



VOORUITZIEN
JAARVERSLAG 2016





INHOUD

1. ORGANISATIE	pag. 5
2. AANDACHTSPUNTEN IN 2016	pag. 11
3. BEWONERS	pag. 19
4. GRONDVOORRAAD	pag. 29
5. GRONDVERWERVINGEN IN 2016	pag. 35
6. BOUWACTIVITEITEN	pag. 39
7. HYPOTHECAIR KREDIET	pag. 61
8. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN ..	pag. 65
9. JAARREKENING	pag. 69
10. BIJLAGEN	pag. 85



A photograph of a modern, multi-story brick building with a series of balconies. The building is constructed from red brick and features large windows and dark-framed doors. The balconies have dark metal railings. In the foreground, there is a green lawn and a concrete walkway. The sky is clear and blue.

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.

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.

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
Iban-rek. nr.: BE41 3630 5180 4710

Vooruitzien is werkzaam in West- en Midden Limburg in 8 gemeenten: Beringen, Ham, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Leopoldsburg, Lummen, Tessenderlo en Zonhoven.

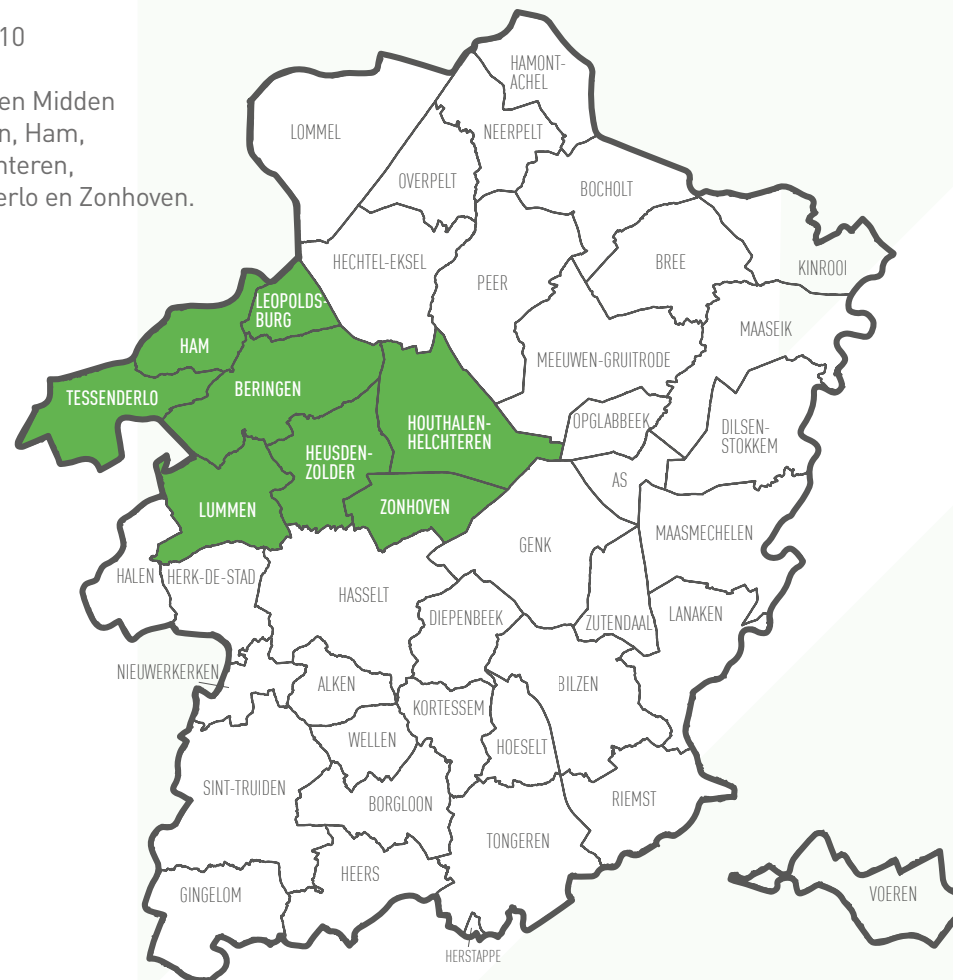
De sociale huisvestingsmaatschappij ijvert voor het verschaffen van een degelijke huisvesting aan mensen met een beperkt inkomen. Zij wenst ook minder kapitaalkrachtige gezinnen de mogelijkheid te bieden eigenaar te worden van een goede woning.

1.2. AANTAL INWONERS

WERKGEBIED	INWONERS	% IN LIMBURG
Beringen	45.242	5,24%
Ham	10.618	1,23%
Heusden-Zolder	33.011	3,82%
Houthalen-Helchteren	30.592	3,54%
Leopoldsburg	15.358	1,78%

WERKGEBIED	INWONERS	% IN LIMBURG
Lummen	14.603	1,69%
Tessenderlo	18.403	2,13%
Zonhoven	21.276	2,46%
Werkgebied Vooruitzien	189.103	21,90%
Limburg	863.425	100%

Bron: <http://statbel.fgov.be> – cijfers d.d. 01/01/2016



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 Jeffrey Mardulier, (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);
- 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 Algemene Vergadering van Vooruitzien kwam in 2016 tweemaal samen, namelijk op 08 april 2016 en 09 augustus 2016.

Algemene Vergadering d.d. 08 april 2016, volgende agendapunten werden behandeld:

- verslag van de vorige Algemene Vergadering d.d. 08/04/2015;
- verslag van de Raad van Bestuur over de werking van de vennootschap in 2015;
- verslag van jaarrekening 2015, inclusief balans en resultatenrekening;
- bijzonder verslag betreffende het sociaal oogmerk;
- kwijting aan de bestuurders over het bestuur en toezicht in 2015;
- statutaire goedkeuring van de nieuwe bestuurders in de Raad van Bestuur;
- verslag van de commissaris;
- kwijting aan de commissaris;
- planning koopprojecten.

Op 09 augustus 2016 was er een Bijzondere Algemene Vergadering, hier werden volgende agendapunten behandeld:

- verslag van de vorige Algemene Vergadering d.d. 08/04/2016;
- aanduiding commissaris/bedrijfsrevisor 2016-2017-2018.

1.3.2. RAAD VAN BESTUUR

1.3.2.1. SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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 (tot en met februari 2106)
Bilgin Bekdemir	Koerselsesteenweg 129	3582 Beringen-Koersel	Bestuurder (vanaf maart 2016)
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 (tot en met januari 2016)
Jeffrey Mardulier	Meldertsebaan 40	3560 Lummen	Bestuurder (vanaf februari 2016)
Richard Vandeneynde	Hekstraat 4/5	3580 Beringen	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 2016 op volgende data samen:

- 13 januari 2016	Raad van Bestuur	- 09 augustus 2016	Raad van Bestuur
- 17 februari 2016	Raad van Bestuur	- 14 september 2016	Raad van Bestuur
- 16 maart 2016	Raad van Bestuur	- 12 oktober 2016	Raad van Bestuur
- 11 mei 2016	Raad van Bestuur	- 09 november 2016	Raad van Bestuur
- 08 juni 2016	Raad van Bestuur	- 14 december 2016	Raad van Bestuur

1.5. BEDRIJFSREVISOR

Van Havermaet, Diepenbeekerweg 65 te 3500 Hasselt.

Naar aanleiding van een onderhandse gunningsprocedure werd tijdens de Bijzondere Algemene Vergadering van 09 augustus 2016 de bedrijfsrevisor Van Havermaet, Diepenbeekerweg 65 te 3500 Hasselt.

1.6. PERSONEELSKADER

4 VTE:

Bert Cox	Sint-Lutgardisstraat 38	3560 Lummen	directeur
Natalie De Smet	Vlasstraat 16	3630 Maasmechelen	architecte
Irène Houben	Het Bergske 12	3530 Houthalen-Helchteren	administratief bediende
Tamara Smeets	Nieuwstraat 160	3550 Heusden-Zolder	administratief bediende

1.7. 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.



A photograph of a modern, white, rectangular building with a flat roof. The building has several tall, narrow windows. A large, dark shadow of a tree is cast onto the white wall. The sky is a clear, deep blue. In the foreground, there is a paved area and a green lawn. A bicycle is parked on the right side of the building.

2. AANDACHTSPUNTEN

2.1. VERWERVING/AANKOPEN VAN ONROERENDE GOEDEREN DOOR VOORUITZIEN IN 2016

In 2016 werden volgende percelen verworven (incl. recht van opstal):

VERKOPER	DATUM	LOCATIE	OPPERVLAKTE	PRIJS €	GEWESTPLAN	PLANNING
Moons - Claes	29.04.2016	Heusden, St-Jansblok	746 m²	41.030,00	Wu	Kt: 1 wooneenh.
Soleyci - Yildirim	20.05.2016	Heusden, St-Jansblok	746 m²	42.030,00	Wu	Kt: 2 wooneenh
Consoorten Reynders	23.06.2016	Heusden, Kleuterweg	56 m²	4.290,00	W	Kt
Consoorten Pelemans	14.09.2016	Ham, Allerheiligenberg	915 m²	58.000,00	Wu	Lt : 2 wooneenh.
TOTAAL			2.463 m²	145.350,00		

2.2. BOUWPROGRAMMA 2016

De beoordelingscommissie (BeCo) heeft in 2016 volgende projecten van Vooruitzien aan de Korte Termijnplanning (KTP) toegevoegd.

GEMEENTE	OMSCHRIJVING	KOOP	HUUR	SOORT	STATUS	KOSTPRIJS
Lummen	Kerkhofstraat, A, 4 w + BKO	6		N	uitvoering	803.260
Houthalen-Helch.	Houthalen-Lillo,Weygaardstraat, A , 9w	9		N	uitvoering	1.153.687
Beringen	Koersel , Waterstraat, A, 6 w	6		N	uitvoering	916.303
Leopoldsborg	Leopoldsborg A , 16	16		N	uitvoering	2.369.057
Lummen	Charles Wellensstraat	9		N	uitvoering	1.088.076
Leopoldsborg	Leopoldsborg B, 16w	23		N	G.A. gunning	2.963.290
Heusden-Zolder	Kleuterweg	16		N	aanbesteding	1.419.635
Leopoldsborg	Leopoldsborg C, 9w	9		N	G.A. gunning	1.207.000
TOTAAL		94				11.920.308

Subsidie Sloop en Infrastructuur (SSI):

GEMEENTE	OMSCHRIJVING	KOOP	HUUR	SOORT	STATUS	RAMING KOSTPRIJS €
Leopoldsborg	Infrastructuur Boskant	48	16	N	uitvoering	1.419.635
Heusden-Zolder	Kleuterweg	16		N	uitvoering	1.419.635

De beoordelingscommissie (BeCo) heeft in 2016 volgende projecten van Vooruitzien die op de Meerjarenplanning (MJP) opgenomen.

Bouwprogramma (BP)

GEMEENTE	OMSCHRIJVING	KOOP	HUUR	SOORT	STATUS	RAMING KOSTPRIJS €
Tessenderlo	Broekstraat, reeks B	17		N	G.A. voorontwerp	1.990.170
Zonhoven	Moenshof	28		N	G.A. voorontwerp	3.512.627
Zonhoven	Herestraat, A, 4w	4		N	G. A. voorontwerp	618.750
Zonhoven	Herestraat A, 14app.	14		N	G. A. voorontwerp	2.028.750

Subsidie Sloop en Infrastructuur (SSI)

GEMEENTE	OMSCHRIJVING	KOOP	HUUR	SOORT	STATUS	RAMING KOSTPRIJS €
Zonhoven	Herestraat 14app	14		N	G. A. voorontwerp	230.115

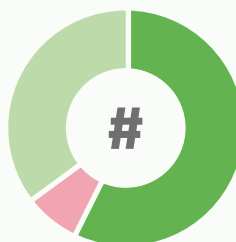
2.3. Aantal kandidaten op de wachtlijst voor een sociale koopwoning + analyse

Einde 2016 zijn er bij Vooruitzien 1.243 inschrijvingen op de wachtlijsten, waarvan 801 uniek kandidaten.

Vooruitzien heeft een analyse opgesteld van de beschikbare data van de kandidaat-kopers en de toewijzingen.

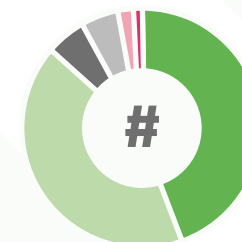
1 GEZINSTOESTAND VAN DE KANDIDAAT-KOPERS

457	ALLEENSTAAND	457
213	SAMENWONEND & GEHUWD	293
80	SAMENWONEND & ONGEHUWD	
45	NIET SAMENWONEND & ONGEHUWD	51
6	NIET SAMENWONEND & GEHUWD	



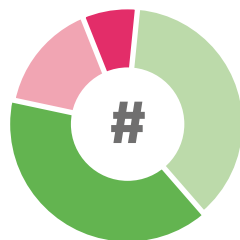
2 AANTAL KINDEREN VAN DE KANDIDAAT-KOPERS

GEEN KINDEREN	486
1 KIND	467
2 KINDEREN	102
3 KINDEREN	35
4 KINDEREN	10
5 KINDEREN OF MEER	1



3 LEEFTIJD VAN DE KANDIDAAT-KOPERS

< 21 JAAR [... - '96]	0
21-30 JAAR ['95-'86]	303
31-40 JAAR ['85-'76]	328
41-60 JAAR ['75-'66]	123
> 50 JAAR ['65-...]	47



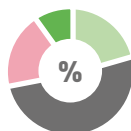
5 HET HUIDIGE ADRES VAN DE KANDIDAAT-KOPERS

HEUSDEN-ZOLDER	154	650
BERINGEN	143	
HOUTHAIEN-HELCHTEREN	133	
ZONHOVEN	80	
LEOPOLDSBURG	48	
TESSENDERLO	37	
LUMMEN	34	
HAM	21	
ANDERE GEMEENTEN	151	

7 TOEWIJZINGEN VAN DE SOCIALE KOOPWONINGEN REACTIE VAN DE KANDIDATEN

CASE: VERKOOP ZONHOVEN, HALVEWEG REEKS D & ZOLDER, BOEKT REEKS A

de kandidaat gaat in op het aanbod en koopt	21%
kandidaat wenst ingeschreven blijven	51%
kandidaat wenst geschrapt te worden	18%
kandidaat heeft niet gereageerd	10%
aantal uitnodigingen	103



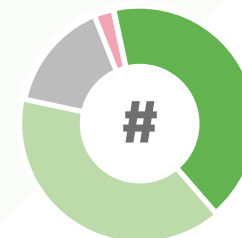
4 TOTAAL AANTAL INGESCHREVEN KANDIDATEN (1.224) PER GEMEENTE DE LOCATIES WAAR DE KANDIDAAT-KOPERS WENSEN AAN TE KOPEN

BERINGEN	225
HEUSDEN-ZOLDER	227
HOUTHAIEN-HELCHTEREN	230
ZONHOVEN	255
LUMMEN	74
TESSENDERLO	74
HAM	40
LEOPOLDSBURG	74



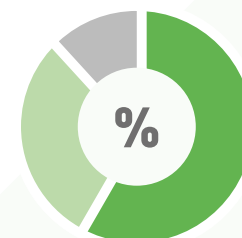
6 INKOMENSKWINTIELEN VAN DE KANDIDAAT-KOPERS

< 17.768,81	317
17.768,81-28.170,18	304
28.170,18-44.825,39	160
44.825,39-70.914,84	20
> 70.914,84	0



8 REDENEN WAAROM MEN NIET AANKOOPT MAAR WEL INGESCHREVEN WENST TE BLIJVEN

FINANCIEEL	58%
INDELING / TYPE	29%
LOCATIE	13%



UIT DE CIJFERS BLIJKT:

- dat er toch een groot aantal alleenstaanden een wooneenheid wenst te verwerven.
- de kostprijs van de aangeboden woning vaak te duur is.

2.4. FINANCIËLE PLANNING

Het doel van de financiële planning, vanuit het oogpunt van VMSW is de financiële draagkracht van de SHM beoordelen.

Het doel van de financiële planning, vanuit het oogpunt van Vooruitzien is een beoordeling van de impact van de exploitatie en van de projectontwikkeling op de financiële gezondheid.

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

De liquide middelen worden beïnvloed door inkomsten en uitgaven.

Deze simulatie van VMSW is opgesteld op basis van een cashflowplanning.

Het saldo van de liquide middelen per 31 december 2016 lag in de planning van 2015 ca. 5 miljoen lager dan in de planning van 2016.

Dat komt doordat er toen veel meer investeringsuitgaven met eigen middelen werden verwacht in 2016.

De eigen middelenuitgaven worden door de planningtool gelijkmatig verdeeld over het aantal maanden tussen datum start werken en datum oplevering.

Het lagere volume voor investeringsuitgaven in 2016 ligt dus aan het feit dat een aantal werken later zijn begonnen ten opzichte van de startdata die in de planning van vorig jaar stonden.

Het gaat o.a. over de projecten Boskant, Kerkhofstraat, Herestraat en Waterstraat.

Hieronder alvast de samenvatting van aangepaste evolutie van de financiële draagkracht.

CASHFLOWRAPPORTERING

AANPASSING VMSW 15/03/2017

SHM-NUMMER 9710

TOTALE WERKING = HISTORISCHE WERKING + NIEUWE PROJECTEN	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
LIQUIDE MIDDELEN PER 01/01/20XX	15.239.632,91	21.738.312,40	19.216.646,35	24.009.199,07	18.793.450,80	30.439.494,51	34.806.648,56	34.762.650,13	34.683.963,44	34.604.041,64
VRIJE CASHFLOW (=VCF)	-38.818,10	-39.850,48	-40.647,75	-41.460,70	-42.289,91	-43.135,71	-43.998,43	-78.686,69	-79.921,80	-81.180,02
INVESTERINGSCASHFLOW (=ICF)	6.537.497,59	-2.481.815,57	4.833.200,47	-5.174.287,57	11.688.333,63	4.410.289,76	0,00	0,00	0,00	0,00

Voorwaarde 1: geen drie jaar na elkaar een negatief saldo op de r/c bij Vmsw: ok

Voorwaarde 2: geen combinatie van 1 negatief saldo op r/c en 1 negatieve vrije cash flow in de eerste 3 jaar van de planning: n.v.t.

Op basis van de criteria voor financiële draagkracht krijgt Vooruitzien voor het werkingsjaar 2016 een positief advies om haar projecten verder uit te werken.

2.5. PRINCIPIËLE GOEDKEURING VAN DIVERSE BESLUITEN

2.5.1. WIJZINGEN OVERDRACHTENBESLUIT

EIGENDOMSVOORWAARDE

Een kandidaat-koper die volle eigenaar van een woning of een grond bestemd voor woningbouw is, ook al is dat slechts gedeeltelijk (bv. 50% volle eigenaar), voldoet volgens het ontwerpbesluit niet meer aan de eigendomsvoorwaarde.

De aangepaste voorwaarde geldt voor woningen en gronden in België en voor woningen en gronden in het buitenland.

MIDDELGROTE KOOPWONINGEN EN KAVELS

De Vlaamse Wooncode heft de rechtsgrond voor de verkoop van middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels op.

VERKOOPPRIJS

De nieuwe regelgeving voorziet dat de SHM verkoopprijs van sociale koopwoningen en sociale kavels vrij bepaalt. De verkoopprijs mag maximaal gelijk zijn aan de venale waarde. De SHM moet de eventuele subsidies voor de aanleg van de infrastructuur, in mindering van de verkoopprijs brengen. De SHM kan ook een korting op de verkoopprijs toestaan.

VERPLICHTINGEN EN SANCTIES SOCIALE KOOPWONINGEN

De Vlaamse Wooncode heft de rechtsgrond op voor het recht van wederinkoop en het recht op een schadevergoeding (niet-afgeschreven overheidsinvestering).

Als de koper zijn verbintenissen niet naleeft, dan moet hij, volgens de nieuwe regelgeving, een vergoeding betalen. Die vergoeding is gelijk aan de infrastructuursubsidie die in mindering werd gebracht van de verkoopprijs.

Als de SHM een korting op de verkoopprijs heeft toegestaan, dan kan deze korting ook teruggevorderd worden.

SOCIALE KAVELS

Als de koper zijn verbintenissen niet naleeft, dan moet hij volgens de nieuwe regelgeving de eventuele korting terugbetalen. De bepaling die stelt dat de verkoopovereenkomst wordt ontbonden als er binnen 4 jaar geen enkele bouwactiviteit is gestart, blijft behouden.

ERFPACHT

De SHM kan beslissen om de grond van een sociale koopwoning af te splitsen van de woning en deze in erfpacht te geven. Het ontwerpbesluit voorziet daarover, dat u in het inschrijvingsregister meldt of een kandidaat-koper zich ook of uitsluitend kandidaat stelt voor een sociale koopwoning waarbij hij de grond in erfpacht zal nemen.

2.5.2. WIJZIGINGEN REGELGEVING BIJZONDERE SOCIALE LENINGEN

Het ontwerpbesluit voorziet de wijziging van diverse besluiten, waaronder de regelgeving over de bijzondere sociale leningen.

MAXIMALE VERKOOPSWAARDE

Om voor private woningen te kunnen lenen, geldt nu al een maximale verkoopwaarde. Het ontwerpbesluit voorziet nu ook voor sociale koopwoningen een maximale prijs. Deze komt overeen met de maximale verkoopwaarde voor te belenen private woningen. (200.000 euro, niet geïndexeerd)

Bij sociale koopwoningen gaat het niet over de geschatte waarde (eventueel na werken), maar over de reële verkoopprijs, vermeerderd met de kostprijs van de afwerking van de koopwoning.

EIGENDOMSVOORWAARDE

Momenteel mag een ontlener geen andere woning 'volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik' hebben op het moment dat hij de leningsakte ondertekent. In het ontwerpbesluit verandert de eigendomsvoorwaarde naar 'volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik'. De regelgeving wordt op dit punt gelijk gesteld aan die van sociale huur en sociale koop.

MINIMUMINKOMEN

Het ontwerpbesluit verlaagt het minimuminkomen voor een Vlaamse Woonlening van 10.000 euro (10.198 euro in 2016) naar 8.789 euro (9.039 euro in 2016), het minimuminkomen voor een so-

2.6. VERPLICHTE OPLEIDING FSMA-CERTIFICATIE VOOR VLAAMSE WOONLENING

ciale koopwoning. Beide minimumgrenzen worden zo gelijk getrokken. Als het inkomen minder is dan 8.789 euro (9.039 euro in 2016), kunt u het inkomen van het daarop volgende jaar of het lopende jaar in aanmerking nemen. Een kandidaat-ontleener kan zijn inkomen met alle middelen aantonen.

2.5.3. WIJZIGINGEN SUBSIDIE VOOR WOON- INFRASTRUCTUUR (SSI) VOOR GEMENGDE PROJECTEN

Sinds 1 januari 2015 zijn de subsidies voor sociale koopwoningen afschaft. Hierdoor konden initiatiefnemers geen infrastructuursubsidie (SSI) krijgen voor de sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject.

Het ontwerpbesluit voorziet om opnieuw infrastructuursubsidie (SSI) te voorzien voor de sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject. Het ontwerpbesluit stelt dat het aandeel sociale huurwoningen van het gemengd sociaal woonproject minimaal 80% van het totale aantal te bouwen woningen (huur en koop) moet zijn.

Alle kredietbemiddelaars van de Vlaamse Woonlening moeten een erkenning van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) hebben. Vanaf 1 mei 2017 kan zonder de FSMA-erkenning geen Vlaamse Woonlening meer bemiddeld worden voor VMSW.

De VMSW organiseert nu samen met Insert een eerste opleidingsdeel over verzekeringen om het certificaat te halen dat wettelijk vereist is voor uw FSMA-erkenning.

Alle medewerkers en leidinggevenden die betrokken zijn bij de Vlaamse Woonlening in de SHM, moeten deze opleiding volgen.

Ingeschreven zijn Bert Cox en Tamara Smeets.

2.7. WETBOEK VAN 7 MEI 1999 VAN VENNOOTSCHAPPEN, ART 96

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 nadeel zouden 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.

HET BELONINGSPAKKET VAN DE DIRECTEUR VAN VOORUITZIEN (SALARISSCHAAL A211)

Minimumbedrag brutojaarbezoldiging	€ 29.130	Vakantiegeld	€ 5.881,24
Maximumbedrag brutojaarbezoldiging	€ 45.380	Eindejaartoeelage	€ 6.082,43
		Dienstwagen	ja
		Managementstoelage: nee	nee
		Groepsverzekering	ja / te bereiken doel / bijdrage werkgever: ja/ bijdrage werknemer: nee





3. BEWONERS

3.1. DE KOPERS VAN EEN SOCIALE KOOPWONING

In 2016 kochten 70 gezinnen of alleenstaanden een sociale woning / appartement / kavel van Vooruitzien. Ook werden er 8 wederverkopen afgerond. De sociale situatie van deze kopers is als volgt:

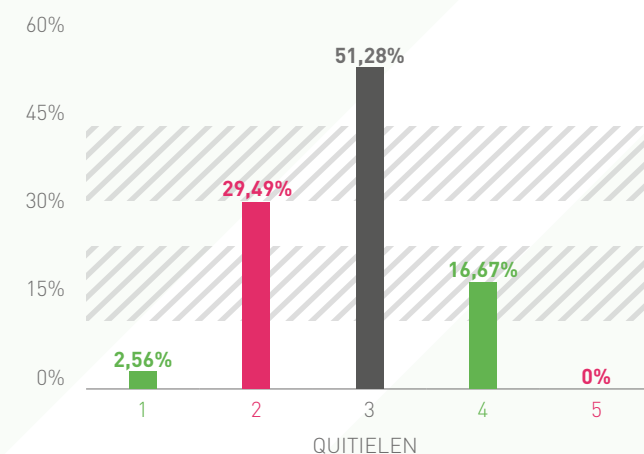
	2016		2015		2014	
	TOT	%	TOT	%	TOT	%
ALLEENSTAANDE	21	26,93%	20	23,53%	25	40,32%
GEZIN	20	25,64%	24	28,24%	6	9,68
ALLEEN + KINDEREN	12	15,38%	7	8,24%	0	0,00%
GEZIN + KINDEREN	25	32,05%	34	40,00%	31	50,00%
TOTAAL	78	100,00%	85	100,00%	62	100,00%

In 2016 zijn er in totaal 174 mensen gehuisvest, dit zijn 2,23 bewoners per woning/appartement/kavel.

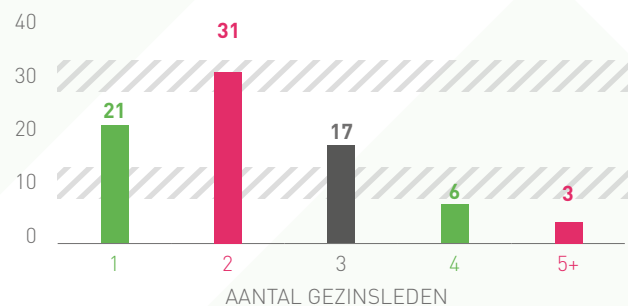
PROJECT	AANTAL	GEMIDDELTE LEEFTIJD/KOPER	GEMIDDELD BELASTBAAR INKOMEN/KOPER
Ham-Oostham, Boringwijk A	1app	+/- 31 jaar	18.863,01 euro
Beringen, Kruisbaan	4app	+/- 30 jaar	27.482,87 euro
Ham-Kwaadmechelen, Achter de Kerk	6w+6app	+/- 32 jaar	19.608,09 euro
Leopoldsburg, Gaston Oeyenstraat	11w	+/- 34 jaar	18.315,64 euro
Tessenderlo, Stemberg	8w	+/- 35 jaar	21.159,67 euro
Zonhoven, Halveweg E&G	13w	+/- 33 jaar	21.585,95 euro
Zonhoven, Halveweg D	10w	+/- 30 jaar	18.244,46 euro
Zolder, Boekt A	11w	+/- 32 jaar	20.002,65 euro
Wederverkopen	4w+4app	+/- 34 jaar	21.534,01 euro

DE INKOMENSSITUATIE VAN DE KOPERS IN 2016	BELASTBAAR INKOMEN (PER JAAR)
Quintiel 1 en 2	15.286 [+ index = 15.940,24]
Quintiel 2 en 3	24.234 [+ index = 25.271,21]
Quintiel 3 en 4	38.562 [+ index = 40.212,45]
Quintiel 4 en 5	61.006 [+ index = 63.617,05]

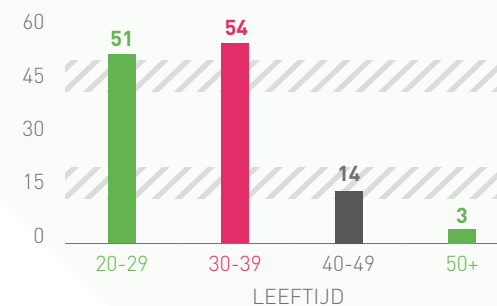
INKOMENSQUITIELEN



AANTAL GEZINSLEDEN PER WONING/APPARTEMENT (TOTAAL 78 VERKOPEN)



LEEFTIJD KOPERS (TOTAAL 122 KOPERS)



3.2. DE ONTLENNERS VOOR DE AANKOOP, RENOVATIE, BEHOUD OF GROEPSBOUW

In 2016 werden in totaal 163 leningen afgesloten via Vooruitzien waarvan 90 leningen voor de het verwerven, behouden of verbouwen van een woning/appartement. Van de 78 kopers van een groepsbouwwoning gingen 73 kopers eveneens een sociale lening aan bij de VMSW.

De sociale situatie van deze gezinnen is als volgt:

	2016		2015		2014		GEMIDDELDE BEDRAG VAN ONTLENING
	TOT	%	TOT	%	TOT	%	
ALLEENSTAANDE	30+20=50	30,67%	19+40=59	34,91%	19+40=59	34,91%	voor behouden of verbouwen van een woning/appartement
GEZIN	13+18=31	19,02%	24+9=33	19,53%	24+9=33	19,53%	
ALLEEN + KINDEREN	15+11=26	15,95%	7+16=23	13,61%	7+16=23	13,61%	voor verwerven en verbeteren van een woning/appartement
GEZIN + KINDEREN	32+24=56	34,36%	34+20=54	31,95%	34+20=54	31,95%	
TOTAAL	90+73=163	100,00%	84+85=169	100,00%	84+85=169	100,00%	voor groepsbouwwoning al dan niet met lening voor de afwerking
							17.438,54 euro
							179.574,56 eurp
							203.076,71 euro

SOORT LENING	AANTAL	GEMIDDELDE LEEFTIJD/ ONTLENER	GEMIDDELD BELASTBAAR INKOMEN/ONTLENER
Groepsbouw	73	+/- 34 jaar	19.627,33 euro
Aankoop, verbetering, aankoop met verbetering, behoud woning/appartement.	90	+/- 34 jaar	16.969,55 euro

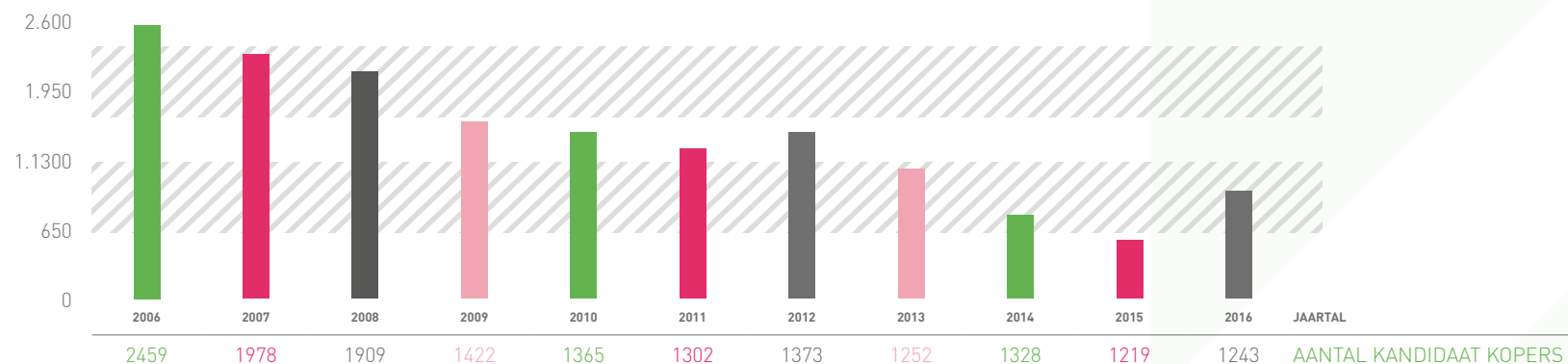
3.3. DE KANDIDAAT-KOPERS

AANTAL INSCHRIJVINGEN

Registernaam	Aantal inschrijvingen
Appartementen Beringen	9
Appartementen Ham	5
Appartementen Heusden-Zolder	8
Appartementen Houthalen-Helchteren	17
Appartementen Leopoldsborg	5
Appartementen Lummen	11
Appartementen Tessenderlo	4
Appartementen Zonhoven	53
Projectlijst Leopoldsborg Van Gompelstraat	0
Projectlijst Zonhoven voetbalveld	0
Sociale kavels Beringen, Lummen, Heusden-Zolder	6
Sociale kavels Houthalen-Helchteren, Zonhoven	18
Sociale kavels Tessenderlo, Ham, Leopoldsborg	4
Woningen Beringen Centrum	78
Woningen Beringen-Beverlo	25
Woningen Beringen-Koersel	95

Registernaam	Aantal inschrijvingen
Woningen Beringen-Paal	33
Woningen Ham-Kwaadmechelen	15
Woningen Ham-Oostham	20
Woningen Helchteren	14
Woningen Heusden	85
Woningen Houthalen	130
Woningen Houthalen-Oost	72
Woningen Leopoldsborg Centrum	65
Woningen Leopoldsborg-Heppen	14
Woningen Lummen Centrum	60
Woningen Lummen-Meldert	4
Woningen Tessenderlo Centrum	37
Woningen Tessenderlo-Hulst	37
Woningen Zolder	141
Woningen Zonhoven Centrum	96
Woningen Zonhoven Halweg	82

EIND 2016 TELKDE VOORUITZIEN 1.243 KANDIDAAT-KOPERS VOOR EEN SOCIALE KOOPWONING



3.4. TEVREDENHEID VAN DE SOCIALE KOPERS

Vooruitzien heeft een bevraging / tevredenheidsonderzoek uitgevoerd bij alle kopers van een groepsbouwwoning in 2016. Deze nieuwe eigenaars werden uitgenodigd voor een online tevredenheidsonderzoek.

Begindatum: 27-02-2017

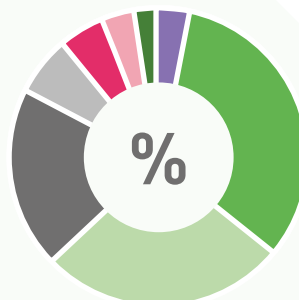
Einddatum: 13-03-2017

Totaal beantwoord: 46 (60%)



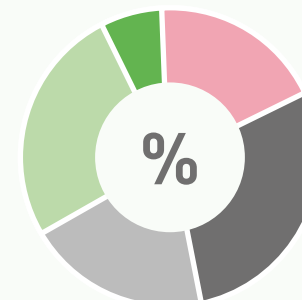
1 U heeft onlangs een woning/appartement aangekocht via sociale huisvestingsmaatschappij Vooruitzien. Op welke wijze kwam u aan de informatie over uw koopwoning of koopappartement.

VRIENDEN/KENNISSEN	37%
FAMILIE	26%
SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ	20%
ANDERE	7%
GEMEENTE	4%
FOLDER	2%
INTERNET: BANNER OF ADVERTENTIE	2%
ZOEKMACHINE INTERNET	2%



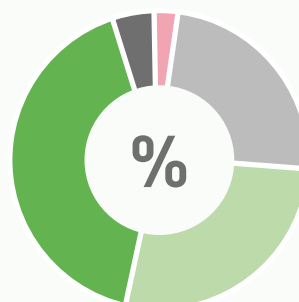
2 INFORMATIE: was u voorheen bekend met sociale koopwoningen?

HELEMAAL ONBEKEND	18%
EERDER NIET BEKEND	29%
NEUTRAAL	20%
EERDER BEKEND	27%
ZÉÉR BEKEND	7%



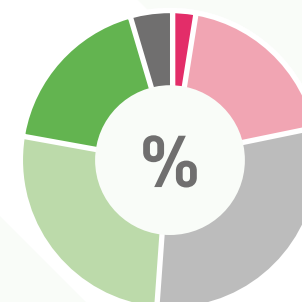
3 INSCHRIJVING: ontving u voldoende informatie bij de inschrijving op de wachtlijsten?

HELEMAAL ONVOLDOENDE	2%
NEUTRAAL	24%
EERDER VOLDOENDE	27%
ZEKER VOLDOENDE	42%
NVT (NIET VAN TOEPASSING)	4%



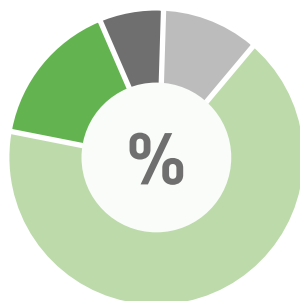
4 WACHTTIJD: ontving u snel een aanbod voor een sociale woning/appartement?

HELEMAAL NIET SNEL	2%
NIET SNEL	20%
NEUTRAAL	29%
EERDER SNEL	27%
ZÉÉR SNEL	18%
NVT (NIET VAN TOEPASSING)	4%



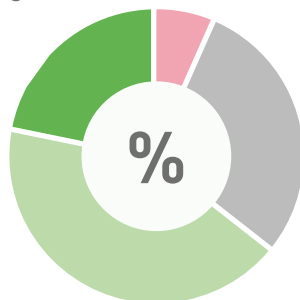
5 UITNODIGING:
bevatte de uitnodiging en de brochure
de gewenste informatie?

NEUTRAAL	11%
EERDER WEL	67%
ZEKER WEL	16%
NVT (NIET VAN TOEPASSING)	7%



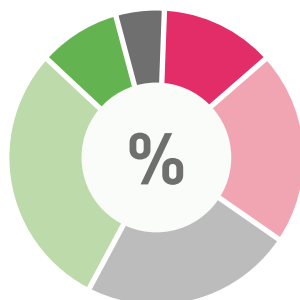
7 AANKOOPDOSSIER:
wat vindt u van de snelheid van afhandeling?

EERDER TRAAG	7%
NEUTRAAL	29%
EERDER SNEL	42%
ZÉÉR SNEL	22%



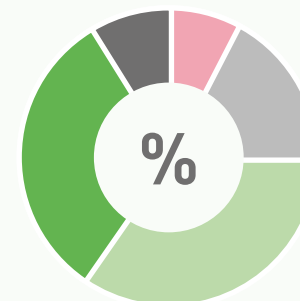
9 HERSTELLINGEN VAN DE KLEINE GEBREKEN:
zijn de kleine gebreken door
de aannemer hersteld?

HELEMAAL NIET	13%
NIET ECHT	22%
NEUTRAAL	22%
EERDER WEL	29%
ZEKER WEL	9%
NVT (NIET VAN TOEPASSING)	4%



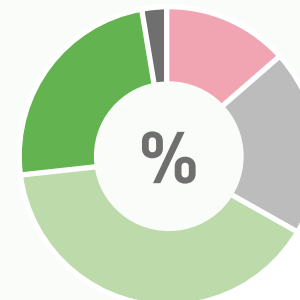
6 KIJKDAG:
was u tevreden met de kijkdagen
bij de woningen?

EERDER NIET TEVREDEN	7%
NEUTRAAL	18%
EERDER TEVREDEN	36%
ZÉÉR TEVREDEN	31%
NVT (NIET VAN TOEPASSING)	9%



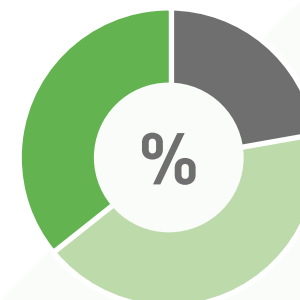
8 SLEUTELOVERHANDIGING:
was u tevreden met de toelichting
op het kantoor?

EERDER NIET TEVREDEN	13%
NEUTRAAL	20%
EERDER TEVREDEN	40%
ZÉÉR TEVREDEN	24%
NVT (NIET VAN TOEPASSING)	2%



10 KOOPAKTE: heeft u voldoende informatie
ontvangen i.v.m. de koopakte?

NEUTRAAL	22%
EERDER VOLDOENDE	42%
ZEKER VOLDOENDE	36%



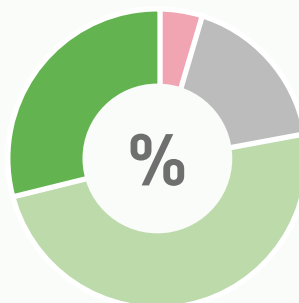
11 KANTOOR:
bent u tevreden over... ■ HELEMAAL NIET TEVREDEN ■ EERDER NIET TEVREDEN ■ NEUTRAAL ■ EERDER TEVREDEN ■ ZÉÉR TEVREDEN ■ NVT (NIET VAN TOEPASSING)

(Elke respondent kon slechts ÉÉN antwoord kiezen per subvraag)

SUBVRAGEN	RESP.	%	GEM	MED	SD
• De bereikbaarheid van het kantoor?	45		4.16	4	0.74
• De openingsuren van het kantoor?	45		3.84	4	0.92
• De duidelijkheid en de volledigheid van de uitleg ivm de aankoop?	45		3.76	4	0.92
• Het onthaal in het kantoor?	45		3.55	4	0.99
GEMIDDELDE			3,83	4	0,92

12 Uw woning/appartement: bent u in het algemeen tevreden over de verhouding prijs/kwaliteit van de aangekochte woning/appartement?

EERDER NIET TEVREDEN	4%
NEUTRAAL	18%
EERDER TEVREDEN	49%
ZÉÉR TEVREDEN	29%



13 In welke mate zou u sociale huisvestingsmaatschappij Vooruitzien aanbevelen aan vrienden of familie?

CRITICASTERS PASSIEF TEVREDEN PROMOTORS

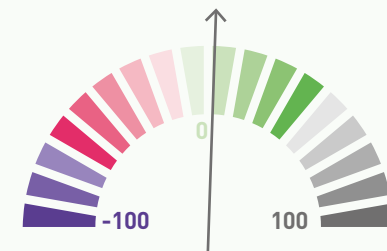


spreiding van de antwoorden



NET PROMOTOR SCORE

Criticasters (0-6)	6 (13%)
Passief tevreden (7-8)	28 (62%)
Promotors (9-10)	11 (24%)



14 Wat vond u echt positief aan de sociale huisvestingsmaatschappij? Waarover bent u het meest tevreden?



15 Waarover bent u minder tevreden? Op welk gebied stelde de sociale huisvestingsmaatschappij u teleur?



3.5. KLACHTENRAPPORTAGE 2016

In het werkjaar 2016 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 67 klachten overgemaakt aan Vooruitzien, van 48 verschillende sociale kopers.

In totaal zijn 11 klachten niet-ontvankelijk (wegens buiten garantie)

Van deze lijst is er een bevestiging van oplossing van 54 klachten (groen gekleurd).

De klachten betreffen vaak vochtschade (15 maal) ten gevolge van lekken aan afdichtingen dak of raam (op te lossen door de aannemer, want valt onder de 10-jarige garantie) en gebreken aan de sanitaire installatie (regenwaterpomp). Vooruitzien stelt vast dat er in 2016 meer klachten zijn gesignaleerd dan in 2015 (38 klachten) en in 2014 (53 klachten).

3.6. 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 5E 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. GRONDVOORRAAD

4.1. DE NIET-UITGERUSTE GRONDRESERVE EIND 2016

GEMEENTE	DEELGEMEENTE	WIJK	OPP IN M²	GEWESTPLAN	WONINGBOUWGEBIED
Beringen	Koersel	Stal, Valentijnstraat	22.468	Wu	Ja
Beringen	Koersel	Meeuwenstraat	15.086	Wu	Ja
Beringen	Paal	Pastoor Grausstraat	4.031	W	Ja
Heusden-Zolder	Heusden	Kleuterweg	7.210	W	Ja
Heusden-Zolder	Heusden	Sint-Jansblok	4.008	Wu	Ja
Leopoldsburg	Leopoldsburg	Boskant	36.996	Wu	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	29.263	Wu	Ja
Ham	Kwaadmechelen	Gerhoevenstraat	12.665	Wu	Ja
Tessenderlo	Tessenderlo	Biesdelle	10.100	Wu	Ja
Zonhoven	Zonhoven	Moenshof	14.576	Wu + BPA	Ja
Zonhoven	Halveweg	Lichtenbergweg	10.508	Wu	Ja
TOTAAL			In totaal bedraagt deze niet-uitgeruste grondreserve: 33ha 99a 35ca.		

4.2. DE UITGERUSTE BOUWPERCELEN EIND 2016

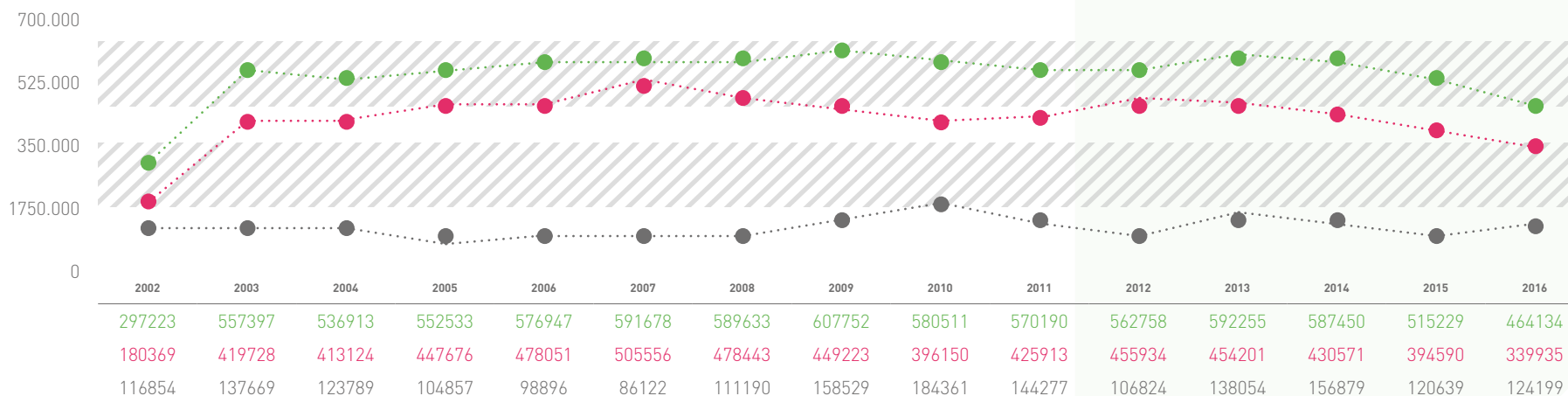
Deze gronden zijn uitgerust met infrastructuur (wegenis en riolering):

GEMEENTE	DEELGEMEENTE	WIJK	OPP IN M²	GEWESTPLAN	WONINGBOUWGEBIED
Beringen	Beringen	Eikenstraat	4.608	W	Ja
Beringen	Beringen	Hoevestraat	797	W	Ja
Beringen	Koersel	Aerdeweg/Middendreef	5.424	W	Ja
Beringen	Koersel	B-Mijn, Waterstraat	2.912	Wu	Ja
Heusden-Zolder	Zolder	Toekomststraat –Margrietstraat	14.489	Wu	Ja
Leopoldsborg	Boskant	Klauwierst, Kuifmeestr, Kievitplein, Klapeksterstr, Koolmeestr	31.936	Wu	Ja
Leopoldsborg	Leopoldsborg	Pater Asteerstraat	1.197	Wu +RUP	Ja
Houthalen	Helchteren	Broekerveld	2.167	Wu	Ja
Houthalen	Houthalen-Oost	Braambesstraat	4.697	Wu	Ja
Houthalen	Houthalen	Hofstraat	332	W	Ja
Houthalen	Houthalen	Bergbeemden	3.291	Wu +RUP	Ja
Tessenderlo	Tessenderlo	Begijnenwinning	21.052	Wu	Ja
Tessenderlo	Hulst	Waterbroek	23.839	Wu + BPA	Ja
Lummen	Lummen	Charles Wellensstraat	1.754	Wu + RUP	Ja
Zonhoven	Zonhoven	Herestraat	5.704	W	Ja
TOTAAL	In totaal bedraagt de oppervlakte van de bouwpercelen: 12ha 41a 99ca.				

4.3. TOTALE GRONDVOORRAAD

Eind 2016 bestaat de totale grondvoorraad van Vooruitzien uit 46ha 41a 34ca.

- totale grondvoorraad in m²
- niet-uitgeruste grondreserve in m²
- uitgeruste grondreserve in m²



4.4. CONCLUSIES I.V.M. GRONDVOORRADEN

De voorraad van niet-uitgeruste gronden is aan het verminderen.

De voorraad van de uitgeruste gronden is stabiel.





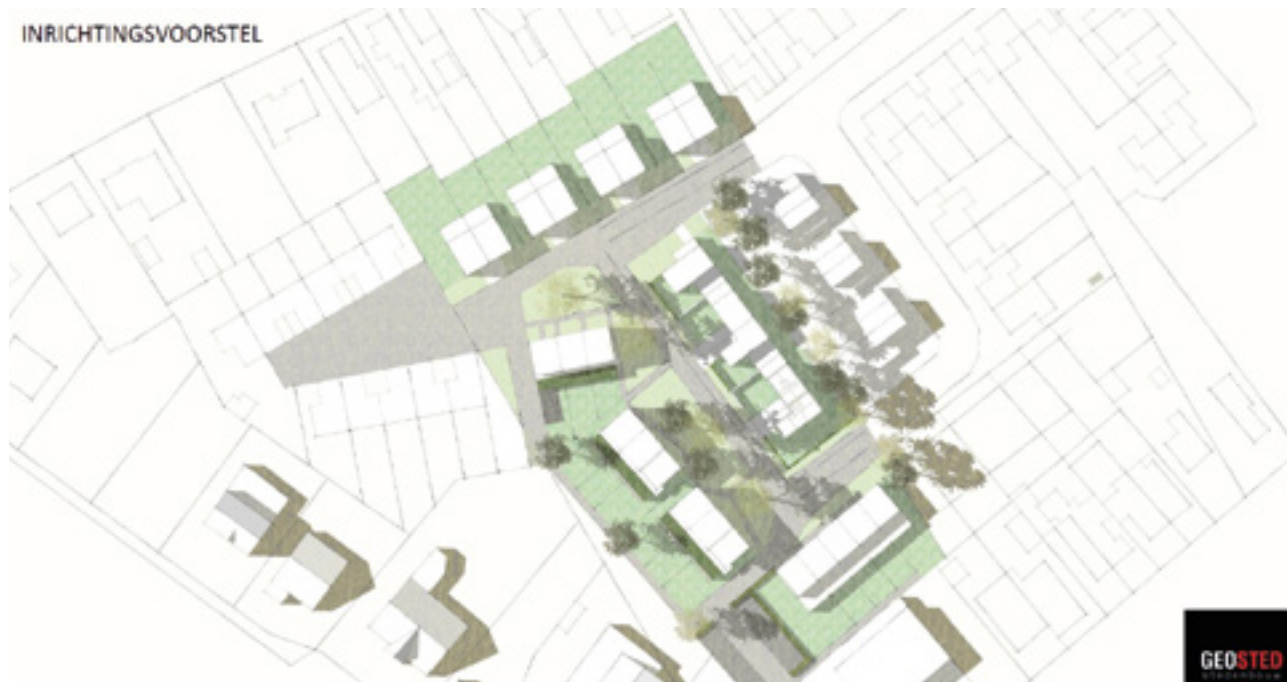


5. GRONDVERWERVINGEN

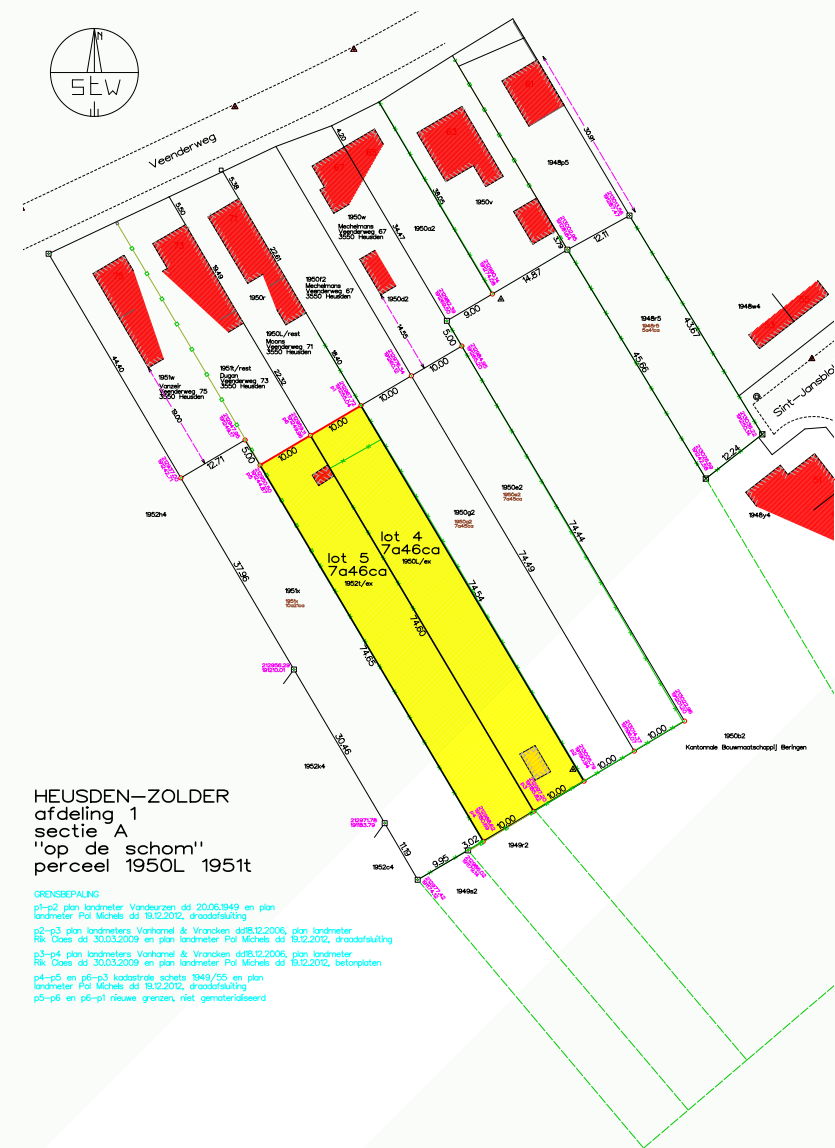
In 2016 werden volgende grondverwervingen gerealiseerd:

5.1. HEUSDEN-ZOLDER, SINT-JANSBLOK

INRICHTINGSVOORSTEL



LIGGING	WOONUITBREIDINGSGBIED
CONFIGURATIE	TUIN
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	1.492 M ²
KADASTER	HEUSDEN-ZOLDER, 1STE AFDELING, SECTIE A, PERCEEL 1952T /EX EN 1950L/EX
AANKOOPPRIJS	83.060 EURO (55,67 EURO PER M ²)
VERKOPER	CLAES-MOONS / SOYLEYCI - YILDIRIM
BESTEMMING	3 NIEUWBOUWWOONEENHEDEN
INFRASTRUCTUUR	TE VOORZIEN
AANKOOPAKTE	VASTGOEDTRANSACTIES VLAANDEREN 29 APRIL EN 20 MEI 2016



5.2. HAM-OOSTHAM, ALLERHEILIGENBERG



WOONUITBREIDINGSGBIED

WEILAND

1.915 M²

HAM, OOSTHAM 1STE AFDELING, SECTIE A, PERCEEL 1563 G

59.160 (30,90 EURO PER M²)

CONSOORTEN PELEMANS

2 WOONEENHEDEN

TE VOORZIEN

NOTARIS WOUTERS, 14 SEPTEMBER 2016

LIGGING

CONFIGURATIE

OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL

KADASTER

AANKOOPPRIJS

EIGENAARS

BESTEMMING

INFRASTRUCTUUR

AANKOOPAKTE

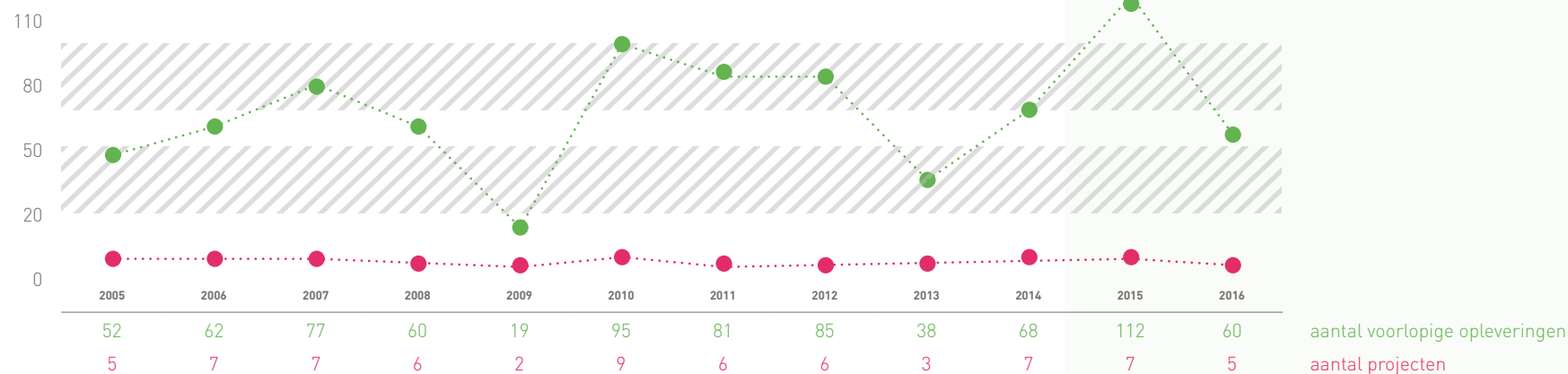


6. BOUWACTIVITEITEN



6.1. VOORLOPIGE OPLEVERING

In 2016 werden 60 (54 koop en 6 huur (KBM)) wooneenheden voorlopig opgeleverd:



6.1.1. LEOPOLDSBURG, E. ADANGLAAN, REEKS A

OPLEVERING 18/02/2016

BOUW VAN 11 koopwoningen en 6 huurwoningen

ARCHITECT: Max 8 architecten

AANNEMER: Vandekerckhof - Clauwers

UITVOERINGSTERMIJN: 500 kalenderdagen

BESTELBEDRAG: 2.383.861,96

CONFORMITEIT T.O.V. VMSW: 107,91%

PERCENTAGE VA'S: 0,09%

EINDBEDRAG INCL. VA'S, EXCL. PRIJSHERZIENING: 2.386.072,87 euro

EINDBEDRAG INCL. VA'S, INCL. PRIJSHERZIENING: 2.359.948,55 euro

GEMIDDELD EINDBEDRAG PER WONING, INCL. PRIJSHERZIENING: 138.820,50 euro



6.1.2. ZONHOVEN, HALVEWEG, REEKS E&G

OPLEVERING 08/04/2016
BOUW VAN 13 koopwoningen
ARCHITECT: Max 8 architecten
AANNEMER: Gemoco
UITVOERINGSTERMIJN: 450 kalenderdagen
BESTELBEDRAG: 1.510.415,74
CONFORMITEIT T.O.V. VMSW: 98,55%
PERCENTAGE VA'S: 0,69%
EINDBEDRAG INCL. VA'S, EXCL. PRIJSHERZIENING: 1.520.848,05 euro
EINDBEDRAG INCL. VA'S, INCL. PRIJSHERZIENING: 1.499.869,87 euro
GEMIDDELD EINDBEDRAG PER WONING, INCL. PRIJSHERZIENING: 115.374,61 euro



6.1.3. TESSENDERLO, STEMBERG, REEKS A

OPLEVERING 13/05/2016
BOUW VAN 8 houtskelet koopwoningen
ARCHITECT: Hansen – Hardy architecten
AANNEMER: Jan Nullens
UITVOERINGSTERMIJN: 360 kalenderdagen
BESTELBEDRAG: 1.294.535,85 euro
CONFORMITEIT T.O.V. VMSW: 128,93%
PERCENTAGE VA'S: 1,33%
EINDBEDRAG INCL. VA'S, EXCL. PRIJSHERZIENING: 1.311.731,70 euro
EINDBEDRAG INCL. VA'S, INCL. PRIJSHERZIENING: 1.279.941,68 euro
GEMIDDELD EINDBEDRAG PER WONING, INCL. PRIJSHERZIENING: 159.992,71 euro



6.1.4. ZOLDER, BOEKT, REEKS A

OPLEVERING 14/10/2016
BOUW VAN 11 koopwoningen
ARCHITECT: Beneens - Heynen architecten
AANNEMER: Hemar Construct
UITVOERINGSTERMIJN: 440 kalenderdagen
BESTELBEDRAG: 1.402.793,70 euro
CONFORMITEIT T.O.V. VMSW: 84,89%
PERCENTAGE VA'S: 0,22%
EINDBEDRAG INCL. VA'S, EXCL. PRIJSHERZIENING: 1.562.176,07 euro
EINDBEDRAG INCL. VA'S, INCL. PRIJSHERZIENING: 1.397.910,43 euro
GEMIDDELD EINDBEDRAG PER WONING, INCL. PRIJSHERZIENING: 127.082,77 euro



6.1.5. ZONHOVEN, HALVEWEG, REEKS D

OPLEVERING 14/11/2016

BOUW VAN 11 koopwoningen

ARCHITECT: Quirynen – Jacobs architecten

AANNEMER: Gemoco

UITVOERINGSTERMIJN: 420 kalenderdagen

BESTELBEDRAG: 1.419.056,76 euro

CONFORMITEIT T.O.V. VMSW: 103,38%

PERCENTAGE VA'S: 1,18%

EINDBEDRAG INCL. VA'S, EXCL. PRIJSHERZIENING: 1.435.783,91 euro

EINDBEDRAG INCL. VA'S, INCL. PRIJSHERZIENING: 1.423.211,08 euro

GEMIDDELD EINDBEDRAG PER WONING, INCL. PRIJSHERZIENING: 129.382,83 euro

6.2. VASTSTELLING VERKOOPPRIJZEN.

Van volgende woningen werden in 2016 de definitieve verkoopprijzen vastgesteld:

6.2.1. ZONHOVEN, HALVEWEG - REEKS E EN G

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-PEIL	K-PEIL	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
E1	boskrekkelstraat 1	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 117 m ²	+/-58	+/-38	141.400	38.505,00	11.481,55	191.386,55
E2	boskrekkelstraat 3	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 117 m ²	+/-58	+/-38	141.400	37.867,50	11.435,65	190.703,15
E3	boskrekkelstraat 5	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 117 m ²	+/-58	+/-38	141.400	37.867,50	11.435,65	190.703,15
E4	boskrekkelstraat 7	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 117 m ²	+/-58	+/-38	141.400	37.230,00	11.389,75	190.019,75
G1	platbuikstraat 7	E 3/5	gesloten bebouwing 3 slpk, garage, 122 m ²	+/-58	+/-38	135.000	35.062,50	10.840,57	180.903,07
G2	platbuikstraat 5	E 3/5	gesloten bebouwing 3 slpk, garage, 122 m ²	+/-58	+/-38	135.000	33.915,00	10.757,95	179.672,95
G3	platbuikstraat 3	E 3/5	gesloten bebouwing 3 slpk, garage, 122 m ²	+/-58	+/-38	135.000	33.787,50	10.748,77	179.536,27
G4	platbuikstraat 1	E 3/5	gesloten bebouwing 3 slpk, garage, 122 m ²	+/-58	+/-38	135.000	34.170,00	10.776,31	179.946,31
G5	viervlekstraat 2	E 3/5	gesloten bebouwing 3 slpk, garage, 122 m ²	+/-58	+/-38	135.000	34.680,00	10.813,03	180.493,03
G6	viervlekstraat 4	E 3/5	gesloten bebouwing 3 slpk, garage, 122 m ²	+/-58	+/-38	135.000	34.042,50	10.767,13	179.809,63
G7	viervlekstraat 6	E 3/5	gesloten bebouwing 3 slpk, garage, 122 m ²	+/-58	+/-38	135.000	34.042,50	10.767,13	179.809,63
G8	viervlekstraat 8	E 3/5	gesloten bebouwing 3 slpk, garage, 122 m ²	+/-58	+/-38	135.000	34.042,50	10.767,13	179.809,63
G9	viervlekstraat 10	E 3/5	gesloten bebouwing 3 slpk, garage, 122 m ²	+/-58	+/-38	135.000	34.552,50	10.803,85	180.356,35

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 183.319,19 euro.

6.2.2. TESSENDERLO, STEMBERG – REEKS A

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-PEIL	K-PEIL	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
20	Stemberg 49	E 3/5	half-open , 3 slpk, 120 m², garage	±60	±34	184.000,00 €	37.474,00 €	14.504,74 €	235.978,74 €
21	Stemberg 47	E 3/5	half-open , 3 slpk, 120 m², garage	±60	±34	184.000,00 €	36.572,00 €	14.423,69 €	234.995,69 €
22	Stemberg 45	E 3/5	half-open , 3 slpk, 120 m², garage	±60	±34	184.000,00 €	37.884,00 €	14.541,58 €	236.425,58 €
23	Stemberg 43	E 3/5	half-open , 3 slpk, 120 m², garage	±60	±34	184.000,00 €	35.834,00 €	14.357,39 €	234.191,39 €
34	Stemberg 25	E 3/5	half-open , 3 slpk, 120 m², garage	±60	±34	184.000,00 €	40.754,00 €	14.799,46 €	239.553,46 €
35	Stemberg 27	E 3/5	half-open , 3 slpk, 120 m², garage	±60	±34	184.000,00 €	38.786,00 €	14.622,63 €	237.408,63 €
36	Stemberg 29	E 3/5	half-open , 3 slpk, 120 m², garage	±60	±34	184.000,00 €	38.622,00 €	14.607,89 €	237.229,89 €

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 236.540,48 euro.

6.2.3. ZOLDER, BOEKT – REEKS A.

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-PEIL	K-PEIL	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
1	toekomststraat 28	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 114 m²	+/-62	+/-35	143.800,00 €	35.640,00 €	11.581,47 €	191.021,47 €
2	toekomststraat 26	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 114 m²	+/-62	+/-35	143.500,00 €	42.680,00 €	12.134,91 €	198.314,91 €
3	toekomststraat 24	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 114 m²	+/-62	+/-35	143.900,00 €	42.570,00 €	12.152,92 €	198.622,92 €
4	toekomststraat 22	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 114 m²	+/-62	+/-35	143.600,00 €	41.690,00 €	12.064,19 €	197.354,19 €
5	toekomststraat 20	E 3/5ll	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 131 m²	+/-62	+/-35	159.300,00 €	42.570,00 €	13.089,37 €	214.959,37 €
6	toekomststraat 18	E 3/5ll	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 131 m²	+/-62	+/-35	159.300,00 €	40.370,00 €	12.914,17 €	212.584,17 €
7	margrietstraat 69	E 3/5ll	open bebouwing 3 slpk, garage, 134 m²	+/-62	+/-35	158.200,00 €	42.350,00 €	13.005,37 €	213.555,37 €
8	margrietstraat 67	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 106 m²	+/-62	+/-35	136.200,00 €	34.100,00 €	11.007,32 €	181.307,32 €
9	margrietstraat 65	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 106 m²	+/-62	+/-35	136.500,00 €	38.060,00 €	11.341,33 €	185.901,33 €
10	margrietstraat 63	E 3/5ll	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 134 m²	+/-62	+/-35	159.000,00 €	42.900,00 €	13.097,00 €	214.997,00 €
11	margrietstraat 61	E 3/5ll	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 134 m²	+/-62	+/-35	161.600,00 €	48.400,00 €	13.694,73 €	223.694,73 €

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 202.937,53 euro.

6.2.4. ZONHOVEN, HALVEWEG – REEKS D

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-PEIL	K-PEIL	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
1	Vuurjufferstraat 9	E4/5	gesloten bebouwing 4 slpk, garage, 126 m ²	+/-62	+/-35	155.300,00 €	43.800,00 €	12.662,40 €	211.762,40 €
2	Vuurjufferstraat 7	E4/5	gesloten bebouwing 4 slpk, garage, 126 m ²	+/-62	+/-35	149.200,00 €	43.800,00 €	12.264,00 €	205.264,00 €
3	Vuurjufferstraat 5	E4/5	gesloten bebouwing 4 slpk, garage, 126 m ²	+/-62	+/-35	144.000,00 €	43.800,00 €	11.959,20 €	199.759,20 €
4	Vuurjufferstraat 3	E4/5	gesloten bebouwing 4 slpk, garage, 126 m ²	+/-62	+/-35	149.200,00 €	43.800,00 €	12.264,00 €	205.264,00 €
5	Vuurjufferstraat 1	E4/5	half-open bebouwing 4 slpk, garage, 126 m ²	+/-62	+/-35	155.000,00 €	43.800,00 €	12.619,20 €	211.419,20 €
6	Mierenleeuwstraat 2	E4/5	half-open bebouwing 4 slpk, garage, 126 m ²	+/-62	+/-35	162.300,00 €	43.800,00 €	13.082,40 €	219.182,40 €
7	Mierenleeuwstraat 4	E4/5	gesloten bebouwing 4 slpk, garage, 126 m ²	+/-62	+/-35	144.000,00 €	43.800,00 €	11.959,20 €	199.759,20 €
8	Mierenleeuwstraat 6	E4/5	gesloten bebouwing 4 slpk, garage, 126 m ²	+/-62	+/-35	149.200,00 €	43.800,00 €	12.264,00 €	205.264,00 €
9	Mierenleeuwstraat 8	E4/5	gesloten bebouwing 4 slpk, garage, 126 m ²	+/-62	+/-35	144.000,00 €	43.800,00 €	11.959,20 €	199.759,20 €
10	Mierenleeuwstraat 10	E4/5	gesloten bebouwing 4 slpk, garage, 126 m ²	+/-62	+/-35	149.200,00 €	43.800,00 €	12.264,00 €	205.264,00 €
11	Mierenleeuwstraat 12	E4/5	half-open bebouwing 4 slpk, garage, 126 m ²	+/-62	+/-35	157.100,00 €	65.700,00 €	14.347,20 €	237.147,20 €

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 209.076,80 euro.

6.2.5. BERINGEN CENTRUM, KRUISBAAN – REEKS B

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-PEIL	K-PEIL	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
72a+b	Eikenstraat 11	E3/6	half-open bebouwing 4 slpk, garage, 130 m ²	+/-62	+/-35	170.400	33.900,00	13.227,84	217.527,84
73a+b	Eikenstraat 13	E3/6	gesloten bebouwing 4 slpk, garage, 130 m ²	+/-62	+/-35	170.400	26.500,00	12.624,00	209.524,00
74a+b	Eikenstraat 15	E3/6	gesloten bebouwing 4 slpk, garage, 130 m ²	+/-62	+/-35	170.400	26.300,00	12.607,68	209.307,68
75a+b	Eikenstraat 17	E3/6	half-open bebouwing 4 slpk, garage, 130 m ²	+/-62	+/-35	170.400	39.700,00	13.701,12	223.801,12

DE GEMIDDELTE VERKOOPPRIJS (WONING + GROND + BTW) BEDRAAGT 215.040,16 EURO.

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 het project Leopoldsburg Englebert Adanglaan, Tessenderlo Stemberg en Zonhoven Halveweg, reeks E&G werden er volgende subsidies toegekend:

- E-peil premie voor nieuwbouwwoning (20 E-peilpunten lager dan wettelijke eis) (Infrax)
- Korting op onroerende voorheffing voor verlaagd E-peil (Vlaamse Overheid)
- Premie zonneboiler

Voor de overige projecten uitgevoerd in 2016 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 2016	GEMIDDELDE WACHTTIJD IN MAANDEN (INSCHRIJVING <-> VOORLOPIGE OPLEVERING)
Zonhoven, Halveweg E&G	+/- 47 mnd (3,92j)
Leopoldsburg, Gaston Oeyenstraat	+/- 19 mnd (1,56j)
Tessenderlo, Stemberg	+/- 26 mnd (2,12j)
Zolder, Boekt A	+/- 67 mnd (5,62j)
Zonhoven, Halveweg D	+/- 30 mnd (2,50j)
GEMIDDELDE WACHTTIJD KOPERS 2016	+/- 39 MND (3,23J)



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.

 = met zonneboiler	ELEKTR. DAG				ELEKTR. NACHT				GAS				WATER			
	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016
 TESSENDERLO, WATERBROEK	1.307,6	1.051,4	1.076,6	756,7	1.282,8	1.051,0	1.149,6	876,4	966,3	588,9	903,2	439,2	54,0	46,0	50,4	17,0
ZONHOVEN, HEIKENSSTRAAT	1.264,6	1.083,7	1.188,3	1.420,7	1.017,3	821,7	1.190,8	963,8	819,7	557,0	693,2	530,5	55,2	50,0	84,7	46,7
LUMMEN, GENENBOSSTRAAT	980,3	923,8	610,8	1.143,0	1.283,2	1.075,0	615,9	1.377,2	798,8	389,3	405,2	505,9	34,9	30,9	18,3	33,3
HOUTHALEN OOST GEBIED G	1.295,1	1.160,8	1.321,4	1.708,0	1.127,3	1.051,4	1.191,2	1.618,5	1.211,7	905,5	855,0	1.204,0	73,2	82,0	90,0	92,3
BERINGEN - PAAL, KLOOSTERSTRAAT	1.522,3	1.889,0	1.684,7	1.337,2	1.593,9	2.117,7	1.892,8	1.527,7	1.389,6	1.408,7	1.306,5	1.134,0	78,2	111,0	94,4	43,1
BERINGEN - KOERSEL, AERDEWEG C		1.589,1	1.679,1	1.406,7		1.535,4	1.630,6	1.527,2		590,7	713,3	629,7		116,7	113,3	91,9
HOUTHALEN - OOST, GEBIED C1		1.033,2	839,5	1.069,0		1.038,3	1.052,4	1.039,9		481,9	963,6	746,8		62,0	82,0	46,9
 BERINGEN, SCHORHEIDE - BIVAKSTRAAT			1.283,7	1.246,3			1.124,2	1.063,6			1.309,8	1.187,1			87,1	95,3
HAM, BORINGWIJK E			1.123,9	1.119,5			1.094,0	1.162,8			519,5	1.047,9			47,9	35,6
LEOPOLDSBURG, HEIDESTRAAT B			1.679,5	1.404,7			1.436,5	1.351,4			651,9	817,6			61,5	69,2
ZONHOVEN, HALVEWEG C&F			1.190,8	1.141,7			1.501,9	1.292,9			530,0	514,2			67,1	22,7
BERINGEN, KRUISBAAN APPARTEMENTEN				706,3				847,5				801,1				21,5
BERINGEN, MOLENVELD A				1.123,2				1.169,4				1.019,0				56,6
BERINGEN, MOLENVELD B				1.546,2				1.340,0				1.054,5				77,3
BERINGEN, MUIZENHEIDE A				1.312,7				1.245,1				980,6				78,1
 BERINGEN, MUIZENHEIDE B				1.033,1				1.045,9				785,6				69,0
HAM, ACHTER DE KERK				269,6				320,6				307,0				10,5
ZONHOVEN, HALVEWEG A&B				1.492,4				1.662,1				846,2				67,4
GEMIDDELDE	1.294,1	1.131,6	1.242,0	1.179,8	1.385,0	1.173,4	1.317,3	1.190,7	1.220,0	704,5	820,7	808,4	60,5	61,8	70,7	54,1

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

	ELEKTRICITEIT (KWH)				GAS (KWH)				WATER (M³)			
	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016
GEMIDDELD VERBRUIK	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	23.260,00	23.260,00	23.260,00	23.260,00	132,00	129,00	129,00	129,00
WONING VOORUITZIEN VERBRUIK	2.679,10	2.516,55	2.559,37	2.370,48	13.420,00	13.420,00	9.027,88	8.892,13	60,50	60,50	70,74	54,13

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

CONCLUSIE:

In 2016 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 2016 behalen elk een goed E-peil en K-peil.

 = met zonneboiler

	PROJECTEN VOORUITZIEN 2016	E-PEIL MAX	E-PEIL	K-PEIL MAX	K-PEIL	KWH/M2	BRUTO VLOEROPP.	VOORSPELD VERBRUIK VERWARMING IN KWH
	Leopoldsburg, E. Adanglaan	70	59	40	35	61,67	168,40	10.385,23
	Zonhoven, Halveweg reeks E&G	70	52	40	36	50,80	135,18	6.867,14
	Tessenderlo, Stenberg	70	50	40	35	47,61	159,42	7.589,99
	Zolder, Boekt A	70	57	40	35	54,31	166,99	9.069,23
	Gemiddeld	70	55	40	35	53	145	7.734

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 55 en K 35 bekomen. Dit is respectievelijk 25% en 15% beter dan de maximale vereiste waarden die door de overheid opgelegd zijn.

6.8. VERKOOPAKTES

In de loop van 2016 werden **78** verkoopaktes voor een groepsbouwwoning / appartement / kavel / wederverkoop verleden, **5** kopers leende via een externe kredietinstelling.

6.8.1. HAM-OOSTHAM, BORINGWIJK REEKS A – 9 WONINGEN EN 5 APPARTEMENTEN (1 APP. VERKOCHT IN 2016).

LOT	TYPE	NIEUW ADRES	VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
10E	A2/3	Stationsstraat 44E 3945 Ham-Oostham	188.584,21 €	Despiegelaere te Beverl op op 30/06/2016
De gemiddelde verkoopprijs (appartement + grond + BTW) bedraagt 188.584,21 euro.				

6.8.2. HAM-KWAADMECHELEN, ACHTER DE KERK – 6 WONINGEN EN 6 APPARTEMENTEN.

LOT	TYPE	NIEUW ADRES	VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
1	E3/5	Korenstraat 20 3945 Ham-Kwaadmechelen	227.918,40	Vastgoedtransacties te Genk op 19/02/2016
2	E3/5	Korenstraat 18 3945 Ham-Kwaadmechelen	237.986,53	Vastgoedtransacties te Genk op 22/07/2016
3	E3/5	Korenstraat 24 3945 Ham-Kwaadmechelen	239.850,91	Vastgoedtransacties te Genk op 13/12/2016
4	E3/5	Korensrtaat 22 3945 Ham-Kwaadmechelen	237.214,19	Vastgoedtransacties te Genk op 14/12/2016
5	E3/5	Korenstraat 28 3945 Ham-Kwaadmechelen	236.870,27	Vastgoedtransacties te Genk op 07/10/2016
6	E3/5	Korenstraat 26 3945 Ham-Kwaadmechelen	231.554,51	Vastgoedtransacties te Genk op 22/07/2016
9a	A3/4	Korenstraat 32/0001 3945 Ham-Kwaadmechelen	231.286,27	Vastgoedtransacties te Genk op 14/12/2016
9b	A3/4	Korenstraat 32/0101 3945 Ham-Kwaadmechelen	234.634,79	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2016
9c	A3/4	Korenstraat 32/0201 3945 Ham-Kwaadmechelen	234.978,71	Derache te Tessenderlo op 07/06/2016
10a	A3/4	Korenstraat 30/0001 3945 Ham-Kwaadmechelen	235.723,87	Vastgoedtransacties te Genk op 26/10/2016
10b	A3/4	Korenstraat 30/0101 3945 Ham-Kwaadmechelen	234.405,51	Vastgoedtransacties te Genk op 29/01/2016
10c	A3/4	Korenstraat 30/0201 3945 Ham-Kwaadmechelen	193.645,83	Vastgoedtransacties te Genk op 29/01/2016
De gemiddelde verkoopprijs (woning/appartement + grond + BTW) bedraagt 211.412,78 euro.				

6.8.3. BERINGEN CENTRUM, KRUISBAAN – 12 APPARTEMENTEN (4 VERKOCHT IN 2016).

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
A4	A2/3	Kortebergstraat 3/1	3580	Beringen	191.013,29 €	Tournier te Beverlo op 11/04/2016
B5	A2/3	De Ram 4/2	3580	Beringen	183.988,11 €	Tournier te Beverlo op 11/04/2016
B6	A3/4	De Ram 4/3	3580	Beringen	215.861,88 €	Tournier te Beverlo op 28/04/2016
B3	A3/4	De Ram 2/3	3580	Beringen	215.861,88 €	Despiegelaere te Beverlo op 30/06/2016

De gemiddelde verkoopprijs (appartement + grond + BTW) bedraagt 201.681,29 euro.

6.8.4. LEOPOLDSBURG, GASTON OEYENSTRAAT – 11 WONINGEN.

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
2a	E4/6	G.Oeyenstraat 1	3970	Leopoldsborg	200.301,11 €	Vastgoedtransacties te Genk op 29/04/2016
2b	E4/6	G.Oeyenstraat 2	3970	Leopoldsborg	200.042,75 €	Vastgoedtransacties te Genk op 29/04/2016
2c	E4/6	G.Oeyenstraat 3	3970	Leopoldsborg	202.109,63 €	Vastgoedtransacties te Genk op 03/06/2016
2d	E4/6	G.Oeyenstraat 4	3970	Leopoldsborg	200.171,93 €	Vastgoedtransacties te Genk op 29/04/2016
2e	E4/6	G.Oeyenstraat 5	3970	Leopoldsborg	200.042,75 €	Vastgoedtransacties te Genk op 29/04/2016
2f	E4/6	G.Oeyenstraat 6	3970	Leopoldsborg	200.559,47 €	Hendrickx te Beringen op 11/04/2016
2g	E4/6	G.Oeyenstraat 7	3970	Leopoldsborg	200.688,65 €	Vastgoedtransacties te Genk op 29/04/2016
2h	E4/6	G.Oeyenstraat 8	3970	Leopoldsborg	200.042,75 €	Vastgoedtransacties te Genk op 29/04/2016
2i	E4/6	G.Oeyenstraat 9	3970	Leopoldsborg	200.171,93 €	Hendrickx te Beringen op 11/04/2016
2j	E4/6	G.Oeyenstraat 10	3970	Leopoldsborg	200.301,11 €	Vastgoedtransacties te Genk op 29/04/2016
2k	E4/6	G.Oeyenstraat 11	3970	Leopoldsborg	200.171,93 €	Tournier te Beverlo op 20/06/2016

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 200.418,55 euro.

6.8.5. ZONHOVEN, HALVEWEG – REEKS E&G – 13 WONINGEN.

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
E1	E3/5	Boskrekelstraat 1	3520	Zonhoven	191.386,55 €	Vastgoedtransacties te Genk op 03/06/2016
E2	E3/5	Boskrekelstraat 3	3520	Zonhoven	190.703,15 €	Vastgoedtransacties te Genk op 03/06/2016
E3	E3/5	Boskrekelstraat 5	3520	Zonhoven	190.703,15 €	Vastgoedtransacties te Genk op 03/06/2016
E4	E3/5	Boskrekelstraat 7	3520	Zonhoven	190.019,75 €	Vastgoedtransacties te Genk op 23/06/2016
G1	E3/5	Platbuikstraat 7	3520	Zonhoven	180.903,07 €	Bose te Genk op 11/08/2016
G2	E3/5	Platbuikstraat 5	3520	Zonhoven	179.672,95 €	Vastgoedtransacties te Genk op 03/06/2016
G3	E3/5	Platbuikstraat 3	3520	Zonhoven	179.536,27 €	Vastgoedtransacties te Genk op 03/06/2016
G4	E3/5	Platbuikstraat 1	3520	Zonhoven	179.946,31 €	Vastgoedtransacties te Genk op 27/05/2016
G5	E3/5	Viervlekstraat 2	3520	Zonhoven	180.393,03 €	Vastgoedtransacties te Genk op 27/05/2016
G6	E3/5	Viervlekstraat 4	3520	Zonhoven	179.809,63 €	Vastgoedtransacties te Genk op 27/05/2016
G7	E3/5	Viervlekstraat 6	3520	Zonhoven	179.809,63 €	Vastgoedtransacties te Genk op 27/05/2016
G8	E3/5	Viervlekstraat 8	3520	Zonhoven	179.809,63 €	Vastgoedtransacties te Genk op 23/06/2016
G9	E3/5	Viervlekstraat 10	3520	Zonhoven	180.356,35 €	Vastgoedtransacties te Genk op 27/05/2016

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 183.311,50 euro.

6.8.6. TESSENDERLO, STEMBERG – 8 WONINGEN.

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
20	E3/5	Stemberg 49	3980	Tessenderlo	235.978,74 €	Vastgoedtransacties te Genk op 10/06/2016
21	E3/5	Stemberg 47	3980	Tessenderlo	234.995,69 €	Vastgoedtransacties te Genk op 10/06/2016
22	E3/5	Stemberg 45	3980	Tessenderlo	236.425,58 €	Vastgoedtransacties te Genk op 10/06/2016
23	E3/5	Stemberg 43	3980	Tessenderlo	234.191,39 €	Vastgoedtransacties te Genk op 10/06/2016
34	E3/5	Stemberg 25	3980	Tessenderlo	239.553,46 €	Vastgoedtransacties te Genk op 10/06/2016
35	E3/5	Stemberg 27	3980	Tessenderlo	237.408,63 €	Vastgoedtransacties te Genk op 10/06/2016
36	E3/5	Stemberg 29	3980	Tessenderlo	237.229,89 €	Vastgoedtransacties te Genk op 10/06/2016
37	E3/5	Stemberg 31	3980	Tessenderlo	239.195,99 €	Vastgoedtransacties te Genk op 10/06/2016

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 236.872,42 euro.

6.8.7. ZOLDER, BOEKT REEKS A – 11 WONINGEN.

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
1	E3/5	Toekomststraat 28	3550	Heusden-Zolder	191.021,47 €	Vastgoedtransacties te Genk op 17/11/2016
2	E3/5	Toekomststraat 26	3550	Heusden-Zolder	198.314,91 €	Vastgoedtransacties te Genk op 17/11/2016
3	E3/5	Toekomststraat 24	3550	Heusden-Zolder	198.622,92 €	Vastgoedtransacties te Genk op 17/11/2016
4	E3/5	Toekomststraat 22	3550	Heusden-Zolder	197.354,19 €	Vastgoedtransacties te Genk op 17/11/2016
5	E3/5	Toekomststraat 20	3550	Heusden-Zolder	214.959,37 €	Vastgoedtransacties te Genk op 17/11/2016
6	E3/5	Toekomststraat 18	3550	Heusden-Zolder	212.584,17 €	Vastgoedtransacties te Genk op 17/11/2016
7	E3/5	Margrietstraat 69	3550	Heusden-Zolder	213.555,37 €	Vastgoedtransacties te Genk op 17/11/2016
8	E3/4	Margrietstraat 67	3550	Heusden-Zolder	181.307,32 €	Vastgoedtransacties te Genk op 17/11/2016
9	E3/4	Margrietstraat 65	3550	Heusden-Zolder	185.901,33 €	Vastgoedtransacties te Genk op 17/11/2016
10	E3/5	Margrietstraat 63	3550	Heusden-Zolder	214.997,00 €	Vastgoedtransacties te Genk op 17/11/2016
11	E3/5	Margrietstraat 61	3550	Heusden-Zolder	223.694,73 €	Vastgoedtransacties te Genk op 17/11/2016

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 202.937,53 euro.

6.8.8. ZONHOVEN, HALVEWEG REEKS D – 11 WONINGEN (10 WONINGEN VERKOCHT IN 2016).

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
1	E4/5	Vuurjufferstraat 9	3520	Zonhoven	211.762,40 €	Vastgoedtransacties te Genk op 12/12/2016
2	E4/5	Vuurjufferstraat 7	3520	Zonhoven	205.264,00 €	Vastgoedtransacties te Genk op 12/12/2016
3	E4/5	Vuurjufferstraat 5	3520	Zonhoven	199.759,20 €	Vastgoedtransacties te Genk op 12/12/2016
4	E4/5	Vuurjufferstraat 3	3520	Zonhoven	205.264,00 €	Vastgoedtransacties te Genk op 12/12/2016
5	E4/5	Vuurjufferstraat 1	3520	Zonhoven	211.419,20 €	Vastgoedtransacties te Genk op 12/12/2016
6	E4/5	Mierenleeuwstraat 2	3520	Zonhoven	219.182,40 €	Vastgoedtransacties te Genk op 12/12/2016
7	E4/5	Mierenleeuwstraat 4	3520	Zonhoven	199.759,20 €	Vastgoedtransacties te Genk op 12/12/2016
9	E4/5	Mierenleeuwstraat 8	3520	Zonhoven	199.759,20 €	Vastgoedtransacties te Genk op 12/12/2016
10	E4/5	Mierenleeuwstraat 10	3520	Zonhoven	205.264,00 €	Vastgoedtransacties te Genk op 12/12/2016
11	E4/5	Mierenleeuwstraat 12	3520	Zonhoven	237.147,20 €	Vastgoedtransacties te Genk op 12/12/2016

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 229.751,83 euro.

6.8.9. WEDERINKOOPAKTES

In 2016 heeft de Raad van Bestuur toestemming gegeven tot 8 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 weder ingekochte woning verder.

Verwervingen/wederinkopen en wederverkopen van groepsbouwwoningen door Vooruitzien in 2016:

LOCATIE				OPP M ²	OORSPRONKE- LIJKE PRIJS	WEDERINKOOP- PRIJS	DATUM WEDERINKOOP	NIEUWE VERKOOPPRIJS	DATUM WEDERVERKOOP
HAMSESTEENWEG 8/2	3971	Leop-Heppen		278,00	170.000,00	180.011,00	29/02/2016	184.011,00	29/02/2016
BIESTSTRAAT 231/1	3550	Zolder		266,93	147.263,31	163.913,06	29/02/2016	168.913,06	10/03/2016
DEN DRIES 59	3945	Ham-Kwaadmechelen		278,00	187.323,20	196.899,94	18/04/2016	200.899,94	18/04/2016
VOGELKERSSTRAAT 7/2	3530	Houthalen-Helchteren		121,38	119.775,39	160.661,14	06/06/2016	165.661,14	06/06/2016
Kloosterstraat 64	3583	Beringen-Paal		270,00	173.469,00	191.000,00	29/09/2016	194.000,00	29/09/2016
Kolderhof 12/1.1	3550	Heusden-Zolder		108,37	207.064,50	207.064,50	13/10/2016	209.000,00	13/10/2016
Sleedoornstraat 70	3530	Houthalen-Helchteren		594,00	199.407,20	226.000,00	20/10/2016	229.000,00	20/10/2016
Libelstraat 11	3945	Ham-Kwaadmechelen		333,00	185.520,36	217.700,00	29/11/2016	220.700,00	29/11/2016



6.9. AANDUIDING ONTWERPERS VAN WONINGEN

Voor volgende projecten werden architecten of ontwerpbureaus aangeduid:

6.9.1. HOUTHALEN - LILLO, VIJFEINDESTRAT (OHPZB)

8 koopwoningen
Do Modus architectenbureau uit Zonhoven

6.9.2. LUMMEN – LINKHOUT, VERKAVELING JENKINS PRIESTERSE HEIDESTRAAT (OHPZB)

6 koopwoningen
PCp architecten uit Genk

6.9.3. BERINGEN- TERVANT, SCHOOLTJE (OHPZB)

6 huurappartementen (Kantonnale Bouwmaatschappij Beringen) en 9 koopwoningen
Sam architecten uit Bilzen

6.9.4. HAM, ALLERHEILIGENBERG REEKS A (OHPZB)

15 koopwoningen
Max 8 architecten uit Tessenderlo

6.9.5. HAM, ALLERHEILIGENBERG REEKS B (OHPZB)

14 koopwoningen
Beneens – Heynen architectenbureau uit Herk – de – Stad

6.9.6. TESSENDERLO, PADDENHOEK (OHPZB)

3 huurwoningen (Kantonnale Bouwmaatschappij Beringen) en 9 koopwoningen
Smits – Leysen architecten uit Tessenderlo

6.9.7. HOUTHALEN OOST, BRAAMBESSTRAAT (OHPZB)

10 koopwoningen
2A architecten uit Beringen-Paal

PROCEDURE:

Vooruitzien maakt gebruik van verschillende procedures voor de aanduiding van een ontwerper afhankelijk van het project:

- een open offerte aanvraag
- een onderhandelingsprocedure (voor het project wordt een drietal ontwerpers aangeschreven).

De ontwerpers, welke zich kandidaat stellen moeten voldoen aan selectiecriteria en gunningscriteria.

SELECTIECRITERIA:

- Juridische situatie van de inschrijving: de inschrijver bevindt zich niet in een toestand van uitsluiting, zoals bedoeld in artikel 61 §§ 1 en 2 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren.
- Economische en financiële draagkracht van de inschrijver: het bewijs van verzekering tegen beroepsrisico 's
- Technische bekwaamheid van de inschrijver: studie- en beroepskwalificaties, lijst van voornaamste diensten gedurende de afgelopen 3 jaar, bewijs van inschrijving op de tabel van de Orde van Architecten

GUNNINGSCRITEIA (AFHANKELIJK VAN HET PROJECT):

- Voorstelling schetsontwerp
- Voorstel ereloon (percentage op ereloonbarema ontwerpteam 2011)
- Woonkwaliteit woningen
- Architecturale kwaliteit
- Stedenbouwkundige kwaliteit
- Conceptnota

De uiteindelijke gunning gebeurt op basis van de selectiecriteria en de gunningscriteria.

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



6.10. AANDUIDING ONTWERPERS STEDENBOUWKUNDIGE VISIE / STRUCTUURSCHETS

In 2016 werden geen architecten of ontwerpbureaus aangeduid:

6.11. GOEDKEURING AANBESTEDING GROEPSBOUWWONINGEN

In 2016 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

DATUM AANBESTEDINGWW	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO, EXCL. BTW
15.12.2015 (herhalingsopdracht)	Zolder, Boekt reeks C	14 koopwoningen (nieuwbouw)	Hemar Construct nv	1.720.952,56
27.01.2016	Lummen – Linkhout, BKO en 6 sociale wooneenheden	6 koopwoningen nieuwbouw	Vandekerckhof nv	1.759.605,81
07.04.2016	Houthalen, Weygaardstraat	9 koopwoningen (nieuwbouw)	Gemoco nv	1.179.529,07
21.04.2016	Lummen, Charles Wellensstraat	9 koopwoningen (nieuwbouw)	Hemar Construct nv	1.108.578,72
30.06.2016	Beringen, Waterstraat	6 koopwoningen (nieuwbouw)	Hemar Construct nv	804.249,52
05.07.2016	Leopoldsborg, Boskant reeks A	16 koopwoningen (nieuwbouw)	Hoedemakers nv	2.336.626,97

6.12. GOEDKEURING AANBESTEDING AFBRAAKWERKEN

In 2016 werden geen aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

6.13. GOEDKEURING LANDMETER JAAR 2016/2017

DATUM AANBESTEDINGWW	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO, EXCL. BTW
12.09.2016	Verschillende locaties	Landmeting, uitzetten percelen, plaatsen paalstenen enz.	S.T.W. Studiebureau bvba	37.050,00 excl. 21% btw 44.830,50 incl. 21% btw

6.14. GOEDKEURING AANBESTEDING WEGENIS, INFRASTRUCTUUR EN OMGEVINGSWERKEN

In 2016 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

DATUM AANBESTEDINGWW	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO, EXCL. BTW
07.04.2016	Houthalen, Weygaardstraat	Omgevingsinrichting, wegen- en rioleringswerken	Willy Crommen bvba	243.470,55 excl. 21% btw 294.599,37 incl. 21% btw
09.08.2016	Heusden, Kleuterweg	Aanleg publieke ruimte	Wegenbouw Van De Kreeke	271.950,00 excl. 21% btw 329.059,50 incl. 21% btw

6.15. AANDUIDING MILIEUHYGIËNISCH ONDERZOEK

In 2016 werd volgende gunningen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	BUREAU	PRIJS, INCL. BTW
11.05.2016	Ham, Allerheiligenberg wegenis	ABO	3.282,88
09.08.2016	Houthalen, Bergbeemden	Envirosoil	1.223,92

6.17. AANDUIDING TUINAFSLUITINGEN

In 2016 werden via de onderhandelingsprocedure geen gunningen goedgekeurd: In toekomstige dossiers worden de tuinafsluitingen mee opgenomen in het aanbestedingsdossier

6.19. AANDUIDING VC VERSLAGGEVER: ONTWERP EN VERWEZENLIJING

In 2016 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	BUREAU VC ONTWERP	PRIJS OP RAMING-GUNNINGSBEDRAG	BUREAU VC VERWEZENLIJING	PRIJS OP GUNNING-S-EINDBEDRAG
09.08.2016	Houthalen, Bergbeemden	X-Eco bvba	0,015%	X-Eco bvba	0,12%
09.08.2016	Houthalen, Vijfeindestraat	X-Eco bvba	0,015%	X-Eco bvba	0,12%

6.20. AANDUIDING ARCHEOLOGISCHE PROSPECTIE

In 2016 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO (EXCL. BTW)
11.05.2016	Heusden, Kleuterweg	Archeologische prospectie (met terreinonderzoek)	Archebo bvba	13.310,00
14.12.2016	Zonhoven, Moenshof	Archeologie bureauonderzoek	V.E.C. bvba	2.900,00

6.16. AANDUIDING GRONDSONDERING

In 2016 werd volgende gunningen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	BUREAU	PRIJS, INCL. BTW
11.08.2016	Houthalen, Bergbeemden en Hofstraat	Geosonda	1.222,10
11.08.2016	Houthalen, Vijfeindestraat	Advison	1.355,20

6.18. AANDUIDING EPB VERSLAGGEVER

In 2016 werden geen gunningen goedgekeurd. Voor het merendeel van de dossier wordt er gewerkt met een contract ontwerpteam.

6.21. AANDUIDING MAAIEN EN VRIJMAKEN TERREINEN 2016-2018

In 2016 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO (EXCL. BTW)
14.09.2016	Diverse locaties	Maaien, onderhoudswerken, kleine afbraakwerken	Groencreatie Vermeer	13.757,70

6.22. JURIDISCHE PROCEDURES

Ham-Kwaadmechelen, Genendijk B, scheuren in metselwerk.

OMSCHRIJVING

Aanneming : de opbouw van 12 koopwoningen in Ham- Kwaadmechelen, reeks B aan de Libelstraat - Den Dries.

De deskundige heeft op 10 september 2016 het definitief verslag neergelegd bij de griffie van de rechtbank.

HET BESLUIT

In opdracht van Vooruitzien werden door Moons Bouwbedrijf 12 woningen opgericht volgens plannen van De Architectengroep en stabiliteitsstudie van Stubeco. De woningen werden voorlopig opgeleverd zonder opmerkingen. In voorbereiding van de definitieve oplevering komen twee problemen naar voor : haarscheurtjes in het gevelmetselwerk en aflopend water van de horizontaal uitgevoerde dakopkanten.

HAARSCHUREN

De kern van het probleem ligt in de toepassing van foutieve consoles die 3 cm van de rugsteun afzitten in plaats van ertegen. De opvulling met kunststofsteunplaatjes kan niet beletten dat de spanningen in de ankerbouten te groot worden en L-ijzers lichtjes gaan kantelen met haarscheuren tot

gevolg. Om de belasting op de ankers te verlichten werden extra steunen in de gevel geplaatst.

De herstelkost bedroeg 2.430,37 x 12 woningen = 29.164,44 euro (excl btw)

Hier werd voorgesteld de technische verantwoordelijkheid te verdelen à rato van:

- 40% voor de aannemer
- 40% voor het studiebureau
- 20% voor de architect

WATEROVERLAST

De dakrand is uitgevoerd als kraal, maar zonder helling of hindernis om overwaaiend water tegen te houden. De uitvoering is behoorlijk maar kan aanleiding geven tot een ongewenste douche wanneer het water dat op de dakrand stagneert over de rand wordt geblazen. Herstelling werd uitgevoerd door een bij te plaatsen profiel.

De herstelkost bedraagt : 11 x 7.00m x 18.95€ = 1.459,15 € (excl btw)

Als omschreven sub 5.4 wordt voorgesteld de kosten gelijk te delen tussen Vooruitzien/Moons en De Architectengroep (3 x 486,38€).

Vooruitzien heeft de 12 woningen definitief opgeleverd op 30 juni 2016.

De raad is akkoord met het definitief verslag van de expert en stelt voor om deze zaak af te handelen bij voorkeur in der minne.

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 (begin 2016):

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 **10.367,00 euro** en niet meer dan:

36.980,00 euro voor alleenstaanden zonder personen ten laste;

40.672,00 euro voor alleenstaande gehandicapte zonder personen ten laste;

55.464,00 euro in alle andere gevallen.

Deze maximumbedragen worden verhoogd met **3.693,00 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.

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 referentierentevoet en de grootte van het inkomen.

In 2016 werden er **73** sociale VMSW-leningen **verleden** voor de verkoop van **78** groepsbouwwoningen/appartementen/kavels.

De andere leningen werden elders aangegaan. De gemiddelde rentevoet voor groepsbouw bedroeg in 2016: **2,00 %**.

In 2016 zijn er **90** leningsakten **ondertekend** voor individuele verrichtingen.

De gemiddelde rentevoet voor individuele verrichtingen bedroeg in 2016: **2,00 %**.

De oorspronkelijke rentevoet kan nooit meer bedragen dan 4/3 van de referentierentevoet, met een minimum van **2,00%**.

De referentierentevoet schommelde in 2016 tussen **0,75%** en **2,36%**.







8. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN

8.1. GROEPSBOUW

In de loop van 2016 werden **73** VMSW-leningsaktes verleden voor de verkoop van 78 groepsbouwwoningen van Vooruitzien. Het totaal beleend bedrag bedraagt **13.418.200,00 euro**.

8.2. OVERIGE LENINGEN

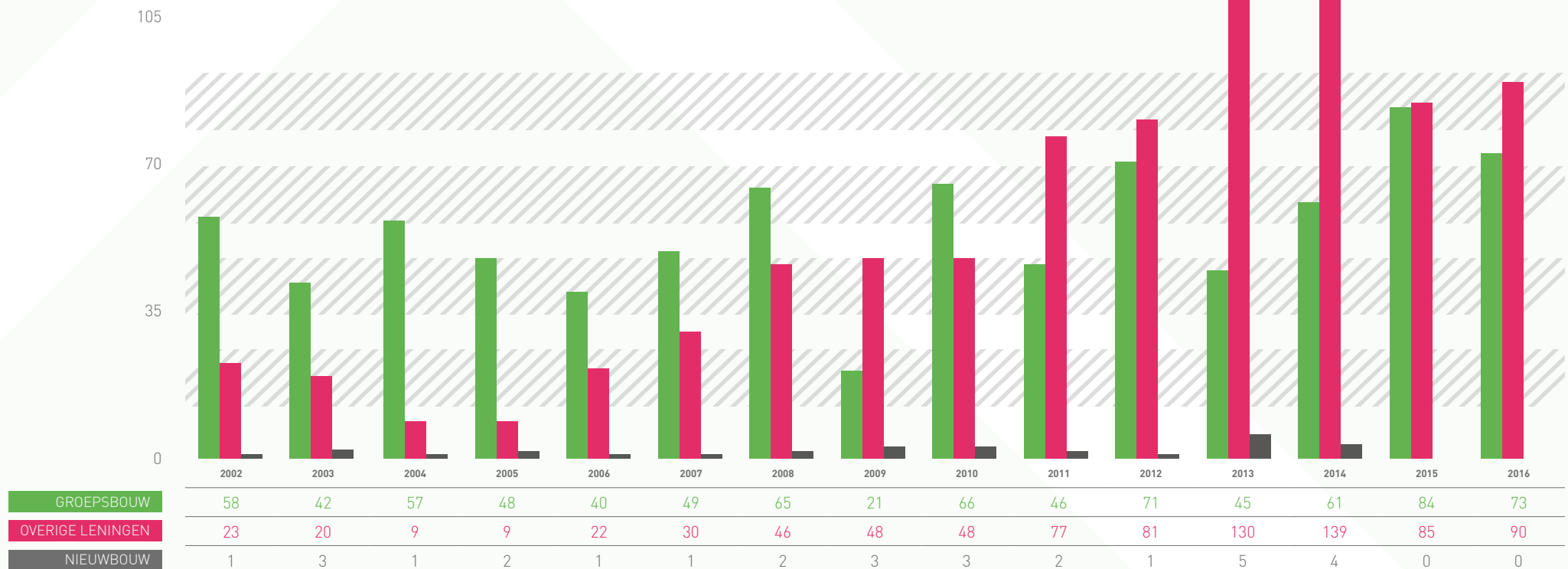
In 2016 werden **90** leningsaktes ondertekend voor de aankoop, verbetering, aankoop met verbetering, behoud, overname en dit voor een totaal bedrag van **14.053.942,00 euro**.

8.3. GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE LENINGEN

GEMEENTE	AANTAL GROEPSBOUWLENINGEN	AANTAL OVERIGE LENINGEN	TOTAAL
Beringen	5	24	29
Ham	14	7	21
Heusden-Zolder	13	18	31
Houthalen-Helchteren	2	7	9
Leopoldsburg	9	10	19
Lummen		6	6
Tessenderlo	8	2	10
Zonhoven	22	2	24
TOTAAL WERKGEBIED VOORUITZIEN	73	76	149
Genk		4	4
Diest		2	2
Herk-de-Stad		1	1
Hasselt		3	3
Maasmechelen		2	2
Tongeren		1	1
Vorst-Laakdal		1	1
TOTAAL		30	

8.4. VERGELIJKING VAN HET AANTAL VERLEDEN LENINGENDOSSIERIERS

Sinds 2015 is het niet meer mogelijk te lenen voor het bouwen van een nieuwbouwwoning.



8.5. ONDERLINGE VERHOUDING VOLGENS PERCENTAGE

GROEPSBOUW OVERIGE LENINGEN





9. JAARREKENING

9.1. BIJLAGE: FINANCIËLE PLANNING

De balans en resultatenrekening kunnen, vergeleken met boekjaar 2015, als volgt voorgesteld worden:

I. EINDBALANS PER 31 DECEMBER 2016.

ACTIVA - BALANS NA WINSTVERDELING	CODES	2016	%	2015	%
VASTE ACTIVA	20/28	210.643	0,53%	253.317	0,67%
II. Immateriële vaste activa	21	628		4.785	
III. Materiële vaste activa	22/27	210.015		248.532	
A. Terreinen en gebouwen	22	183.473		209.559	
C. Meubilair en rollend materieel	24	26.542		38.973	
F. Activa in aanbouw en vooruitbetaling	27	0		0	
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	39.661.988	99,47%	37.483.020	99,33%
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	17.408.151	43,66%	21.774.276	57,70%
A. Voorraden	30/36	17.408.151		21.774.276	
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	352.316	0,88%	568.960	1,51%
A. Klanten (handelsvorderingen)	40	24.426		89.675	
B. Overige vorderingen	41	327.890		479.285	
IX. Liquide middelen	54/58	21.901.521	54,93%	15.139.784	40,12%
X. Overlopende rekeningen	490/1	0	0,00%	0	0,00%
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	39.872.631	100%	37.736.337	100%

Bron: Vmsw

PASSIVA - BALANS NA WINSTVERDELING	codes	2016	%	2015	%
EIGEN VERMOGEN	10/15	38.024.185	95,36%	36.204.058	95,94%
I. Kapitaal	10	20.551		20.093	
A. Geplaatst kapitaal	100	30.243		30.243	
B. Niet opgevraagd kapitaal (-)	101	(9.692)		(10.150)	
IV. Reserves	13	38.003.634		36.183.965	
A. Wettelijke reserves	130	3.123		3.123	
B. Onbeschikbare reserves	131	33.046.899		31.227.230	
1. Voor eigen aandelen	1310	0		0	
2. Andere	1311	33.046.899		31.227.230	
C. Belastingvrije reserves	132	4.953.612		4.953.612	
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	398.032	1,00%	552.365	1,46%
VII A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	398.032		552.365	
SCHULDEN	17/49	1.450.414	3,64%	979.914	2,60%
VIII. Schulden op meer dan één jaar	17	0		0	
A. Financiële schulden	170/4	0		0	
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	1.146.474		726.515	
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	0		0	
C. Handelsschulden	44	914.840		371.429	
1. Leveranciers	440/4	914.840		371.429	
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	119.092		155.934	
1. Belastingen	450/3	79.599		117.178	
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	39.493		38.756	
F. Overige schulden	47/48	112.542		199.152	
X. Overlopende rekeningen	492/3	303.940		253.399	
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	39.872.631	100,00%	37.736.337	100,00%

RESULTATENREKENING	codes	2016	%	2015	%
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	15.983.405	100,00%	17.365.136	100,00%
A. Omzet	70	15.238.142		16.552.292	
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	745.263		812.844	
II. Bedrijfskosten	60/64	14.087.702	88,14%	(14.310.645)	82,41%
B. Handelsgoederen, grond- en Hulpstoffen, diensten en diverse goederen	60/61	(13.742.005)	85,98%	(13.768.619)	79,29%
Bruto-marge		2.241.400		3.596.517	
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	(338.230)	2,12%	(343.418)	1,98%
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa	630	(45.107)	0,28%	(48.910)	0,28%
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	154.334		(70.723)	
G. Andere bedrijfskosten	640/8	(116.694)		(78.975)	
III. Bedrijfswinst	70/64	1.895.703		3.054.491	
IV. Financiële opbrengsten	75	1		276	
V. Financiële kosten	65	(117)		(351)	
VI. Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belas- ting	70/65	1.895.587		3.054.416	
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	76	0		4.959	
VIII. Uitzonderlijke kosten	66	(0)		(0)	
IX. Winst van het boekjaar voor belasting	70/66	1.895.587		3.059.375	
X. Belastingen op het resultaat	67/77	(75.096)		(122.972)	
XI. Winst van het boekjaar	70/67	1.820.491		2.936.403	
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves Overboeking naar de belastingvrije reserves	789 689	0 (0)		0 (0)	
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	70/68	1.820.491		2.936.403	

RESULTAATVERWERKING	Codes	2016	%	2015	%
A. Te bestemmen winstsaldo	70/68	1.820.491	100,00%	2.936.403	100,00%
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	70/68	1.820.491		2.936.403	
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	1.819.669	99,95%	2.935.600	99,97%
3. Aan de overige reserves	6921	1.819.669		2.935.600	
F. Uit te keren winst	694/6	822	0,05%	803	0,03%
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	694	822		803	

II. TOELICHTING BIJ DE EINDBALANS.

IMMATERIELE VASTE ACTIVA (21)	AAN-SCHAFFING	AF-SCHRIJVING	REST-WAARDE
Licenties	14.163	13.535	628

MATERIELE VASTE ACTIVA (22/27)	AAN-SCHAFFING	AF-SCHRIJVING	REST-WAARDE
Gebouwen	478.311	294.838	183.473
Meubilair	22.580	15.929	6.651
Kantoormaterieel	5.473	5.473	0
Mecanografisch materieel	10.423	8.800	1.623
Rollend materieel	47.163	28.895	18.268
TOTAAL	563.950	353.935	210.015

VOORRADEN (30/36)	2016	2015
Gronden	12.625.868	13.876.143
Werven	4.782.283	7.898.133
TOTAAL	17.408.151	21.774.276

HANDELSVORDERINGEN EN OVERIGE VORDERINGEN (40/41)	2016	2015
Handelsvorderingen	24.426	89.675
Subsidie	301.826	237.504
Diverse debiteuren	26.064	241.781
TOTAAL	352.316	568.960

LIQUIDE MIDDELEN (54/58)	2016	2015
Rekening-courant VMSW	21.502.035	14.840.147
ING zichtrekening	291.335	227.947
Postcheque-rekening	108.151	71.690
TOTAAL	21.901.521	15.139.784

ACTIVA

KAPITAAL (10)	2016	2015
Geplaatst kapitaal	30.243	30.243
Niet opgevraagd kapitaal	(9.692)	(10.150)
TOTAAL	20.551	20.093

RESERVES (13)	2016	2015
Wettelijke reserves	3.123	3.123
Onbeschikbare reserves	33.046.899	31.227.230
Belastingvrije reserves	4.953.612	4.953.612
TOTAAL	38.003.634	36.183.965

De belastingvrije reserve (132) is in 2016 ongewijzigd gebleven.
De onbeschikbare reserve (131) is verhoogd met 1.819.669 euro wat toe te schrijven is aan het resultaat van 2016.

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN (16)	2016	2015
Voorzieningen voor werven	398.032	552.365
TOTAAL	398.032	552.365

SCHULDEN < 1 JAAR (42/48)	2016	2015
Leningen op MLT	0	0
Handelsschulden	914.840	371.429
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	119.914	155.934
Waarborg/provisie kandidaat-koper	7.000	66.356
Dossierskosten	54.965	122.833
Diverse crediteuren	49.755	9.963
TOTAAL	1.146.474	726.515

DE HANDELSSCHULDEN BESTAAN UIT DE OPENSTAANDE LEVERANCIERS EN FACTUREN IN 2016 EN DE NOG TE ONTVANGEN FACTUREN OVER 2016.

OVERLOPENDE REKENING (492/3)	2016	2015
Ontvangen projectsubsidies	303.940	253.399
TOTAAL	303.940	253.399

PASSIVA

RESULTATENREKENING - BEDRIJFSKOSTEN (60/61)	2016	2015
Werven	10.583.087	11.089.072
Gronden	1.400.401	1.601.791
Wederinkopen	1.543.250	804.294
Administratiekosten	45.097	42.712
Onderhoud en herstellingen	11.013	12.863
Aankoop water,gas,electriciteit	3.168	3.101
Verzekering kantoor, wagen, BA	5.301	4.686
Gerechtskosten	3.640	2.734
Representatiekosten + kosten studiedag	3.894	6.387
Vergoeding bedrijfsrevisor	4.885	3.082
Brandstof bedrijfswagen	5.201	6.366
Diverse kosten	10.671	8.874
Beheersvergoeding VMSW	99.320	159.911
Zitpenningen bestuurders + RSVZ	23.077	22.746
TOTAAL	13.742.005	13.768.619

RESULTATENREKENING - BEZOLDIGINGEN (62)	2016	2015
Bezoldigingen	249.168	253.311
RSZ	62.472	66.010
Andere	26.590	24.097
TOTAAL	338.230	343.418

RESULTATENREKENING - AFSCHRIJVING (630)	2016	2015
Software	4.157	4.721
Gebouwen	26.085	28.987
Meubilair	2.011	2.011
Kantoormaterieel	1.095	1.095
Informaticamaterieel	2.326	2.663
Rollend materieel	9.433	9.433
TOTAAL	45.107	48.910

RESULTATENREKENING -VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN (635/637)	2016	2015
Voorzieningen voor risico's en kosten	154.334	70.723
TOTAAL	154.334	70.723

RESULTATENREKENING - ANDERE BEDRIJFSKOSTEN (640-648)	2016	2015
Onroerende voorheffing	2.493	3.508
Belastingen	853	2.281
Facturen project KW na oplevering	105.202	73.186
Diverse kosten	8.146	0
TOTAAL	116.694	78.975

RESULTATENREKENING - FINANCIËLE KOSTEN (65)	2016	2015
Diverse	117	351
TOTAAL	117	351

RESULTATENREKENING - BEDRIJFSOPBRENGSTEN (70/74)	2016	2015
Werven	12.763.185	12.858.052
Gronden	2.472.199	3.691.532
Vergoeding leningen	367.137	331.407
Commissie verzekeringen	50.231	53.149
Dossierkosten	17.950	8.051
Huurgelden	2.757	2.708
Uittredingsvergoedingen	144.837	142.436
Recuperatiekosten	8.209	1.823
Andere bedrijfssubsidies	134.479	245.210
Diverse inkomsten	22.421	30.768
TOTAAL	15.983.405	17.365.136

RESULTATENREKENING - FINANCIËLE OPBRENGSTEN (75)	2016	2015
Diverse	1	276
TOTAAL	1	276

III. VERSLAG VAN DE BEDRIJFSREVISOR.



VAN HAVERMAET
LAW BECHTEREND

VOORUITZIEN

Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid
Burgemeester Geyskensstraat 1

B – 3580 BERINGEN

Ondernemingsnummer 0401.364.026
RPR Antwerpen, afdeling Hasselt

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN VOORUITZIEN CVBA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris.

Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2016, en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting.

VERSLAG OVER DE JAARREKENING – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap VOORUITZIEN CVBA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 39.872.631,10 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 1.820.491,35 EUR.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.



VAN HAVERMAET BEDRIJFSREVISOREN BURG. VENNL. O.V.V. CVBA - HASSELT, Diepenbekerweg 65/1 T +32 (0) 30 13 51 F +32 (0) 22 50 66
E bedrijfsrevisoren@vanhavermaet.be BTW BE 0434.036.891 RPR Antwerpen, Afdeling Hasselt BNP PARIBAS 235-0434713-68
IBAN BE82 2350 4347 1368 BIC GEBABE33 KBC BANK 450-0518751-51 IBAN BE75 4500 5187 5151 BIC KRED BE 33 W www.vanhavermaet.be

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle.

Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd.

Die standaarden vereisen dat wij aan deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen.

De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.

Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van **VOORUITZIEN CVBA** per **31 december 2016**, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.



VAN HAVERMAET
— DE RECHTERWAARD —

Pagina 2 van 3

VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan.

Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag, opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van Vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en, bevat het jaarverslag geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

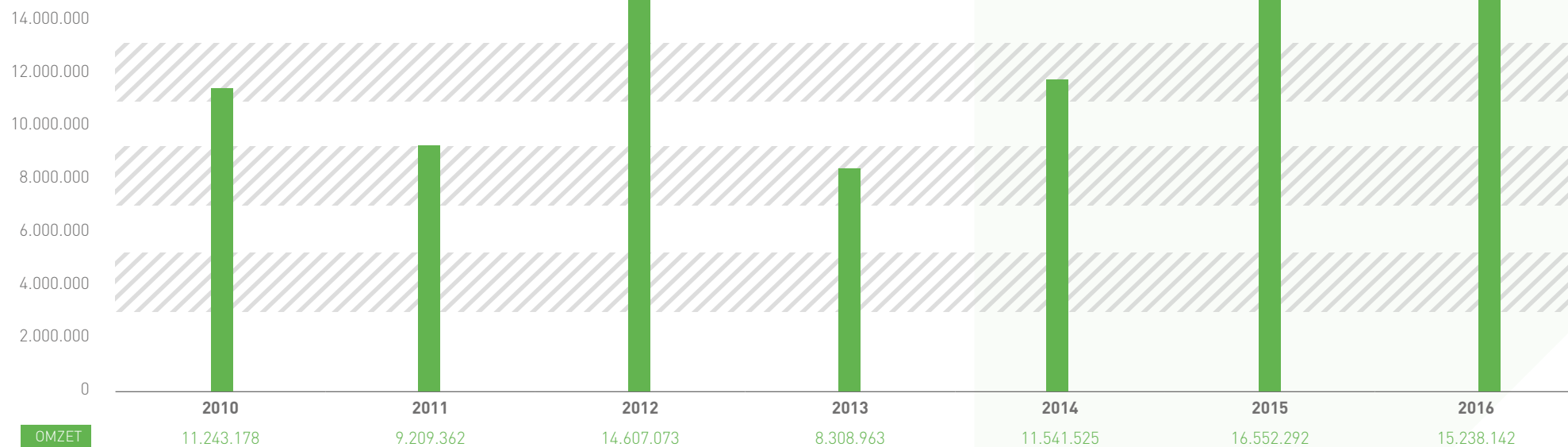
- De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van Vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen andere verrichting of beslissing mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen is gedaan of genomen.

Hasselt, 28 maart 2017

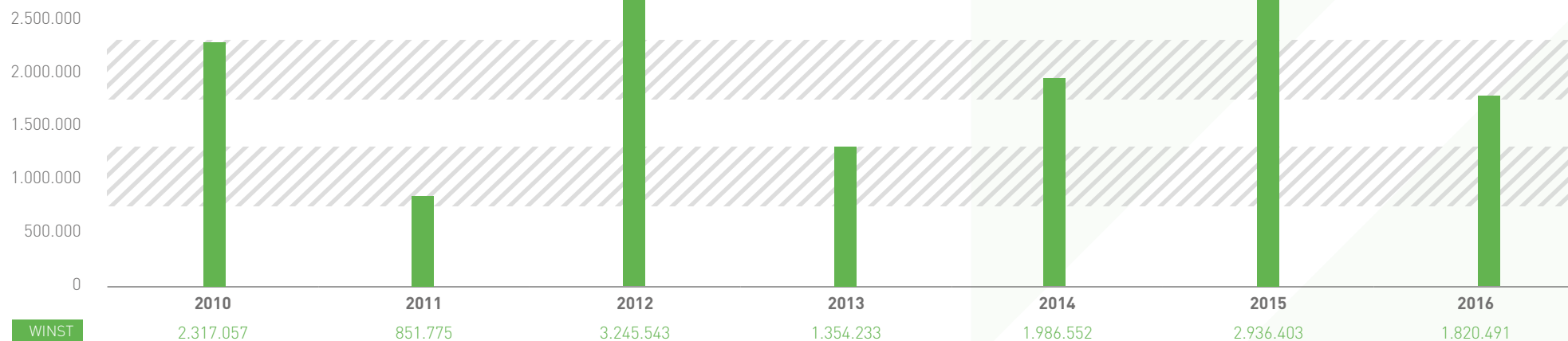

VAN HAVERMAET BEDRIJFSREVISOREN
BURG. VENN. O.V.V. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Adriaan ERNON
Bedrijfsrevisor

IV. EINDBALANS PER 31 DECEMBER 2016.

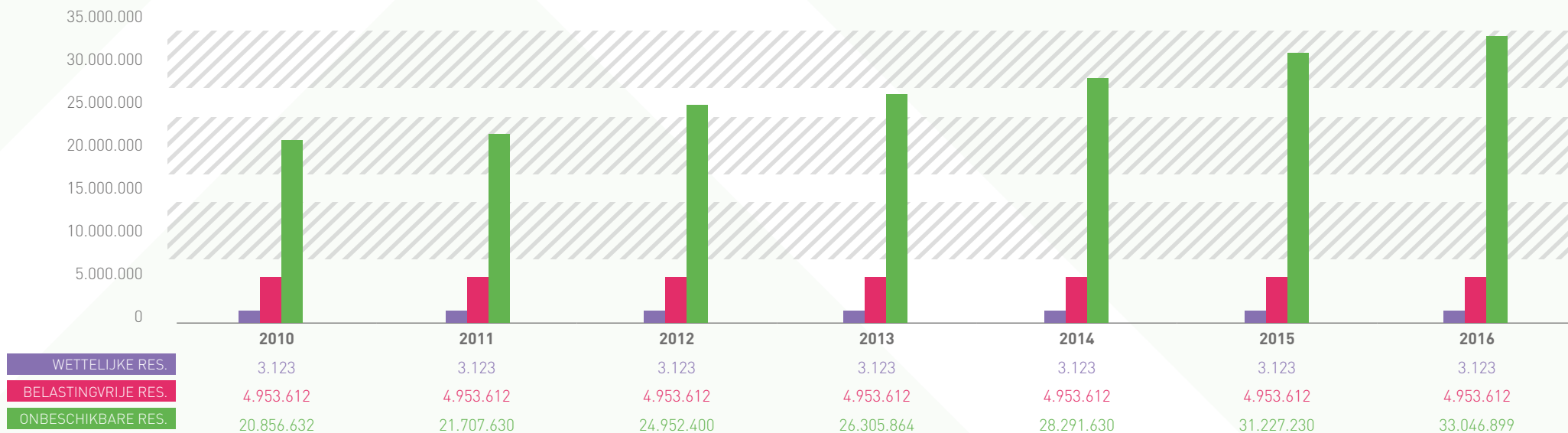
1 VERGELIJKING BEDRIJFSOMZET



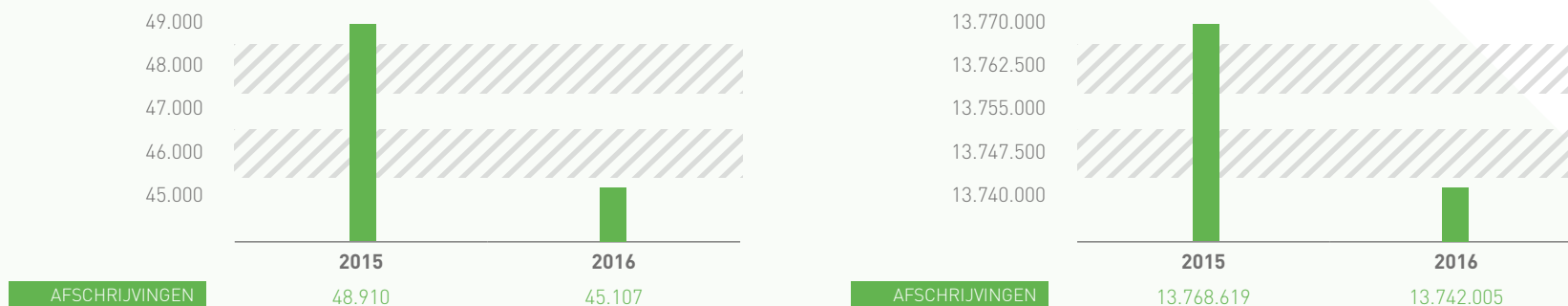
2 VERGELIJKING WINST VAN HET BOEKJAAR



3 VERGELIJKING RESERVES



4 BIJKOMENDE VERGELIJKINGEN







10. BIJLAGEN

10.1. BIJLAGE

Bron: Vmsw

CASHFLOWRAPPORTERING

AANPASSING VMSW 15/03/2017

SHM-NUMMER 9710

HISTORISCHE WERKING	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
LIQUIDE MIDDELEN PER 01/01/20XX	15.239.632,91	16.173.286,23	16.101.558,29	16.028.773,57	15.954.823,82	15.879.720,20	15.803.443,54	15.725.971,78	15.647.285,09	15.567.363,29
VRIJE CASHFLOW (=VCF)	-53.086,74	-71.697,94	-72.814,71	-73.949,75	-75.103,62	-76.276,66	-77.471,76	-78.686,69	-79.921,80	-81.180,02
INVESTERINGSCASHFLOW (=ICF)	986.740,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

NIEUWE PROJECTEN	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
LIQUIDE MIDDELEN PER 01/01/20XX	0,00	5.565.026,17	3.115.058,06	7.980.425,50	2.838.626,98	14.559.774,31	19.003.205,02	19.036.678,35	19.036.678,35	19.036.678,35
VRIJE CASHFLOW (=VCF)	14.268,64	31.847,46	32.166,97	32.489,05	32.813,71	33.140,94	33.473,33	0,00	0,00	0,00
INVESTERINGSCASHFLOW (=ICF)	5.550.757,53	-2.481.815,57	4.833.200,47	-5.174.287,57	11.688.333,63	4.410.289,76	0,00	0,00	0,00	0,00

TOTALE WERKING = HISTORISCHE WERKING + NIEUWE PROJECTEN	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
LIQUIDE MIDDELEN PER 01/01/20XX	15.239.632,91	21.738.312,40	19.216.646,35	24.009.199,07	18.793.450,80	30.439.494,51	34.806.648,56	34.762.650,13	34.683.963,44	34.604.041,64
VRIJE CASHFLOW (=VCF)	-38.818,10	-39.850,48	-40.647,75	-41.460,70	-42.289,91	-43.135,71	-43.998,43	-78.686,69	-79.921,80	-81.180,02
INVESTERINGSCASHFLOW (=ICF)	6.537.497,59	-2.481.815,57	4.833.200,47	-5.174.287,57	11.688.333,63	4.410.289,76	0,00	0,00	0,00	0,00



VOORUITZIEN 

Burg. Geyskensstraat 1, 3580 Beringen

T 011 42 39 25

info@vooruitzien.woonnet.be

WWW.VOORUITZIEN.BE