

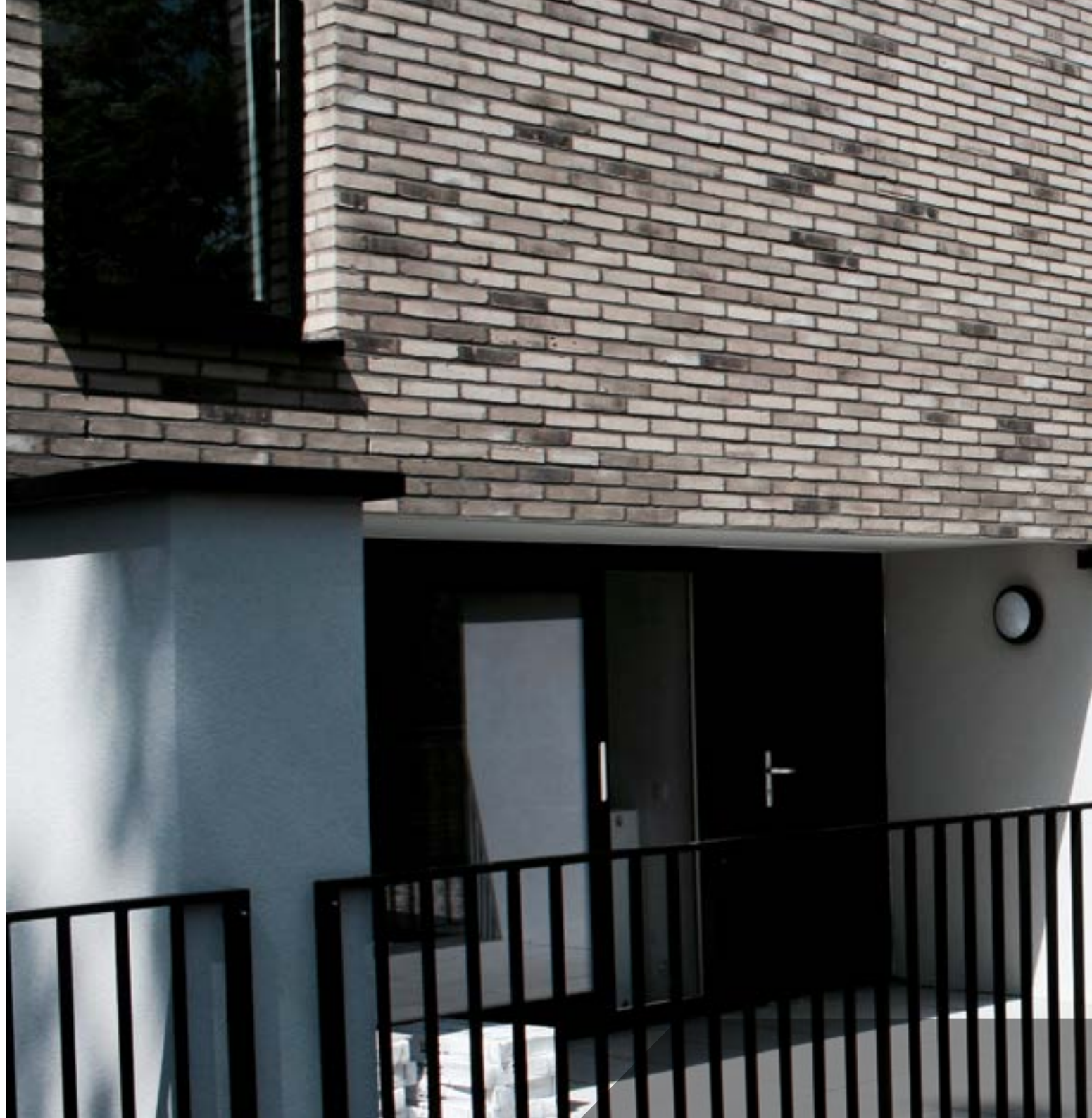


VOORUITZIEN JAARVERSLAG 2017



INHOUD

1. ORGANISATIE	pag. 5
2. AANDACHTSPUNTEN	pag. 11
3. BEWONERS	pag. 19
4. GRONDVOORRAAD	pag. 29
5. GRONDVERWERVINGEN	pag. 35
6. BOUWACTIVITEITEN	pag. 41
7. HYPOTHECAIR KREDIET	pag. 61
8. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN	pag. 65
9. JAARREKENING	pag. 69
10. BIJLAGEN	pag. 85





1. ORGANISATIE

1. ORGANISATIE

1.1. STRUCTUUR VAN DE ORGANISATIE

De sociale huisvestingsmaatschappij Vooruitzien is een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk, erkend door VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) (nr. 9710) en met maatschappelijke zetel te 3580 Beringen, Burgemeester Geyskensstraat 1.

De stichtingsakte is neergelegd ter Griffie op 03 juni 1937 en ingelast in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad onder nr. 9665 van 13 juni 1937.

Vooruitzien is ingeschreven in het register van de burgerlijke vennootschappen onder nr. 7 en heeft B.T.W.-nr.: BE 401.364.026.

VOORUITZIEN

Burgemeester Geyskensstraat 1
3580 Beringen
Tel. 011/42.39.25
E-mail: info@vooruitzien.be
Website: www.vooruitzien.be
Iban-rek. nr.: BE41 3630 5180 4710

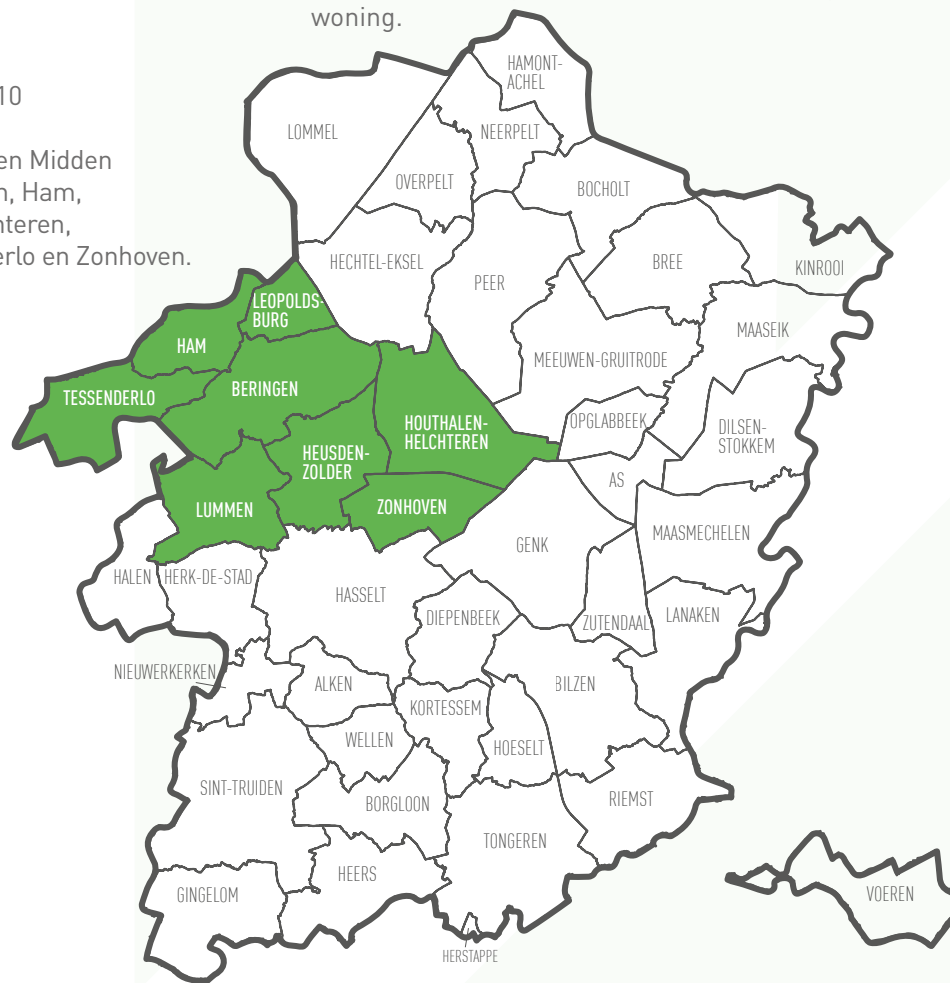
Vooruitzien is werkzaam in West- en Midden Limburg in 8 gemeenten: Beringen, Ham, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Leopoldsborg, Lummen, Tessenderlo en Zonhoven.

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

1.2. AANTAL INWONERS

WERKGEBIED	INWONERS	% IN LIMBURG
Beringen	45.704	5,27%
Ham	10.733	1,24%
Heusden-Zolder	33.156	3,82%
Houthalen-Helchteren	30.601	3,53%
Leopoldsborg	15.526	1,79%
Lummen	14.662	1,69%
Tessenderlo	18.517	2,13%
Zonhoven	21.269	2,45%
Werkgebied Vooruitzien	190.168	21,92%
Limburg	867.413	100,00%

Bron: <http://statbel.fgov.be> – cijfers d.d. 01/01/2017



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 Hilde Aegten (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);
- Werner 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 samen op 12 april 2017.

Algemene Vergadering d.d. 12 april 2017:

Volgende agendapunten werden behandeld:

- verslag van de vorige Algemene Vergadering d.d. 13/04/2016 en 09/08/2016;
- verslag van de Raad van Bestuur over de werking van de vennootschap in 2016
- klachtenrapportage 2016;
- verslag van jaarrekening 2016, inclusief balans en resultatenrekening;
- bijzonder verslag betreffende het sociaal oogmerk;
- kwijting aan de bestuurders over het bestuur en toezicht in 2016;
- statutaire goedkeuring van de nieuwe bestuurders in de Raad van Bestuur;
- verslag van de commissaris;
- kwijting aan de commissaris;
- planning koopprojecten.

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
Bilgin Bekdemir	Koerselsesteenweg 129	3582 Beringen-Koersel	Bestuurder
Katrien Ozeel	Boskantstraat 189	3970 Leopoldsburg	Bestuurder
Albert Palmers	Bloemenstraat 16	3550 Heusden-Zolder	Bestuurder
Johan Schraepen	Roosterkensweg 11	3520 Zonhoven	Bestuurder
Nancy Maes	Spoorwegstraat 45	3980 Tessenderlo	Bestuurder
Jeffrey Mardulier	Meldertsebaan 40	3560 Lummen	Bestuurder
Richard Vandeneynde	Hekstraat 4/5	3580 Beringen	Bestuurder (tot en met maart 2017)
Hilde Aegten	Stokerijstraat 85	3945 Ham	Bestuurder (vanaf april 2017)
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 2017 op volgende data samen:

18 januari 2017	Raad van Bestuur
08 februari 2017	Raad van Bestuur
08 maart 2017	Raad van Bestuur
10 mei 2017	Raad van Bestuur
14 juni 2017	Raad van Bestuur

09 augustus 2017	Raad van Bestuur
13 september 2017	Raad van Bestuur
11 oktober 2017	Raad van Bestuur
08 november 2017	Raad van Bestuur
13 december 2017	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 bedrijfsrevisor Van Havermaet, Diepenbeekerweg 65 te 3500 Hasselt aangesteld.

1.6. PERSONEELSKADER

5 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
	Jörn Rasschaert	Holweg 13	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.



2. AANDACHTSPUNTEN

2. AANDACHTSPUNTEN

2.1. VERWERVING/AANKOPEN VAN ONROERENDE GOEDEREN DOOR VOORUITZIEN IN 2017

In 2017 werden volgende percelen verworven (incl. recht van opstal):

VERKOPER	DATUM	LOCATIE	OPPERVLAKTE	PRIJS €	GEWESTPLAN	PLANNING
Liburni	01.03.2017	Beringen-Koersel, Bugtenpad	1.428 m²	217.500,00	Wu	Kt: 6 wooneenheden
Gemeente Tessenderlo	20.03.2017	Tessenderlo-Schoot, Paddenhoek (opstal)	3.200 m²	320.000,00	W	Kt : 8 wooneenheden
Consoorten Wehenkel	11.04.2017	Heusden, St-Jansblok	541 m²	45.000,00	Wu	Kt: 1 wooneenheid
Gemeente Houthalen-H	30.06.2017	Houthalen-Helchteren, Kakelhof	4.335 m²	498.500,00	W	Kt : 14 wooneenheden
Bvba EBR	19.07.2017	Heusden-Zolder, Brugstraat	9.610 m²	310.000,00	Wu	Lt : 14 wooneenheden
Bvba Schovenbeemd	27.11.2017	Zonhoven, Heuveneindeweg	9.416 m²	328.000,00	Wu	Lt : 16 wooneenheden
Consoorten Demirci	12.12.2017	Heusden-Zolder, Schansstraat	9.125 m²	350.000,00	Wu	Lt : 18 wooneenheden
Vaes Danny	13.12.2017	Zonhoven, Heuveneindeweg	4.044 m²	136.710,00	Wu	Lt : 12 wooneenheden
Consoorten Eevers	20.12.2017	Zonhoven, Heuveneindeweg	8.160 m²	330.000,00	Wu	Lt : 17 wooneenheden
TOTAAL			49.859 M²	2.535.710,00		111 wooneenheden

2.2. BOUWPROGRAMMA 2017

De beoordelingscommissie (BeCo) heeft in 2017 volgende projecten van Vooruitzien aan de Korte Termijnplanning (KTP) toegevoegd.

GEMEENTE	OMSCHRIJVING	KOOP	HUUR	SOORT	STATUS	KOSTPRIJS
Zonhoven	Herestraat A, 4w	4		N	G. A. voorontwerp	618.750
Zonhoven	Herestraat A, 14app.	14		N	G. A. voorontwerp	2.028.750
TOTAAL		18				2.647.500

De beoordelingscommissie (BeCo) heeft in 2017 volgende projecten van Vooruitzien die op de Meerjarenplanning (MJP) opgenomen.

Bouwprogramma (BP)

GEMEENTE	OMSCHRIJVING	KOOP	HUUR	SOORT	STATUS	RAMING KOSTPRIJS €
Tessenderlo	Paddenhoek (recht van opstal)	8	3	N	G.A. voorontwerp	1.052.500
Houthalen-Helchteren	Lillo, Vijfeindestraat	8		N	G.A. voorontwerp	1.093.813
Houthalen-Helchteren	Bergbeemden + Hofstraat	12		N	G. A. voorontwerp	1.446.000
Lummen	Verkaveling Jenkins	6		N	G. A. voorontwerp	862.000
Ham	Allerheiligenberg, reeks B	14		N	G. A. voorontwerp	1.892.560
Beringen-Paal	Tervant, schoolsite	9	6	N	G. A. voorontwerp	1.104.766

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

Vooruitzien is volgens het overdrachtenbesluit van 29 september 2006 in uitvoering van de Vlaamse Wooncode verplicht om minstens tweejaarlijks een actualisatie uit te voeren op de registers van de kandidaat-kopers. Vooruitzien heeft in augustus 2017 via KSZ van alle kandidaat-kopers de inschrijvingsvoorwaarden nagekeken.

De kandidaat-kopers (in totaal 40), welke niet voldeden aan de voorwaarden ontvingen op 9 augustus 2017 een schrijven van Vooruitzien met de mogelijkheid om eventuele bewijsstukken te bezorgen voor 1 september om alsnog ingeschreven te blijven. Er zijn 8 kandidaten met een te hoog inkomen en 32 kandidaten met een te laag inkomen.

Van de 8 kandidaten met een te hoog inkomen, is er 1 kandidaat die zijn inschrijving kan behouden (wegens niet meer alleenstaande).

Van de 32 kandidaten met een te laag inkomen, zijn er 17 behouden wegens een herberekening op basis van de laatste 3 maanden.

Resultaat: Na de actualisatie zijn er 1.388 inschrijvingen voor 843 unieke kandidaten.



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.

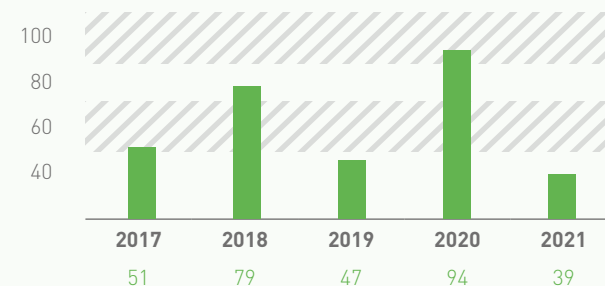
Een financiële planning voorspelt de evolutie van de liquide middelen van een vennootschap.

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 2017 bedraagt 17.396.719,63 euro. De volgende 3 jaren zal dit saldo ongeveer gelijk blijven. Vooruitzien heeft voldoende nieuwe projecten in planning staan.

De prognose voor realisaties sociale koop van Vooruitzien bedraagt :



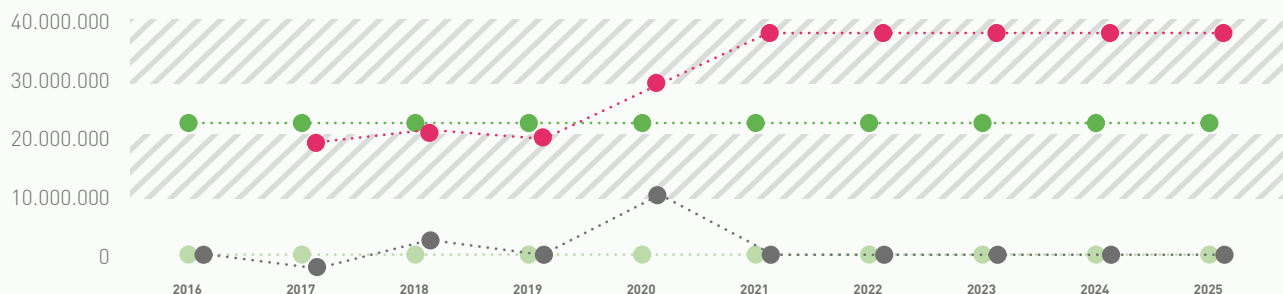
CASHFLOWRAPPORTERING

AANPASSING VMSW 31/10/2017

SHM-NUMMER 9710

TOTALE WERKING = HISTORISCHE WERKING + NIEUWE PROJECTEN	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
LIQUIDE MIDDELEN PER 01/01/20XX	21.901.521,04	20.192.173,24	21.386.181,79	20.829.283,59	32.204.729,12	38.636.309,32	38.626.197,48	38.600.589,73	38.535.284,69	38.464.089,68
VRIJE CASHFLOW (=VCF)	-3.922,71	4.817,18	11.395,81	-3.427,77	14.204,47	-10.111,84	-25.607,74	-65.305,04	-71.195,01	-77.200,80
INVESTERINGSCASHFLOW (=ICF)	-1.705.425,08	1.189.191,37	-568.294,01	11.378.873,30	6.417.375,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

EVOLUTIE LIQUIDE MIDDELEN (INCL. GSC) (TOTALE WERKING = HW + NP)



- Saldo liquide middelen per 31/12/20XX (VCF+ICF)
- Saldo liquide middelen per 31/12/20XX (VCF)
- Operationele cashflow + ICF
- Operationele cashflow

De toetsing van de financiële planning aan de voorwaarden voor positief advies Beco is in orde

2.5. NIEUW PROCEDUREBESLUIT

De Vlaamse Regering heeft het nieuwe Procedurebesluit Wonen definitief goedgekeurd. Dit besluit regelt de planning, de programmatie en de realisatie van sociale woonprojecten. Algemeen treedt het nieuwe Procedurebesluit op 1 november 2017 in werking. De bepalingen over het projectportaal en de renovatietoets treden al op 1 september 2017 in werking. De nieuwe normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor sociale woningen en infrastructuraanleg gelden vanaf 1 januari 2018.

Het algemeen kader van het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013 blijft overeind. Zo moet een project nog dezelfde fasen doorlopen om een gesubsidieerde financiering te kunnen krijgen:

1. Opname in de projectenlijst na bespreking op het lokaal woonoverleg en uitvoering van de beleidstoets
2. Opname in de meerjarenplanning (MJP)
3. Opname in de korte termijnplanning (KTP)
4. Toewijzing van middelen op een jaarbudget.

Het nieuwe Procedurebesluit Wonen wil wel bepaalde accenten leggen:

- versterking regisseursrol van het lokaal bestuur
- meer autonomie van de initiatiefnemers
- kwaliteit van sociale woonprojecten, zowel bij nieuwbouw, vervangingsbouw als renovaties
- snellere doorloop van de procedure door minder uitzonderingen en prioriteiten
- integratie van initiatieven van de private actoren om een sociaal woonaanbod te realiseren.

2.6. PERSONEEL VOORUITZIEN

Vooruitzien had sinds 2.10.2017 een contract met het interimkantoor Avance voor de diensten van een financieel en administratief medewerker. Vanaf 1.11.2017 heeft Vooruitzien een voltijdse arbeidsovereenkomst opgesteld voor Jörn Raschaert. De taken/verantwoordelijkheden van de nieuwe medewerker zijn: verkoopdossiers, kredietdossiers en verzekeringsdossiers.

2.7. SAMENWERKING MET STAD BERINGEN VOOR EEN GEMENGD PROJECT BKO – SOCIALE KOOP IN BERINGEN-KOERSEL.

Stad Beringen en Vooruitzien realiseren via een samenwerking een project op een deelperceel in het 'Academiemark' in Beringen-Koersel. De oppervlakte van het perceel is 3.898 m².

Het programma omvat:

- Een buitenschoolse kinderopvang voor 100 kinderen van 2,5 tot 12 jaar met een afgesloten buitenruimte en een speeltuin met semi-openbaar karakter met een oppervlakte van 650 m².
- Sociale woonegelegenheden boven de kinderopvang en aan de achterzijde. In totaal 8 appartementen boven de BKO en 6 rijwoningen aan de nieuwe insteekweg.

Aanpak:

- Een samenwerkingsovereenkomst Stad Beringen - Vooruitzien, met o.a. de bepaling van de verkoopprijs, het recht van opstal, delegatie van bouwheerschap, het ontwerpproces..
- Bepalen van programma van eisen van de BKO : binnen en buitenruimte.
- Afbakenen van de projectzone.
- Bepalen van de bouwmogelijkheden van de

- sociale koopwoningen met aandacht voor bewoners- (1,25 WE) en bezoekersparkeren.
- Aanstellen van een ontwerpteam en studie-bureau technieken.

2.8. EINDRAPPORT GLOBO VAN AFDELING TOEZICHT

ONDERZOEKSDOMEIN	BEOORDELING	TOEKOMSTIG TOEZICHT
Interne controle	Voor verbetering vatbaar	Basistoezicht
Financiële gezondheid	Indicator groen	Basistoezicht
Administratief beheer	Goed	Basistoezicht
Overheidsopdrachten	Goed	Basistoezicht
Inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen	Goed	Basistoezicht

2.9. MISSIE, VISIE EN STRATEGIE VOORUITZIEN

STAKEHOLDERANALYSE:

wat verwachten onze stakeholders?

kandidaat-kopers:

- Correcte informatie
- Zo snel mogelijk kunnen aan te kopen

Kopers en ontleners:

- Kwaliteitsvolle woning aan betaalbare prijs
- Correct advies en begeleiding bij de financiering

Gemeentebestuur:

- Keuzes en prioriteit in het bestuursakkoord helpen uitvoeren
- Proces van sociale woningen professioneel organiseren; ontzorgen van gemeentebestuur
- Betrouwbare partner zijn bij de vormgeving van het lokaal woonbeleid. Onze ervaringen inbrengen in het lokaal woonoverleg

MISSIE VOORUITZIEN

Vooruitzien neemt initiatieven om betaalbare en kwaliteitsvolle projecten te realiseren in alle gemeenten van het werkgebied*. Vooruitzien draagt bij tot het realiseren van een woonperspectief (de zekerheid om een eigen woonst te bezitten) voor alleenstaanden en/of gezinnen van de wettelijke doelgroep*.

*Werkgebied: Beringen, Ham, Tessenderlo, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Zonhoven, Lummen, Leopoldsburg

*Wettelijke doelgroep:

(1) geen eigen woning (2) jaarlijks belastbaar inkomen tussen €9.254 en €55.464

VISIE VOORUITZIEN

- Vooruitzien wenst in het werkgebied HET aanspreekpunt te zijn in verband met sociale eigendomsverwerving.
- Vooruitzien wenst een significante bijdrage te leveren tot de beschikbaarheid van sociale koopwoningen.
- Vooruitzien wenst een financieel leefbare SHM te zijn op korte en lange termijn.
- Vooruitzien wenst zicht maximaal in te spannen voor tevreden kandidaat-kopers, bewoners en ontleners.
- Vooruitzien wenst een organisatie te zijn, waar medewerkers zich goed voelen en kunnen ontplooiën.

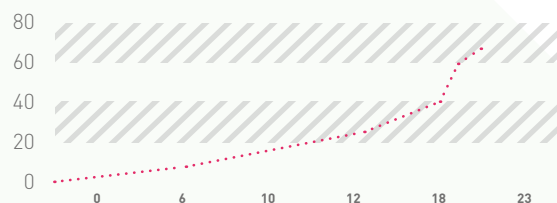
KERNWAARDEN VOORUITZIEN

- Deskundigheid (efficiëntie, professionalisme)
- Objectiviteit (gelijkheidsbeginsel, belangeloosheid, geen discriminatie)
- Integriteit (eerlijkheid en respect, correct handelen)
- Klantgerichtheid (klant/gebruiker staat centraal, heldere informatie, continuïteit van de dienstverlening)
- Gedrevenheid (motivatie en betrokkenheid: doelstellingen realiseren)

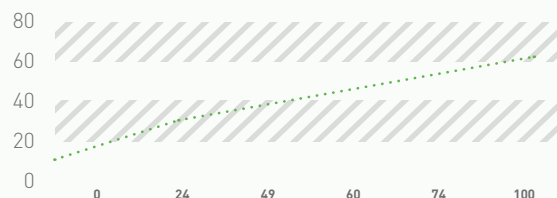
2.10. SITUERING VAN VOORUITZIEN IN DE PRESTATIEDATABANK

De SHM (met koopactiviteiten) realiseert nieuwe sociale koopwoningen

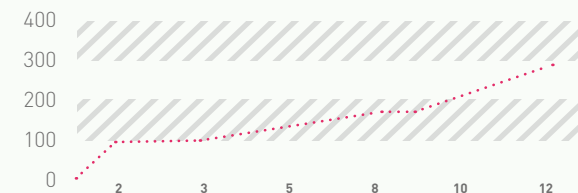
PRESTATIEINDICATOR: GEMIDDELD JAARLIJKS AANTAL GERALISEERDE KOOPWONINGEN (KOOP)



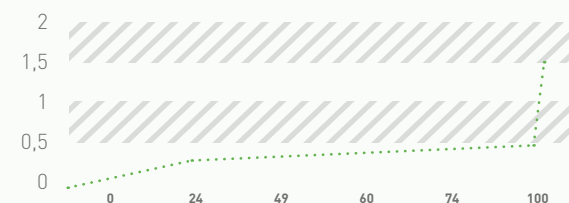
INDICATOR: FIGI - FINANCIËLE GEZONDHEIDSLIJN IN HET JAAR 2015 (HUUR/KOOP)



PRESTATIEINDICATOR: GEMIDDELD VERKOOPPRIJS/M2 VAN DE VERKOCHTE SOCIALE KAVELS VAN 2011 TOT EN MET 2015 (KOOP)



INDICATOR: FIGI - WERKINGS- EN ONDERHOUDSKOSTEN T.O.V. BEDRIJFSOPBRENGSTEN IN HET JAAR 2015 (HUUR/KOOP)



2.11. 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: n.v.t.
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 (SALARISCHAAL A211)

Minimumbedrag brutojaarbezoldiging	€ 29.130
Maximumbedrag brutojaarbezoldiging	€ 45.380
Vakantiegeld	€ 5.273,57
Eindejaartoelage	€ 6.328,24
Dienstwagen	ja
Managementstoelage	nee
Groepsverzekering	ja / te bereiken doel / bijdrage werkgever: ja / bijdrage werknemer: nee





3. BEWONERS

3. BEWONERS

3.1. DE KOPERS VAN EEN SOCIALE KOOPWONING

In 2017 kochten **45 gezinnen** of alleenstaanden een sociale woning / appartement / kavel van Vooruitzien. Ook werden er **6 wederverkopen** afgerond. De sociale situatie van deze kopers is als volgt:

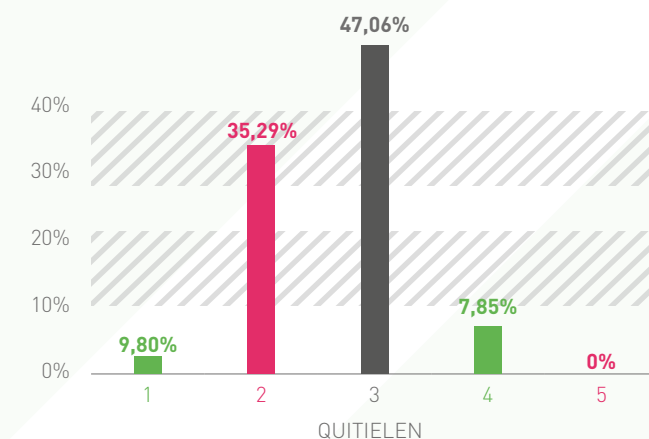
	2017		2016		2015		2014	
	TOT	%	TOT	%	TOT	%	TOT	%
ALLEENSTAANDE	15	29,41%	21	26,93%	20	23,53%	25	40,32%
GEZIN	14	27,45%	20	25,64%	24	28,24%	6	9,68%
ALLEEN + KINDEREN	8	15,69%	12	15,38%	7	8,24%	0	0,00%
GEZIN + KINDEREN	14	27,45%	25	32,05%	34	40,00%	31	50,00%
TOTAAL	51	100,00%	78	100,00%	85	100,00%	62	100,00%

In 2017 zijn er in totaal **111 mensen** gehuisvest, dit zijn **2,18 bewoners per woning/appartement/kavel**.

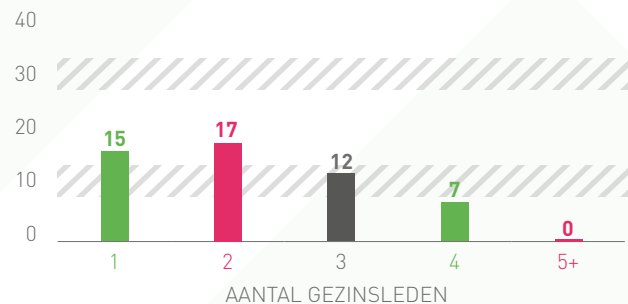
PROJECT	AANTAL	GEMIDDELDE LEEFTIJD/KOPER	GEMIDDELD BELASTBAAR INKOMEN/KOPER
Zonhoven, Halveweg D	1w	+/- 24 jaar	23.853,43 euro
Beringen, Kruisbaan	4w	+/- 31 jaar	12.730,03 euro
Zolder, Boekt B	12w	+/- 32 jaar	16.370,89 euro
Zolder, Boekt C	14w	+/- 31 jaar	18.600,83 euro
Lummen, Linkhout – kinderopvang	6duow	+/- 29 jaar	23.993,19 euro
Lummen, Charles Wellensstraat	8w	+/- 36 jaar	16.424,16 euro
Wederverkopen	3w+3app	+/- 30 jaar	18.426,00 euro

DE INKOMENSSITUATIE VAN DE KOPERS IN 2017	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]

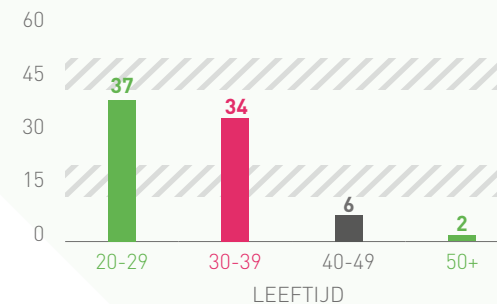
INKOMENSQUITIELEN



AANTAL GEZINSLEDEN PER WONING/APPARTEMENT (TOTAAL 51 VERKOPEN)



LEEFTIJD KOPERS (TOTAAL 79 KOPERS)



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

In 2017 werden in totaal 135 leningen afgesloten via Vooruitzien waarvan 87 leningen voor het verwerven, behouden of verbouwen van een woning/appartement. Van de 51 kopers van een groepsbouwwoning gingen 48 kopers eveneens een sociale lening aan bij de VMSW.

De sociale situatie van deze gezinnen is als volgt:

	2017		2016		2015		GEMIDDELDE BEDRAG VAN ONTLENNING (€)
	TOT	%	TOT	%	TOT	%	
ALLEENSTAANDE	22+14=36	26,67%	30+20=50	30,67%	19+40=59	34,91%	voor behouden of verbouwen van een woning/appartement
GEZIN	12+12=24	17,78%	13+18=31	19,02%	24+9=33	19,53%	16.233,77
ALLEEN + KINDEREN	22+8=30	22,22%	15+11=26	15,95%	7+16=23	13,61%	voor het verwerven en (eventueel) verbeteren van een woning/appartement bedraagt
GEZIN + KINDEREN	31+14=45	33,33%	32+24=56	34,36%	34+20=54	31,95%	184.573,10
TOTAAL	87+48=135	100,00%	90+73=163	100,00%	84+85=169	100,00%	voor groepsbouwwoning al dan niet met lening voor de afwerking
							192.599,79

SOORT LENING	AANTAL	GEMIDDELDE LEEFTIJD/ONTLENER	GEMIDDELD BELASTBAAR INKOMEN/ONTLENER
Groepsbouw	48	+/- 32 jaar	17.507,18 euro
Aankoop, verbetering, aankoop met verbetering, behoud woning/appartement.	87	+/- 34 jaar	27.580,88 euro

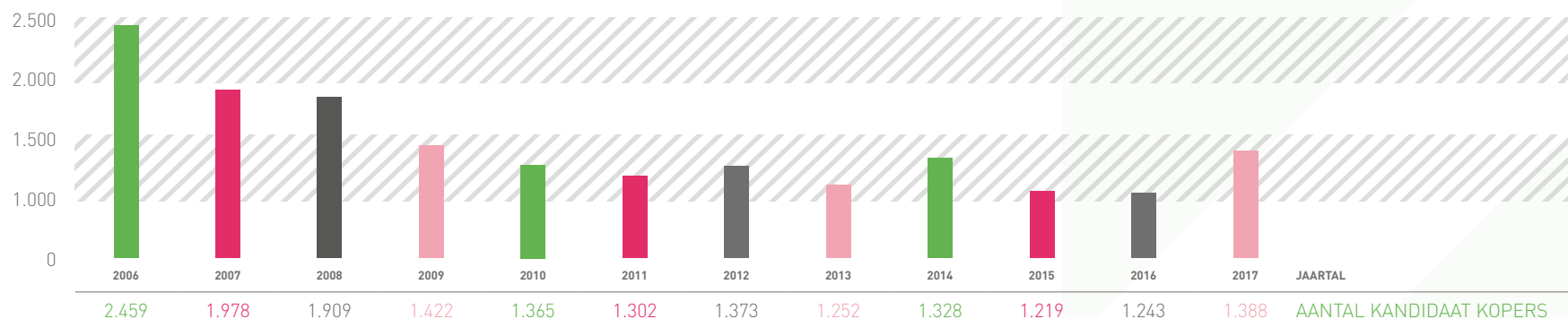
3.3. DE KANDIDAAT-KOPERS

AANTAL INSCHRIJVINGEN

REGISTERNAAM	AANTAL INSCHRIJVINGEN
Appartementen Beringen	8
Appartementen Ham	4
Appartementen Heusden-Zolder	8
Appartementen Houthalen-Helchteren	16
Appartementen Leopoldsborg	6
Appartementen Lummen	3
Appartementen Tessenderlo	4
Appartementen Zonhoven	56
Projectlijst Leopoldsborg Van Gompelstraat	0
Projectlijst Zonhoven voetbalveld	0
Sociale kavels Beringen, Lummen, Heusden-Zolder	6
Sociale kavels Houthalen-Helchteren, Zonhoven	14
Sociale kavels Tessenderlo, Ham, Leopoldsborg	4
Woningen Beringen Centrum	63
Woningen Beringen-Beverlo	24
Woningen Beringen-Koersel	124

REGISTERNAAM	AANTAL INSCHRIJVINGEN
Woningen Beringen-Paal	68
Woningen Ham-Kwaadmechelen	13
Woningen Ham-Oostham	28
Woningen Helchteren	17
Woningen Heusden	123
Woningen Houthalen	162
Woningen Houthalen-Oost	84
Woningen Leopoldsborg Centrum	102
Woningen Leopoldsborg-Heppen	12
Woningen Lummen Centrum	56
Woningen Lummen-Meldert	4
Woningen Tessenderlo Centrum	43
Woningen Tessenderlo-Hulst	50
Woningen Zolder	87
Woningen Zonhoven Centrum	99
Woningen Zonhoven Halweg	100

EIND 2017 TELDE VOORUITZIEN 1.388 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 2017. Deze nieuwe eigenaars werden uitgenodigd voor een online tevredenheidsonderzoek.

Begindatum: 16-02-2018

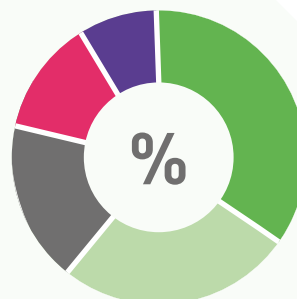
Einddatum: 02-03-2018

Totaal beantwoord: 23 [45,1%]



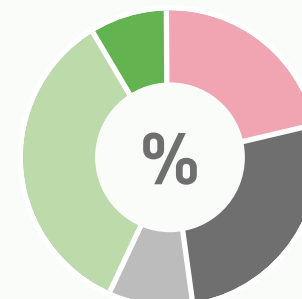
- 1 U heeft onlangs een woning/appartement aangekocht via sociale huisvestingsmaatschappij Vooruitzien. Op welke wijze kwam u aan de informatie over uw koopwoning of koopappartement.**

FAMILIE	35%
VRIENDEN/KENNISSEN	26%
SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAAPPIJ	17%
INTERNET: BANNER OF ADVERTENTIE	13%
ZOEKMACHTINE INTERNET	9%



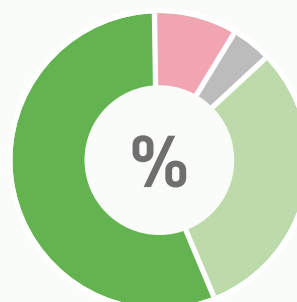
- 2 INFORMATIE: was u voorheen bekend met sociale koopwoningen?**

HELEMAAL ONBEKEND	22%
EERDER NIET BEKEND	26%
NEUTRAAL	9%
EERDER BEKEND	35%
ZÉÉR BEKEND	9%



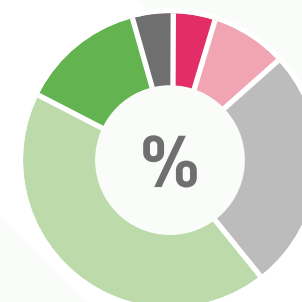
- 3 INSCHRIJVING: ontving u voldoende informatie bij de inschrijving op de wachtlijsten?**

HELEMAAL ONVOLDOENDE	9%
NEUTRAAL	4%
EERDER VOLDOENDE	30%
ZEKER VOLDOENDE	57%



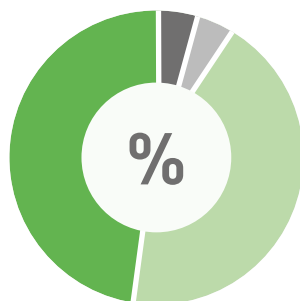
- 4 WACHTTIJD: ontving u snel een aanbod voor een sociale woning/appartement?**

HELEMAAL NIET SNEL	4%
NIET SNEL	9%
NEUTRAAL	26%
EERDER SNEL	43%
ZÉÉR SNEL	13%
NVT (NIET VAN TOEPASSING)	4%



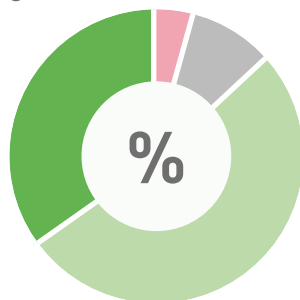
5 UITNODIGING:
bevatte de uitnodiging en de brochure
de gewenste informatie?

EERDER NIET	4%
NEUTRAAL	4%
EERDER WEL	43%
ZEKER WEL	48%



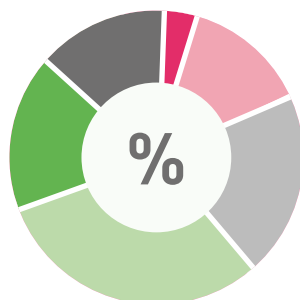
7 AANKOOPDOSSIER:
wat vindt u van de snelheid van afhandeling?

EERDER TRAAG	4%
NEUTRAAL	9%
EERDER SNEL	52%
ZÉÉR SNEL	35%



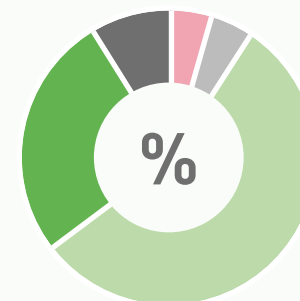
9 HERSTELLINGEN VAN DE KLEINE GEBREKEN:
zijn de kleine gebreken door
de aannemer hersteld?

HELEMAAL NIET	4%
NIET ECHT	13%
NEUTRAAL	22%
EERDER WEL	30%
ZEKER WEL	17%
NVT (NIET VAN TOEPASSING)	13%



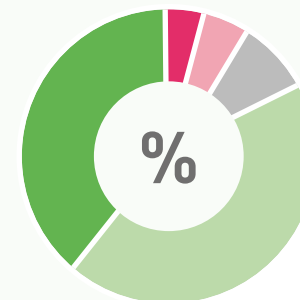
6 KIJKDAG:
was u tevreden met de kijkdagen
bij de woningen?

EERDER NIET TEVREDEN	4%
NEUTRAAL	4%
EERDER TEVREDEN	57%
ZÉÉR TEVREDEN	26%
NVT (NIET VAN TOEPASSING)	9%



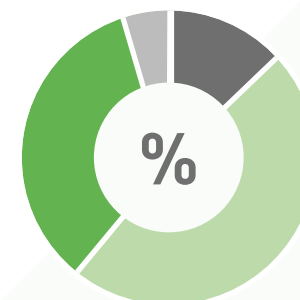
8 SLEUTELOVERHANDIGING:
was u tevreden met de toelichting
op het kantoor?

HELEMAAL NIET TEVREDEN	4%
EERDER NIET TEVREDEN	4%
NEUTRAAL	9%
EERDER TEVREDEN	43%
ZÉÉR TEVREDEN	39%



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

NEUTRAAL	13%
EERDER VOLDOENDE	48%
ZEKER VOLDOENDE	35%
NVT (NIET VAN TOEPASSING)	4%



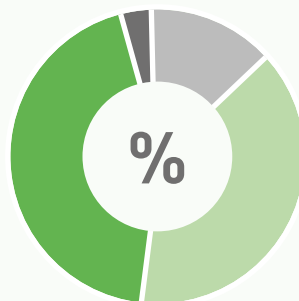
11 KANTOOR:
bent u tevreden over... ■ HELEMAAL NIET TEVREDEN ■ EERDER NIET TEVREDEN ■ NEUTRAAL ■ EERDER TEVREDEN ■ ZÉÉR TEVREDEN ■ NVT (NIET VAN TOEPASSING)

(Elke respondent kon slechts ÉÉN antwoord kiezen per subvraag)

SUBVRAGEN	RESP.	%	GEM	MED	SD
• De bereikbaarheid van het kantoor?	23		4.27	4	0.62
• De openingsuren van het kantoor?	23		4.17	4	0.82
• De duidelijkheid en de volledigheid van de uitleg ivm de aankoop?	23		4.14	4	0.55
• Het onthaal in het kantoor?	23		3.95	4	0.82
GEMIDDELDE			4,13	4	0,72

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

NVT (NIET VAN TOEPASSING)	4%
NEUTRAAL	13%
EERDER TEVREDEN	39%
ZÉÉR TEVREDEN	43%



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

CRITICASTERS PASSIEF TEVREDEN PROMOTORS



spreiding van de antwoorden



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

prijs - kwaliteit verhouding
echt tevreden van het huis
prima begeleiding
goede kwaliteit
veel uitleg, powerpoint
goed contact
snel aan de beurt
behulpzaam
klantvriendelijk!
vlotte afhandeling
begeleiding van a-z
zeer duidelijke uitleg
vriendelijk!
schappelijke prijs voor alleenstaande en nieuwbouwwoning
duidelijke afspraken en info

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

notaris
duurde lang
Weinig info over hoe alles in zijn werk gaat
hulp na verkoop
geen hulp via mail
Als je iets achteraf pas ziet, helpen ze niet meer goed
geen commentaar
n.v.t.
Geen uitleg ter plaatse over werkingtoestellen, is onmogelijk en onvolledig via presentatie
Sommige dingen in de woning zelf konden beter afgewerkt of anders ingedeeld zijn
niks

NET PROMOTOR SCORE

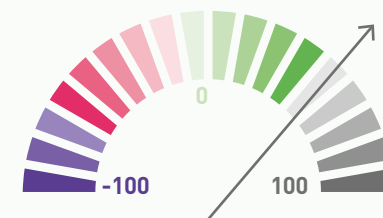
Criticasters (0-6)
Passief tevreden (7-8)
Promotors (9-10)

+57

1 (4%)

8 (35%)

14 (61%)



3.5. KLACHTENRAPPORTAGE 2017

In het werkjaar 2017 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 **34 klachten** overgemaakt aan Vooruitzien, van 30 verschillende sociale kopers.
- In totaal zijn **10 klachten** niet-ontvankelijk (wegens buiten garantie)
- Van deze lijst is er een bevestiging van oplossing van **17 klachten** (groen gekleurd).
- De klachten betreffen vaak vochtschade (16 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 2017 minder klachten** zijn gesignaleerd dan in 2016 (67 klachten) en in 2015 (38 klachten).





4. GRONDVOORRAAD

4. GRONDVOORRAAD

4.1. DE NIET-UITGERUSTE GRONDRESERVE EIND 2017

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	Sint-Jansblok	4.549	Wu	Ja
Heusden-Zolder	Heusden	Brugstraat	9.610	Wu	Ja
Heusden-Zolder	Heusden	Schansstraat	9.125	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, 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	Halveweg	Lichtenbergweg	10.508	Wu	Ja
Zonhoven	Zonhoven	Heuveneindeweg	21.620	Wu	Ja
TOTAAL	In totaal bedraagt deze niet-uitgeruste grondreserve: 35ha 41a 12ca.				

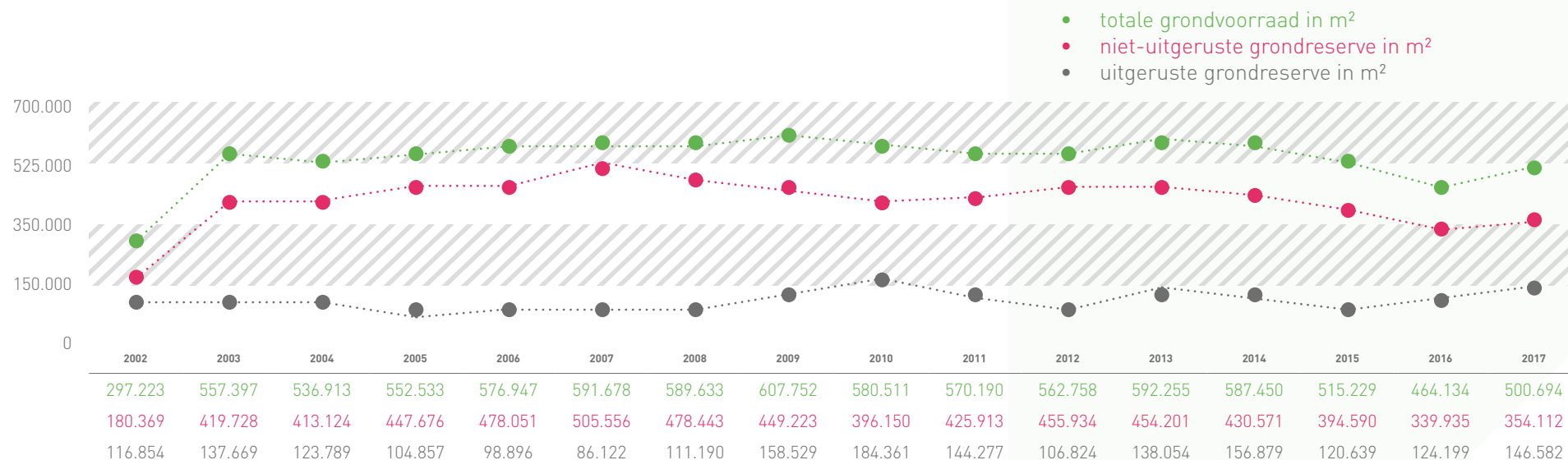
4.2. DE UITGERUSTE BOUWPERCELEN EIND 2017

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

GEMEENTE	DEELGEMEENTE	WIJK	OPP IN M²	GEWESTPLAN	WONINGBOUWGEBIED
Beringen	Beringen	Hoevestraat	797	W	Ja
Beringen	Koersel	Aerdeweg/Middendreef	5.424	W	Ja
Beringen	Koersel	B-Mijn, Waterstraat	2.912	Wu	Ja
Beringen	Koersel	Bugtenpad	1.428	W	Ja
Heusden-Zolder	Zolder	Toekomststraat –Margrietstraat	10752	Wu	Ja
Leopoldsburg	Boskant	Klauwierstraat, Kuifmeestraat, Kievitplein, Klapensterstraat, Koolmeestraat	31.936	Wu	
Leopoldsburg	Leopoldsburg	Pater Asteerstraat	1.197	Wu +RUP	Ja
Houthalen	Helchteren	Broekerveld	2.167	Wu	Ja
Houthalen	Helchteren	Kakelhof	4.335	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
Zonhoven	Zonhoven	Herestraat	5.704	W	Ja
Heusden-Zolder	Heusden	Kleuterweg	7.210	W	Ja
Houthalen	Houthalen	Lillo, Weygaardstraat	4.933	W	Ja
Zonhoven	Zonhoven	Moenshof	14.576	Wu + BPA	Ja
TOTAAL	In totaal bedraagt de oppervlakte van de bouwpercelen: 14ha 65a 82ca.				

4.3. TOTALE GRONDVOORRAAD

Eind 2017 bestaat de totale grondvoorraad van Vooruitzien uit **50ha 06a 94ca**.



4.4. CONCLUSIES I.V.M. GRONDVOORRADEN

De grondvoorraad is gestegen t.o.v. vorig jaar.



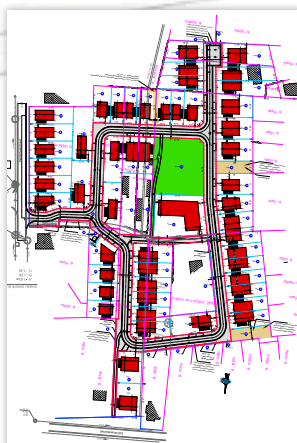


5. GRONDVERWERVINGEN

5. GRONDVERWERVINGEN

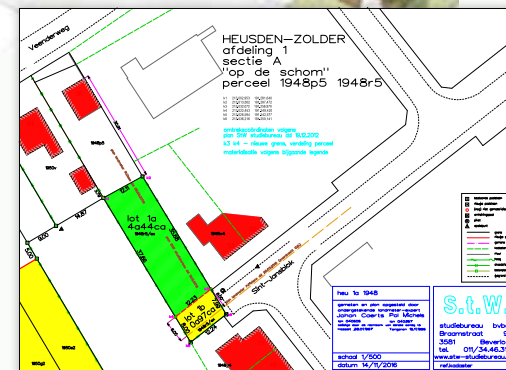
In 2017 werden volgende grondverwervingen gerealiseerd:

5.1. BERINGEN-KOERSEL, BUGTENPAD



LIGGING	WOONUITBREIDINGSGBIED
CONFIGURATIE	TUIN
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	1.428 M ²
KADASTER	BERINGEN, 5DE AFD., KOERSEL 1STE AFD, SECTIE B, PERCEEL 1544A /EX
AANKOOPPRIJS	217.500 EURO (151 EURO PER M ²)
VERKOPER	LIBURNI
BESTEMMING	6 NIEUWBOUWWOONEENHEDEN
INFRASTRUCTUUR	AANWEZIG
AANKOOPAKTE	NOTARIS VERMEULEN 1 MAART 2017

5.2. HEUSDEN-ZOLDER, SINT-JANSBLOK



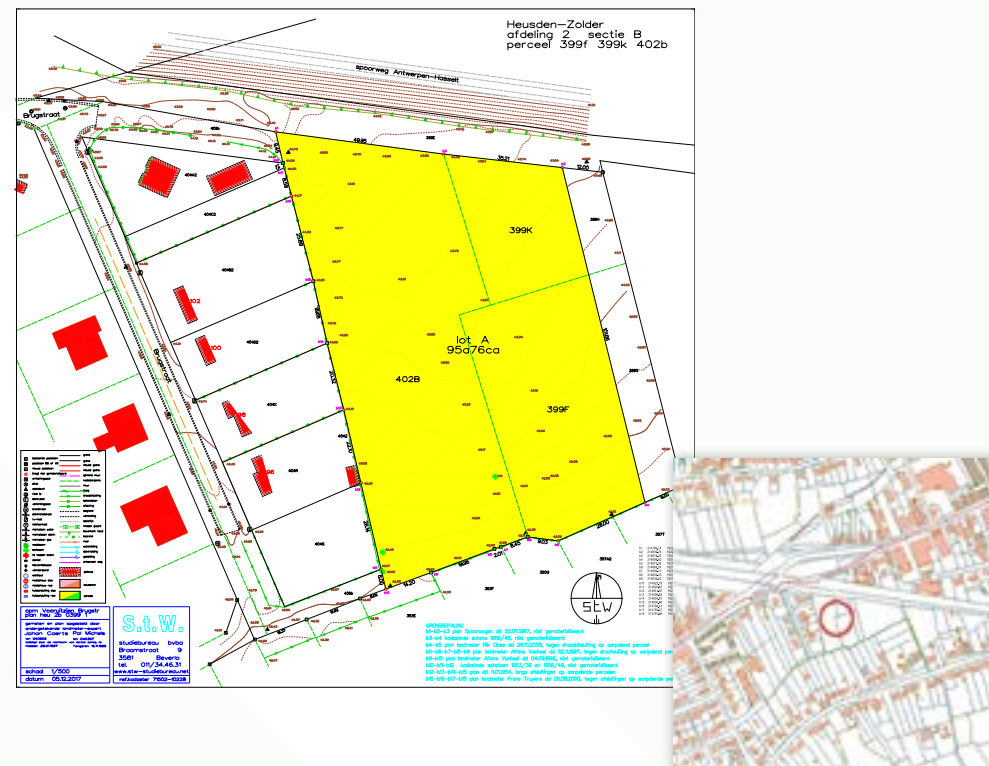
LIGGING	WOONUITBREIDINGSGBIED
CONFIGURATIE	BOS
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	541 M ²
KADASTER	HEUSDEN-ZOLDER, 1STE AFDELING, SECTIE A, PERCEEL 1948P5, 1948R5
AANKOOPPRIJS	45.000 EURO (83 EURO PER M ²)
VERKOPER	CONSOORTEN WEHENKEL
BESTEMMING	1 WOONEENHEID
INFRASTRUCTUUR	TE VOORZIEN
AANKOOPAKTE	NOTARIS VERLINDEN, 11 APRIL 2017

5.3. HOUTHALEN-HELCHTEREN, KAKELHOF



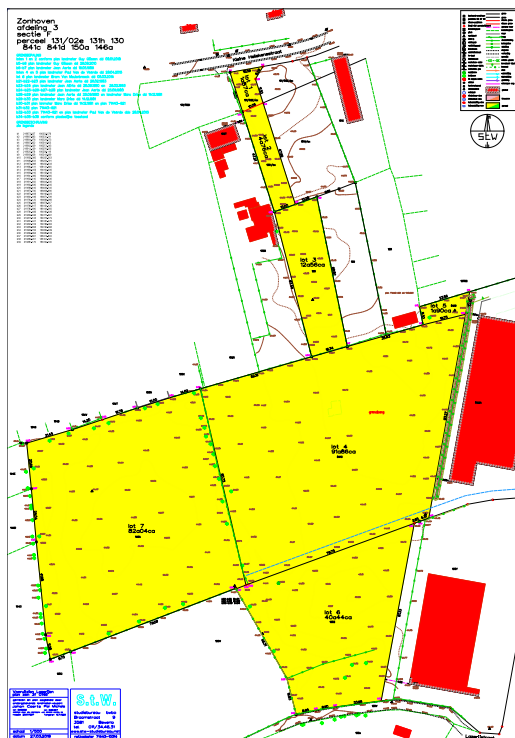
LIGGING	WOONUITBREIDINGSGBIED
CONFIGURATIE	WEILAND
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	4.335 M ²
KADASTER	HELCHTEREN, 4DE AFD. SECTIE C NUMMER 373C
AANKOOPPRIJS	498.500 (114 EURO PER M ²)
VERKOPER	GEMEENTE HOUTHALEN-HELCHTEREN
BESTEMMING	14 WOONEENHEDEN
INFRASTRUCTUUR	IS AANWEZIG
AANKOOPAKTE	NOTARIS DRIESKENS, 30 JUNI 2017

5.4. HEUSDEN-ZOLDER, BRUGSTRAAT



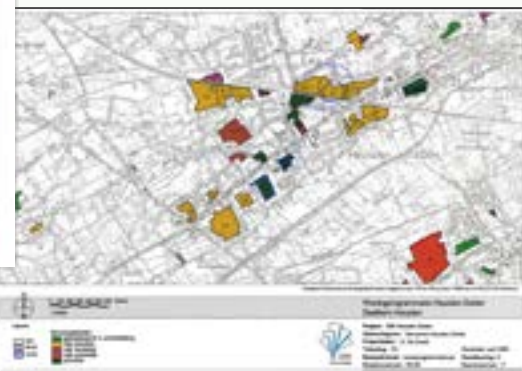
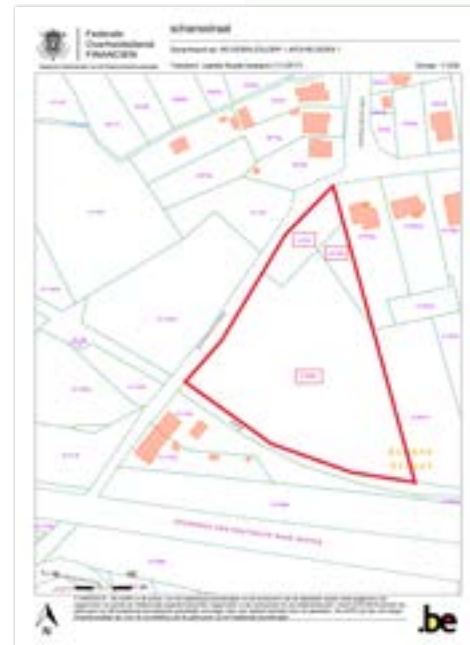
LIGGING	WOONUITBREIDINGSGBIED
CONFIGURATIE	BOS
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	9.610 M ²
KADASTER	HEUSDEN-ZOLDER, 2DE AFDELING, DE RIJZILLEN, SECTIE B, PERCEEL 399K, 399F EN 402B
AANKOOPPRIJS	310.000 EURO (32 EURO PER M ²)
VERKOPER	BVBA EBR
BESTEMMING	14 WOONEENHEDEN
INFRASTRUCTUUR	IS AANWEZIG
AANKOOPAKTE	NOTARIS TOURNIER 19 JULI 2017

5.5. ZONHOVEN, HEUVENEINDEWEG



LIGGING	WOONUITBREIDINGSGBIED
CONFIGURATIE	BOS EN WEILAND
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	9.416 M ² + 4.044M ² + 8.160 M ² = 21.620 M ²
KADASTER	ZONHOVEN , 3DE AFDELING, SECTIE F, PERCEEL 841C, 841D, 150Z, 146A
AANKOOPPRIJS	328.195 EURO + 136.710 EURO + 330.000 = 794.905 EURO (36 EURO PER M ²)
VERKOPER	"BVBA SCHOVENBEEMD
BESTEMMING	VAES DANNY
INFRASTRUCTUUR	CONSOORTEN TIELENS - EEVERS
AANKOOPAKTE	45 WOONEENHEDEN

5.6. HEUSDEN-ZOLDER, SCHANSSTRAAT



LIGGING	WOONUITBREIDINGSGBIED
CONFIGURATIE	WEILAND
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	9.125 M ²
KADASTER	HEUSDEN , 1STE AFD., SECTIE A, PERCEEL 1096,1097 EN 1098C
AANKOOPPRIJS	350.000 EURO (38 EURO PER M ²)
VERKOPER	CONSOORTEN DEMIRCI
BESTEMMING	18 WOONEENHEDEN
INFRASTRUCTUUR	GEDEELTELIJK AANWEZIG
AANKOOPAKTE	NOTARISSSEN VERLINDEN EN JASPERS, 12 DECEMBER 2017

5.7. TESSENDERLO-SCHOOT , PADDENHOEK, RECHT VAN OPSTAL



LIGGING	WOONZONE
CONFIGURATIE	BOUWZONE
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	3.200 M ²
KADASTER	TESSENDERLO , 4DE AFD., SECTIE E, PERCELEN 617E/EX, 626L/EX, 626F/EX, 590G/EX
AANKOOPPRIJS	320.000 EURO (100 EURO PER M ²)
VERKOPER	GEMEENTE TESSENDERLO
BESTEMMING	8 WOONEENHEDEN
INFRASTRUCTUUR	IS AANWEZIG
AANKOOPAKTE	NOTARIS DERACHE, 20 FEBRUARI 2017



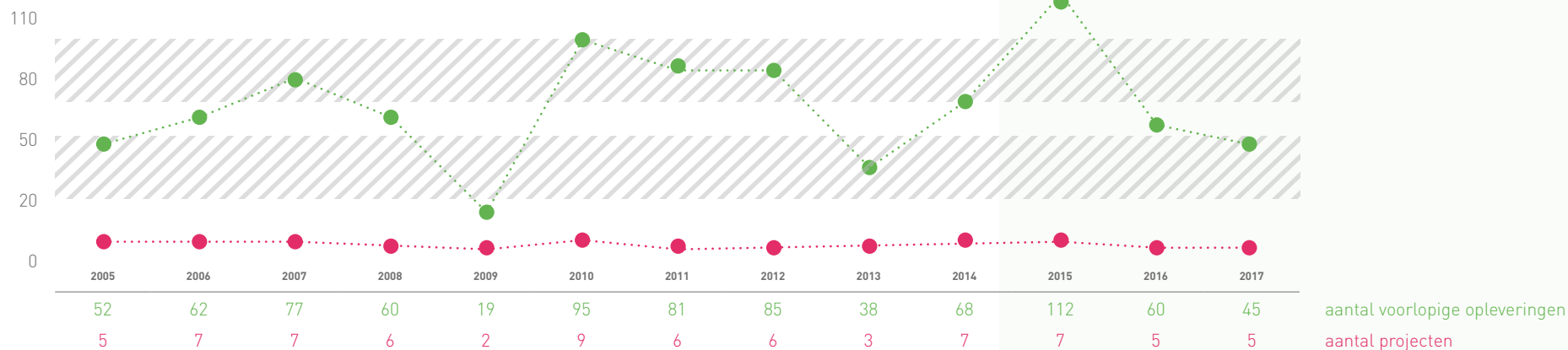


6. BOUWACTIVITEITEN

6. BOUWACTIVITEITEN

6.1. VOORLOPIGE OPLEVERING

In 2017 werden **45 wooneenheden** (enkel koopwoningen) voorlopig opgeleverd:



6.1.1. BERINGEN, KRUISBAAN, REEKS B

Oplevering **20.01.2017**

Bouw van **4 koopwoningen**

Architect: **Nono architecten**

Aannemer: **Gemoco nv**

Uitvoeringstermijn: **341 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **597.542,46**

Percentage VA's: **-0,46%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. Prijsherziening: **594.797,91 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. Prijsherziening: **589.483,86 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **87,90% (670.619,28)**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **147.370,97 euro**



6.1.2. ZOLDER, BOEKT, REEKS B

Oplevering **12.05.2017**
 Bouw van **12 koopwoningen**
 Architect: **Beneens – Heynen architecten**
 Aannemer: **Hemar Construct nv**
 Uitvoeringstermijn: **480 kalenderdagen**
 Bestelbedrag: **1.463.762,02**
 Percentage VA's: **2,54%**
 Eindbedrag incl. VA's, excl. Prijsherziening: **1.500.974,33 euro**
 Eindbedrag incl. VA's, incl. Prijsherziening: **1.504.071,37 euro**
 Conformiteit t.o.v. VMSW: **90,09% (1.669.502,95)**
 Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **125.339,27 euro**



6.1.3. LUMMEN, BKO KERKHOFSTRAAT

Oplevering **22.05.2017**
 Bouw van **6 afgewerkte duplexappartementen boven buitenschoolse kinderopvang**
 Architect: **Sam architecten**
 Aannemer: **Vandekerkhof nv**
 Uitvoeringstermijn: **379 kalenderdagen**
 Bestelbedrag: **803.260,08 euro (woningen)**
 Percentage VA's: **4,83%**
 Eindbedrag incl. VA's, excl. Prijsherziening: **842.025,90 euro**
 Eindbedrag incl. VA's, incl. Prijsherziening: **858.866,42 euro**
 Conformiteit t.o.v. VMSW: **102,12% (841.013,99)**
 Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **143.144,40 euro**



6.1.4. ZOLDER, BOEKT, REEKS C

Oplevering **11.08.2017**
 Bouw van **14 koopwoningen**
 Architect: **Beneens – Heynen architecten**
 Aannemer: **Hemar Construct nv**
 Uitvoeringstermijn: **560 kalenderdagen**
 Bestelbedrag: **1.720.952,56 euro**
 Percentage VA's: **0,22%**
 Eindbedrag incl. VA's, excl. Prijsherziening: **1.773.298,30 euro**
 Eindbedrag incl. VA's, incl. Prijsherziening: **1.825.653,55 euro**
 Conformiteit t.o.v. VMSW: **95,88% (1.904.100,83)**
 Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **130.403,83 euro**

6.1.5. LUMMEN, CHARLES WELLENSSTRAAT



Oplevering **27.10.2017**
 Bouw van **9 koopwoningen**
 Architect: **PCp architecten**
 Aannemer: **Hemar Construct nv**
 Uitvoeringstermijn: **365 kalenderdagen**
 Bestelbedrag: **1.108.578,72 euro**
 Percentage VA's: **1,18%**
 Eindbedrag incl. VA's, excl. prijsherziening: **1.130.650,80 euro**
 Eindbedrag incl. VA's, incl. prijsherziening: **1.177.503,71 euro**
 Conformiteit t.o.v. VMSW: **104,84% (1.123.119,33)**
 Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **130.833,75 euro**

6.2. VASTSTELLING VERKOOPPRIJZEN.

Van volgende woningen werden in 2017 de definitieve verkoopprijzen vastgesteld:

6.2.1. ZOLDER, BOEKT – REEKS B

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-PEIL	K-PEIL	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
12	Margrietstraat 57	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 106 m ²	+/-60	+/-35	143.800,00	36.850,00	11.605,80	192.255,80
13	Margrietstraat 55	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 106 m ²	+/-60	+/-35	143.900,00	34.540,00	11.424,24	189.864,24
14	Margrietstraat 53	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 106 m ²	+/-60	+/-35	143.900,00	32.560,00	11.266,56	187.726,56
15	Margrietstraat 51	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 106 m ²	+/-60	+/-35	144.000,00	33.770,00	11.365,32	189.135,32
16	Margrietstraat 49	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 106 m ²	+/-60	+/-35	143.700,00	37.620,00	11.664,72	192.984,72
17	Margrietstraat 47	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 106 m ²	+/-60	+/-35	144.000,00	37.950,00	11.698,20	193.648,20
18	Margrietstraat 45	E 3/4	open bebouwing 3 slpk, garage, 107 m ²	+/-60	+/-35	137.200,00	49.720,00	12.220,32	199.140,32
19	Paardenbloemstr. 2	E 2/4	half-open bebouwing 2 slpk, garage, 105 m ²	+/-60	+/-35	134.100,00	33.220,00	10.759,92	178.079,92
20	Paardenbloemstr. 4	E 2/4	ingesloten bebouwing 2 slpk, garage, 105 m ²	+/-60	+/-35	135.000,00	28.050,00	10.369,80	173.419,80
21	Paardenbloemstr. 6	E 2/4	half-open bebouwing 2 slpk, garage, 105 m ²	+/-60	+/-35	134.200,00	33.880,00	10.814,88	178.894,88
22	Paardenbloemstr. 8	E 3/5ll	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 138 m ²	+/-60	+/-35	167.900,00	41.030,00	13.417,08	222.347,08
23	Paardenbloemstr. 10	E 3/5ll	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 138 m ²	+/-60	+/-35	169.100,00	41.250,00	13.463,40	223.813,40

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **193.442,52 euro**.

6.2.2. ZOLDER, BOEKT – REEKS C

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	27.720,00	11.269,92	188.589,92
2	toekomststraat 26	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 114 m²	+/-62	+/-35	143.500,00	23.760,00	10.985,76	185.645,76
3	toekomststraat 24	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 114 m²	+/-62	+/-35	143.900,00	28.600,00	11.349,60	189.949,60
4	toekomststraat 22	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 114 m²	+/-62	+/-35	143.600,00	28.490,00	11.088,84	185.078,84
5	toekomststraat 20	E 3/5ll	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 131 m²	+/-62	+/-35	159.300,00	23.210,00	10.493,16	176.403,16
6	toekomststraat 18	E 3/5ll	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 131 m²	+/-62	+/-35	159.300,00	23.320,00	10.499,52	176.419,52
7	margrietstraat 69	E 3/5ll	open bebouwing 3 slpk, garage, 134 m²	+/-62	+/-35	158.200,00	23.540,00	10.514,64	176.554,64
8	margrietstraat 67	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 106 m²	+/-62	+/-35	136.200,00	24.640,00	10.607,04	177.947,04
9	margrietstraat 65	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 106 m²	+/-62	+/-35	136.500,00	20.460,00	10.276,56	173.536,56
10	margrietstraat 63	E 3/5ll	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 134 m²	+/-62	+/-35	159.000,00	24.860,00	10.643,76	179.003,76
11	margrietstraat 61	E 3/5ll	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 134 m²	+/-62	+/-35	161.600,00	23.650,00	10.497,00	175.547,00
1	toekomststraat 28	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 114 m²	+/-62	+/-35	143.800,00	22.110,00	10.407,96	175.317,96

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **187.366,13 euro**.

6.2.3. LUMMEN-LINKHOUT, KINDEROPVANG

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-PEIL	K-PEIL	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
W1	Kerkhofstraat 5/01.1	E 2/4	duowoning 2 slpk, carport, 95 m²	+/-60	+/-35	167.357,57 €	15.840,30 €	10.856,58 €	194.054,45 €
W2	Kerkhofstraat 5/01.2	E 2/4	duowoning 2 slpk, carport, 95 m²	+/-60	+/-35	158.517,63 €	15.294,30 €	10.284,42 €	184.096,35 €
W3	Kerkhofstraat 5/01.3	E 2/4	duowoning 2 slpk, carport, 95 m²	+/-60	+/-35	158.517,63 €	15.294,30 €	10.284,42 €	184.096,35 €
W4	Kerkhofstraat 5/01.4	E 3/4	duowoning 2 slpk, carport, 95 m²	+/-60	+/-35	158.517,63 €	15.294,30 €	10.284,42 €	184.096,35 €
W5	Kerkhofstraat 5/01.5	E 3/4	duowoning 2 slpk, carport, 95 m²	+/-60	+/-35	158.517,63 €	15.294,30 €	10.284,42 €	184.096,35 €
W6	Kerkhofstraat 5/01.6	E 3/4	duowoning 2 slpk, carport, 95 m²	+/-60	+/-35	167.337,70 €	16.020,90 €	10.284,42 €	193.643,02 €

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **187.347,15 euro**.

6.2.4. LUMMEN, CHARLES WELLENSSTRAAT

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-PEIL	K-PEIL	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
1	Ch. Wellensstraat 47	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 108 m ²	+/-60	+/-35	165.300,00	28.700,00	12.187,20	206.187,20
2	Ch. Wellensstraat 45	E 2/4	ingesloten bebouwing 2 slpk, garage, 103 m ²	+/-60	+/-35	144.700,00	28.290,00	10.942,80	183.932,80
3	Ch. Wellensstraat 43	E 3/4	ingesloten bebouwing 3 slpk, garage, 108 m ²	+/-60	+/-35	149.600,00	28.495,00	11.255,40	189.350,40
4	Ch. Wellensstraat 41	E 2/4	ingesloten bebouwing 2 slpk, garage, 103 m ²	+/-60	+/-35	144.700,00	28.495,00	10.957,80	184.152,80
5	Ch. Wellensstraat 39	E 3/4	ingesloten bebouwing 3 slpk, garage, 108 m ²	+/-60	+/-35	149.600,00	28.700,00	11.270,40	189.570,40
6	Ch. Wellensstraat 37	E 2/4	ingesloten bebouwing 2 slpk, garage, 103 m ²	+/-60	+/-35	144.700,00	28.700,00	10.972,80	184.372,80
7	Ch. Wellensstraat 35	E 3/4	ingesloten bebouwing 3 slpk, garage, 108 m ²	+/-60	+/-35	149.600,00	28.905,00	11.285,40	189.790,40
8	Ch. Wellensstraat 33	E 2/4	ingesloten bebouwing 2 slpk, garage, 103 m ²	+/-60	+/-35	144.700,00	29.110,00	11.002,80	184.812,80
9	Ch. Wellensstraat 31	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 108 m ²	+/-60	+/-35	159.200,00	28.495,00	12.025,80	199.720,80

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **190.210,04 euro**.

6.2.5. BERINGEN-KOERSEL, WATERSTRAAT

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-PEIL	K-PEIL	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
1	Waterstraat 20	E 4/5	half-open bebouwing 4 slpk, garage, 127 m ²	+/-60	+/-35	167.400,00	40.080,00	13.023,36	220.503,36
2	Waterstraat 18	E 4/5	half-open bebouwing 4 slpk, garage, 127 m ²	+/-60	+/-35	168.200,00	37.800,00	12.878,40	218.878,40
3	Waterstraat 16	E 4/5	half-open bebouwing 4 slpk, garage, 127 m ²	+/-60	+/-35	168.300,00	51.285,00	13.899,60	233.484,60
4	Waterstraat 14	E 4/5	half-open bebouwing 4 slpk, garage, 127 m ²	+/-60	+/-35	168.300,00	55.125,00	14.176,08	237.601,08
5	Waterstraat 12	E 4/5	half-open bebouwing 4 slpk, garage, 127 m ²	+/-60	+/-35	168.200,00	55.125,00	14.173,68	237.498,68
6	Waterstraat 10	E 4/5	half-open bebouwing 4 slpk, garage, 127 m ²	+/-60	+/-35	167.400,00	58.245,00	14.379,12	240.024,12

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **231.331,71 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 Beringen Kruisbaan, reeks B werden er volgende subsidies toegekend:

- Premie zonneboiler

Voor het project Lummen, 6 appartementen boven buitenschoolse kinderopvang werden er volgende subsidies toegekend:

- E-peil premie voor nieuwbouwwoning (Infrax)
- Korting op onroerende voorheffing voor verlaagd E-peil (Vlaamse Overheid)

Voor de overige projecten uitgevoerd in 2017 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 huisvestingsprogramma, een handicap heeft en nood heeft aan een aangepaste woning of indien hij een woning bewoont die onteigend wordt.

6.5. GEMIDDELDE WACHTTIJD.

OPGELEVERD 2017	GEMIDDELDE WACHTTIJD IN MAANDEN (INSCHRIJVING <-> VOORLOPIGE OPLEVERING)
Beringen, Kruisbaan – 4 woningen	+/- 15 mnd
Zolder, Boekt reeks B – 12 woningen	+/- 44 mnd
Zolder, Boekt reeks C – 14 woningen	+/- 38 mnd
Lummen, Linkhout kinderopvang – 6 duowoningen	+/- 5 mnd
Lummen, Charles Wellensstraat – 9 woningen	+/- 22 mnd
Gemiddelde wachttijd kopers 2016	+/- 30 MND -> 2,5 JAAR



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			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
ZONHOVEN, HEIKENSSTRAAT	1.051,4	1.076,6	756,7	992,4	1.051,0	1.149,6	876,4	825,5	588,9	903,2	439,2	547,3	46,0	50,4	17,0	47,8
LUMMEN, GENENBOSSTRAAT	1.083,7	1.188,3	1.420,7	1.175,2	821,7	1.190,8	963,8	1.410,7	557,0	693,2	530,5	450,8	50,0	84,7	46,7	30,5
HOUTHAIEN - OOST, GEBIED C1	923,8	610,8	1.143,0	989,9	1.075,0	615,9	1.377,2	1.158,8	389,3	405,2	505,9	782,2	30,9	18,3	33,3	46,2
HAM, BORINGWIJK E	1.160,8	1.321,4	1.708,0	650,4	1.051,4	1.191,2	1.618,5	811,5	905,5	855,0	1.204,0	602,8	82,0	90,0	92,3	18,4
LEOPOLDSBURG, HEIDESTRAAT B	1.889,0	1.684,7	1.337,2	1.286,4	2.117,7	1.892,8	1.527,7	1.257,2	1.408,7	1.306,5	1.134,0	905,7	111,0	94,4	43,1	62,1
ZONHOVEN, HALVEWEG C&F	1.589,1	1.679,1	1.406,7	735,4	1.535,4	1.630,6	1.527,2	760,6	590,7	713,3	629,7	561,3	116,7	113,3	91,9	28,9
BERINGEN, MOLENVELD A	1.033,2	839,5	1.069,0	1.088,8	1.038,3	1.052,4	1.039,9	1.073,1	481,9	963,6	746,8	1.013,9	62,0	82,0	46,9	63,0
BERINGEN, MOLENVELD B		1.283,7	1.246,3	1.619,1		1.124,2	1.063,6	1.462,3		1.309,8	1.187,1	642,4		87,1	95,3	83,5
BERINGEN, MUIZENHEIDE B		1.123,9	1.119,5	1.648,1		1.094,0	1.162,8	1.342,5		519,5	1.047,9	814,9		47,9	35,6	74,8
HAM, ACHTER DE KERK		1.679,5	1.404,7	749,5		1.436,5	1.351,4	801,7		651,9	817,6	789,8		61,5	69,2	71,1
ZONHOVEN, HALVEWEG A&B		1.190,8	1.141,7	2.122,4		1.501,9	1.292,9	2.419,3		530,0	514,2	917,2		67,1	22,7	99,5
LEOPOLDSBURG, E. ADANGLAAN			706,3	1.867,9			847,5	1.273,8			801,1	1.161,4			21,5	103,3
ZONHOVEN, HALVEWEG E&G			1.123,2	1.308,0			1.169,4	1.232,7			1.019,0	503,8			56,6	62,4
TESSENDERLO, STEMBERG			1.546,2	979,3			1.340,0	1.241,1			1.054,5	821,1			77,3	40,7
ZOLDER, BOEKT REEKS A			1.312,7	1.454,9			1.245,1	1.382,8			980,6	1.238,2			78,1	74,7
ZONHOVEN, HALVEWEG D			1.033,1	948,6			1.045,9	953,3			785,6	911,3			69,0	55,4
GEMIDDELDE	1.131,6	1.242,0	1.179,8	1.226,0	1.173,4	1.317,3	1.190,7	1.212,9	704,5	820,7	808,4	791,5	61,8	70,7	54,1	60,1

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

	ELEKTRICITEIT (KWH)				GAS (KWH)				WATER (M³)			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
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	129,00	129,00	129,00	129,00
WONING VOORUITZIEN VERBRUIK	2.516,55	2.559,37	2.370,48	2.438,95	13.420,00	9.027,88	8.892,13	8.706,57	60,50	70,74	54,13	60,10

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

CONCLUSIE:

In 2017 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. Het gasverbruik blijft nagenoeg stabiel, wat niet strookt met de verstrenge epb-eisen.

6.7. E-PEIL EN K-PEIL

De projecten gerealiseerd in 2017 behalen elk een goed E-peil en K-peil.



= met PV panelen



= met zonneboiler

	PROJECTEN VOORUITZIEN 2016	E-PEIL MAX	E-PEIL	K-PEIL MAX	K-PEIL	KWH/M2	BRUTO VLOEROPP.	VOORSPELD VERBRUIK VERWARMING IN KWH
	Beringen, Kruisbaan, woningen	70	55	40	37	52,86	166,51	8.801,30
	Zolder, Boekt B	70	57	40	35	57,64	156,22	9.004,72
	Zolder, Boekt C	70	57	40	37	61,15	152,51	9.325,75
	Lummen - Linkhout, BKO	60	37	40	30	49,08	114,47	5.618,73
	Lummen, Charles Wellensstraat	60	52	40	30	44,48	140,58	6.253,31
	Gemiddeld	66	52	40	34	53	146	7.801

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 52 en K 34 bekomen. Dit is respectievelijk 21% en 15% beter dan de maximale vereiste waardes die door de overheid opgelegd zijn.

6.8. VERKOOPAKTES

In de loop van 2017 werden **51 verkoopaktes** voor een groepsbouwwoning / appartement / kavel / wederverkoop verleden, 3 kopers leende via een externe kredietinstelling.

6.8.1. ZONHOVEN, HALVEWEG REEKS D – 11 WONINGEN (1 WONINGEN VERKOCHT IN 2017)

LOT	TYPE	NIEUW ADRES	VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
8	E4/5	Mierenleeuwstraat 6 3520 Zonhoven	205.264,00	Van Breedam te Zolder op 23/02/2017

De gemiddelde verkoopprijs (appartement + grond + BTW) bedraagt **205.264,00 euro**.

6.8.2. BERINGEN, KRUISBAAN – 4 WONINGEN

LOT	TYPE	NIEUW ADRES	VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
72a+b	E3/6	Eikenstraat 11 3580 Beringen	217.527,84 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/02/2017
73a+b	E3/6	Eikenstraat 13 3580 Beringen	209.524,00 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/02/2017
74a+b	E3/6	Eikenstraat 15 3580 Beringen	209.307,68 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/02/2017
75a+b	E3/6	Eikenstraat 17 3580 Beringen	223.801,12 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/02/2017

De gemiddelde verkoopprijs (woning/appartement + grond + BTW) bedraagt **215.040,16 euro**.

6.8.3. ZOLDER, BOEKT REEKS B – 12 WONINGEN

LOT	TYPE	NIEUW ADRES	VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
12	E3/4	Margrietstraat 57 3550 Heusden-Zolder	192.255,80 €	Vastgoedtransacties te Genk op 15/06/2017
13	E3/4	Margrietstraat 55 3550 Heusden-Zolder	189.864,24 €	Vastgoedtransacties te Genk op 15/06/2017
14	E3/4	Margrietstraat 53 3550 Heusden-Zolder	187.726,56 €	Vastgoedtransacties te Genk op 15/06/2017
15	E3/4	Margrietstraat 51 3550 Heusden-Zolder	189.135,32 €	Vastgoedtransacties te Genk op 15/06/2017
16	E3/4	Margrietstraat 49 3550 Heusden-Zolder	192.984,72 €	Vastgoedtransacties te Genk op 15/06/2017
17	E3/4	Margrietstraat 47 3550 Heusden-Zolder	193.648,20 €	Vastgoedtransacties te Genk op 15/06/2017
18	E3/4	Margrietstraat 45 3550 Heusden-Zolder	199.140,32 €	Tournier te Beringen-Beverlo op 17/07/2017
19	E2/4	Paardenbloemstraat 2 3550 Heusden-Zolder	178.079,92 €	Vastgoedtransacties te Genk op 15/06/2017
20	E2/4	Paardenbloemstraat 4 3550 Heusden-Zolder	173.419,80 €	Vastgoedtransacties te Genk op 15/06/2017
21	E2/4	Paardenbloemstraat 6 3550 Heusden-Zolder	178.894,88 €	Vastgoedtransacties te Genk op 15/06/2017
22	E3/5	Paardenbloemstraat 8 3550 Heusden-Zolder	222.347,08 €	Vastgoedtransacties te Genk op 15/06/2017
23	E3/5	Paardenbloemstraat 10 3550 Heusden-Zolder	223.813,40 €	Vastgoedtransacties te Genk op 15/06/2017

De gemiddelde verkoopprijs (appartement + grond + BTW) bedraagt **193.442,52 euro**.

6.8.4. ZOLDER, BOEKT REEKS C – 14 WONINGEN

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
24	E2/4	Madeliefjestraat 7	3550	Heusden-Zolder	188.589,91 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017
25	E2/4	Madeliefjestraat 5	3550	Heusden-Zolder	185.645,76 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017
26	E2/4	Madeliefjestraat 3	3550	Heusden-Zolder	189.949,60 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017
27	E3/5	Margrietstraat 26	3550	Heusden-Zolder	185.078,84 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017
28	E3/4	Madeliefjestraat 2	3550	Heusden-Zolder	176.403,16 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017
29	E3/4	Madeliefjestraat 4	3550	Heusden-Zolder	176.419,52 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017
30	E2/4	Madeliefjestraat 6	3550	Heusden-Zolder	176.554,64 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017
31	E3/4	Madeliefjestraat 8	3550	Heusden-Zolder	177.947,04 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017
32	E3/4	Margrietstraat 18	3550	Heusden-Zolder	173.536,56 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017
33	E3/4	Margrietstraat 20	3550	Heusden-Zolder	179.003,76 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017
34	E2/4	Margrietstraat 22	3550	Heusden-Zolder	175.547,00 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017
35	E3/4	Margrietstraat 24	3550	Heusden-Zolder	175.317,96 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017
36	E3/5ll	Margrietstraat 33	3550	Heusden-Zolder	232.749,04 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017
37	E3/5ll	Margrietstraat 31	3550	Heusden-Zolder	230.383,00 €	Vastgoedtransacties te Genk op 28/09/2017

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **187.366,13 euro**.

6.8.5. LUMMEN, LINKHOUT KINDEROPVANG – 6 DUOWONINGEN

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
1	E2/4	Kerkhofstraat 5/01.1	3560	Lummen	194.054,45 €	Lambrecht te Lummen op 23/10/2017
2	E2/4	Kerkhofstraat 5/01.2	3560	Lummen	184.096,35 €	Lambrecht te Lummen op 23/10/2017
3	E2/4	Kerkhofstraat 5/01.3	3560	Lummen	184.096,35 €	Lambrecht te Lummen op 14/11/2017
4	E2/4	Kerkhofstraat 5/01.4	3560	Lummen	184.096,35 €	Lambrecht te Lummen op 14/11/2017
5	E2/4	Kerkhofstraat 5/01.5	3560	Lummen	184.096,35 €	Lambrecht te Lummen op 14/11/2017
6	E2/4	Kerkhofstraat 5/01.6	3560	Lummen	193.643,02 €	Lambrecht te Lummen op 14/11/2017

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **187.347,15 euro**.

6.8.6. LUMMEN, CHARLES WELLENSSTRAAT – 9 WONINGEN (8 WONINGEN VERKOCHT IN 2017)

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
1	E C3/4	Charles Wellensstraat 47	3560	Lummen	206.187,20 €	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2017
2	E A2/4	Charles Wellensstraat 45	3560	Lummen	183.932,80 €	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2017
3	E B3/4	Charles Wellensstraat 43	3560	Lummen	189.350,40 €	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2017
4	E A2/4	Charles Wellensstraat 41	3560	Lummen	184.152,80 €	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2017
5	E B3/4	Charles Wellensstraat 39	3560	Lummen	189.570,40 €	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2017
6	E A2/4	Charles Wellensstraat 37	3560	Lummen	184.372,80 €	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2017
7	E B3/4	Charles Wellensstraat 35	3560	Lummen	189.790,40 €	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2017
9	E D3/4	Charles Wellensstraat 31	3560	Lummen	199.720,80 €	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2017

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **190.884,70 euro**.

6.8.7. WEDERINKOOPAKTES

In 2017 heeft de Raad van Bestuur toestemming gegeven tot 6 wederinkoopprocedures. De huidige eigenaars zijn meestal zelf vragende partij om de wederinkoop toe te passen.

Deze procedure is wettelijk geregeld:

- Vooruitzien koopt de verkochte woning terug in aan de verkochte prijs (geïndexeerd) + eventuele meerwerken+ (akte)kosten.
- De oorspronkelijke kopers betalen geen uittredingsvergoeding aan Vooruitzien. Vooruitzien verkoopt de weder ingekochte woning verder.

LOCATIE				OPP M²	OORSPRONKE- LIJKE PRIJS	WEDERINKOOP- PRIJS	DATUM WEDERINKOOP	NIEUWE VERKOOPPRIJS	DATUM WEDERVERKOOP
KORTE WEG 4	3971	Leop-Heppen	245,25	175.105,09 €	212.000,00 €	18/01/2017	216.000,00 €	18/01/2017	
G. OEYENSTRAAT 5	3970	Leopoldsborg	172,00	200.042,75 €	216.872,29 €	09/05/2017	220.720,27 €	09/05/2017	
KOLDERHOF 12/1.1	3550	Heusden-Zolder	108,37	207.064,50 €	210.000,00 €	27/04/2017	213.000,00 €	15/05/2017	
KOLDERHOF 12/1.2	3550	Heusden-Zolder	108,37	207.064,50 €	210.000,00 €	20/06/2017	213.000,00 €	20/06/2017	
Hamsesteenweg 10/2	3971	Leop-Heppen	382,00	179.659,00 €	185.000,00 €	28/06/2017	189.000,00 €	28/06/2017	
Kerkplein 19	3582	Beringen-Koersel	196,00	210.540,91 €	226.000,00 €	06/11/2017	230.000,00 €	06/11/2017	



6.9. AANDUIDING ONTWERPERS VAN WONINGEN

Voor volgende projecten werden architecten of ontwerp bureaus aangeduid:

6.9.1. BERINGEN - KOERSEL, BROUWERSHUIS - MEEUWENSTRAAT (OHPZB)

- 9 koopwoningen
- Sam architecten uit Bilzen

6.9.2. BERINGEN - KOERSEL, BUGTENPAD (OHPZB)

- 6 koopwoningen
- A-tech architecten uit Beringen

6.9.3. HEUSDEN, SINT-JANSBLOK (OHPZB)

- 14 koopwoningen
- Egide Meertens plus architecten uit Riemst

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

GUNNINGSCRITERIA (AFHANKELIJK VAN HET PROJECT):

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

De uiteindelijke gunning gebeurt op basis van 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 2017 werden geen architecten of ontwerpbureaus aangeduid:

6.11. GOEDKEURING AANBESTEDING GROEPSBOUWWONINGEN

In 2017 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO, EXCL. BTW
03.01.2017	Leopoldsborg, Boskant reeks B	23 koopwoningen (nieuwbouw)	Bouwbedrijf Wienen nv	2.940.973,13
14.03.2017	Leopoldsborg, Boskant reeks C	9 koopwoningen (nieuwbouw)	Hemar Construct nv	1.217.282,99
01.06.2017	Heusden, Kleuterweg	12 koopwoningen 4 koopappartementen	Hemar Construct nv	1.896.484,88
18.08.2017	Zonhoven, Herestraat	14 koopappartementen 4 koopwoningen	Hemar Construct nv	2.670.498,28

6.12. GOEDKEURING LANDMETER JAAR 2017-2019

DATUM AANBESTEDINGWW	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO, EXCL. BTW
13.09.2017	Verschillende locaties	Landmeting, uitzetten percelen, plaatsen paalstenen enz.	S.T.W. Studiebureau bvba	37.250,00 excl. 21% btw 45.072,50 incl. 21% btw

6.13. GOEDKEURING AANBESTEDING WEGENIS, INFRASTRUCTUUR EN OMGEVINGSWERKEN

Voor volgende projecten werden ontwerpbureaus aangeduid:

6.13.1. BERINGEN OUD STEENVELD OOST (OHPZB)

- Wegen- en rioleringswerken
- Groep Infrabo uit Westerlo

6.13.2. BERINGEN OUD STEENVELD OOST (OHPZB)

- Omgevingswerken
- Atelier VT Caers Frank uit Gingelom

6.13.3. ZONHOVEN LICHTEBERGWEI (OHPZB)

- Wegen-, riolerings en omgevingswerken
- Hagelands opmetings- en studiebureau uit Scherpenheuvel

6.13.4. BERINGEN TERVANT, PASTOOR GRAUSSTRAAT (OHPZB)

- Wegen-, riolerings en omgevingswerken
- Atelier VT Caers Frank uit Gingelom

6.15. AANDUIDING MILIEU HYGIËNISCH ONDERZOEK

In 2017 werd volgende gunningen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	BUREAU	PRIJS, INCL. BTW
08.03.2017	Zonhoven Moenshof	Profex	1.089,00
08.03.2017	Beringen, Tervant	Profex	1.089,00
10.05.2017	Houthalen, Vijfeindestraat	Profex	800,00
10.05.2017	Lummen, verkaveling Jenkins	Envirosoil	790,00
14.06.2017	Raamcontract grondverzet	Profex	9.310,95

6.16. AANDUIDING GRONDSONDERING

In 2017 werd volgende gunningen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	BUREAU	PRIJS, INCL. BTW
18.01.2017	Lummen, verkaveling Jenkins	Berners nv	665,50
18.01.2017	Tessenderlo, Paddenhoek	Berners nv	786,50
15.03.2017	Raamcontract grondsondering	SGS Belgium nv	10.494,23

6.17. AANDUIDING VC VERSLAGGEVER: ONTWERP EN VERWEZENLIJING

In 2017 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	BUREAU VC ONTWERP	COËFFICIENT
18.01.2017	Raamcontract VCO 2017-2021	X-Eco bvba	0,00015
18.01.2017	Raamcontract VCV 2017-2021	X-Eco bvba	0,00217

6.18. AANDUIDING ARCHEOLOGISCHE PROSPECTIE

In 2017 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN € (INCL. BTW)	PRIJS OP GUNNINGS-EIND-BEDRAG
08.02.2017	Tessenderlo, Waterbroek	Archeologie bureauonderzoek	V.E.C. bvba	3.267,00	0,12%
08.11.2017	Beringen, Tervant	Archeologie bureauonderzoek	V.E.C. bvba	3.146,00	0,12%

6.19. AANDUIDING MAAIEN EN VRIJMAKEN TERREINEN 2016-2018

Dit contract is nog lopend.



A photograph of a modern, two-story brick building with large glass windows and a dark lower section. The building is set against a light sky. A diagonal green and black graphic overlay is present on the right side of the image.

7. HYPOTHECAIR KREDIET

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 2018):

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 **9.392,00 euro** en niet meer dan:

37.532,00 euro voor alleenstaanden zonder personen ten laste;

41.279,00 euro voor alleenstaande gehandicapte zonder personen ten laste;

56.292,00 euro in alle andere gevallen.

Deze maximumbedragen worden verhoogd met **3.748,00 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;

2.

De ontleners of één van zijn gezinsleden mag bij aanvraag lening geen andere eigendommen in bezit hebben, ook al is dat maar gedeeltelijk.

7.2. LENINGSMODALITEITEN

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

In 2017 werden er **48 sociale VMSW-leningen verleden** voor de verkoop van **51 groepsbouwwoningen/appartementen/kavels**.

De andere leningen werden elders aangegaan. De gemiddelde rentevoet voor groepsbouw bedroeg in 2017: **2,00 %**.

In 2017 zijn er **87 leningsakten ondertekend** voor individuele verrichtingen.

De gemiddelde rentevoet voor individuele verrichtingen bedroeg in 2017: **2,00 %**.

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

De referentierentievoet schommelde in 2016 tussen **0,75%** en **1,59%**.







8. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN

8. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN VIA VOORUITZIEN

8.1. GROEPSBOUW

In de loop van 2017 werden **48 VMSW-leningsaktes** verleden voor de verkoop van 51 groepsbouwwoningen van Vooruitzien. Het totaal beleend bedrag bedraagt **9.244.790,00 euro**.

8.2. OVERIGE LENINGEN

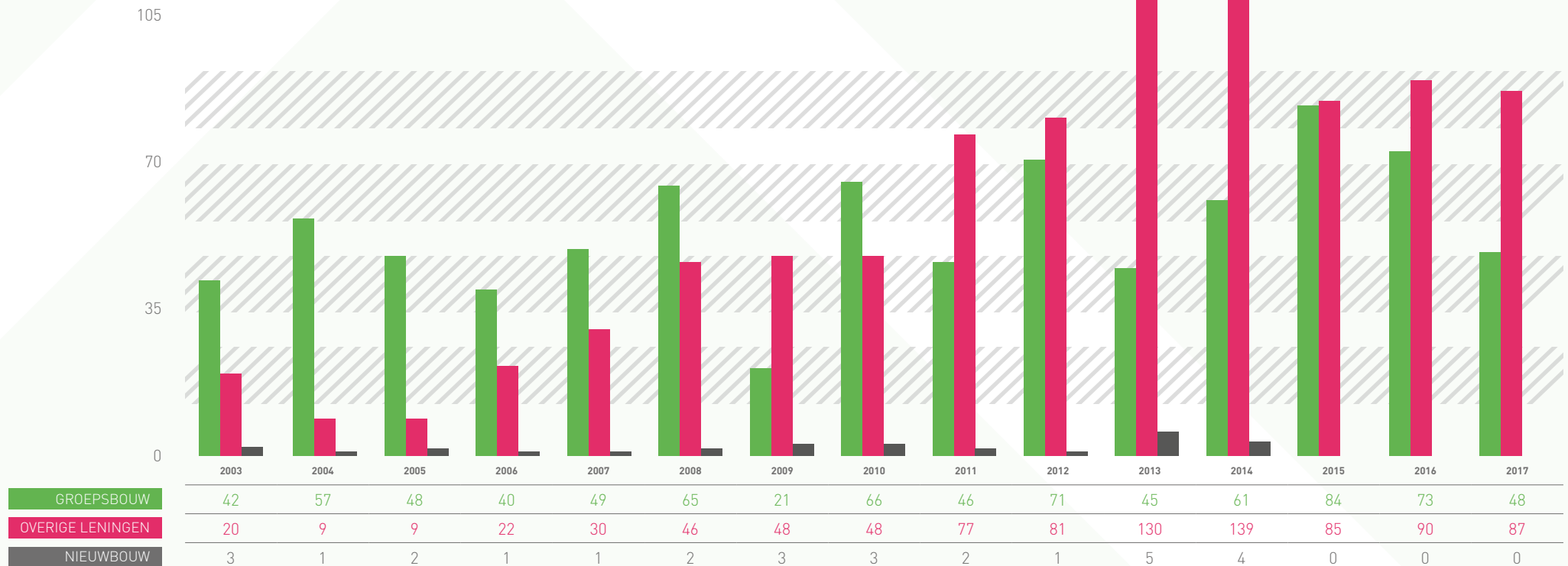
In 2017 werden **87 leningsaktes** ondertekend voor de aankoop, verbetering, aankoop met verbetering, behoud, overname en dit voor een totaal bedrag van **11.681.037,00 euro**.

8.3. GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE LENINGEN

GEMEENTE	AANTAL GROEPSBOUWLENINGEN	AANTAL OVERIGE LENINGEN	TOTAAL
Beringen	5	27	32
Ham		2	2
Heusden-Zolder	26	16	42
Houthalen-Helchteren		9	9
Leopoldsburg	3	9	12
Lummen	14	1	15
Tessenderlo		5	5
Zonhoven		6	6
TOTAAL WERKGEBIED VOORUITZIEN	48	75	123
Genk		4	4
Diest		1	1
Rijkel		1	1
Hasselt		3	3
Maasmechelen		1	1
Halen		1	1
Vorst-Laakdal		1	1
TOTAAL	48	87	135

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. JAARREKENING

9.1. BIJLAGE: FINANCIËLE PLANNING

De balans en resultatenrekening kunnen, vergeleken met boekjaar 2016, als volgt voorgesteld worden:

I. EINDBALANS PER 31 DECEMBER 2017.

ACTIVA - BALANS NA WINSTVERDELING	CODES	2017	%	2016	%
VASTE ACTIVA	20/28	175.701	0,43%	210.643	0,53%
II. Immateriële vaste activa	21			628	
III. Materiële vaste activa	22/27	175.701		210.015	
A. Terreinen en gebouwen	22	157.674		183.473	
C. Meubilair en rollend materieel	24	18.027		26.542	
F. Activa in aanbouw en vooruitbetaling	27	0		0	
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	40.448.262	99,57%	39.661.988	99,47%
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	22.484.809	55,35%	17.408.151	43,66%
A. Voorraden	30/36	22.484.809		17.408.151	
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	565.063	1,39%	352.316	0,88%
A. Klanten (handelsvorderingen)	40	113.059		24.426	
B. Overige vorderingen	41	452.004		327.890	
IX. Liquide middelen	54/58	17.396.720	42,82%	21.901.521	54,93%
X. Overlopende rekeningen	490/1	1.670	0,01%	0	0,00%
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	40.623.963	100%	39.872.631	100%

Bron: Vmsw

PASSIVA - BALANS NA WINSTVERDELING	codes	2017	%	2016	%
EIGEN VERMOGEN	10/15	39.158.131	96,39%	38.024.185	95,36%
I. Kapitaal	10	21.028		20.551	
A. Geplaatst kapitaal	100	30.243		30.243	
B. Niet opgevraagd kapitaal (-)	101	9.215		(9.692)	
IV. Reserves	13	39.137.103		38.003.634	
A. Wettelijke reserves	130	3.123		3.123	
B. Onbeschikbare reserves	131	34.180.368		33.046.899	
1. Voor eigen aandelen	1310	0		0	
2. Andere	1311	34.180.368		33.046.899	
C. Belastingvrije reserves	132	4.953.612		4.953.612	
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	150.289	0,37%	398.032	1,00%
VII A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	150.289		398.032	
SCHULDEN	17/49	1.315.543	3,24%	1.450.414	3,64%
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	1.165.525		1.146.474	
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	0		0	
C. Handelsschulden	44	1.001.918		914.840	
1. Leveranciers	440/4	1.001.918		914.840	
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	86.819		119.092	
1. Belastingen	450/3	23.636		79.599	
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	63.183		39.493	
F. Overige schulden	47/48	76.788		112.542	
X. Overlopende rekeningen	492/3	150.018		303.940	
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	40.623.963	100,00%	39.872.631	100,00%

RESULTATENREKENING	codes	2017	%	2016	%
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	10.111.089	100,00%	15.983.405	100,00%
A. Omzet	70	9.334.110		15.238.142	
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	776.979		745.263	
II. Bedrijfskosten	60/64	8.933.213	88,35%	14.087.702	88,14%
B. Handelsgoederen, grond- en Hulpstoffen, diensten en diverse goederen	60/61	(8.778.315)	86,82%	(13.742.005)	85,98%
Bruto-marge		1.332.774		2.241.400	
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	(342.998)		(338.230)	
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa	630	(39.618)		(45.107)	
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	247.742		154.334	
G. Andere bedrijfskosten	640/8	(20.024)		(116.694)	
III. Bedrijfswinst	70/64	1.177.876		1.895.703	
IV. Financiële opbrengsten	75	9.770		1	
V. Financiële kosten	65	(136)		(117)	
VI. Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belas- ting	70/65	1.187.510		1.895.587	
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	76	0		0	
VIII. Uitzonderlijke kosten	66	(0)		(0)	
IX. Winst van het boekjaar voor belasting	70/66	1.187.510		1.895.587	
X. Belastingen op het resultaat	67/77	(53.200)		(75.096)	
XI. Winst van het boekjaar	70/67	1.134.310		1.820.491	
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	1.134.310		1.820.491	

RESULTAATVERWERKING	Codes	2017	%	2016	%
A. Te bestemmen winstsaldo	70/68	1.134.310	100,00%	1.820.491	100,00%
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	70/68	1.134.310		1.820.491	
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	1.133.469	99,93%	1.819.669	99,95%
3. Aan de overige reserves	6921	1.133.469		1.819.669	
F. Uit te keren winst	694/6	841	0,07%	822	0,05%
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	694	841		822	

II. TOELICHTING BIJ DE EINDBALANS.

IMMATERIELE VASTE ACTIVA (21)	AAN-SCHAFFING	AF-SCHRIJVING	REST-WAARDE
Licenties	11.062	11.062	0

MATERIELE VASTE ACTIVA (22/27)	AAN-SCHAFFING	AF-SCHRIJVING	REST-WAARDE
Gebouwen	478.311	320.638	157.673
Meubilair	65.697	61.057	4.640
Kantoormaterieel	30.603	26.862	3.741
Mecanografisch materieel	13.231	12.419	812
Rollend materieel	47.163	38.328	8.835
TOTAAL	635.005	459.304	175.701

VOORRADEN (30/36)	2017	2016
Gronden	14.091.623	12.625.868
Werven	8.393.186	4.782.283
TOTAAL	22.484.809	17.408.151

HANDELSVORDERINGEN EN OVERIGE VORDERINGEN (40/41)	2017	2016
Handelsvorderingen	113.059	24.426
Subsidie	437.871	301.826
Diverse debiteuren	14.133	26.064
TOTAAL	565.063	352.316

LIQUIDE MIDDELEN (54/58)	2017	2016
Rekening-courant VMSW	17.130.927	21.502.035
ING zichtrekening	130.327	291.335
Postcheque-rekening	135.466	108.151
TOTAAL	17.396.720	21.901.521

ACTIVA

KAPITAAL (10)	2017	2016
Geplaatst kapitaal	30.243	30.243
Niet opgevraagd kapitaal	(9.215)	(9.692)
TOTAAL	21.028	20.551

RESERVES (13)	2017	2016
Wettelijke reserves	3.123	3.123
Onbeschikbare reserves	34.180.368	33.046.899
Belastingvrije reserves	4.953.612	4.953.612
TOTAAL	39.137.103	38.003.634

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)	2017	2016
Voorzieningen voor werven	150.289	398.032
TOTAAL	150.289	398.032

SCHULDEN < 1 JAAR (42/48)	2017	2016
Leningen op MLT	0	0
Handelsschulden	1.001.918	914.840
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	86.819	119.914
Waarborg/provisie kandidaat-koper	0	7.000
Dossierskosten	71.761	54.965
Diverse crediteuren	5.027	49.755
TOTAAL	1.165.525	1.146.474

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

OVERLOPENDE REKENING (492/3)	2017	2016
Ontvangen projectsubsidies	150.018	303.940
TOTAAL	150.018	303.940

PASSIVA

RESULTATENREKENING - BEDRIJFSKOSTEN (60/61)	2017	2016
Werven	6.505.838	10.583.087
Gronden	772.675	1.400.401
Wederinkopen	1.247.970	1.543.250
Administratiekosten	39.282	45.097
Onderhoud en herstellingen	11.600	11.013
Aankoop water,gas,electriciteit	3.128	3.168
Verzekering kantoor, wagen, BA	5.355	5.301
Gerechtskosten	6.351	3.640
Representatiekosten + kosten studiedag	7.112	3.894
Vergoeding bedrijfsrevisor	3.640	4.885
Brandstof bedrijfswagen	5.096	5.201
Diverse kosten	19.576	10.671
Beheersvergoeding VMSW	118.853	99.320
Kosten uitzendkantoor	8.440	
Zitpenningen bestuurders + RSVZ	23.399	23.077
TOTAAL	8.778.315	13.742.005

RESULTATENREKENING - BEZOLDIGINGEN (62)	2017	2016
Bezoldigingen	254.265	249.168
RSZ	60.277	62.472
Andere	28.456	26.590
TOTAAL	342.998	338.230

RESULTATENREKENING - AFSCHRIJVING (630)	2017	2016
Software	628	4.157
Gebouwen	25.800	26.085
Meubilair	2.011	2.011
Kantoormaterieel	935	1.095
Informaticamaterieel	811	2.326
Rollend materieel	9.433	9.433
TOTAAL	39.618	45.107

RESULTATENREKENING -VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN (635/637)	2017	2016
Voorzieningen voor risico's en kosten	247.742	154.334
TOTAAL	247.742	154.334

RESULTATENREKENING - ANDERE BEDRIJFSKOSTEN (640-648)	2017	2016
Onroerende voorheffing	3.569	2.493
Belastingen	806	853
Facturen project KW na oplevering	13.669	105.202
Diverse kosten	1.980	8.146
TOTAAL	20.024	116.694

RESULTATENREKENING - FINANCIËLE KOSTEN (65)	2017	2016
Diverse	136	117
TOTAAL	136	117

RESULTATENREKENING - BEDRIJFSOPBRENGSTEN (70/74)	2017	2016
Werven	8.183.378	12.763.185
Gronden	1.147.999	2.472.199
Vergoeding leningen	396.077	367.137
Commissie verzekeringen	48.178	50.231
Dossierkosten	8.950	17.950
Huurgelden	2.733	2.757
Uittredingsvergoedingen	159.582	144.837
Recuperatiekosten	1.700	8.209
Andere bedrijfssubsidies	153.922	134.479
Diverse inkomsten	8.570	22.421
TOTAAL	10.111.089	15.983.405

RESULTATENREKENING - FINANCIËLE OPBRENGSTEN (75)	2017	2016
Diverse	9.770	1
TOTAAL	9.770	1

III. VERSLAG VAN DE BEDRIJFSREVISOR.



VAN HAVERMAET
UW RECHTERHAND

VOORUITZIEN

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een 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 BURG. VENN.
O.V.V. CVBA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017

VOORUITZIEN

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een 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 BURG. VENN. O.V.V. CVBA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van **VOORUITZIEN BURG. VENN. O.V.V. CVBA** (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor.
Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen.
Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de Algemene Vergadering van **9 augustus 2016**, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan.
Ons mandaat loopt af op de datum van de Algemene Vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op **31 december 2018**.
Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van **VOORUITZIEN BURG. VENN. O.V.V. CVBA** uitgevoerd gedurende **2** opeenvolgende boekjaren.

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van **VOORUITZIEN BURG. VENN. O.V.V. CVBA**, die de balans op **31 december 2017** omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van **€ 40.623.963,18** en waarvan de resultatenrekening afsluit met een **winst** van het boekjaar van **€ 1.134.310,01**.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per **31 december 2017**, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België.
Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag.
Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor 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.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen.

Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat.

Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle.

We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.
Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen.
- Het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven.
Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen.
Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag.
Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

VERSLAG BETREFFENDE DE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, voor 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.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen.

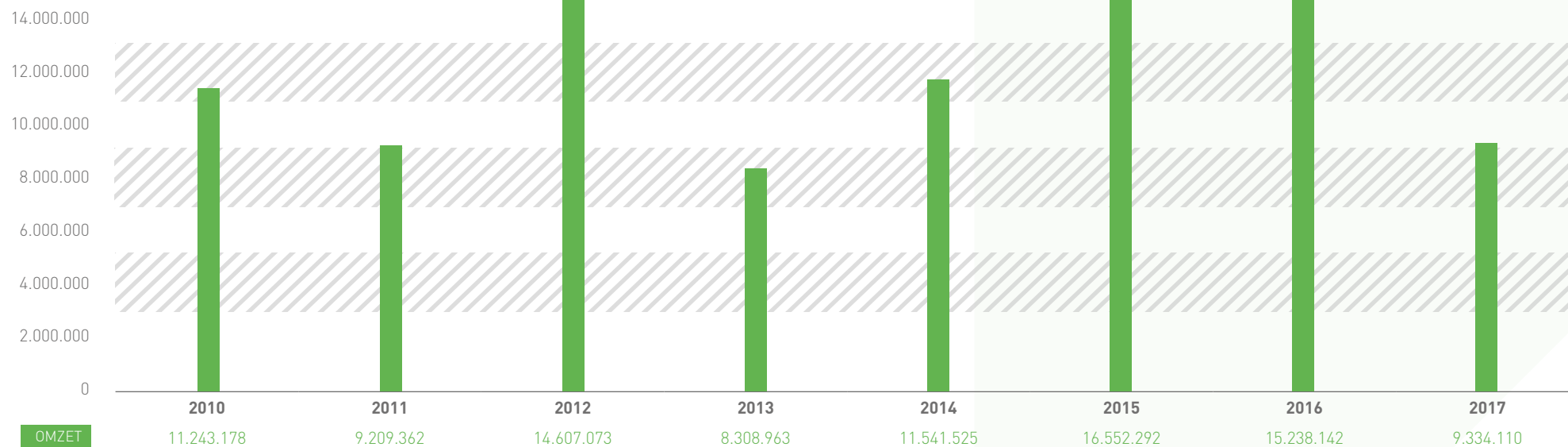
In de context van onze controle van de jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is.
In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.
Wij formuleren geen enkele vorm van assurance-conclusie omtrent het jaarverslag, noch omtrent het jaarrapport.

Vermeidingsbetreffende de sociale balans

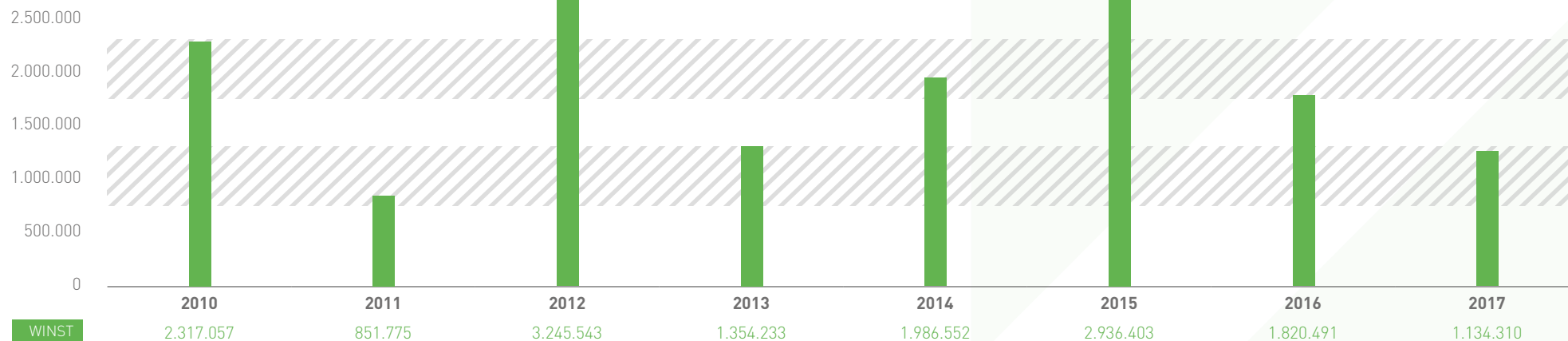
De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van Vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

IV. EINDBALANS PER 31 DECEMBER 2016.

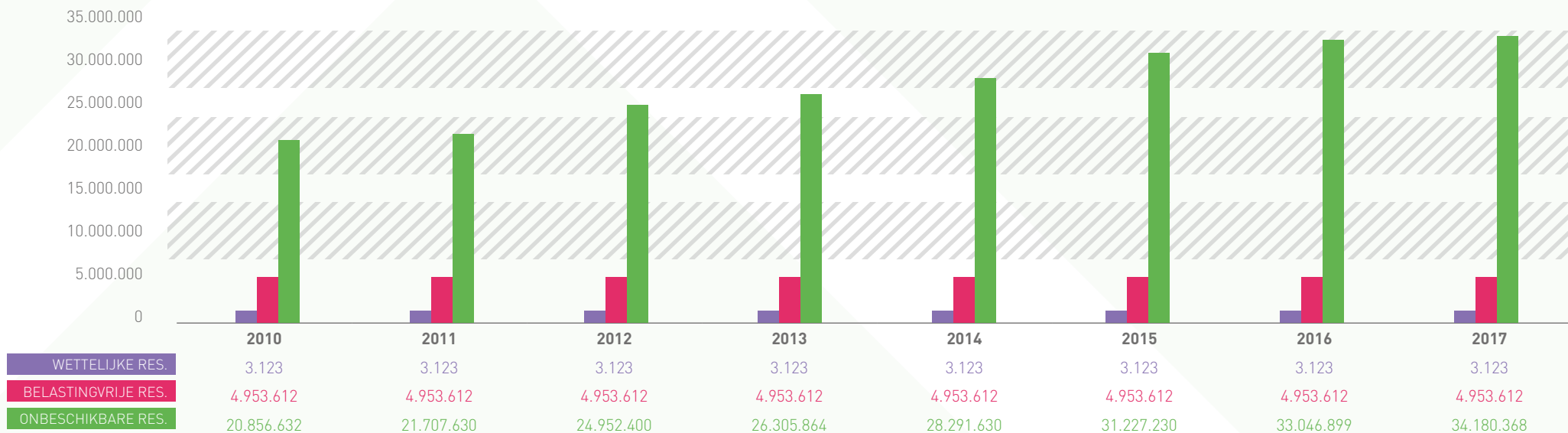
1 VERGELIJKING BEDRIJFSOMZET



2 VERGELIJKING WINST VAN HET BOEKJAAR



3 VERGELIJKING RESERVES



4 BIJKOMENDE VERGELIJKINGEN





10. BIJLAGEN

10. BIJLAGEN

CASHFLOWRAPPORTERING

AANPASSING VMSW 31/10/2017

SHM-NUMMER 9710

HISTORISCHE WERKING	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
LIQUIDE MIDDELEN PER 01/01/20XX	21.901.521,04	21.898.024,68	21.889.535,93	21.843.532,84	21.792.184,75	21.735.386,51	21.673.030,93	21.605.008,72	21.531.205,89	21.451.508,84
VRIJE CASHFLOW (=VCF)	-3.496,36	-8.488,75	-46.003,09	-51.348,09	-56.798,24	-62.355,58	-68.022,21	-73.802,83	-79.697,05	-85.707,09
INVESTERINGSCASHFLOW (=ICF)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

NIEUWE PROJECTEN	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
LIQUIDE MIDDELEN PER 01/01/20XX	0,00	-1.705.851,44	-503.354,14	-1.014.249,26	10.412.544,37	16.900.922,80	16.953.166,54	16.995.581,01	17.004.078,80	17.012.580,84
VRIJE CASHFLOW (=VCF)	-426,36	13.305,93	57.398,89	47.920,32	71.002,71	52.243,74	42.414,47	8.497,79	8.502,04	8.506,29
INVESTERINGSCASHFLOW (=ICF)	-1.705.425,08	1.189.191,37	-568.294,01	11.378.873,30	6.417.375,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Bron: Vmsw

TOTALE WERKING = HISTORISCHE WERKING + NIEUWE PROJECTEN	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
LIQUIDE MIDDELEN PER 01/01/20XX	21.901.521,04	20.192.173,24	21.386.181,79	20.829.283,59	32.204.729,12	38.636.309,32	38.626.197,48	38.600.589,73	38.535.284,69	38.464.089,68
VRIJE CASHFLOW (=VCF)	-3.922,71	4.817,18	11.395,81	-3.427,77	14.204,47	-10.111,84	-25.607,74	-65.305,04	-71.195,01	-77.200,80
INVESTERINGSCASHFLOW (=ICF)	-1.705.425,08	1.189.191,37	-568.294,01	11.378.873,30	6.417	0,00	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