemeester Geyskensstraat 1
3580 Beringen
tel. 011/42.39.25
fax. 011/42.89.26
e-mail: info@vooruitzien.woonnet.be
website: www.vooruitzien.be
prk: 000-0018278-42

Vooruitzien is werkzaam in West- en Midden Limburg in 8 gemeenten:

Beringen, Ham, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Leopoldsborg, Lummen, Tessenderlo en Zonhoven.

De sociale huisvestingsmaatschappij ijvert voor het verschaffen van een degelijke huisvesting aan mensen met een beperkt inkomen. Zij wenst ook minder kapitaalkrachtige gezinnen de mogelijkheid te bieden eigenaar te worden van een goede woning.

1.2. Aantal inwoners.

Werkgebied	Inwoners	% in Limburg
Beringen	43.661	5,14%
Ham	10.393	1,22%
Heusden-Zolder	32.003	3,77%
Houthalen-Helchteren	30.356	3,57%
Leopoldsborg	15.172	1,79%
Lummen	14.358	1,69%
Tessenderlo	18.107	2,13%
Zonhoven	20.887	2,46%
Werkgebied Vooruitzien	184.937	21,77%
Limburg	849.404	100,00%

1.3. Samenstelling en werking van de beheersorganen.

1.3.1. Algemene vergadering.

1.3.1.1. Samenstelling van de openbare vennoten.

Vlaams Gewest, vertegenwoordigd door Jo Goossens (200 aandelen);
Provincie Limburg, vertegenwoordigd door Birgitt Carlier, (160 aandelen);
Gemeente Beringen, vertegenwoordigd door Ahmet Arkan, (60 aandelen);
Gemeente Heusden-Zolder, vertegenwoordigd door Nico Geeraerts, (60 aandelen);
Gemeente Houthalen-Helchteren, vertegenwoordigd door Alain Yzermans, (60 aandelen);
Gemeente Zonhoven, vertegenwoordigd door Johan Schraepen, (60 aandelen);
Gemeente Tessenderlo, vertegenwoordigd door Nancy Maes, (60 aandelen);
Gemeente Leopoldsburg, vertegenwoordigd door Door Steyaert, (60 aandelen);
Gemeente Lummen, vertegenwoordigd door Maggi Van Der Eycken, (60 aandelen);
Gemeente Ham, vertegenwoordigd door Richard Vandeneynde (60 aandelen);
OCMW-Zonhoven, vertegenwoordigd door Ria Hendriks, (40 aandelen);
OCMW-Houthalen-Helchteren, vertegenwoordigd door Mustafa Aytar, (40 aandelen).

1.3.1.2. Samenstelling van de particuliere vennoten.

Guido Beckers, (20 aandelen);
Jean-Paul Bogaerts, (20 aandelen);
Lisette Lespoix-Stevens, (20 aandelen);
Louis Van Sweevelt, (20 aandelen);
Luc Dedene, (20 aandelen);
Frank Degryse, (20 aandelen);
Paul Maris, (20 aandelen);
Gerard Vaes, (20 aandelen);
Marcel Truyens, (20 aandelen);
Ludo Trekels, (20 aandelen);
Mia Theunis, (20 aandelen);
Stefan Govaerts, (20 aandelen);
Richard Vandeneynde, (20 aandelen);
Liliane Moonen, (20 aandelen);
Anne Cuypers, (20 aandelen);
Veronique Mertens, (20 aandelen).

1.3.1.3. Taakstelling van de Algemene Vergadering.

De Bijzonder Algemene Vergadering van Vooruitzien kwam in 2013 tweemaal samen. Dit op 27 maart 2013 en 28 augustus 2013.

- 27 maart 2013, volgende agendapunten werden behandeld:
 - werking van de vennootschap in 2012;
 - verslag van de bedrijfsrevisor;
 - goedkeuring van balans en resultatenrekening over het jaar 2012;
 - kwijting aan over het bestuur en toezicht in 2012;
 - statutaire goedkeuring van de nieuwe bestuurders in de Raad van Bestuur;
 - aanvaarding van de afgevaardigden van de Algemene Vergadering in de Raad van Bestuur;
 - bouwprogramma 2013;
 - lange termijnvisie Vooruitzien.
- 28 augustus 2013, volgende agendapunten werden behandeld:
 - bijzonder verslag betreffende het sociaal oogmerk;
 - kwijting aan de commissaris;
 - aanduiding commissaris-revisor 2013-2014-2015;
 - varia.

1.3.2. Raad van bestuur.

1.3.2.1. Samenstelling van de Raad van Bestuur tot en met maart 2013.

Jean-Paul Bogaerts	Eindestraat 5 bus 2	3971 Leopoldsburg	Voorzitter
Anne Cuypers	Boskantstraat 110	3581 Beringen	Ondervoorzitster
Paul Maris	Dorpsstraat 64	3520 Zonhoven,	Ondervoorzitter
Veronique Mertens	Weg naar Zwartberg 71	3530 Houthalen-Helchteren	Bestuurder
Lisette Lespoix-Stevens	Kruisbaan 63	3583 Beringen	Bestuurder
Liliane Moonen	Molenstraat 57	3980 Tessenderlo	Bestuurder
Christine Grauwels	Rietstraat 10	3560 Lummen	Bestuurder
Steffen Aerts	Merelstraat 38	3550 Heusden-Zolder	Bestuurder
Nancy Maes	Spoorwegstraat 45	3980 Tessenderlo	Bestuurder
Richard Vandeneeynde	Dennenstraat 1	3945 Ham	Bestuurder
Stefan Govaerts	Molenstraat 53	3980 Tessenderlo	Bestuurder
Luc Dedene	Regenbooglaan 37	3550 Heusden-Zolder	Bestuurder

1.3.2.2. Samenstelling van de Raad van Bestuur vanaf april 2013.

Alain Yzermans	Kerkhofstraat 23 A	3530 Houthalen-Helchteren	Voorzitter
Jean-Paul Bogaerts	Eindestraat 5 bus 2	3971 Leopoldsburg	Ondervoorzitter
Birgitt Carlier	Veldstraat 10 E	3560 Lummen	Bestuurder
Pierre Aerts	De Blauken 4	3583 Beringen-Paal	Bestuurder
Katrien Ozeel	Boskantstraat 189	3970 Leopoldsburg	Bestuurder
Albert Palmers	Bloemenstraat 16	3550 Heusden-Zolder	Bestuurder
Johan Schraepen	Roosterkensweg 11	3520 Zohoven	Bestuurder
Nancy Maes	Spoorwegstraat 45	3980 Tessenderlo	Bestuurder
Maggi Van Der Eycken	Langgorenstraat 4	3560 Lummen	Bestuurder
Richard Vandeneeynde	Dennenstraat 1	3945 Ham	Bestuurder
Liliane Moonen	Molenstraat 57	3980 Tessenderlo	Bestuurder
Stefan Govaerts	Molenstraat 53	3980 Tessenderlo	Bestuurder

1.4. Werking van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur van Vooruitzien kwam in 2013 op volgende data samen:

09 januari 2013	raad van bestuur
21 januari 2013	raad van bestuur
13 februari 2013	raad van bestuur
13 maart 2013	raad van bestuur
08 mei 2013	raad van bestuur
05 juni 2013	raad van bestuur
11 september 2013	raad van bestuur
09 oktober 2013	raad van bestuur
13 november 2013	raad van bestuur
11 december 2013	raad van bestuur

1.5. Personeelskader

4 VTE:

Bert Cox, Sint-Lutgardisstraat 38, 3560 Lummen, directeur;
Natalie De Smet, 1 Meilaan 2, 3650 Dilsen-Stokkem, architecte;
Irène Houben, Het Bergske 12, 3530 Houthalen-Helchteren, administratief bediende;
Tamara Smeets, Nieuwstraat 160, 3550 Heusden-Zolder, administratief bediende.

1.6. Dagelijkse werking en informatiekanalen

Het kantoor van Vooruitzien is geopend op:

Maandag van 9u tot 12u en van 14u tot 16u.

Dinsdag van 9u tot 12u en van 16u tot 19u.

Woensdag van 9u tot 12u.

Donderdag van 9u tot 12u en van 16u tot 19u.

Vrijdag van 9u tot 12u,

of na afspraak.

Infobrochures van Vooruitzien worden jaarlijks uitgegeven en zijn verkrijgbaar op het kantoor en op de gemeentehuizen van alle gemeentes waar de maatschappij actief is.

De website - www.vooruitzien.be - wordt gemiddeld eens om de 2 weken aangepast. Deze website bevat alle informatie i.v.m. de werking van Vooruitzien, kopen en lenen.

Er wordt een overzicht gegeven van alle lopende projecten en het aantal inschrijvingen per register. De kandidaat kopers kunnen hier zelf hun plaatsnummer opzoeken.

De website heeft een gemiddeld aantal bezoeken van +/-500 per week.



2. AANDACHTSPUNTEN IN 2013

2.1. Verwerving/aankopen van onroerende goederen door Vooruitzien in 2013

In 2013 werden volgende percelen aangekocht:

Verkoper	Datum	Locatie	Oppervlakte	Prijs	Gewestplan	Planning
Cons Poukens, Vanhamel, Coolen	23.01.2013	3550 Heusden-Zolder, Kleuterweg	6.926 m ²	460.000,00 euro	W	Kt: 16 wooneenh.
Ocmw Zonhoven	29.01.2013	3520 Zonhoven Herestraat -Bekerveldweg	5.704 m ²	855.600,00 euro	W	Kt: 14 wooneenh
Pauwels -Wagelmans	27.03.2013	3945 Ham-Kwaadmechelen, gerhoevenstraat	6.514 m ²	260.560,00 euro	Wu	Lt: 10 wooneenh.
Liburni projects	25.04.2013	3520 Zonhoven, Lichtenbergweg	10.508 m ²	550.000,00 euro	Wu	Lt: 24 wooneenh.
Cons. Mechelmans, Engelen	27.06.2013	3550 Heusden-Zolder, Sint Jansblok	1.495 m ²	81.950,00 euro	Wu	Lt: 3 wooneenh
Kempisch Tehuis	13.08.2013	3520 Zonhoven - Halveweg	9.235 m ²	248.144,45 euro	Wu BPA	Kt: 27 wooneenh.
Vandenberk - Schoofs	19.09.2013	3583 Beringen-Paal, Tervantstraat	4.031 m ²	201.550,00 euro	W	Lt: 12 wooneenh.
Byloos Robrecht	12.09.2013	3550 Heusden-Zolder, Sint Jansblok	1.021m ²	56.155,00 euro	Wu	Lt: 2 wooneenh.
TMA nv	23.12.2013	3580 Beringen Hoevestraat	797 m ²	95.640 euro	W	Kt: 2 wooneenh.
Diricks, Turnhout	25.11.2013	3945 Ham-Oostham, Allerheiligenberg	2.896 m ²	217.200 euro	Wu	Kt: 12 wooneenh.
Totaal			49.217 m²	3.026.799,45 euro		

2.2. Bouwprogramma 2013

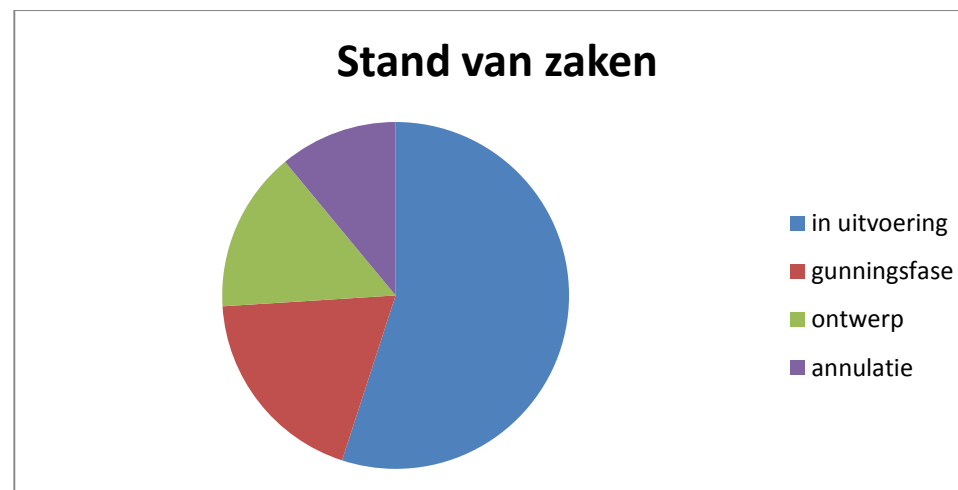
In 2013 maakte Vooruitzien gebruik van volgend uitvoeringsprogramma, goedgekeurd door de minister van Wonen Freya Van den Bossche.

Gemeente	Eff/res	Omschrijving	Koop	Huur	Soort	Status	Raming €
Beringen	Eff	Molenveld - reeks A - 6 huur + 17 koopwon. - Beringen	17	6	N	uitvoering	1.851.893
Beringen	Eff	Molenveld (fase 2) - reeks B - 4 huur + 18 koopwon. - Beringen	18	4	N	uitvoering	1.833.558
Beringen	Eff	Kruisbaan-eikenstraat, A, 12 koopapp.	12		N	uitvoering	1.451.681
Leopoldsborg	Eff	E. Adanglaan, Gen. De Krahestraat (Bolwerk) - 6 huurw + 11 koopw	11	6	N	gunningsprocedure	1.463.316
Zonhoven	Eff	Zonhoven, halveweg reeks A + B	19		N	uitvoering	2.274.796
Houthalen	Eff	Herebaan-Oost, 8 duowoningen koop	8		N	uitvoering	838.318
Beringen	Res	Beringen, sint-petrusstraat, 11 koopw	11		N	gunningsprocedure	1.298.357
Lummen	Res	Lummen, ketelstraat, 9 koopw + 14 huurw	9	14	N	schets	866.580
Tessenderlo	Res	Tessenderlo , stemberg 8 koopw (houtskelet)	8		N	ontwerp	1.378.737
Zonhoven	Res	Zonhoven, Moenshof 14 app.	14		N	annulatie	1.617.000
Totaal			127	30			14.874.236

SSI (Subsidies voor sloop en infrastructuur) 2013

Gemeente	Omschrijving	Koop	Huur	Soort	Status	Raming €
Heusden-Zolder	Heusden-Zolder, Boekt, Toekomststraat	36	20	Infra	gunningsprocedure	798.567
Houthalen-Helchteren	Houthalen-Oost, omgevingswerken	27 +10kav	20	Infra	uitvoering	108.486
Leopoldsburg	Boskant	45	16	Infra	Ontwerp	840.000

In uitvoering	55 %
Gunningsfase	19 %
Ontwerp	15 %
Annulatie	11 %
TOTAAL	100 %



2.3. Aanpassing statuten Vooruitzien

SHM's worden sinds 1 januari 2011 erkend door de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen.

Om als SHM erkend te worden, moet de vennootschap aan een aantal door de decreetgever opgelegde voorwaarden voldoen.

Eén van deze voorwaarden is:

De vennootschap neemt de door de Vlaamse regering opgestelde modelstatuten aan en verbindt zich ertoe haar statuten onmiddellijk aan te passen aan elke latere wijziging.

In deze modelstatuten staat als doel:

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van sociale kavels.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

4° een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden, en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 41, §2 en §3 van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering."

Dit vierde punt was nog niet opgenomen in de statuten van Vooruitzien.

Vooruitzien is akkoord dat het doel in de statuten wordt uitgebreid met punt 4, dat de mogelijkheid voorziet om bescheiden woningen of niet-residentiële ruimten te verwerven, te verwezenlijken of te verkopen.

Motivatie:

De vennootschap wenst in de toekomst de mogelijkheid te creëren, en houdt er rekening mee dat in grotere verkavelingen de gemeenten (aandeelhouders) vragen om een sociale mix van sociale koop – sociale huur en bescheiden woningen.

2.4. Definitief visitatierapport Vooruitzien

Vooruitzien ontving van de Minister van Wonen een beslissing naar aanleiding van het visitatierapport van 4 maart 2013.

De minister stelt vast dat één score (realisatie van nieuwe sociale koopwoningen) uitstekend haalt, 12 operationele doelstellingen de score goed en 4 operationele doelstellingen zijn voor verbetering vatbaar.

De commissie heeft voldoende vertrouwen dat de maatschappij de verbeterpunten zelfstandig zal oppakken en acht een vervroegde visitatie niet nodig.

De minister rekent er op dat Vooruitzien werk maakt van de aanbevelingen en verbeterpunten.

(zie de volledige brief in bijlage 2.4).

De visitatiecommissie geeft de volgende **aanbevelingen aan Vooruitzien**:

1. De positie van de SHM in de gemeenten van het werkgebied versterken met het oog op duurzame projectprogrammatie en projectontwikkeling.

Niet alleen goede en gewilde uitvoerder zijn van projecten, maar een actieve rol opnemen in woonbeleid in het werkgebied en de verbinding bestendigen tussen het woonbeleid van de verschillende gemeenten. Dit hangt samen met betere communicatie met gemeenten, waar dat nodig is, maar vooral met meer gelijkvormigheid van communicatie.

a) De visitatiecommissie verwacht van de SHM dat ze in de toekomst de perceptie van de noden van verschillende groepen, waarop het aanbod steunt en die door de gemeenten gestuurd wordt, op een objectiverende wijze gaat beïnvloeden.

Maak een **grondige wachtlijstanalyse**, doe **permanent aan tevredenheidsmeting**

b) Zorg ervoor dat de shm zich kan mengen in het debat over toekomstig ruimtegebruik en het spanningsveld economie – ecologie.

Zorg voor vereiste vorming en opleiding van personeel en indien nodig extra capaciteit, kennis en ervaring.

c) Beheers de betaalbaarheid door een zeer nauwe samenwerking met de gemeenten via erfpacht, recht van opstal..

2. Voorzie de nodige capaciteit (personeel) om de groeiende invloed van proces- en integratie-eisen bij het bouwen te beheersen via vergroten van betrokkenheid en nastreven van integraliteit. Vergroot de betrokkenheid van kandidaat-kopers, van omwonenden en welzijnsorganisaties.

a) schrijf van bij het begin structureel overleg met alle betrokken in bij de projectplanning.

b) ontwikkel een visie op leefbaarheid en werk daarbij een strategie uit. Omgevingsfactoren kunnen zo bij prospectie in overweging genomen worden.

3. Verbeteren van de werkwijze in de organisatie

De visitatiecommissie erkent de pragmatische en resultaatgerichte instelling van de SHM, maar adviseert om deze te koppelen aan een lange-termijn visie en strategie.

a) met een meerjarenplanning waardoor financiële consequenties op lange termijn worden overzien.

b) met het gezamenlijk uitschrijven van procedures, waardoor meer planning, integratie en betere spreiding van werkdruk mogelijk wordt.
Via een integraal procedurehandboek en een uitwerking van het financieel mandaat van de directeur.

c) met het opwaarderen van de schriftelijke communicatie naar inhoud en vorm.

d) met het opzetten van een tevredenheidsonderzoek.

De visitatiecommissie adviseert de Vlaamse overheid om ten aanzien van SHM de volgende maatregelen te nemen:

Vooruitzien realiseert op de meeste prestatievelden en operationele doelstellingen goede prestaties en heeft oog voor de verbetering van de eigen werking. De visitatiecommissie heeft voldoende vertrouwen de maatschappij de verbeterpunten zelfstandig zal oppakken en acht vervroegde visitatie niet nodig.

Aanbeveling voor het Vlaamse Woonbeleid:

De commissie adviseert de ontwikkeling van een model van tevredenheidsonderzoek voor sociale koopmaatschappijen.

Goede praktijken bij de SHM.

In 2007 startte Vooruitzien met een 'onderzoek naar energieverbruik' via bevraging van de kopers naar de meterstanden voor elektriciteit, gas en water.

De visitatie beschouwt dit project als een 'goede praktijk' en steunt de shm in haar opzet om de werkelijke invloed van technische ingrepen op het verminderen van energieverbruik te meten.

De voorgestelde acties van Vooruitzien zijn:

- Vooruitzien zal een overkoepelend **procedure handboek** opstellen, met een oplijsting van alle procedures bij Vooruitzien (hiermee is reeds gestart).
- Een **tevredenheidsonderzoek uitvoeren** bij alle recente sociale kopers.
- Een '**lange termijn visie**' opstellen.
- De **kwaliteit van communicatie** naar inhoud en vorm verbeteren. (begin maart 2013 is een nieuwe, mooie leesbare en uitgebreide brochure is opgemaakt voor de koopwoningen Koersel centrum - dit model zal gebruikt worden bij alle volgende verkopen).
- Investeren in **communicatie met de gemeenten** en andere partners.

De raad stelt voor om bijkomende offertes op te vragen:

- Of er noodzaak is voor externe financiële planningstool: enkele offertes zullen opgevraagd worden.
- Of er noodzaak is voor een planningstool voor interne controle: een offerte zal opgevraagd worden.
- Of er een noodzaak is voor een communicatiestrategie. Hier voor wordt eveneens een offerte opgevraagd.

2.5. Lange termijnvisie Vooruitzien

Vooruitzien stelt een lange termijnvisie voor via vier richtinggevende principes:

I Rechtvaardigheid.

- De Shm handhaaft een duidelijk inschrijvingsbeleid en toewijzingsbeleid.
- Iedereen, die voldoet aan de voorwaarden van het Overdrachtenbesluit, kansen geven om een betaalbare woning en /of betaalbare lening te bekomen.

Deze voorwaarden zijn:

- Meerderjarig zijn,
- Op referentiedatum mag het inkomen niet lager zijn dan 8.370 euro. Het inkomen mag ook niet hoger zijn dan 33.450 euro voor alleenstaanden en 50.170 euro voor samenwonenden of alleenstaanden met één persoon ten laste. Dit bedrag wordt verhoogd met 3.340 euro per persoon ten laste.
- Op referentiedatum mag u geen woning of perceel in eigendom hebben.

II Stabiliteit.

- De Shm zorgt voor voldoende liquide middelen om gronden aan te kopen en bouwprojecten te realiseren.
- De Shm zal regelmatig overleg organiseren met alle gemeenten in het werkgebied.
- De Shm zal alle betrokkenen (omwonenden, gemeente...) betrekken bij een beslissingsproces en duidelijk communiceren over de vergaderingen.

III Toekomstgerichtheid.

- Inzetten op 'ons segment' binnen de woonmarkt.
- Anticiperen en proactief werken om gronden te verwerven, of samen te werken via recht van opstal of andere formules.
- Vooruitstrevende en duurzame concepten durven te hanteren.
- Samenwerkingsverbanden aangaan met andere partners.

IV. Diversiteit.

Een sociale mix realiseren door:

- Sociale woningen van verschillende types te realiseren zodat grote en kleine huishoudens een ruimer aanbod krijgen in het werkgebied van Vooruitzien,
- Sociale koop en sociale huur (in samenwerking met andere shm's) te realiseren,
- Sociale wooneenheden te realiseren in grotere private projecten via de procedure van sociale last.

2.6. Financiële planning

Een financiële planning voorspelt de evolutie van de liquide middelen van een vennootschap.

Liquide middelen worden beïnvloed door inkomsten en uitgaven.

De simulatie van Vmsw is opgesteld op basis van een cashflowplanning.

De evolutie van de financiële draagkracht van Vooruitzien is:

	2013	2014	2015
Liquide middelen	13.696.057,30	11.254.510,46	19.084.17,93

Vooruitzien krijgt van Vmsw op basis van de verwachte inkomsten en uitgaven een positief advies voor opname van de projecten op het ontwerp UP van 2014.

De financiële planning voor de periode 2013 - 2022 is opgemaakt volgens sjabloon van de Vmsw:

CASHFLOW RAPPORTERING SHM 9710		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Datum laatste aanpassing door VMSW		13/08/2013									
Datum laatste aanpassing door SHM		01/01/1900									
I. Cashflow zonder effect GSC											
II Historische Werking											
0. Liquide Middelen (= LM) per 01/01/20XX		13.696.057,30	13.720.785,63	13.745.178,45	13.769.785,18	13.794.618,88	13.819.692,73	13.845.020,04	13.870.614,21	13.896.488,72	13.922.657,17
1. Vrije Cashflow (= VCF)		24.728,33	24.392,82	24.606,72	24.833,70	25.073,86	25.327,31	25.594,16	25.874,51	26.168,45	26.476,08
2. Investeringscashflow (=ICF)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III Nieuwe Projecten											
0. Liquide Middelen (= LM) per 01/01/20XX		0,00	-2.466.275,17	5.338.949,48	7.340.896,13	8.441.009,56	9.542.534,89	10.645.473,09	11.749.825,17	12.855.592,10	13.962.774,88
1. Vrije Cashflow (= VCF)		30.443,47	53.363,87	45.747,39	44.248,47	45.660,36	47.073,24	48.487,11	49.901,96	51.317,81	52.734,65
2. Investeringscashflow (=ICF)		-2.496.718,64	7.751.860,79	1.956.199,26	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97
IIII Totale Werking (= Historische Werking + Nieuwe Projecten)											
0. Liquide Middelen (= LM) per 01/01/20XX		13.696.057,30	11.254.510,46	19.084.127,93	21.110.681,30	22.235.628,44	23.362.227,62	24.490.493,14	25.620.439,37	26.752.080,81	27.885.432,05
1. Vrije Cashflow (= VCF)		55.171,80	77.756,68	70.354,12	69.082,17	70.734,22	72.400,55	74.081,27	75.776,47	77.486,27	79.210,73
2. Investeringscashflow (=ICF)		-2.496.718,64	7.751.860,79	1.956.199,26	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97
2.1. Inkomsten		5.473.565,25	19.856.794,11	12.360.980,75	10.748.053,63	10.748.053,63	10.748.053,63	10.748.053,63	10.748.053,63	10.748.053,63	10.748.053,63
2.2. Uitgaven		7.970.283,89	12.104.933,33	10.404.781,49	9.692.188,66	9.692.188,66	9.692.188,66	9.692.188,66	9.692.188,66	9.692.188,66	9.692.188,66

II. Cashflow met effect GSC											
II.I Historische Werking											
0. <u>Liquide Middelen</u> (= LM) per 01/01/20XX	13.696.057,30	13.720.785,63	13.785.415,08	13.833.433,15	13.881.782,56	13.931.006,95	13.981.109,15	14.032.102,03	14.083.998,92	14.136.813,20	
1. <u>Vrije Cashflow</u> (= VCF)	24.728,33	64.629,45	48.018,07	48.349,41	49.224,39	50.102,20	50.992,88	51.896,88	52.814,28	53.745,15	
1.1. Inkomsten	603.520,93	655.105,93	650.402,97	662.871,93	676.118,46	689.606,57	703.351,27	717.358,04	731.632,11	746.178,83	
1.2. Uitgaven	578.792,59	590.476,47	602.384,90	614.522,52	626.894,07	639.504,38	652.358,39	665.461,16	678.817,83	692.433,68	
2. <u>Investeringscashflow</u> (=ICF)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.1. Inkomsten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.2. Uitgaven	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
II.II Nieuwe Projecten											
0. <u>Liquide Middelen</u> (= LM) per 01/01/20XX	0,00	-2.466.275,17	5.298.712,85	7.277.248,15	8.353.845,88	9.431.220,67	10.509.383,99	11.588.337,34	12.668.081,90	13.748.618,85	
1. <u>Vrije Cashflow</u> (= VCF)	30.443,47	13.127,23	22.336,05	20.732,76	21.509,83	22.298,35	23.088,38	23.879,59	24.671,99	25.465,59	
1.1. Inkomsten	-862,89	-39.231,55	-18.974,95	-17.993,97	-17.858,49	-17.711,56	-17.563,11	-17.413,49	-17.262,68	-17.110,67	
1.2. Uitgaven	-31.306,36	-52.358,78	-41.311,00	-38.726,73	-39.368,32	-40.009,91	-40.651,49	-41.293,08	-41.934,67	-42.576,26	
2. <u>Investeringscashflow</u> (=ICF)	-2.496.718,64	7.751.860,79	1.956.199,26	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	
2.1. Inkomsten	5.473.565,25	19.856.794,11	12.360.980,75	10.748.053,63	10.748.053,63	10.748.053,63	10.748.053,63	10.748.053,63	10.748.053,63	10.748.053,63	
2.2. Uitgaven	7.970.283,89	12.104.933,33	10.404.781,49	9.692.188,66	9.692.188,66	9.692.188,66	9.692.188,66	9.692.188,66	9.692.188,66	9.692.188,66	
II.III Totale Werking (= Historische Werking + Nieuwe Projecten)											
0. <u>Liquide Middelen</u> (= LM) per 01/01/20XX	13.696.057,30	11.254.510,46	19.084.127,93	21.110.681,30	22.235.628,44	23.362.227,62	24.490.493,14	25.620.439,37	26.752.080,81	27.885.432,05	
1. <u>Vrije Cashflow</u> (= VCF)	55.171,80	77.756,68	70.354,12	69.082,17	70.734,22	72.400,55	74.081,27	75.776,47	77.486,27	79.210,73	
2. <u>Investeringscashflow</u> (=ICF)	-2.496.718,64	7.751.860,79	1.956.199,26	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	1.055.864,97	

Deze planning is ook van toepassing volgens het Wetboek Vennootschappen artikel 96 ten 2°:

“informatie omtrent belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden”

Wettelijke verplichtingen om mee te delen conform Wetboek Vennootschappen artikel 96 ten 2° tot met 5°.

1. Informatie omtrent belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden: niet gekend.
2. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, voor zover zij niet van die aard zijn dat zij ernstig nadeelzouden berokkenen aan de vennootschap: niet van toepassing.
3. Informatie omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling: niet van toepassing voor Vooruitzien;
4. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap: Vooruitzien heeft geen bijkantoren.

3. BEWONERS

3.1. De kopers van een sociale koopwoning

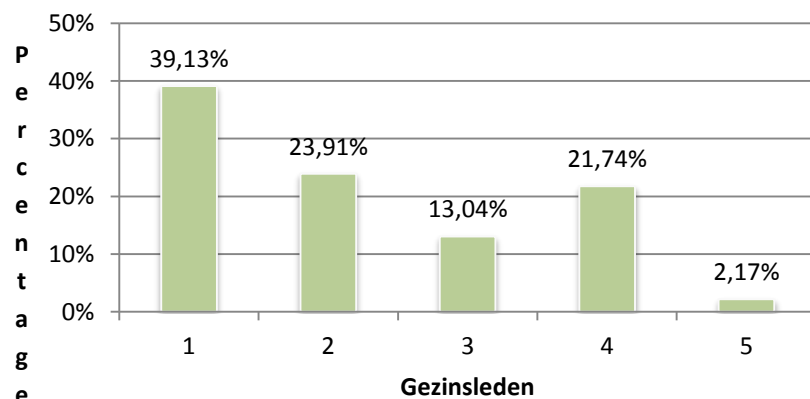
In 2013 kochten **39** gezinnen of alleenstaanden een sociale woning/appartement/kavel van Vooruitzien. Ook werden er **7** wederverkopen afgerond. De sociale situatie van deze kopers is als volgt:

Leefsituatie	Totaal 2013	Percentage 2013	Totaal 2012	Percentage 2012	Totaal 2011	Percentage 2011
Alleenstaande	18	39,13%	32	35,96%	14	28,00%
Koppel	10	21,74%	23	25,84%	8	16,00%
Alleen + kinderen	4	8,70%	6	6,74%	4	8,00%
Gezin + kinderen	14	30,43%	28	31,46%	24	48,00%
Totaal	46	100,00%	89	100,00%	50	100,00%

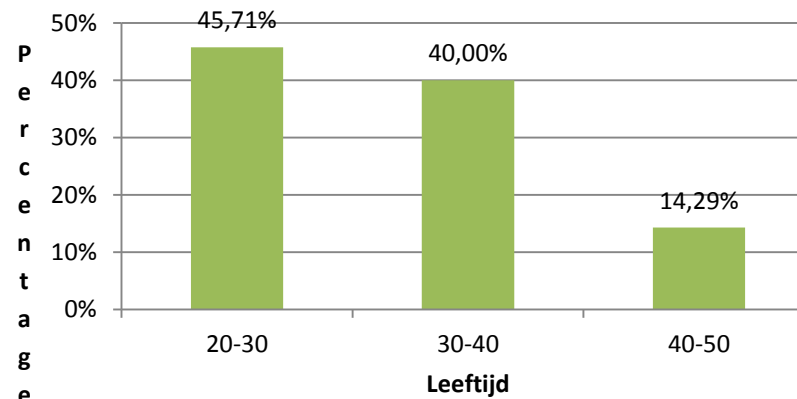
In 2013 zijn er in totaal 97 mensen gehuisvest , dit zijn 2,11 bewoners per woning/appartement/kavel.

Project	Aantal	Gemiddelde leeftijd/koper	Gemiddeld belastbaar inkomen/koper
Heusden-Zolder, De Schacht	3w	+/- 32 jaar	23.740,55 euro
Beringen-Koersel, Wulpstraat	1w	+/- 43 jaar	14.842,14 euro
Ham-Kwaadmechelen, Genendijk B	2w	+/- 27 jaar	14.366,30 euro
Houthalen-Helchteren, PvG gebied C1	7w	+/- 30 jaar	17.115,68 euro
Beringen-Koersel, Kerkplein	12w	+/- 31 jaar	17.379,55 euro
Beringen-Koersel, Aerdeweg reeks C	14w	+/- 32 jaar	18.103,42 euro
Wederverkopen	7w	+/- 32 jaar	15.542,12 euro

Aantal gezinsleden per woning



Leeftijd



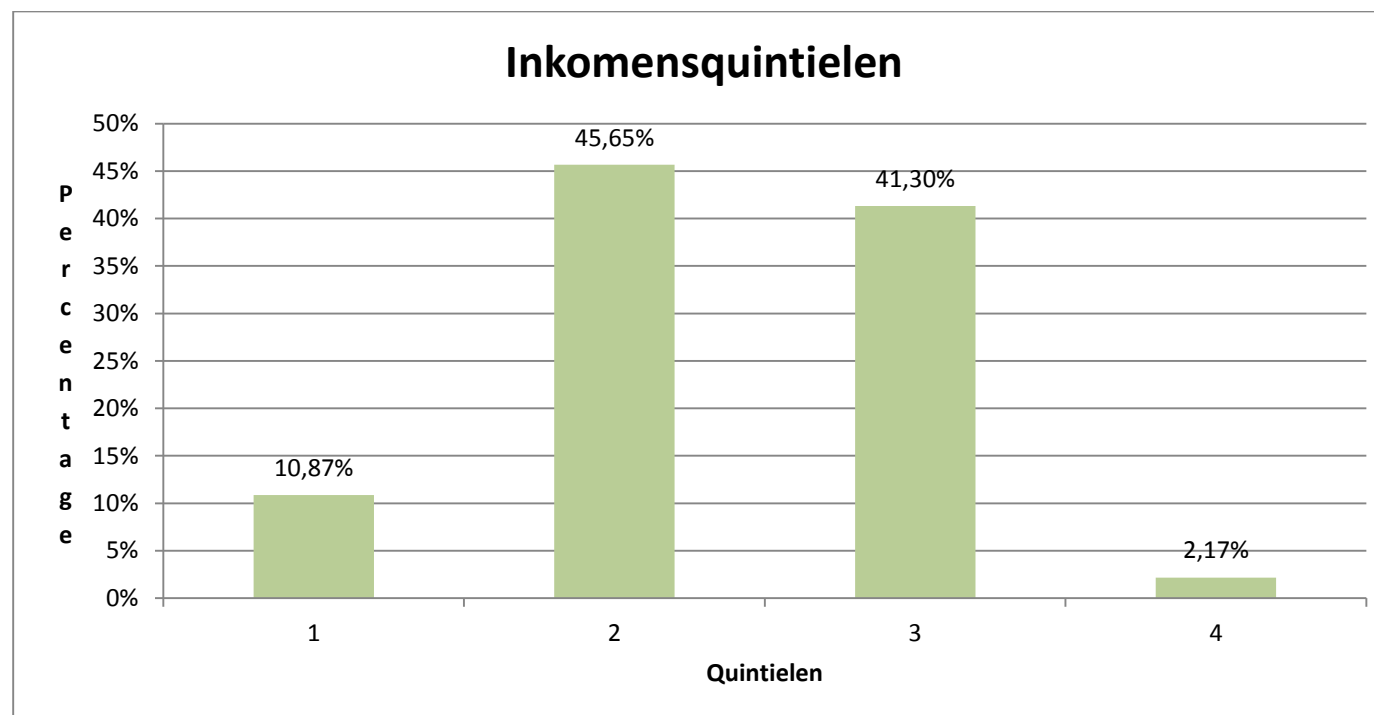
De inkomenssituatie van de kopers in 2013:

	Belastbaar inkomen (per jaar)	Equivalent belastbaar inkomen (per jaar)
Grens tussen:		
Quintiel 1 en 2	15.286 (+ index = 16.508,88)	11.419
Quintiel 2 en 3	24.234 (+ index = 26.172,72)	17.369
Quintiel 3 en 4	38.562 (+ index = 41.646,96)	25.326
Quintiel 4 en 5	61.006 (+ index = 65.886,48)	35.899

Bron: Woonsurvey 2005, N=4.485

In 2008 behoort ongeveer 7 op 10 begunstigden in Vlaanderen tot de twee laagste quintielen en maar 4% quintiel 4.

Cijfers van Vooruitzien:



3.2. De ontleners voor aankoop, renovatie, nieuwbouw, overname of groepsbouw

In 2013 werden in totaal **180** leningen afgesloten via Vooruitzien waarvan 135 leningen voor het verwerven, behouden, bouwen of verbouwen van een woning. Van de 46 kopers van een groepsbouwwoning gingen 45 kopers eveneens een sociale lening aan bij de VMSW. De sociale situatie van deze gezinnen is als volgt:

Leefsituatie	Totaal 2013	Percentage 2013	Totaal 2012	Percentage 2012	Totaal 2011	Percentage 2011
Alleenstaande	17 + 60 = 77	42,78%	26 + 33 = 59	37,82%	13 + 28 = 41	32,80%
Koppel	10 + 16 = 26	14,44%	18 + 15 = 32	20,51%	7 + 20 = 27	21,60%
Alleen + kinderen	4 + 14 = 18	10,00%	6 + 3 = 9	5,77%	4 + 10 = 14	11,20%
Gezin + kinderen	14 + 45 = 59	32,78%	24 + 31 = 56	35,90%	22 + 21 = 43	34,40%
Totaal	45 + 135 = 180	100,00%	74 + 82 = 156	100,00%	46 + 79 = 125	100,00%

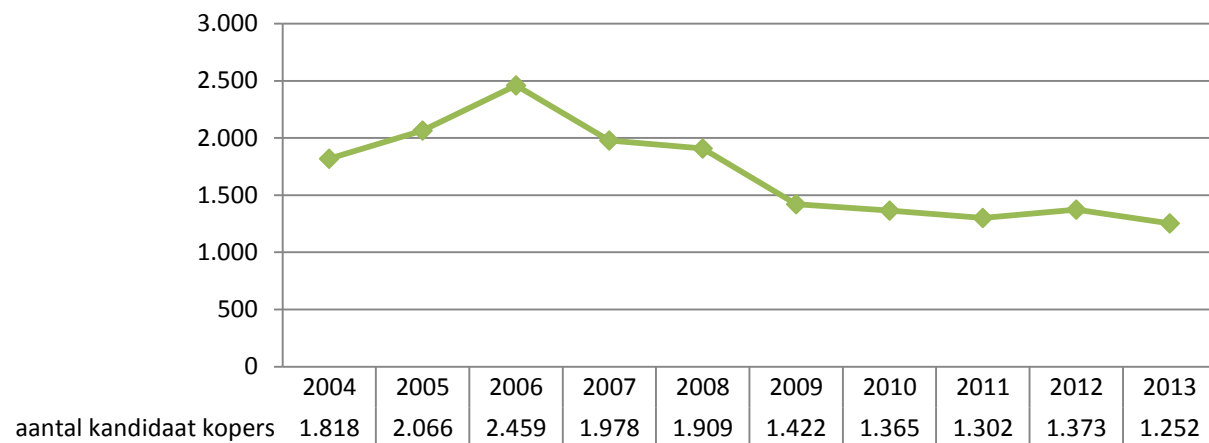
Het gemiddelde bedrag van ontlening voor het verwerven, bouwen of verbouwen van een woning bedraagt 136.309,79 euro; voor een groepsbouwwoning bedraagt dit 191.120,78 euro.

Soort lening	Aantal	Gemiddelde leeftijd/ontlener	Gemiddeld belastbaar inkomen/ontlener
Groepsbouw	45	+/- 32 jaar	17.812,93 euro
Aankoop en verbetering	95	+/- 32 jaar	15.481,27 euro
Verbetering eigen woning	32	+/- 33 jaar	14.773,94 euro
Nieuwbouw	5	+/- 27 jaar	18.544,04 euro
Bijzondere verrichtingen	3	+/- 35 jaar	16.783,05 euro

3.3. De kandidaat-kopers

APPARTEMENTEN BERINGEN	19
APPARTEMENTEN HAM	12
APPARTEMENTEN HEUSDEN-ZOLDER	8
APPARTEMENTEN HOUTHALEN-HELCHTEREN	16
APPAETEMENTEN LEOPOLDSBURG	6
APPARTEMENTEN LUMMEN	9
APPARTEMENTEN TESSENDERLO	4
APPARTEMENTEN ZONHOVEN	43
SOCIALE KAVELS BERINGEN,LUMMEN,HEUSDEN-ZOLDER	9
SOCIALE KAVELS HOUTHALEN-HELCHTEREN, ZONHOVEN	21
SACIALE KAVELS TESSENDERLO,HAM,LEOPOLDSBURG	6
WONINGEN BERINGEN CENTRUM	101
WONINGEN BERINGEN-BEVERLO	47
WONINGEN BERINGEN-KOERSEL	55
WONINGEN BERINGEN-PAAL	45
WONINGEN HAM-KWAADMECHELEN	26
WONINGEN HAM-OOSTHAM	36
WONINGEN HELCHTEREN	12
WONINGEN HEUSDEN	51
WONINGEN HOUTHALEN	91
WONINGEN HOUTHALEN-OOST	63
WONINGEN LEOPOLDSBURG CENTRUM	66
WONINGEN LEOPOLDSBURG-HEPPEN	43
WONINGEN LUMMEN CENTRUM	35
WONINGEN LUMMEN-MELDERT	4
WONINGEN TESSENDERLO CENTRUM	66
WONINGEN TESSENDERLO-HULST	25
WONINGEN ZOLDER	99
WONINGEN ZONHOVEN CENTRUM	84
WONINGEN ZONHOVEN HALVEWEG	150
TOTAAL	1.252

Eind 2013 telde Vooruitzien 1.252 kandidaat-kopers voor een sociale koopwoning.



3.4. Actualisatie 2013 van de kandidatenlijst.

Vooruitzien is volgens het overdrachtenbesluit van 29 september 2006 in uitvoering van de Vlaamse Wooncode verplicht om minstens tweejaarlijks een actualisatie uit te voeren op de registers van de kandidaat-kopers.

Kandidaten, die wensen te annuleren, vullen hun rekeningnummer in, worden geschrapt en ontvangen hun oorspronkelijk inschrijvingsgeld per overschrijving terug.
Brieven die terugkomen: adressen worden opgezocht via KSZ (kruispuntbank van de sociale zekerheid) en een nieuwe brief + inlichtingenblad worden opnieuw verzonden.

Voor de actualisatie waren er 1.180 inschrijvingen voor 753 kandidaten.

Na de actualisatie zijn er 1.151 inschrijvingen (inclusief de inschrijvingen tot en met april 2013).

Het aantal inschrijvingen dat wenst geschrapt te worden bedraagt: 103. Dit vertegenwoordigt 74 kandidaten.

3.5. Tevredenheid van de sociale kopers

Vooruitzien heeft een bevraging / tevredenheidsonderzoek uitgevoerd bij alle kopers van een groepsbouwwooning in 2013. In 2013 verkocht Vooruitzien 39 nieuwe koopwoningen / appartementen en 7 weder ingekochte woningen.

De 46 nieuwe eigenaars werden in februari 2014 uitgenodigd voor een schriftelijk tevredenheidsonderzoek.

Vooruitzien ontving 23 antwoorden (= 50% van ondervraagden).

De eerste vraag was op welke wijze kwam u aan informatie over sociale koopwoningen / appartementen.

Antwoorden:

Via vrienden en kennissen: 48%

Via familie: 26%

Via internet: 26%.

De kopers werden bevraagd over hun tevredenheid over de aankoopprocedure.

De bevraagden hebben een keuze om te omcirkelen: 1 2 3 4 5 n.v.t.

Waarbij 1 'helemaal niet tevreden' is, en 5 'zeer tevreden' is.

	Vragen	Antwoorden	2012	2013
1	Informatie . Was u bekend met de werking- sociale koop- van Vooruitzien.	86/23 = 3,74 op 5	73%	74%
2	Inschrijving. Ontving u voldoende informatie bij inschrijving op de wachtlijsten.	96/23 = 4,17 op 5	81%	83%
3	Wachttijd Heeft u lang moeten wachten op een aanbod.	84/23 = 3,65 op 5	67%	73%
4	Uitnodiging Bevatte de uitnodiging en de brochure de gewenste informatie.	92/23 = 4 op 5	97%	80%
5	Kijkdag Was u tevreden met de ingerichte kijkdag bij de woningen.	85/22 = 3,86 op 5	79%	77%
6	Aankoopdossier Wat vindt u van de snelheid van afhandeling.	88/23 = 3,83 op 5	83%	77%
7	Sleuteloverhandiging Was u tevreden met de toelichting op het kantoor.	92/23 = 4,0 op 5	82%	82%
8	Herstelling van de kleine gebreken Zijn de kleine gebreken door de aannemer hersteld.	69/23 = 3 op 5	48%	60%
9	Koopakte Heeft u voldoende info ontvangen i.v.m. de koopakte.	81/21 = 3,86 op 5	83%	77%
10	Kantoor Bent u in tevreden over de openingsuren van het kantoor.	89/21 = 4,24 op 5	-	85%
11	Kantoor Bent u tevreden over de bereikbaarheid van het kantoor.	89/21 = 4,24 op 5	-	85%
12	Kantoor Bent u tevreden over het onthaal in het kantoor.	83/21 = 3,95 op 5	-	79%
13	Kantoor Bent u tevreden over de duidelijkheid en volledigheid van uitleg i.v.m. de aankoop	83/21 = 3,95 op 5	-	79%
14	Uw woning / appartement Bent u in het algemeen tevreden over de verhouding prijs/kwaliteit van de aankoop van uw woning/app.	89/21 = 4,24 op 5	81%	85%

De raad stelt vast de meeste contacten met Vooruitzien 'goed' tot 'zeer goed' scoren.

Ook de slotvraag 'bent u tevreden met uw aankoop' bedraagt de score 85%.

Er is één vraag die minder scoort: de **herstelling van de kleine gebreken: 60%**.

De raad stelde in april 2013 volgende acties voor:

- Een secuur nazicht door de architecten en team van Vooruitzien bij de voorlopige oplevering.
- De staat van bevinding, ingevuld door de kopers, samen met een team van Vooruitzien ter plaatse controleren.
- Het verslag van de voorlopige oplevering samen met de staat van bevinding binnen de 4 dagen overmaken aan de aannemer.

De raad stelt vast dat ten opzichte van 2012 er in 2013 al betere cijfers zijn voor "herstelling van de gebreken".

3.6. Klachtenrapportage 2013

In het werkjaar 2013 ontving Vooruitzien geen klachten i.v.m. inschrijvingen of toewijzingen van sociale koopwoningen en/of sociale kavels.

De klachten tussen voorlopige oplevering en definitieve oplevering worden hier niet behandeld. Deze klachten worden geïnventariseerd en doorgegeven aan aannemer en architect en gecontroleerd op uitvoering bij definitieve oplevering. (d.i. één jaar na de voorlopige oplevering, wanneer de kopers de sleutel van het pand ontvingen).

De klachten na definitieve oplevering worden hier gerapporteerd. Deze klachten worden door Vooruitzien overgemaakt naar de aannemer en de ontwerper.

Het betreffen hier klachten over de aangekochte koopwoningen/appartementen: voornamelijk vragen tot herstellingen en signaleren van vochtproblemen.

Cijfergegevens en opvolging:

- In totaal zijn er in 64 klachten overgemaakt aan Vooruitzien, van 49 verschillende sociale kopers.
- In totaal zijn 11 klachten niet-ontvankelijk (wegens buiten garantie)
- Van deze lijst is er een bevestiging van oplossing van 23 klachten.
- De klachten betreffen vaak vochtschade (23 maal) ten gevolge van lekken aan afdichtingen dak of raam (op te lossen door de aannemer, want valt onder de 10-jarige garantie).
- De klacht 'regenwaterpomp functioneert niet' (8 maal) is een probleem van 'foutgevoeligheid' van praktisch alle hydrofoorpompen. De garantie van deze pompen geldt meestal gedurende 2 jaar.

De raad stelt vast dat er in 2013 minder klachten zijn signaleerd dan in 2012 (81 klachten).

3.7. Niet persoonlijke bewoning

Het standpunt van de raad van bestuur van Vooruitzien bij niet-persoonlijke bewoning van een groepsbouwwoning of appartement, gedurende 20 jaar na de aankoop is:

- binnen de 5 jaar na de aankoopakte: Vooruitzien past de wederinkoop toe, op voorwaarde dat een kandidaat-koper van de wachtlijst de wooneenheid opnieuw inkoopt.
- na het 5 de jaar vanaf de aankoopakte:
 - Indien de oorspronkelijke koper aan Vooruitzien vraagt om de wooneenheid weder in te kopen, dan past Vooruitzien de wederinkoop toe, op voorwaarde dat een kandidaat-koper van de wachtlijst de wooneenheid opnieuw inkoopt.
 - Indien de oorspronkelijke koper zelf de wooneenheid wenst te vervreemden, dan past Vooruitzien de boeteclausule toe, met die restrictie dat indien de oorspronkelijke koper de boete binnen 3 maanden na aanmaning niet overmaakt, Vooruitzien alsnog de woning zal weder inkopen.

4. GRONDVOORRAAD

4.1. De niet-uitgeruste grondreserve eind 2013

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Opp in m ²	Gewestplan	Woningbouwgebied
Beringen	Beringen	Muizenheide	31.819	Wu	Ja
Beringen	Koersel	Stal, Valentijnstraat	22.468	Wu	Ja
Beringen	Koersel	Meeuwenstraat	15.086	Wu	Ja
Beringen	Paal	Tervantstraat	4.031	W	Ja
Heusden-Zolder	Heusden	Kleuterweg	6.926	W	Ja
Heusden-Zolder	Heusden	Sint-Jansblok	2.516	Wu	Ja
Heusden-Zolder	Zolder	Vlamingenlaan	34.227	Wu	Ja
Leopoldsburg	Leopoldsburg	Boskant	90.421	Wu	Ja
Leopoldsburg	Leopoldsburg	E Adanglaan 'bolwerk'	4.637	W	Ja
Leopoldsburg	Leopoldsburg	Olmendijk	615	Wu	Ja
Houthalen	Houthalen-Oost	Park van Genk	126.998	Wu	Ja
Houthalen	Houthalen	Lillo, Weygaardstraat	4.933	W	Ja
Houthalen	Houthalen	Lillo, Vijfeindestraat	40.478	Wu	Ja
Ham	Oostham	Allerheiligenberg	27.348	Wu	Ja
Ham	Kwaadmechelen	Gerhoevenstraat	6.514	Wu	Ja
Tessenderlo	Tessenderlo	Biesdelle	10.100	Wu	Ja
Zonhoven	Zonhoven	Moenshof	14.576	Wu + BPA	Ja
Zonhoven	Halveweg	Lichtenbergweg	10.508	Wu	Ja
In totaal bedraagt deze niet-uitgeruste grondreserve: 45ha 42a 01ca.					

4.2. De uitgeruste bouwpercelen eind 2013

Deze gronden zijn uitgerust met infrastructuur (wegenis en riolering)

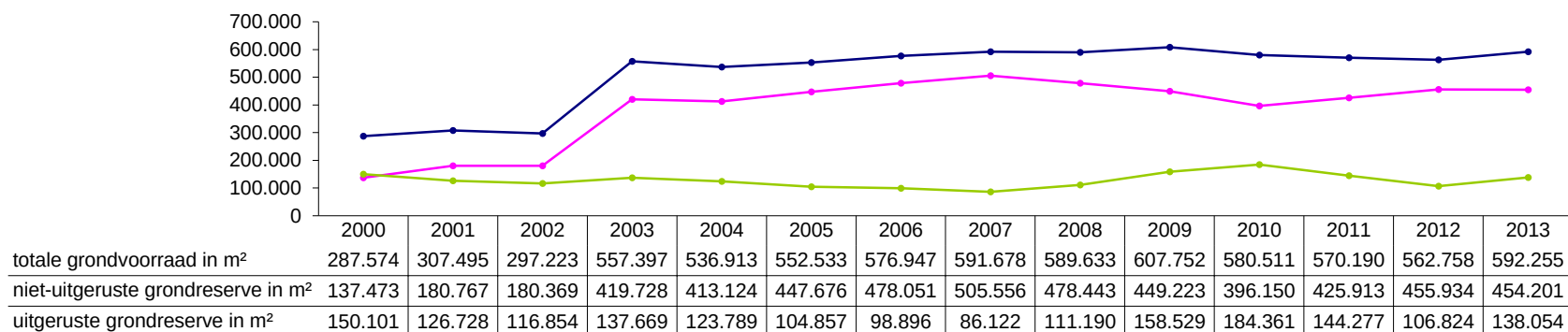
Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Opp in m ²	Gewestplan	Woningbouwgebied
Beringen	Beringen	Eikenstraat	4.608	W	Ja
Beringen	Beringen	Hoevestraat	797	W	Ja
Beringen	Beringen	Molenveld/Hof	26.254	Wu	Ja
Beringen	Beverlo	Bivakstraat	1.418	W	Ja
Beringen	Koersel	Aerdeweg/Middendreef	5.545	W	Ja
Beringen	Koersel	B-Mijn, Waterstraat	2.912	Wu	Ja
Beringen	Paal	Schorheidestraat	2.042	W	Ja
Heusden-Zolder	Zolder	Toekomststraat	4.560	Wu	Ja
Leopoldsburg	Heppen	Heidestraat	8.322	W	Ja
Ham	Oostham	Boringwijk	5.730	Wu + BPA	Ja
Ham	Kwaadmechelen	Achter de kerk	2.507	Wu + RUP	Ja
Houthalen	Helchteren	Broekerveld	2.167	Wu	Ja
Houthalen	Houthalen-Oost	Braambesstraat	4.697	Wu	Ja
Houthalen	Houthalen	Herebaan-Oost	2.930	W	Ja

Tessenderlo	Tessenderlo	Begijnenwinning	21.052	Wu	Ja
Tessenderlo	Tessenderlo	Stemberg	3.735	Wu+ RUP	Ja
Tessenderlo	Hulst	Waterbroek	23.839	Wu + BPA	Ja
Zonhoven	Zonhoven	Herestraat	5.704	W	Ja
Zonhoven	Halveweg	Vuurjufferstraat	9.235	Wu	Ja

In totaal bedraagt de oppervlakte van de bouwpercelen: **13 ha 80a 54 ca.**

4.3. Totale grondvoorraad

Eind 2013 beslaat de totale grondvoorraad van Vooruitzien **59 ha 22 a 55 ca.**



4.4. Grondvoorraden i.s.m. andere SHM 's

Vooruitzien werkt samen met een enkele SHM 's om gronden aan te kopen en nadien gemengde (huur – koop) bouwprojecten te realiseren op deze gronden. Vooruitzien heeft een akkoord om een deel van volgende gronden over te nemen:

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Oppervlakte in m²	Andere SHM	Gewestplan	Aandeel Vooruitzien
Zonhoven	Halveweg	Halveweg	58.894	Kempisch Tehuis	Wu + BPA	7.519 m²

4.5. Conclusies i.v.m. grondvoorraden

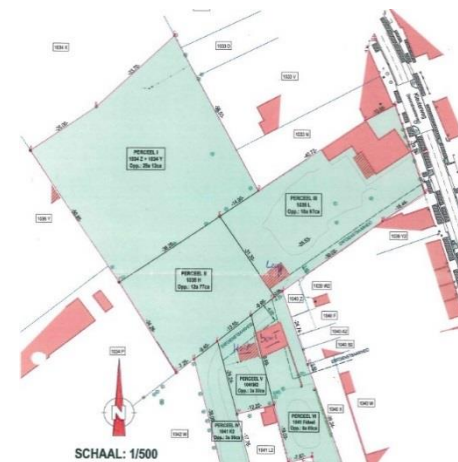
Vooruitzien heeft strategische reserves in de gemeenten Leopoldsburg, Zolder, Tessenderlo ,Houthalen-Helchteren, en Koersel. In Ham zijn bouwpercelen verworven dit jaar. Volgende jaren zullen grotere percelen uitgerust worden met infrastructuur in Beringen, Leopoldsburg en Heusden-Zolder.

5. GRONDVERWERVINGEN IN 2013

In 2013 werden volgende grondverwervingen gerealiseerd:

5.1. Heusden-Zolder, Kleuterweg

Ligging	Woonzone.
Configuratie	Tuin + doorgangen.
Oppervlakte van het perceel	6.926 m ²
Kadaster	1 ^{ste} afdeling, sectie A, mommenplas 1043z, 1034y, 1038h, 1038l/deel
Aankoopprijs	460.000 euro (66,42 euro per m ²)
Bestemming	16 wooneenheden
Infrastructuur	Aan te leggen
Aankoopakte	Aankoopcomité, 23 januari 2013.



5.2. Zonhoven, Herestraat – Bekerveldweg

Ligging	Woonzone
Configuratie	Weiland + vervallen woningen
Oppervlakte van het perceel	5.704 m ²
Kadaster	3 ^{de} afdeling, sectie E, percelen 240y, 240t, 241a, 241b, 240v.
Aankoopprijs	855.600 euro (150 euro per m ²)
Eigenaars	Gemeente Zonhoven
Bestemming	18 wooneenheden
Infrastructuur	Aanwezig + binnenplein aan te leggen
Aankoopakte	Aankoopcomité, 29 januari 2013.



5.3. Ham-Kwaadmechelen, Gerhoevensstraat

Ligging	Woonuitbreidingsgebied
Configuratie	Bouwland en bos
Oppervlakte van het perceel	6.514 m ²
Kadaster	Ham, 1 ^{ste} afdeling Kwaadmechelen sectie A, perceelnummers 456 e, 457d.
Aankoopprijs	260.560 euro (40 euro per m ²)
Bestemming	10 nieuwbouwwooneenheden
Infrastructuur	Aan te leggen
Aankoopakte	Notaris Tournier, 27 maart 2013.



5.7. Beringen-Paal, Tervantstraat

Ligging	Woonzone
Configuratie	Tuin
Oppervlakte van het perceel	4.031 m ²
Kadaster	Beringen, 2 ^{de} afdeling, Paal sectie B, perceelnummer 214c2
Aankoopprijs via ruiling	201.550 euro (50 euro per m ²)
Bestemming	8 nieuwbouwooneenheden
Infrastructuur	Aan te leggen.
Aankoopakte	Aankoopcomité, 19 september 2013.



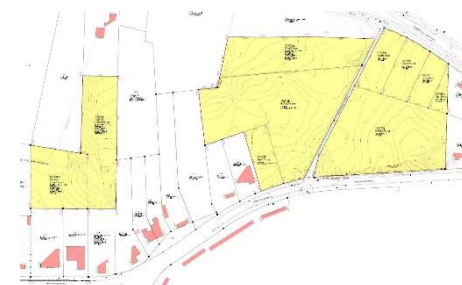
5.8. Beringen, Heidevijverstraat (voorheen Hoevestraat)

Ligging	Woonzone
Configuratie	Bouwland
Oppervlakte van het perceel	797 m ²
Kadaster	Beringen, 1 ^{ste} afdeling, sectie A, deel van perceelnummers 29h12 en 575/03f.
Aankoopprijs via ruiling	95.640 euro (120 euro per m ²)
Bestemming	2 nieuwbouwooneenheden
Infrastructuur	Aanwezig
Aankoopakte	Notaris Tournier, 23 december 2013



5.9. Ham - Oostham, Allerheiligenberg

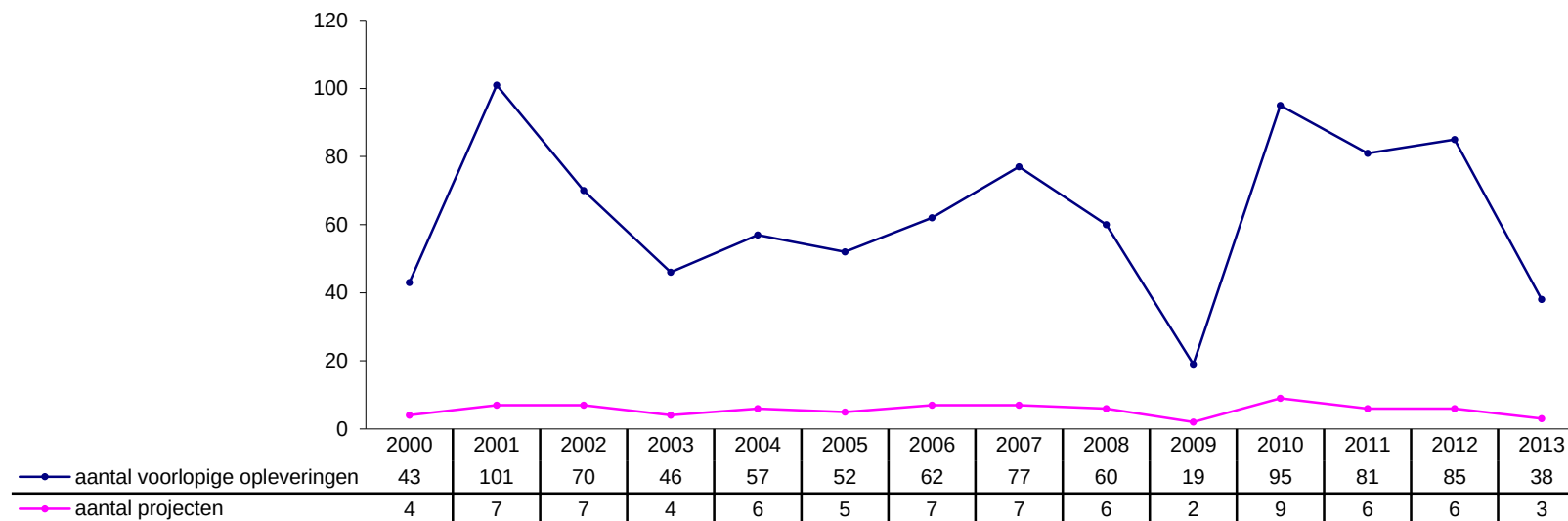
Ligging	Woonuitbreidingsgebied
Configuratie	Bouwland
Oppervlakte van het perceel	2.896 m ²
Kadaster	Ham, 1 ^{ste} afdeling Oostham, sectie A, perceelnummers 1556d.
Aankoopprijs via ruiling	217.200euro (75 euro per m ²)
Bestemming	9 nieuwbouwooneenheden
Infrastructuur	Gedeeltelijk aan te leggen
Aankoopakte	Aankoopcomité, 25 november 2013



6. BOUWACTIVITEITEN

6.1. Voorlopige oplevering

In 2013 werden 38 (33 koop en 5 huur (KBM of Kempisch Tehuis) wooneenheden voorlopig opgeleverd:



6.1.1. Beringen – Koersel, Kerkplein, reeks A

Oplevering 06/03/2013

bouw van 12 koopwoningen

Architect: **PCp architecten**

Aannemer: **Lamers**

Uitvoeringstermijn: **465 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **1.699.821,96 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **111,63%**

Percentage VA's: **0,98%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. Prijsherziening: **1.716.418,07 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. Prijsherziening: **1.741.088,54 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **145.090,71 euro**



6.1.2. Houthalen Oost, gebied C1

Oplevering 07/05/2013

bouw van 5 huurappartementen en 7 koopwoningen

Architect: **De Gouden Liniaal Architecten**

Aannemer: **Nullens Jan**

Uitvoeringstermijn: **460 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **1.383.826,03 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **103,31%**

Percentage VA's: **-1,70%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. Prijsherziening: **1.360.265,74 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. Prijsherziening: **1.382.395,20 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **115.199,60 euro**



6.1.3. Beringen – Koersel, Aerdeweg, reeks C

Oplevering 21/05/2012

bouw van 14 koopwoningen

Architect: **Liefsoons Liesbeth**

Aannemer: **Hemar Construct**

Uitvoeringstermijn: **448 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **1.405.180,07 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **99,24%**

Percentage VA's: **3,98%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. prijsherziening: **1.461.064,96 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. prijsherziening: **1.481.098,57 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **105.792,76 euro**



6.2. Vaststelling verkoopprijzen

Van volgende woningen werden in 2013 de definitieve verkoopprijzen vastgesteld:

6.2.1. Beringen-Koersel, Kerkplein, reeks A

Lot	Adres	Type	Omschrijving	Prijs in euro
1	Pastoor Mevislaan 8 Koersel	E 3/5	Half-open, 3 slpk, carport, 117 m ²	157.800
2	Pastoor Mevislaan 6 Koersel	E 3/5	Rijwoning , 3 slpk, carport, 117 m ²	163.200
3	Kerkplein 13 Koersel	E 3/5	Rijwoning , 3 slpk, ondergr. parking, 117 m ²	176.500
4	Kerkplein 15 Koersel	E 3/5	Rijwoning , 3 slpk, ondergr. parking, 117 m ²	176.500
5	Kerkplein 17 Koersel	E 3/5	Rijwoning , 3 slpk, ondergr. parking, 117 m ²	176.500
6	Kerkplein 19 Koersel	E 3/5	Half-open , 3 slpk, ondergr. parking, 117 m ²	176.500
7	Kerkplein 21 Koersel	E 3/5	Half-open, 3 slpk, carport + ondergr. parking, 125 m ²	169.200
8	Kerkplein 23 Koersel	E 3/5	Rijwoning, 3 slpk, carport + ondergr. parking, 125 m ²	167.100
9	Kerkplein 25 Koersel	E 3/5	Rijwoning, 3 slpk, carport + ondergr. parking, 125 m ²	167.100
10	Kerkplein 27 Koersel	E 3/5	Rijwoning, 3 slpk, carport + ondergr. parking, 125 m ²	167.100
11	Kerkplein 29 Koersel	E 3/5	Rijwoning, 3 slpk, carport + ondergr. parking, 125 m ²	167.100
12	Kerkplein 31 Koersel	E 3/5	Half-open, 3 slpk, carport + ondergr. parking, 125 m ²	167.100

Deze prijzen zijn te verhogen met BTW (6 %) en de prijs van het bouwperceel, zijnde **105 euro** per m².
De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **197.154,26 euro**.

De verkoopprijs per woning bedraagt:

Lot	Type	Prijs woning	Opp/m ²	Prijs grond 105 €/m ²	BTW 6%	Totaal	Reële verkw.	N.A.O.I.
1	E 3/5	157.800,00	146,00	15.330,00	10.387,80	183.517,80	212.880,65	23.490,28
2	E 3/5	163.200,00	165,00	17.325,00	10.831,50	191.356,50	221.973,54	24.493,63
3	E 3/5	176.500,00	209,70	22.018,50	11.911,11	210.429,61	248.306,94	30.301,86
4	E 3/5	176.500,00	209,70	22.018,50	11.911,11	210.429,61	244.098,35	26.934,99
5	E 3/5	176.500,00	209,70	22.018,50	11.911,11	210.429,61	244.098,35	26.934,99
6	E 3/5	176.500,00	210,70	22.123,50	11.917,41	210.540,91	244.227,46	26.949,24
7	E 3/5	169.200,00	131,70	13.828,50	10.981,71	194.010,21	225.051,84	24.833,31
8	E 3/5	167.100,00	128,70	13.513,50	10.836,81	191.450,31	222.082,36	24.505,64
9	E 3/5	167.100,00	127,70	13.408,50	10.830,51	191.339,01	221.953,25	24.491,39
10	E 3/5	167.100,00	124,70	13.093,50	10.811,61	191.005,11	221.565,93	24.448,65
11	E 3/5	167.100,00	121,70	12.778,50	10.792,71	190.671,21	221.178,60	24.405,91
12	E 3/5	167.100,00	121,70	12.778,50	10.792,71	190.671,21	221.178,60	24.405,91

6.2.2. Houthalen-Oost, Park van Genk, gebied C1

Lot	Adres	Type	Omschrijving	Prijs in euro
1a	Braambesstraat 14 Houth-Oost	E 4/6	half-open bebouwing 4 slpk, carport, 137m ²	154.600
2a	Braambesstraat 12 Houth-Oost	E 4/6	half-open bebouwing, 4 slpk, carport, 137 m ²	158.400
3	Braambesstraat 11 Houth-Oost	E 3/4	half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 119 m ²	146.000
4	Braambesstraat 13 Houth-Oost	E 4/6	half-open bebouwing, 4 slpk, carport, 137 m ²	154.600
5	Braambesstraat 15 Houth-Oost	E 3/4	half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 119 m ²	144.900
6a	Braambesstraat 17 Houth-Oost	E 4/6	half-open bebouwing, 4 slpk, carport, 137 m ²	157.200
7a	Braambesstraat 19 Houth-Oost	E 3/4	half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 119 m ²	141.900

Deze prijzen zijn te verhogen met BTW (6 %) en de prijs van het bouwperceel, zijnde **80 euro** per m².
De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **205.549,14 euro**.

De verkoopprijs per woning bedraagt:

Lot	Type	Prijs woning	Opp/m ²	Prijs grond 80 €/m ²	BTW 6%	Totaal	Reële verkw.	N.A.O.I.
1a	E 4/6	154.600,00	550,00	44.000,00	11.916,00	210.516,00	244.198,56	26.946,05
2a	E 4/6	158.400,00	550,00	44.000,00	12.144,00	214.544,00	248.871,04	27.461,63
3	E 3/4	146.000,00	572,00	45.760,00	11.505,60	203.265,60	235.788,10	26.018,00
4	E 4/6	154.600,00	495,00	39.600,00	11.652,00	205.852,00	238.788,32	26.349,06
5	E 3/4	144.900,00	483,00	38.640,00	11.012,40	194.552,40	225.680,78	24.902,71
6a	E 4/6	157.200,00	550,00	44.000,00	12.072,00	213.272,00	247.395,52	27.298,82
7a	E 3/4	141.900,00	550,00	44.000,00	11.154,00	197.054,00	228.582,64	25.222,91

6.2.3. Beringen-Koersel, Aerdeweg, reeks C

Lot	Adres	Type	Omschrijving	Prijs in euro
1	Kleine Dreef 46 Koersel	T1 E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 116m ²	131.600
2	Kleine Dreef 46 Koersel	T2 E 3/4	rijwoning, 3 slpk, garage, 109 m ²	120.700
3	Kleine Dreef 46 Koersel	T2 E 3/4	rijwoning, 3 slpk, carport, 109 m ²	115.200
4	Kleine Dreef 46 Koersel	T2 E 3/4	rijwoning, 3 slpk, carport, 109 m ²	115.200
5	Kleine Dreef 46 Koersel	T1 E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 116m ²	126.100
6	Kleine Dreef 46 Koersel	T1 E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 116m ²	126.100
7	Kleine Dreef 46 Koersel	T2 E 3/4	rijwoning, 3 slpk, carport, 109 m ²	115.200
8	Kleine Dreef 46 Koersel	T2 E 3/4	rijwoning, 3 slpk, carport, 109 m ²	115.200
9	Kleine Dreef 46 Koersel	T2 E 3/4	rijwoning, 3 slpk, carport, 109 m ²	115.200

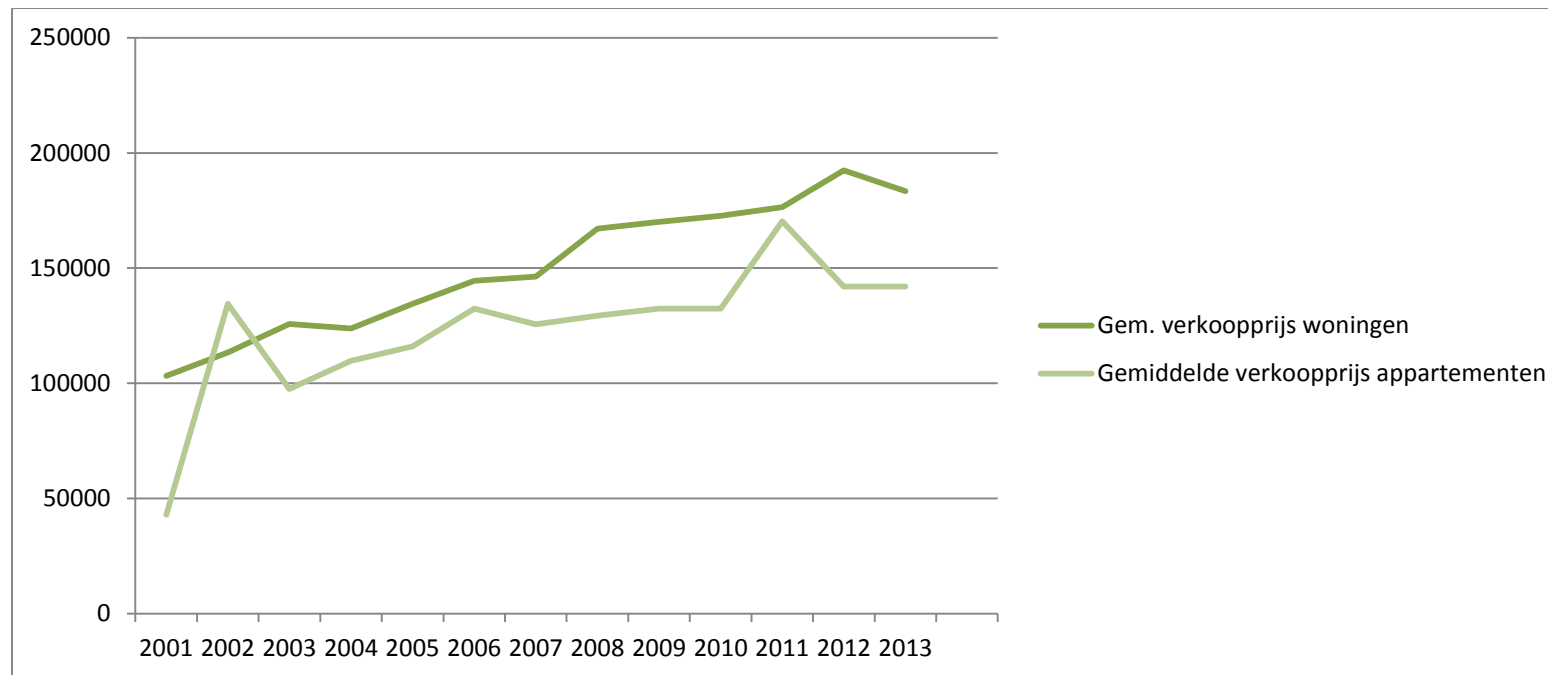
10	Kleine Dreef 46 Koersel	T1 E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 116m ²	126.100
11	Midden Dreef 16 Koersel	T3 E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 120 m ²	138.100
12	Midden Dreef 14 Koersel	T1 E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 116m ²	131.600
13	Midden Dreef 12 Koersel	T1 E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 116m ²	131.600
14	Midden Dreef 10 Koersel	T3 E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 120 m ²	138.100

Deze prijzen zijn te verhogen met BTW (6 %) en de prijs van het bouwperceel, zijnde **90 euro** per m².
De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **160.639,97 euro**.

De verkoopprijs per woning bedraagt:

Lot	Type	Prijs woning	Opp/m ²	Prijs grond 90 €/m ²	BTW 6%	Totaal	Reële verkw.	N.A.O.I.
1	E 3/4	131.600,00	491,00	44.190,00	10.547,40	186.337,40	219.878,13	26.832,59
2	E 3/4	120.700,00	255,00	22.950,00	8.619,00	152.269,00	179.677,42	21.926,74
3	E 3/4	115.200,00	256,00	23.040,00	8.294,40	146.534,40	172.910,59	21.100,95
4	E 3/4	115.200,00	254,00	22.860,00	8.283,60	146.343,60	172.685,45	21.073,48
5	E 3/4	126.100,00	370,00	33.300,00	9.564,00	168.964,00	199.377,52	24.330,82
6	E 3/4	126.100,00	369,00	33.210,00	9.558,60	168.868,60	199.264,95	24.317,08
7	E 3/4	115.200,00	255,00	22.950,00	8.289,00	146.439,00	172.798,02	21.087,22
8	E 3/4	115.200,00	255,00	22.950,00	8.289,00	146.439,00	172.798,02	21.087,22
9	E 3/4	115.200,00	255,00	22.950,00	8.289,00	146.439,00	172.798,02	21.087,22
10	E 3/4	126.100,00	383,00	34.470,00	9.634,20	170.204,20	200.840,96	24.509,40
11	E 3/5	138.100,00	267,00	24.030,00	9.727,80	171.857,80	202.792,20	24.747,52
12	E 3/4	131.600,00	249,00	22.410,00	9.240,60	163.250,60	192.635,71	23.508,09
13	E 3/4	131.600,00	249,00	22.410,00	9.240,60	163.250,60	192.635,71	23.508,09
14	E 3/5	138.100,00	266,00	23.940,00	9.722,40	171.762,40	202.679,63	24.733,79

De gemiddelde verkoopprijs van de woningen en appartementen in vergelijking met de vorige jaren bedraagt:



6.3. Subsidies en belastingvermindering

De subsidies en premies voor nieuwbouwwoningen zijn voor het merendeel afgeschaft.

Voor de projecten Beringen – Koersel Kerkplein, Houthalen Oost gebied C1 en Beringen – Koersel Aerdeweg reeks C werden er geen subsidies toegekend.

Er kan enkel gebruik gemaakt worden van de gratis “verzekering gewaarborgd wonen”.

6.4. Toewijzingsprocedure

Wanneer een sociale koopwoning klaar is voor verkoop, wordt het goed toegewezen volgens chronologische volgorde van inschrijving.

Sinds 04.04.2009 bepaalt de Vlaamse regering (Besluit Vlaamse regering d.d. 6.02.2009) dat in uitvoering van de Vlaamse Wooncode er een voorrangsregeling geldt voor woonbehoeftige particuliere personen die beschikken over een voldoende band met de gemeente waar het onroerend goed gelegen is.

“Een woonbehoeftige particuliere persoon die een woning of kavel wil aankopen, beschikt over een voldoende band met de gemeente als hij voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:

- 1.gedurende ten minste zes jaar onafgebroken woonachtig zijn geweest in de gemeente of in een aangrenzende gemeente;
- 2.op datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de gemeente voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen;
- 3.op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.”

Er kan onder bepaalde voorwaarden voorrang gegeven worden indien de kandidaat koper valt onder een speciaal huisvestingprogramma, een handicap heeft en nood heeft aan een aangepaste woning of indien hij een woning bewoont die onteigend wordt.

6.5. Gemiddelde wachttijd

Opgeleverd 2013

Gemiddelde wachttijd in maanden (inschrijving <-> voorlopige oplevering)

Beringen-Koersel, Aerdeweg reeks C
Beringen-Koersel, Kerkplein
Houthalen-Oost, PvG gebied C
Gemiddelde wachttijd kopers 2013

+/- 36 mnd (3,00j)
+/- 18 mnd (1,50j)
+/- 50 mnd (4,17j)
+/- 25 mnd (2,08j)

6.6. Opvolging verbruik nutsvoorzieningen

Jaarlijks worden de kopers van een aantal projecten aangeschreven om hun meterstand door te geven. Op deze manier kan er opgevolgd worden of bepaalde energiebesparende maatregelen rendabel zijn.

	vent. syst	zonneb.	cond. ketel	E-peil	K-peil	kWh/m2	bouwjaar	type beb.
Tessenderlo Begijnenwinning M	C	x	x	88	41	159	2010	HO of G
Tessenderlo, Waterbroek	A	x	x	80	40	144	2010	HO
Ham, Genendijk reeks A	A		x	83	38	143	2011	HO of O
Zonhoven, Heikensstraat	A		x	76	35	136	2011	HO of G
Lummen, Genenbosstraat	A		x	81	40	138	2011	HO
Houthalen Oost gebied F	C		x	68	31	132	2012	HO
Houthalen Oost gebied G	A		x	70	29	150	2012	HO
Ham, Genendijk reeks B	C		x	64	36	126	2012	HO
Heusden - Zolder, Bolderberg	A		x	77	32	142	2012	HO of G
Beringen - Koersel, Wulpstraat	C	x	x	74	31	147	2012	HO
Beringen - Paal, Kloosterstraat	A		x	75	35	142	2012	HO

	ELEKTR. DAG			ELEKTR. NACHT			GAS			WATER		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Tessenderlo Begijnenwinning M	1.491,4	989,8	1.354,8	1.605,0	1.189,3	1.368,1	1.490,7	580,3	1.083,6	74,4	57,1	45,6
Tessenderlo, Waterbroek		879,2	1.307,6		834,2	1.282,8		482,4	966,3		29,1	54,0
Ham, Genendijk reeks A		663,4	1.340,0		684,6	1.295,9		468,7	1.178,3		48,9	71,1
Zonhoven, Heikensstraat		938,8	1.264,6		774,4	1.017,3		430,5	819,7		41,1	55,2
Lummen, Genenbosstraat			980,3			1.283,2			798,8			34,9
Houthalen Oost gebied F			1.438,2			1.490,2			1.605,9			100,3
Houthalen Oost gebied G			1.295,1			1.127,3			1.211,7			73,2
Ham, Genendijk reeks B			1.194,5			1.435,9			1.112,2			50,6
Heusden - Zolder, Bolderberg			830,2			1.513,1			1.399,0			73,7
Beringen - Koersel, Wulpstraat			1.707,7			1.827,4			1.855,2			28,5
Beringen - Paal, Kloosterstraat			1.522,3			1.593,9			1.389,6			78,2
gemiddeld	1.697,6	952,1	1.294,1	1.849,8	914,9	1.385,0	1.290,1	513,6	1.220,0	87,2	50,4	60,5
	overgenomen	overgenomen	gemiddelde	overgenomen	overgenomen	gemiddelde	overgenomen	overgenomen	gemiddelde	overgenomen	overgenomen	gemiddelde

verbruik	elektriciteit (kWh)			gas (kWh)			water (m3)		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
gemiddeld	3.500,00	3.500,00	3.500,00	23.260,00	23.260,00	23.260,00	128,00	132,00	132,00
woning Vooruitzien	3.547,40	1.867,00	2.679,11	14.191,10	5.649,60	13.420,21	87,20	50,40	60,48

met zonneboiler	(1m³ gas x 11 kWh/m³)								
-----------------	-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

De eenheidsprijzen voor de berekening van de prijsverschillen zijn louter indicatief.

Conclusie:

In 2013 ligt het verbruik van elektriciteit, gas en water beduidend lager bij de woningen van Vooruitzien dan bij de 'gemiddelde' woning. Dankzij de compacte, goed geïsoleerde woningen verbruiken de bewoners minder dan de helft gas dan een 'gemiddeld' gezin. Ook met water wordt zeer spaarzaam omgegaan. Een lager gasverbruik door het plaatsen van een zonneboiler is niet meteen terug te vinden in de opgevraagde meterstanden.

6.7. E-peil en K-peil

De projecten gerealiseerd in 2013 behalen elk een goed E-peil en K-peil.

Projecten opgeleverd in 2010	E-peil max	E-peil	K-peil max	K-peil	kWh/m2
Beringen – Koersel, Kerkplein	100	59	45	31	121,49
Houthalen Oost, gebied C1	100	54	45	32	144,28
Beringen – Koersel, Aerdeweg reeks C	100	70	45	33	125,38
Gemiddeld	100	61	45	34	130,00

Conclusie:

Vooruitzien levert continu inspanningen om kwalitatieve, duurzame woningen te bouwen. Het behalen van een zo laag mogelijk E-peil en K-peil staat hierbij centraal. Immers een lage waarde betekent een beperkt warmteverlies en dus een laag energieverbruik bij de woning. Dankzij een doordachte keuze van goede isolatiematerialen en energiebesparende technieken wordt een gemiddelde waarde van E 61 en K 34 bekomen. Dit is respectievelijk 39% en 26% beter dan de maximale vereiste waarden die door de overheid opgelegd zijn.

6.8. Verkoopaktes

In de loop van 2013 werden 45 verkoopaktes voor een groepsbouwwoning / appartement / kavel verleden, 1 koper leende via een externe kredietinstelling.

6.8.1. Heusden-Zolder, Residentie “De Schacht”: 19 appartementen – 3 appartementen verkocht in 2013

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 189.673,37 euro.

De kopers zijn:

Lot	Type	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
C1.1	4/6	Kolderhof 14/1.2, 3550 Heusden-Zolder	207.064,50 €	Notaris Hendrickx te Zolder op 15/02/2013
C1.3	4/6	Kolderhof 12/1.1, 3550 Heusden-Zolder	207.064,50 €	Notaris Hendrickx te Zolder op 16/05/2013
C1.4	4/6	Kolderhof 12/1.2, 3550 Heusden-Zolder	207.064,50 €	Notaris Hendrickx te Zolder op 06/08/2013

6.8.2. Beringen-Koersel, Wulpstraat: 10 woningen – 1 woning verkocht in 2013

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 205.644,24 euro.

De kopers zijn:

Lot	Type	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
2	E 3/6	Wulpstraat 11, 3582 Beringen-Koersel	216.904,40 €	Aankoopcomité te Hasselt op 10/01/2013

6.8.3. Ham-Kwaadmechelen, Genendijk B: 12 woningen – 2 verkocht in 2013

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 188.484,78 euro.

De kopers zijn:

Lot	Type	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
14	E 3/6	Libelstraat 4, 3945 Ham-Kwaadmechelen	187.514,00 €	Aankoopcomité te Hasselt op 28/01/2013
16	E 3/5	Den Dries 49, 3945 Ham-Kwaadmechelen	195.199,00 €	Aankoopcomité te Hasselt op 16/10/2012

6.8.4. Houthalen-Oost, Park van Genk, gebied C 1: 7 woningen

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 205.549,14 euro.

De kopers zijn:

Lot	Type	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
1a	E 4/6	Braambesstraat 14, 3530 Houthalen-Helchteren	210.516,00 €	Aankoopcomité te Hasselt op 17/07/2013
2a	E 4/6	Braambesstraat 12, 3530 Houthalen-Helchteren	214.544,00 €	Aankoopcomité te Hasselt op 17/07/2013
3	E 3/4	Braambesstraat 11, 3530 Houthalen-Helchteren	203.159,60 €	Aankoopcomité te Hasselt op 17/07/2013
4	E 4/6	Braambesstraat 13, 3530 Houthalen-Helchteren	205.852,00 €	Aankoopcomité te Hasselt op 17/07/2013
5	E 3/4	Braambesstraat 15, 3530 Houthalen-Helchteren	194.552,40 €	Aankoopcomité te Hasselt op 17/07/2013
6a	E 4/6	Braambesstraat 17, 3530 Houthalen-Helchteren	213.166,00 €	Aankoopcomité te Hasselt op 17/07/2013
7a	E 3/4	Braambesstraat 19, 3530 Houthalen-Helchteren	197.054,00 €	Aankoopcomité te Hasselt op 17/07/2013

6.8.5. Beringen-Koersel, Aerdeweg reeks C: 14 woningen

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 160.639,97 euro.

De kopers zijn:

Lot	Type	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
1	E 3/4	Kleine Dreef 46, 3582 Beringen-Koersel	186.337,40 €	Aankoopcomité te Hasselt op 27/08/2013
2	E 3/4	Kleine Dreef 48, 3582 Beringen-Koersel	152.269,00 €	Aankoopcomité te Hasselt op 27/08/2013
3	E 3/4	Kleine Dreef 50, 3582 Beringen-Koersel	146.534,40 €	Aankoopcomité te Hasselt op 27/08/2013
4	E 3/4	Kleine Dreef 52, 3582 Beringen-Koersel	146.343,60 €	Aankoopcomité te Hasselt op 27/08/2013
5	E 3/4	Kleine Dreef 54, 3582 Beringen-Koersel	168.964,00 €	Aankoopcomité te Hasselt op 27/08/2013
6	E 3/4	Kleine Dreef 56, 3582 Beringen-Koersel	168.868,60 €	Aankoopcomité te Hasselt op 27/08/2013
7	E 3/4	Kleine Dreef 58, 3582 Beringen-Koersel	146.439,00 €	Aankoopcomité te Hasselt op 03/09/2013
8	E 3/4	Kleine Dreef 60, 3582 Beringen-Koersel	146.439,00 €	Aankoopcomité te Hasselt op 27/08/2013
9	E 3/4	Kleine Dreef 62, 3582 Beringen-Koersel	146.439,00 €	Aankoopcomité te Hasselt op 27/08/2013
10	E 3/4	Kleine Dreef 64, 3582 Beringen-Koersel	170.204,20 €	Aankoopcomité te Hasselt op 27/08/2013
11	E 3/5	Middendreef 16, 3582 Beringen-Koersel	171.857,80 €	Aankoopcomité te Hasselt op 27/08/2013
12	E 3/4	Middendreef 14, 3582 Beringen-Koersel	163.250,60 €	Aankoopcomité te Hasselt op 27/08/2013
13	E 3/4	Middendreef 12, 3582 Beringen-Koersel	163.250,60 €	Aankoopcomité te Hasselt op 27/08/2013
14	E 3/5	Middendreef 10, 3582 Beringen-Koersel	171.762,40 €	Aankoopcomité te Hasselt op 27/08/2013

6.8.6. Beringen-Koersel, Kerkplein: 12 woningen

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 197.154,26 euro.

De kopers zijn:

Lot	Type	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
1	E 3/5	Pastoor Mevislaan 8, 3582 Beringen-Koersel	183.517,80 €	Boesmans te Koersel op 06/08/2013
2	E 3/5	Pastoor Mevislaan 6, 3582 Beringen-Koersel	191.356,50 €	Boesmans te Koersel op 31/07/2013
3	E 3/5	Kerkplein 13, 3582 Beringen-Koersel	210.429,61 €	Boesmans te Koersel op 12/08/2013
4	E 3/5	Kerkplein 15, 3582 Beringen-Koersel	210.429,61 €	Boesmans te Koersel op 12/08/2013
5	E 3/5	Kerkplein 17, 3582 Beringen-Koersel	210.429,61 €	Boesmans te Koersel op 07/08/2013
6	E 3/5	Kerkplein 19, 3582 Beringen-Koersel	210.540,91 €	Boesmans te Koersel op 09/08/2013
7	E 3/5	Kerkplein 21, 3582 Beringen-Koersel	194.010,21 €	Boesmans te Koersel op 12/08/2013
8	E 3/5	Kerkplein 23, 3582 Beringen-Koersel	191.450,31 €	Boesmans te Koersel op 06/08/2013
9	E 3/5	Kerkplein 25, 3582 Beringen-Koersel	191.339,01 €	Boesmans te Koersel op 12/08/2013
10	E 3/5	Kerkplein 27, 3582 Beringen-Koersel	191.005,11 €	Boesmans te Koersel op 12/08/2013
11	E 3/5	Kerkplein 29, 3582 Beringen-Koersel	190.671,21 €	Boesmans te Koersel op 12/08/2013
12	E 3/5	Kerkplein 31, 3582 Beringen-Koersel	190.671,21 €	Boesmans te Koersel op 07/08/2013



6.9. Wederinkoopaktes

In 2013 heeft de raad van bestuur toestemming geven tot 6 wederinkoopprocedures.
De huidige eigenaars zijn meestal zelf vragende partij om de wederinkoop toe te passen.

Deze procedure is wettelijk geregeld :

Vooruitzien koopt de verkochte woning terug in aan de verkochte prijs + eventuele meerwerken+ (akte)kosten.

De oorspronkelijke kopers betalen geen uittredingsvergoeding aan Vooruitzien. Vooruitzien verkoopt de wederingkeochte woning opnieuw verder.

Verwervingen/ wederinkopen en wederverkopen van groepsbouwwoningen door Vooruitzien in 2013

Locatie	Oorspr. prijs	wederinkoopprijs	Datum inkoop	Nieuwe verkoopprijs	Opp.	Datum wederverkoop
Kanaalstraat 207 3970 Leopoldsbuurg				191.847,00 €	355 m²	21.01.2013
Libelstraat 19 3945 Ham-Kwaadmechelen	208.702,56 €	212.932,00 €	28.01.2013	213.133,83 €	576 m²	28.01.2013
Leonard Geukensstraat 3 3971 Leopoldsb-heppen	173.215,09 €	147.802,28 €	13.02.2013	160.000,00 €	244 m²	16.05.2013
Hamsesteenweg 8/2 3971 Leopoldsb-Heppen	160.070,80 €	167.800,00 €	30.07.2013	170.000,00 €	130 m²	30.07.2013
Antwerpsesteenweg 240 3970 Leopoldsbuurg	185.898,60 €	211.029,00 €	5.08.2013	215.000,00 €	396 m²	5.08.2013
Sleedoornstraat 80 3530 Houthalen-Helchteren	203.816,80 €	213.240,61 €	28.10.2013	217.516,04 €	516 m²	28.10.2013
Kanaalstraat 209 3970 Leopoldsbuurg	180.640,20 €	191.614,00 €	2.12.2013	195.000,00 €	376 m²	7.12.2013
	1.144.421,89 €	1.144.421,89 €		1.362.496,87 €		

6.10. Aanduiding ontwerpers van woningen

Voor volgende projecten werden architecten of ontwerp bureaus aangeduid:

6.10.1. Heusden – Zolder, Kleuterweg

16 koopwoningen

Q-bus architecten uit Heusden - Zolder, architect Dirk Driesmans

6.10.2. Zonhoven, Herestraat

10-15 koopappartementen

De gouden liniaal architecten uit Genk, architect Raf Snoeckx

6.10.3. Zonhoven, Herestraat

4 koopwoningen

De gouden liniaal architecten uit Genk, architect Raf Snoeckx

6.10.4. Beringen – Mijn, Waterstraat

6 koopwoningen

Enkels - Strackx architecten uit Lummen

6.10.5. Tessengerlo, Waterbroek

15 koopwoningen
PCp architectenbureau uit Genk

Procedure:

Vooruitzien maakt gebruik van een onderhandelingsprocedure.

Voor elk bouwproject wordt een vijftal ontwerpers aangeschreven. De ontwerpers, welke zich kandidaat stellen moeten voldoen aan uitsluitende selectiecriteria:

- diploma's en lid van de orde;
- akkoord zijn met standaardcontract VMSW.

Als geschiktheidsreferenties gelden o.a. ervaring, samenwerkingsverbanden, klanten, publicaties, referenties.

De uiteindelijke gunning gebeurt op basis van de selectiecriteria, de geschiktheidsreferenties en een schetsontwerp voor de specifieke opdracht.

Vooruitzien besteedt vooral aandacht aan:

- optimale oriëntatie van de wooneenheden;
- garanderen van voldoende lichtinval;
- compactheid van het volumes;
- functionaliteit van de woningen;
- eenvoudige structuur van de woningen;
- privacy in woningen en tuinen versus contact tussen leefruimtes en tuinen;
- goed E-peil;
- kostprijs

6.11. Aanduiding ontwerpers stedenbouwkundige visie

Voor volgende projecten werden architecten of ontwerpbureaus aangeduid:

6.11.1. Beringen – Koersel, Steenveld

Geotec uit Bilzen

6.11.2. Houthalen – Helchteren, Weygaardstraat

Groep Infrabo uit Westerlo

Procedure:

Vooruitzien maakt gebruik van een onderhandelingsprocedure.

Voor elk project worden minimaal 3 ontwerpers aangeschreven. De opmaak van een structuurschets moet volgende onderdelen bespreken: verschillende woontypologieën, aanduiding en categorisering van infrastructuur, bespreking van de structuurschets met overheden, opmaak van een matenplan.

Als geschiktheidsreferentie gelden: ervaring, samenwerkingsverbanden, klanten, publicaties, wedstrijdreferenties.

De uiteindelijke gunning gebeurt op basis van de selectiecriteria, de geschiktheidsreferenties en het voorgestelde ereloon.

6.12. Goedkeuring aanbesteding groepsbouwwoningen

In 2013 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

Datum aanbesteding	Locatie	Omschrijving	Laagste Bieder	Prijs in euro, excl BTW
30.11.2012	Tessenderlo, De Reydt	12 koopwoningen (nieuwbouw)	Janssen bouw nv	1.3604.134,95
20.12.2012	Zonhoven, Halveweg C&F	8 duowoningen (nieuwbouw)	Vandekerkhof nv	1.003.085,09
27.02.2013	Zonhoven, Halveweg A&B	19 koopwoningen (nieuwbouw)	THV Haex – WL Construct	2.540.718,55
24.04.2013	Ham, Boringwijk reeks E	5 koopappartementen en 7 koopwoningen	Hemar Construct nv	1.902.487,49
12.06.2013	Beringen, Kruisbaan, reeks A	12 koopappartementen	Nullens Jan bvba	1.597.516,51
17.04.2013	Ham, Achter de Kerk	6 huurappartementen, 6 koopwoningen en 6 koopappartementen	Janssen gebroeders bvba	2.702.641,81
15.10.2013	Beringen, Molenveld reeks B	17 koopwoningen en 4 huurappartementen	TV Vanderstraeten - Haex	2.365.013,20

6.13. Goedkeuring aanbesteding wegenis, infrastructuur en omgevingswerken

In 2013 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

Datum aanbesteding	Locatie	Omschrijving	Laagste Bieder	Prijs in euro, excl BTW
28.08.2013	Beringen, Muizenheide	wegenis	Hens nv	261.693,79

6.14. Aanduiding milieuhygiënisch onderzoek

In 2013 werd geen gunningen goedgekeurd.

6.15. Aanduiding grondsondering

In 2013 werden via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

Datum bieding	Locatie	bureau	Prijs, excl BTW
08.02.2013	Heusden – Zolder, Boekt: 11 sonderingen	Advison	1.770,00
08.02.2013	Leopoldsburg, Boskant: 19 sonderingen	Advison	2.970,00
08.02.2013	Tessenderlo, Stenberg: 6 sonderingen	Advison	1.020,00

6.16. Aanduiding tuinafsluitingen

In 2013 werden via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

Datum bieding	Locatie	bureau	Prijs/lopende meter draadafsluiting	Prijs/poortje
19.08.2013	Draadafsluiting rondom 4 bouwprojecten	LM Hekwerk	20,88€ (1,8m hoogte) en 21,00€ (1,5m hoogte) en 12,00€ (betonplaten)	195,00€
29.08.2013	Draadafsluiting rondom 2 bouwprojecten	LM Hekwerk	27€ (1,8m hoogte) en 21,50€ (1,5m hoogte) en 12,00€ (betonplaten)	210,00€

6.17. Aanduiding EPB verslaggever

In 2013 werden geen gunningen goedgekeurd. De aanstelling van de epb – verslaggever gebeurt hoofdzakelijk via het contract ontwerpteam (architect, ingenieurs, epb – verslaggever).

6.18. Aanduiding VC verslaggever: ontwerp en verwezenlijking

In 2013 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

Datum bieding	Locatie	Bureau VC ontwerp	Prijs	Bureau VC verwezenlijking	Prijs
30.01.2013	Heusden – Zolder, Boekt reeks A	Raco bvba	0,0175%	Thijco bvba	0,149%
30.01.2013	Heusden – Zolder, Boekt reeks B	Raco bvba	0,0175%	Thijco bvba	0,149%
30.01.2013	Heusden – Zolder, Boekt reeks C	Raco bvba	0,0165%	Thijco bvba	0,148%
30.01.2013	Leopoldsborg, Boskant reeks A	Raco bvba	0,0180%	Endero bvba	0,150%
30.01.2013	Leopoldsborg, Boskant reeks B	Raco bvba	0,0140%	Endero bvba	0,100%
30.01.2013	Leopoldsborg, Boskant reeks C	Raco bvba	0,0220%	Endero bvba	0,170%
			<i>op raming- gunningsbedrag</i>		<i>op gunnings- eindbedrag</i>

7. HYPOTHECAIR KREDIET

7.1. Voorwaarden voor een VMSW - lening

Als gevolg van het leningenbesluit en de jaarlijkse indexatie werden de voorwaarden voor een hypothecair krediet als volgt aangepast:

1. De ontleners moet op de referentiedatum, vertrekkende van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting een **inkomen** hebben gehad dat niet minder bedraagt dan **8.420,00 euro** en niet meer dan:
33.660,00 euro voor alleenstaanden;
50.500,00 euro voor een gezin van minimum twee personen.
Deze maximumbedragen worden verhoogd met **3.370,00 euro** per persoon ten laste.

Het inkomen van de ontleners moet desgevallend worden verhoogd met:

- het inkomen van alle inwonende familieleden in dalende lijn (descendenten) met uitsluiting van de kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en minder dan 25 jaar oud zijn;
- de helft van het inkomen van alle inwonende familieleden in stijgende lijn (ouders, grootouders) uitgezonderd wanneer zij gehandicapt zijn of ten minste 65 jaar oud;
- de fictieve rente ingeval van verkoop van een eigendom vanaf 3 jaar voor de referentiedatum (enkel in geval van volle eigendom).

2. De lener mag op de referentiedatum **geen andere woning in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik** hebben dan het goed waarvoor de lening is aangevraagd.

Bijkomende voorwaarden:

- a. indien de lening bestemd is voor de renovatie, verbetering of aanpassing van de eigen woning mag het (niet-geïndexeerde) **kadastraal inkomen niet hoger zijn dan 1.487,36 euro**
- b. indien de lening bestemd is voor aankoop en renovatie van een bestaande woning moet die woning minstens **30 jaar oud** zijn.

7.2. Leningsmodaliteiten

De oorspronkelijke rentevoet, m.a.w. de rentevoet die VMSW bij aanvang van de lening aan de ontleners aanrekent, wordt berekend op basis van de referentierentievoet, de grootte van het inkomen, en de aard van de bouwverrichting.

In 2013 zijn er **45** sociale VMSW-leningen **toegekend** voor de verkoop van **46** groepsbouwwoningen/appartementen/kavels, deze werden alle verleend in 2013. De andere lening werd elders aangegaan. De gemiddelde rentevoet voor groepsbouw bedroeg in 2013: **1,83 %**.

In 2013 zijn er **135** leningsakten **ondertekend** voor individuele verrichtingen. De gemiddelde rentevoet voor individuele verrichtingen bedroeg in 2013: **1,58 %**.

De oorspronkelijke rentevoet kan nooit meer bedragen dan de referentierentievoet, deze schommelde in 2013 tussen **2,63%** en **3,28%**.

7.3. Tevredenheidsenquête over de sociale leningen (vlaamse woonlening)

Elk jaar houdt de Vmsw een tevredenheidsenquête om na te gaan of haar klanten tevreden zijn over de diensten die de Vmsw en de SHM 's aanbieden.

In de beheersovereenkomst is immers opgenomen dat de Vmsw een kwaliteitsvolle, hypothecaire dienstverlening garandeert.

In de vragenlijsten wordt gevraagd om een aantal zalen te waarderen van 1 "zeer ontevreden" tot 5 "zeer tevreden". Bedoeling is dat de globale 4op 5 haalt en dat geen enkel onderdeel onder de 3,5 op 5 zakt. Dit komt overeen met 80% en 70% in de bespreking.

Vmsw heeft 1.350 ingevulde formulieren ontvangen van de ontleners. Er werden 2.864 akten verleden. Dit betekent een responsgraad van 47,1%.

De scores waren goed. De algemene tevredenheid over de dienstverlening van de SHM 's scoort gemiddeld 85,8%.

Enkele algemene cijfers (heel Vlaanderen):

	Verleden aktes	2.864
1	Antwoorden	1.350
2	Informatie via vrienden 33% , internet 32%, familie 27%	
3	Scores i.v.m. tevredenheid van bekendheid	71,2%
4	Scores i.v.m. verstaanbaarheid van brochure	79,2%
5	Shm ligging	85,2%
	Shm algemene tevredenheid	85,8%
6	Vmsw ligging	80,6%
	Vmsw algemene tevredenheid	85,6%
7	Snelheid van afhandeling dossier begin tot einde	75,6%
8	Uitleg uitbetaling werken shm	76,4%
	Uitleg uitbetaling werken kantoor vmsw	78,2%
	Uitleg uitbetaling werken inspecteur	80,6%
9	Informatie brandverzekering	1073 hits
	Informatie schuldsaldoverzekering	1245 hits
	Informatie verzekering gewaarborgd wonen	904 hits
10	Aandringen brandverzekering	73 hits
	Aandringen ssv	177 hits
11	Tevredenheid dienstverlening ssv	80%
	Tevredenheid tarief ssv	80,8%

Op de vraag of de ontleners van de Shm uitleg hebben gekregen over de verschillende verzekeringen heeft 92,2% positief geantwoord.

Scores van Vooruitzien:

	Verleden aktes	180
	Antwoorden	75
1	Antwoordpercentage	42%
2	Informatie via vrienden 51% , internet 33%, familie 25%	
3	Scores i.v.m. tevredenheid van bekendheid	70%
4	Scores i.v.m. verstaanbaarheid van brochure	80%
	Scores i.v.m. verstaanbaarheid van tarievenblad	78%
	Scores i.v.m. verstaanbaarheid van technische brochure	78%
5	Shm ligging	86%
	Shm openingsuren	82%
	Shm onthaal ter plaatse	80%
	Shm e-mail verkeer	82%
	Shm duidelijkheid van de uitleg	80%
	Shm vriendelijkheid	78%
	Shm professionaliteit	80%
	Shm algemene tevredenheid	80%
6	Vmsw ligging	70%
	Vmsw telefonisch onthaal	70%
	Vmsw e-mail verkeer	82%
	Vmsw duidelijkheid van uitleg	80%
	Vmsw vriendelijkheid	88%
	Vmsw professionaliteit	84%
	Vmsw algemene tevredenheid	82%
7	Snelheid van afhandeling dossier begin tot einde	72%
8	Uitleg uitbetaling werken shm	68%
	Uitleg uitbetaling werken kantoor vmsw	72%
	Uitleg uitbetaling werken inspecteur	78%
9	Informatie brandverzekering	57 hits
	Informatie schuldsaldoverzekering	68 hits
	Informatie verzekering gewaarborgd wonen	34 hits
10	Aandringen brandverzekering	3 hits
	Aandringen ssv	6 hits
11	Tevredenheid dienstverlening ssv	80%
	Tevredenheid tarief ssv	80,8%

Conclusie over de scores van Vooruitzien:

De criteria m.b.t. de shm halen meestal 76% of meer, behalve op de onderdelen **bekendheid** en **snelheid van afhandeling van dossier** en **uitleg i.v.m. uitbetaling van de werken**.

Het onderdeel bekendheid zit op Vlaams niveau. De raad stelt voor om in te zetten op de website van Vooruitzien met daarop een module met calculator voor opmaak van leningssimulatie.

Snelheid van behandeling dossier heeft vooral te maken met wachten op schattingsverslagen:

- In 2013 heeft Vooruitzien bemiddeld in 180 woonleningen, dit is een serieuze stijging tov de voorbije jaren.
- Bij Vmsw zijn de schatters-experts overbevraagd, er is sinds einde 2013 een schatter bij aangeworven voor het werkgebied van Vooruitzien.

Voor het onderdeel uitleg i.v.m. de uitbetaling van de werken stelt de raad voor om de procedure i.v.m. uitbetaling van de werken grondig te bespreken met de kandidaat-ontleners bij het indienen van het dossier en de ontleners hiervan een schriftelijke procedure te bezorgen.



Foto aankoop + renovatie: Geelsebaan 148, Tessenderlo

8. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN via VOORUITZIEN

8.1. Groepsbouw

In de loop van 2013 werden **45** VMSW-leningsaktes verleden voor de verkoop van **46** groepsbouwoningen van Vooruitzien.

8.2. Saneringsleningen

In 2013 werden **127** leningsaktes ondertekend voor een saneringslening, en dit voor een totaal bedrag van **17.377.229,00 euro**.

8.3. Nieuwbouwleningen

Voor het bouwen van particuliere woningen werden in 2013 **5** nieuwbouwleningen ondertekend voor een bedrag van **916.434,00 euro**.

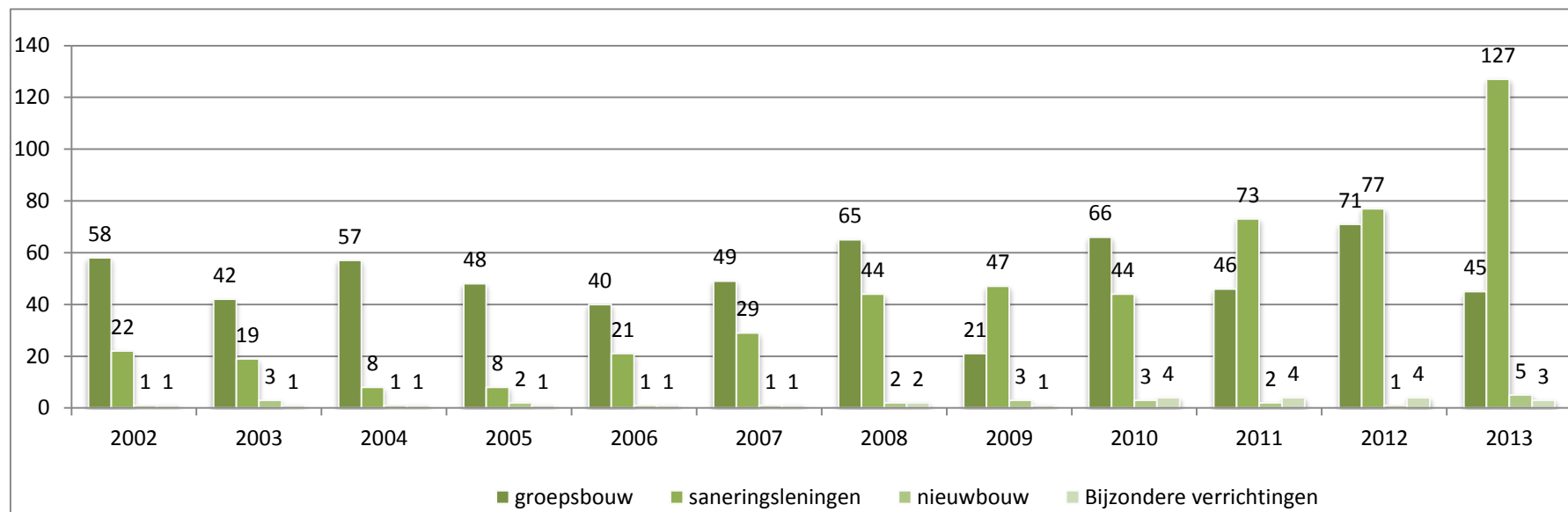
8.4. Bijzondere verrichtingen

Voor bijzondere verrichtingen werden **3** leningen ondertekend voor een bedrag van **108.158,00 euro**.

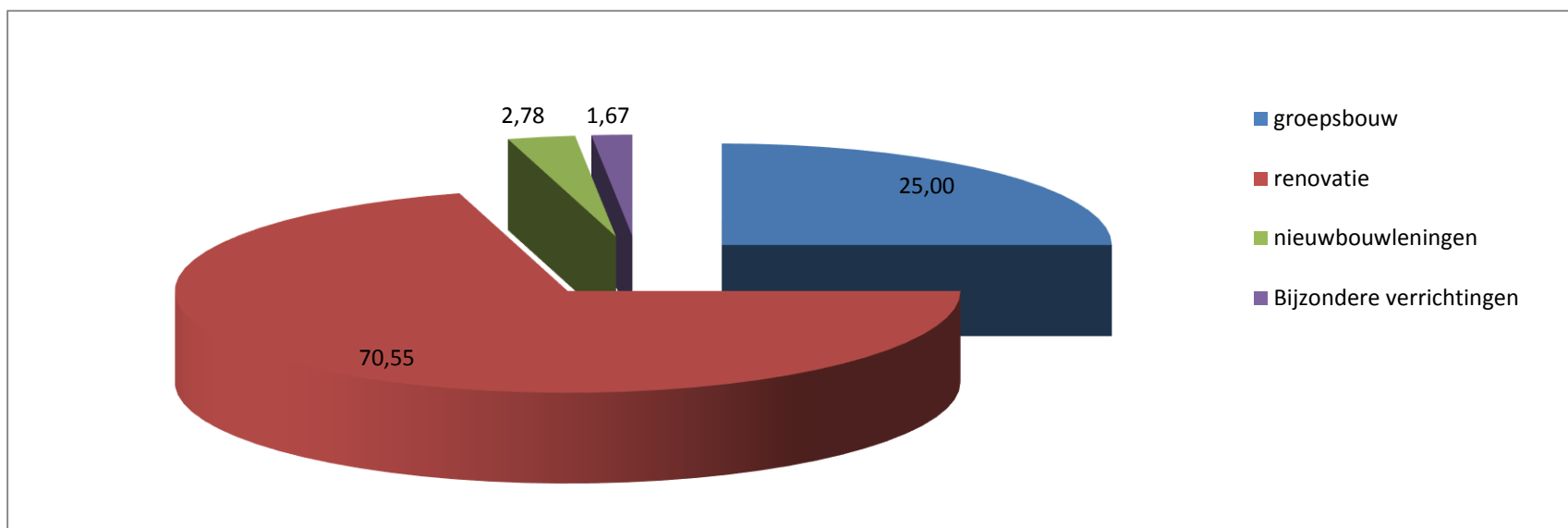
8.5. Geografische spreiding van de leningen

Gemeente	Aantal groepsbouwleningen	Aantal saneringsleningen	Aantal nieuwbouwleningen	Aantal bijzondere verrichtingen	Totaal
Beringen	27	39	1		67
Ham	3	4			7
Heusden-Zolder	2	18			20
Houthalen-Helchteren	8	16	2	2	28
Leopoldsburg	5	12		1	18
Lummen		5	1		6
Tessenderlo		3			3
Zonhoven		6			6
Totaal werkgebied Vooruitzien	45	103	4	3	155
Genk		7			7
Diest		1	1		2
Halen		1			1
Hasselt		4			4
Lommel		1			1
Meeuwen-Gruitrode		1			1
Scherpenheuvel		1			1
Hechtel		1			1
Balen		3			3
Maasmechelen		4			4
Totaal	45	127	5	3	180

8.6. Vergelijking van het aantal verleden leningendossiers vanaf 2002



8.7. Onderlinge verhouding volgens omzet kredietverlening in 2013



9. NIEUWE INTERNE PROCEDURES in 2013

In 2013 heeft de Raad van Bestuur van Vooruitzien volgende procedures goedgekeurd:

9.1. Bestelprocedure Vooruitzien.

1. **Waarom.**

Beschrijven welk bestuursorgaan of welke personen beslissen over bestellingen voor de vennootschap.

2. **Wie**

Voor aankopen van werken, materiaal en diensten van meer dan 5.500 euro is enkel de raad van bestuur bevoegd. Het grensbedrag van 5.500 euro is van toepassing in de wetgeving overheidsopdrachten.

De voorzitter (of bij verhindering van deze een bestuurder) samen met de directeur kunnen beslissen over de aankopen van werken, materiaal en diensten van meer dan 2.500 euro tot en met 5.500 euro.

De directeur kan zelfstandig werken, materiaal en diensten bestellen en aankopen verrichten tot maximaal 2.500 euro.

Alle bedragen zijn exclusief btw. De delegatiebedragen kunnen jaarlijks worden aangepast in functie van de evolutie van de index der consumptieprijsen en/of in functie van de evolutie van de grenzen in de wetgeving overheidsopdrachten.

De directeur kan in geval van hoogdringendheid een beslissing nemen zonder beperking van bedrag mits daarna bekrachtiging te vragen aan de ter zake bevoegde instantie. Hij heeft onbeperkte delegatie in geval van ramp of ter beperking van ernstige schade.

Samenvatting:

Bevoegdheid voor	Bedrag
raad van bestuur	+ 5.500 euro
voorzitter en directeur	tussen 2.500 en 5.500 euro
directeur	tot 2.500 euro

9.2. Klachtenprocedure Vooruitzien.

1. **Waarom.**

Een klacht is een melding van ontevredenheid over de werking of handeling van de sociale huisvestingsmaatschappij (zowel handelen als niet-handelen).

Klachten moeten betrekking hebben op een concrete handelswijze of een concrete toepassing van een bestaande wetgeving.

De klachtenprocedure is niet van toepassing op:

- algemene klachten over regelgeving;
- klachten over beleidsvoornemens of verklaringen.

De klacht is niet gelijk aan een melding of een vraag om informatie.

Het niet correct inspelen op meldingen en vragen kan wel aanleiding geven tot het formuleren van een klacht.

2. Wie

De klachtenregistratie gebeurt door één persoon. De klachtenbehandelaar zal onafhankelijk en gebonden aan het beroepsgeheim de klacht onderzoeken.

Natalie De Smet wordt door de raad van bestuur aangeduid als klachtenbehandelaar.

Klachten over de klachtenbehandelaar en/of de directeur worden onderzocht door de raad van bestuur.

3. Hoe

Ontvangst van een klacht en ontvankelijkheidsonderzoek

Een klacht wordt gemeld via brief, e-mail, fax of mondeling op het kantoor.

Volgende klachten worden niet behandeld:

- * anonieme klachten
- * gerechtelijke procedures
- * wanneer de koper een melding doet van een technisch of ander defect aan de woning tussen de voorlopige en definitieve oplevering tenzij dit reeds meerdere malen werd gemeld.

Een klacht wordt onmiddellijk geregistreerd in een klachtenregister.

De ontvangst van de klacht wordt binnen de 10 dagen schriftelijk bevestigd.

Er wordt gekeken of de klacht ontvankelijk is. Indien niet wordt de verzoeker onmiddellijk doorverwezen naar de instantie waar hij wel terecht kan.

Inhoudelijk onderzoek en opvolging

De klachtenbehandelaar verzamelt de nodige elementen om tot een gemotiveerd oordeel te kunnen komen over de gegrondheid van de klacht en de mogelijke oplossing.

De klachtenbehandelaar kan eventueel een onderzoek ter plaatse doen.

De klachtenbehandelaar stelt de klager schriftelijk in kennis van de bevindingen van het onderzoek naar de klacht en motiveert deze. De klager moet in kennis gesteld worden dat hij of zij klacht kan indienen bij de Vlaamse ombudsdienst of een andere instantie.

De klacht wordt afgehandeld binnen de 45 dagen.

Rapportering

Jaarlijks, voor 10 februari, wordt er bij de Vlaamse Ombudsdienst verslag uitgebracht over de interne klachtenbehandeling.

Dit verslag dient ook opgenomen te worden in het jaarverslag en per mail overgemaakt te worden inspectie RWO, Toezicht.

10. NIEUWE WETGEVING in 2013

10.1. Nieuw Leningenbesluit, van toepassing vanaf 01.01.2014

Vmsw verschaft leningen voor de aankoop van een enige woning of bouwterrein. Maar ook voor renovatie, bouw of behoud van de enige woning. Renovatie kan gecombineerd worden met het kopen van een woning.

Onder bepaalde voorwaarden kan ook een lening aangevraagd worden voor de terugbetaling van vroeger aangegane woonkredieten.

Men kan enkel een lening bekomen als de geschatte verkoopwaarde van de woning of bouwgrond maximaal bedraagt in euro:

	Vlaams gewest	Kernstad (bijv. Hasselt of Genk)
Aankoop, bouw, renovatie, verbetering of aanpassing van een woning	202.800 €	223.100 €
Bouwgrond	50.700 €	55.800 €

Het netto belastbaar inkomen van het laatst gekende aanslagbiljet mag maximaal bedragen in euro (1 januari 2014 tot 31 december 2014):

	Vlaams Gewest	Kernstad / Vlaamse Rand
Alleenstaande zonder persoon ten laste	35.717	37.417
Alleenstaande gehandicapte zonder persoon ten laste	39.283	41.153
Alle andere gevallen	53.569	56.120
Bij deze laatste: verhoging per persoon ten laste	3.567	3.737

Eigendom

De ontleners mag geen andere woning of bouwgrond in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, tenzij de bouwgrond waarop men de te belenen woning gaat bouwen.

Leeftijd

Een ontleners moet minstens 18 jaar oud zijn. De lening moet volledig terugbetaald zijn ten laatste in het jaar waarin de oudste ontleners de leeftijd van 70 jaar wordt.

Solvabiliteit

De ontleners over voldoende mogelijkheden beschikken om de lening terug te betalen. De VMSW controleert de solvabiliteit door middel van een solvabiliteitsonderzoek.

Soorten leningen

De kredietgever (VMSW of VWF) kan bijzondere sociale leningen toestaan aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden voor de financiering van:

- de aankoop van een woning
- de renovatie, verbetering of aanpassing van een woning
- de bouw van een woning
- de aankoop van een bouwgrond
- de terugbetaling van vroeger aangegane schulden voor de renovatie, aankoop of bouw van een woning, wanneer de afbetaling ervan minstens de helft van het maandelijks netto-inkomen vergt

10.2. Procedurebesluit Wonen

De Vlaamse Regering heeft op 25 oktober 2013 het nieuwe Procedurebesluit Wonen goedgekeurd. Dit wijzigt de manier van programmeren van de sociale woonprojecten vanaf 2014 aanzienlijk.

De subsidiegoedkeuring van een project zal al snel meer dan 300 kalenderdagen I bedragen. Projecten zullen vier fasen doorlopen. De eerste fase is de opname via een aanmelding op de projectenlijst. Daarbij moet voorafgaand aan het ontwerp dossier een beleidstoets gebeuren via het Lokaal Woonoverleg. Wonen-Vlaanderen zal daarbij controleren of een project voldoet aan een aantal objectieve criteria. De tweede fase is de opname op de meerjarenplanning. Een project wordt opgenomen op de meerjarenplanning na gunstig advies voorontwerp van de VMSW. Een project op de meerjarenplanning zal binnen een termijn van drie jaar gefinancierd worden. Het project moet voldoen aan een aantal financiële criteria (eigen financiële planning van de SHM, liquiditeit). De derde fase is de opname op de korte termijnplanning. Dat kan na een gunstig advies uitvoeringsdossier van de VMSW. Een project op de korte termijnplanning zal binnen een termijn van 4 maanden financiering krijgen. De vierde fase is de toewijzing van middelen op een jaarbudget. Dit zal gebeuren na advies van de VMSW over het gunningsdossier.

De Beoordelingscommissie zal drie keer per jaar samenkomen (februari, juni en oktober). Een project moet 45 kalenderdagen voor de Beoordelingscommissie samenkomen, klaar zijn om te kunnen beoordeeld worden.

Bij de objectieve beleidstoets wordt er gekeken naar de relatie tussen het project en het BSO in de gemeente waar er gebouwd zal worden.

10.3. Grond en Pandendecreet

Vernietiging door het Grondwettelijk Hof van sommige bepalingen uit het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Het Grondwettelijk Hof heeft op 7/11/2013 de bepalingen uit het decreet Grond- en Pandenbeleid, die handelen over “wonen in eigen streek” en “sociale last” vernietigd.

De doelstelling van het DGPD om in elke gemeente voldoende sociale woningen te voorzien (BSO = bindend sociaal objectief), blijft overeind. Het decreet zelf is niet vernietigd, wel twee onderdelen ervan.

10.4. Overdrachtenbesluit.

Op 15 december 2013 treden een aantal gewijzigde bepalingen in het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006 in werking. Enkele aanpassingen:

In het Overdrachtenbesluit wordt meermaals verwezen naar het begrip **venale waarde**.

De venale waarde wordt geraamd door een instantie zoals vermeld in het nieuwe artikel 27bis van de Vlaamse Wooncode. Sociale woonorganisaties kunnen volgende instanties vragen, om **schattingsverslagen** voor onroerende verrichtingen op te maken: de ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën die bevoegd is voor schattingen (ontvanger van registratie en domeinen), een comité voor aankoop, een notaris, een landmeter-expert en een door de VMSW gemachtigde ambtenaar.

Binnen een termijn van 3 maanden vanaf de kennisneming door een SHM van het niet-nakomen van de verplichtingen door de koper, brengt de SHM de koper van een sociale koop- of huurwoning (vrijwillige verkoop aan de zittende huurder) op de hoogte van haar beslissing om het **recht van wederinkoop** al of niet uit te oefenen.

Voor de **bepaling van de wederinkoopprijs** van een sociale koop- en huurwoning worden de bedragen van de oorspronkelijke verkoopprijs en de gemaakte kosten van de koop gekoppeld aan de gezondheidsindex. De kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden niet geïndexeerd.

De koper van een sociale en middelgrote kavel moet aantonen dat het **volume van de op te richten woning** niet groter is dan toegelaten. Daarvoor bezorgt hij binnen 2 maanden na de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning een afschrift van deze vergunning en van het bijhorende dossier aan de SHM. Als de koper deze verplichting niet nakomt, betaalt hij aan de SHM een schadevergoeding die gelijk is aan het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde.

Voor de berekening van de **schadevergoeding** die een koper van een **sociale koopwoning** verschuldigd is wanneer hij zijn verplichtingen niet nakomt, wordt rekening gehouden met de venale waarde van de sociale koopwoning. De venale waarde wordt geraamd door een instantie als vermeld in artikel 27bis van de Vlaamse Wooncode. De SHM's mogen daarom zelf geen schattingen meer verrichten.

Het begrip **inkomen** komt overeen met het inkomensbegrip omschreven in het Leningenbesluit van 13 september 2013, evenals de inkomensgrenzen en –categorieën. De **inkomensgrenzen** voor kandidaat-kopers worden verhoogd met 5%. Voor de kopers van sociale koopwoningen of kavels die gelegen zijn in de kernsteden en de gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde, Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren worden de inkomensgrenzen verhoogd met 10%. Deze bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de **gezondheidsindex** (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar met als basis het gezondheidsindexcijfer van 119 voor juni 2012. De eerste indexatie van de nieuwe inkomensgrenzen vindt plaats op 1 januari 2014.

INKOMENSGRENZEN	Vlaams gewest
minimuminkomen	8.938
Alleenstaanden zonder per persoon ten laste	35.717
Alleenstaanden me handicap zonder persoon ten laste	39.283
Alle anderen	53.569
Per persoon ten last te verhogen	3.567

De **maximale oppervlakte** van een sociale kavel wordt verlaagd van 5 are naar 4,5 are. De maximale oppervlakte van een middelgrote kavel wordt verlaagd van 7,5 are naar 6,5 are. Deze nieuwe oppervlakenormen gelden niet voor sociale kavels en middelgrote kavels waarvoor de vergunning vóór 15 december 2013 aangevraagd is.

Wanneer **de inschrijvingsregisters geactualiseerd worden**, kan een SHM de kandidaat-kopers een brief bezorgen met een beveiligde zending, waarin de SHM vraagt te antwoorden binnen een termijn van 10 werkdagen, die ingaat op de dag na de betekening van de beveiligde zending. Indien niet of niet tijdig geantwoord wordt op de beveiligde zending, wordt overgegaan tot schrapping, tenzij overmacht wordt aangetoond binnen een termijn van 15 werkdagen na de betekening van de beveiligde zending.

Een kandidaat-koper die een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt, krijgt een **voorrang** bij de toewijzing. Deze uitzondering was voorheen beperkt tot de woning die de kandidaat-koper moest ontruimen door een onteigeningsbesluit.

De SHM moet aan de kandidaat-koper **een waarborg** vragen, wanneer de eenzijdige belofte van aankoop van een middelgrote koopwoning of een middelgrote kavel ondertekend wordt. Het bedrag van de waarborg is hoogstens 2.500 euro (jaarlijks te indexeren) en mag niet hoger zijn dan de kosten om de eenzijdige belofte van aankoop.

11. BIJLAGEN

11.1. Bijlage 1

Zie art. 2.4.

Vlaamse Regering



Vooruitzien Beringen
ONZE-LIEVE-VROUWSTRAAT 39
3580 BERINGEN

Vlaams minister van Energie, Wonen,
Steden en Sociale Economie
Martelaarsplein 7, 1000 Brussel
Tel. 02 552 61 00 - Fax 02 552 61 01
kabinet.vandenbossche@vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		130036/CF/ED/12251	
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum	
(Christian Fieremans)	02/552.61.42	30 MEI 2013	
(christian.fieremans@vlaanderen.be)			

Betreft: Beslissing n.a.v. het visitatierapport van 4 maart 2013 inzake de prestaties van Vooruitzien (in uitvoering van art. 30 van het Erkenningenbesluit)

AANGETEKEND

Geachte Voorzitter,

Met aandacht heb ik het definitieve visitatierapport van uw maatschappij gelezen en meer in het bijzonder kennis genomen van de beoordeling van de individuele operationele doelstellingen evenals van de reactie van de maatschappij. Het is verheugend te kunnen vaststellen dat u op de operationele doelstelling 1.2 (realisatie van nieuwe sociale koopwoningen) een score 'uitstekend' haalt en op 12 operationele doelstellingen de score 'goed'. 4 operationele doelstellingen zijn voor verbetering vatbaar.

Vooruitzien Beringen realiseert – aldus de visitatiecommissie – op de meeste prestatievelden en operationele doelstellingen goede prestaties en heeft oog voor de verbetering van de eigen werking. De visitatiecommissie heeft voldoende vertrouwen dat de maatschappij verbeterpunten zelfstandig zal oppakken en acht een vervroegde visitatie niet nodig.

In uw reactie geeft u aan welke acties de maatschappij zal ondernemen ter opvolging van het visitatierapport.

Gelet op deze aanbeveling van de visitatiecommissie en uw reactie op het visitatierapport, acht ik het niet noodzakelijk om specifieke maatregelen te nemen in opvolging van de visitatie van Vooruitzien Beringen.

Ik reken er wel ten stelligste op dat u werk maakt van de in het visitatierapport vervatte aanbevelingen en de verbeterpunten. Hierbij wens ik te benadrukken dat het verbeteren van de eigen prestaties in eerste instantie de verantwoordelijkheid zelf is van de maatschappij en dat u dus zelf actief op zoek moet gaan naar de nodige ondersteuning. Om de SHM's hierbij te helpen, heb ik aan de VMSW gevraagd om een aantal initiatieven ter ondersteuning te nemen. Ik verwacht van de maatschappij dat ze niet alleen inspeelt op deze initiatieven van de VMSW ter ondersteuning van de verbetering van de prestaties van de SHM's maar ook – indien nodig – zelf om bijkomende ondersteuning van de VMSW vraagt.

Ik nodig u ook uit om uw kennis en ervaring op de doelstelling waar u een score 'uitstekend' haalt te delen met de maatschappijen die op dit vlak hun prestaties nog kunnen verbeteren.

U mag er bovendien op rekenen dat ik in overleg met de sector de aanbevelingen naar het Vlaamse woonbeleid ter harte zal nemen. Zo neem ik mij voor om samen met de sector en andere betrokkenen te zien op welke wijze de in dit visitatierapport gesignaleerde goede praktijk samen met andere goede praktijken van collega maatschappijen onder de aandacht kan gebracht worden.

Overeenkomstig artikel 31 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de Procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen (het Erkenningenbesluit) zal deze beslissing samen met het definitieve visitatierapport en uw reactie op het visitatierapport op de website van Wonen-Vlaanderen worden bekend gemaakt. Wonen-Vlaanderen zal u vooraf informeren over de publicatiedatum.

Ik heb er alle vertrouwen in dat u al het nodige zal doen om de prestaties van uw maatschappij verder te verbeteren, in het belang van ons doelpubliek en hoop dat de visitatie hieraan een waardevolle bijdrage heeft geleverd. Ik wens u veel succes in uw verdere werking en dank u en al uw medewerkers voor uw inzet.

Hoogachtend

Freya Van den Bossche
Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie