

VOORUITZIEN
JAARVERSLAG 2019

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de
bijzondere algemene vergadering van 24 juni
2020 over het boekjaar 2019.

In uitvoering van artikel 17 van de statuten
hebben wij de eer u verslag uit te brengen
over onze bedrijvigheid gedurende het
boekjaar 2019 en u in kennis te stellen van
de jaarrekening, omvattende de balans, de
resultatenrekening en de verwerking van het
resultaat.

INHOUD

1. ORGANISATIE	pag. 4
2. BEWONERS	pag. 10
3. GRONDVOORRAAD	pag. 24
4. GRONDVERWERVINGEN	pag. 30
5. BOUWACTIVITEITEN	pag. 34
6. HYPOTHECAIR KREDIET	pag. 54
7. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN	pag. 58
8. VERSLAGGEVING	pag. 62
9. JAARREKENING	pag. 74





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 0401.364.026.

VOORUITZIE

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 om zo veel mogelijk woningen met een bepaalde kwaliteitstandaard zo goedkoop mogelijk aan te bieden. Vooruitzien wenst ook minder kapitaalkrachtige gezinnen de mogelijkheid te bieden eigenaar te worden van een goede woning.



1.2. SAMENSTELLING EN WERKING VAN DE BEHEERSORGANEN

1.2.1. ALGEMENE VERGADERING

1.2.1.1. SAMENSTELLING VAN DE OPENBARE VENNOTEN

- Vlaams Gewest, vertegenwoordigd door Jo Goossens (200 aandelen);
- Provincie Limburg, vertegenwoordigd door Liesbeth Maris, (160 aandelen);
- Gemeente Beringen, vertegenwoordigd door Talyssa Reumers, (60 aandelen);
- Gemeente Heusden-Zolder, vertegenwoordigd door Annette Palmers, (60 aandelen);
- Gemeente Houthalen-Helchteren, vertegenwoordigd door Mathys Knevels, (60 aandelen);
- Gemeente Zonhoven, vertegenwoordigd door Johan Schraepen, (60 aandelen);
- Gemeente Tessenderlo, vertegenwoordigd door Stefaan Govaerts, (60 aandelen);
- Gemeente Leopoldsburg, vertegenwoordigd door Katrien Ozeel, (60 aandelen);
- Gemeente Lummen, vertegenwoordigd door Wim Vangeel, (60 aandelen);
- Gemeente Ham, vertegenwoordigd door Jos Ooms (60 aandelen);
- OCMW-Zonhoven, vertegenwoordigd door Ria Hendriks, (40 aandelen);
- OCMW-Houthalen-Helchteren, vertegenwoordigd door Mustafa Aytar, (40 aandelen).

1.2.1.2. 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).

1.2.1.3. TAAKSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De Algemene Vergadering van Vooruitzien kwam samen op 10 april 2019.

Algemene Vergadering d.d. 10 april 2019:

Volgende agendapunten werden behandeld:

- verslag van de vorige Algemene Vergadering d.d. 11 april 2018;
- wedsamenstelling Raad van Bestuur
- verslag van de Raad van Bestuur over de werking van de vennootschap in 2018
- verslag van jaarrekening 2018, inclusief balans en resultatenrekening;
- bijzonder verslag betreffende het sociaal oogmerk;
- kwijting aan de bestuurders over het bestuur en toezicht in 2018;
- verslag van de commissaris;
- kwijting aan de commissaris;
- aanduiding commissaris-revisor 2019-2020-2021;
- planning koopprojecten.

1.2.2. RAAD VAN BESTUUR

1.2.2.1. SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Raad van Bestuur tot en met 10 april 2019:

Alain Yzermans	Voorzitter
Jean-Paul Bogaerts	Ondervoorzitter
Birgitt Carlier	Bestuurder
Bilgin Bekdemir	Bestuurder
Katrien Ozeel	Bestuurder
Albert Palmers	Bestuurder
Johan Schraepen	Bestuurder
Nancy Maes	Bestuurder
Jeffrey Mardulier	Bestuurder
Hilde Aegten	Bestuurder
Liliane Moonen	Bestuurder
Stefan Govaerts	Bestuurder

Raad van Bestuur vanaf 11 april 2019:

Jos Ooms	Voorzitter
Katrien Ozeel	Ondervoorzitster
Annette Palmers	Bestuurder
Liesbeth Maris	Bestuurder
Wesley Jeunen	Bestuurder
Rudi Gierts	Bestuurder
Zohra Bouabdelli	Bestuurder
Romi Soors	Bestuurder
Liliane Moonen	Bestuurder





1.3. WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur van Vooruitzien kwam in 2019 op volgende data samen:

09 januari 2019	Raad van Bestuur
13 februari 2019	Raad van Bestuur
13 maart 2019	Raad van Bestuur
08 mei 2019	Raad van Bestuur
12 juni 2019	Raad van Bestuur

07 augustus 2019	Raad van Bestuur
11 september 2019	Raad van Bestuur
09 oktober 2019	Raad van Bestuur
11 november 2019	Raad van Bestuur
11 december 2019	Raad van Bestuur

1.4. BEDRIJFSREVISOR

Boekjaren 2016 - 2017 - 2018: 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 voor de boekjaren 2016 t.e.m 2018.

Boekjaren 2019 - 2020 - 2021: Crowe - Callens, Pirenne en Co, Luikersteenweg 232/4 te 3500 Hasselt.

Naar aanleiding van een onderhandse gunningsprocedure werd tijdens de Algemene Vergadering van 10 april 2019 bedrijfsrevisor Crowe - Callens, Pirenne en Co, Luikersteenweg 232/4 te 3500 Hasselt, aangesteld voor de boekjaren 2019 t.e.m 2021.

1.5. PERSONEELSKADER

4 VTE:	Bert Cox	directeur
	Natalie De Smet	architecte
	Tamara Smeets	administratief bediende
	Jörn Rasschaert	administratief bediende

1.6. DAGELIJKSE WERKING EN INFORMATIEKANALEN

Het kantoor van VOORUITZIEN is geopend op:	Maandag	van 9u tot 12u en van 14u tot 16u.
	Dinsdag	van 9u tot 12u en van 16u tot 19u.
	Woensdag	van 9u tot 12u.
	Donderdag	van 9u tot 12u en van 16u tot 19u.
	Vrijdag	van 9u tot 12u of na afspraak

Infobrochures van Vooruitzien worden jaarlijks uitgegeven en zijn verkrijgbaar op het kantoor en op de gemeentehuizen van alle gemeentes waar de maatschappij actief is. De website - **www.vooruitzien.be** - wordt gemiddeld eens om de 2 weken aangepast. Deze website bevat alle informatie i.v.m. de werking

van Vooruitzien, kopen en lenen. Er wordt een overzicht gegeven van alle lopende projecten en het aantal inschrijvingen per register. De kandidaat kopers kunnen hier zelf hun plaatsnummer opzoeken. De website heeft een gemiddeld aantal bezoeken van +/-500 per week.





2. BEWONERS

2. BEWONERS

2.1. PROFIEL VAN DE KOPERS VAN EEN SOCIALE KOOPWONING

In 2019 kochten **48 gezinnen of alleenstaanden** een sociale woning / appartement / kavel van Vooruitzien. Ook werden er **12 wederverkopen** afgerond. De sociale situatie van deze kopers is als volgt:

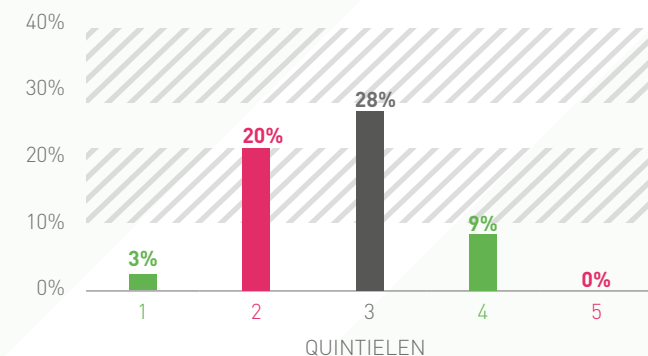
	2019		2018		2017	
	TOT	%	TOT	%	TOT	%
ALLEENSTAANDE	27	45,00%	19	27,94%	15	29,41%
GEZIN	8	13,33%	13	19,12%	14	27,45%
ALLEEN + KINDEREN	6	10,00%	11	16,18%	8	15,69%
GEZIN + KINDEREN	19	31,67%	25	36,76%	14	27,45%
TOTAAL	60	100,00%	68	100,00%	51	100,00%

In 2019 zijn er in totaal **123 mensen gehuisvest**, dit zijn **2,05 bewoners** per woning/appartement/kavel.

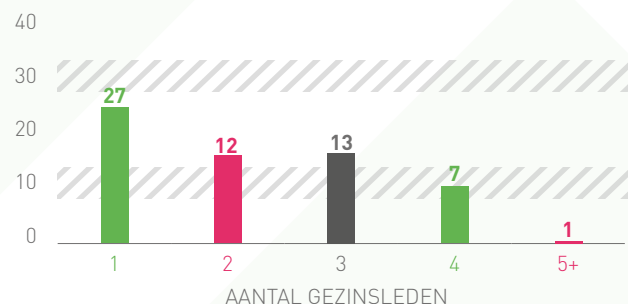
PROJECT	AANTAL	GEMIDDELDE LEEFTIJD/KOPER	GEMIDDELD BELASTBAAR INKOMEN/KOPER
Heusden, Kleuterhof	12w+4app	+/- 31 jaar	16.033,32 euro
Zonhoven, Herestraat	4w+14app	+/- 37 jaar	23.308,87 euro
Lummen, Jenkins	6w	+/- 31 jaar	20.732,94 euro
Houthalen, Lillo – Vijfeindestraat	8w	+/- 35 jaar	19.349,16 euro
Wederverkopen	10w+2app	+/- 33 jaar	20.211,89 euro

DE INKOMENSSITUATIE VAN DE KOPERS IN 2019	BELASTBAAR INKOMEN (PER JAAR)
Quintiel 1	< 15.000,00
Quintiel 2	15.000 tot 25.000
Quintiel 3	25.000 tot 40.000
Quintiel 4	40.000 tot 60.000
Quintiel 5	> 60.000

BELASTBAAR INKOMEN

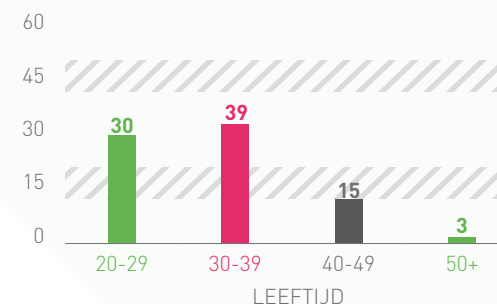


AANTAL GEZINSLEDEN PER WONING/APPARTEMENT (TOTAAL 60 VERKOPEN)



45% van de kopers is alleenstaande.
56,67% van de kopers heeft geen kinderen op moment van de aankoop.

LEEFTIJD KOPERS (TOTAAL 87 KOPERS)



34% van de kopers zijn jonger dan 30 jaar.
79% van de kopers zijn jonger dan 40 jaar.

2.2. DE ONTLEENERS VOOR DE AANKOOP, RENOVATIE, BEHOUD OF GROEPSBOUW

In 2019 werden in totaal **133 leningen** afgesloten via Vooruitzien waarvan 83 leningen voor het verwerven, behouden of verbouwen van een woning/appartement. Van de 60 kopers van een groepsbouwwoning gingen 50 kopers eveneens een sociale lening aan bij de VMSW.

De sociale situatie van deze gezinnen is als volgt:

	2019		2018		2017		GEMIDDELDE BEDRAG VAN ONTLENING (€)
	TOT	%	TOT	%	TOT	%	
ALLEENSTAANDE	22 + 27 = 49	36,84%	18 + 24 = 42	25,61%	22 + 14 = 36	26,67%	14.612,61
GEZIN	6 + 9 = 15	11,28%	13 + 20 = 33	20,12%	12 + 12 = 24	17,78%	191.587,46
ALLEEN + KINDEREN	4 + 12 = 16	12,03%	11 + 12 = 23	14,02%	22 + 8 = 30	22,22%	
GEZIN + KINDEREN	18 + 35 = 53	39,85%	25 + 41 = 66	40,25%	31 + 14 = 45	33,33%	
TOTAAL	50 + 83 = 133	100,00%	67 + 97 = 164	100,00%	87 + 48 = 135	100,00%	212.042,95

SOORT LENING	AANTAL	GEMIDDELDE LEEFTIJD/ONTLENER	GEMIDDELD BELASTBAAR INKOMEN/ONTLENER
Groepsbouw	50	+/- 33 jaar	19.467,83 euro
Aankoop, verbetering, aankoop met verbetering, behoud woning/appartement	83	+/- 35 jaar	16.837,17 euro

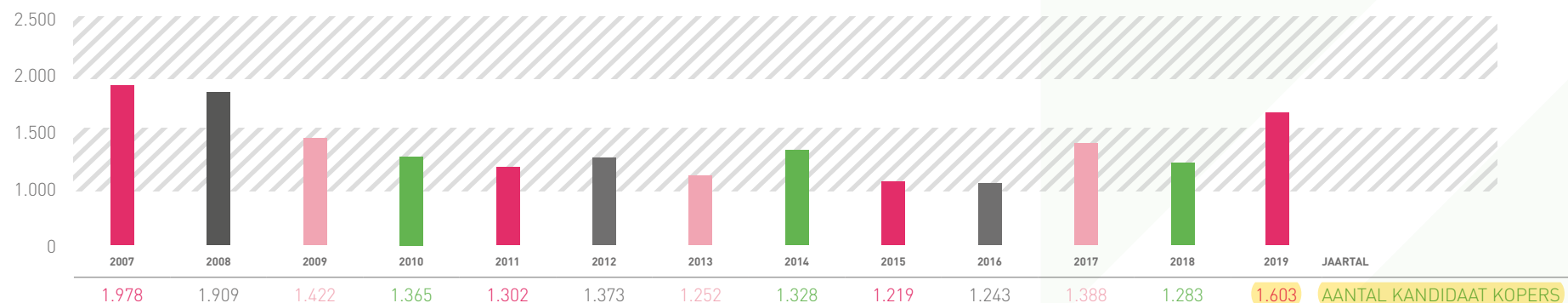
2.3. DE KANDIDAAT-KOPERS

AANTAL INSCHRIJVINGEN

REGISTERNAAM	AANTAL INSCHRIJVINGEN
Appartementen BERINGEN	9
Appartementen HAM	8
Appartementen HEUSDEN-ZOLDER	15
Appartementen HOUTHALEN-HELCHTEREN	19
Appartementen LEOPOLDSBURG	8
Appartementen LUMMEN	4
Appartementen TESSENDERLO	5
Appartementen ZONHOVEN	59
Sociale kavels BERINGEN, LUMMEN, HEUSDEN-ZOLDER	4
Sociale kavels HOUTHALEN-HELCHTEREN, ZONHOVEN	11
Sociale kavels TESSENDERLO, HAM, LEOPOLDSBURG	3
Woningen BERINGEN CENTRUM	82
Woningen BERINGEN-BEVERLO	34
Woningen BERINGEN-KOERSEL	190

REGISTERNAAM	AANTAL INSCHRIJVINGEN
Woningen BERINGEN-PAAL	106
Woningen HAM-KWAADMECHELEN	21
Woningen HAM-OOSTHAM	47
Woningen HELCHTEREN	33
Woningen HEUSDEN	153
Woningen HOUTHALEN	142
Woningen HOUTHALEN-OOST	98
Woningen LEOPOLDSBURG CENTRUM	58
Woningen LEOPOLDSBURG-HEPPEN	15
Woningen LUMMEN centrum	45
Woningen LUMMEN-MELDERT	5
Woningen TESSENDERLO centrum	59
Woningen TESSENDERLO-HULST	81
Woningen ZOLDER	95
Woningen ZONHOVEN centrum	101
Woningen ZONHOVEN Halveweg	93

EIND 2019 TELDE VOORUITZIEN 1.603 KANDIDAAT-KOPERS VOOR EEN SOCIALE KOOPWONING.



ACTUALISATIE VAN DE REGISTERS VAN KANDIDAAT-KOPERS

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 de maand februari 2019 via KSZ van alle kandidaat-kopers de inkomensvoorwaarde nagekeken.

De kandidaat-kopers (in totaal 19) welke niet voldeden aan de voorwaarden ontvingen op 22 februari 2019 een schrijven van Vooruitzien met de mogelijkheid om eventuele bewijsstukken te bezorgen voor 15 maart 2019 om alsnog ingeschreven te blijven.

Er was 1 kandidaat met een te hoog inkomen en 18 kandidaten met een te laag inkomen, aangeschreven via een aangetekende zending.

De kandidaat met een te hoog inkomen werd met zijn akkoord geschrapt.

Er zijn 18 kandidaten met een te laag inkomen:

- *Er zijn 3 kandidaten die hun inschrijving kunnen behouden wegens niet meer alleenstaande en het inkomen van de partner wordt meegerekend.*
- *Er zijn 7 kandidaten behouden wegens een herberekening op basis van de laatste 3 maanden.*
- *Er zijn 8 kandidaten geschrapt wegens geen reactie of akkoord met schrapping, hierna benoemd*

Voor de actualisatie stonden er in totaal 790 unieke kandidaten ingeschreven.

Na actualisatie blijven er 781 unieke kandidaten ingeschreven.

2.4. TEVREDENHEID VAN DE SOCIALE KOPERS

Vooruitzien heeft een professionele bevraging uitgevoerd bij alle kopers van een groepsbouwwooning in 2019 via Check Market.

Bij deze online bevraging heeft 67 % van de kopers geantwoord.

De kopers ontdekten Vooruitzien vooral via vrienden, kennissen en familie (87 %).

Van de kopers was er 31% voorheen bekend met sociale koopwoningen (in 2018 was dit getal 33%).

Bij inschrijving ontvingen de kopers voldoende informatie (78%).

De wachttijd op een aanbod wordt snel tot zeer snel beoordeeld (50%).

De uitnodiging en brochure bevatte de gewenste informatie (88%).

De kopers waren tevreden met de kijkdag (75% tevreden), de snelheid van afhandeling van het aankoopdossier (75% eerder snel en zeer snel)

en de sleuteloeverhandiging (84% eerder tevreden en zeer tevreden).

Over de herstellingen van de kleine gebreken is men minder tevreden (47% is niet tevreden).

Over de informatie i.v.m. de koopakte is men zeer tevreden (91% is tevreden).

Over de openingsuren, bereikbaarheid, onthaal en duidelijkheid van uitleg is men algemeen zeer tevreden.

75 % is algemeen tevreden over de prijs/kwaliteit verhouding van de aangekochte woning.

De Net Promotor Score bedraagt +34 (53% passief tevredenen en 41% promotors).

Er zijn ook twee open vragen:

Wat vond u echt positief aan de SHM? De woorden "snel en goed woning en notariskosten" komen het meeste terug.

Waarover bent u minder tevreden van de SHM? De woorden "afwerkingen en papieren" komen het meeste terug.

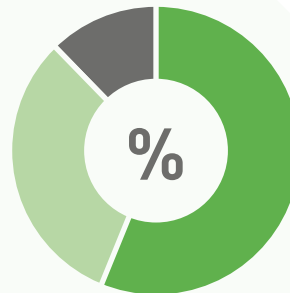
De raad stelt vast dat de opmerkingen over de herstellingen van de kleine gebreken tussen voorlopige en definitieve oplevering elk jaar terugkomen.

Totaal beantwoord: 41 [65,1%]



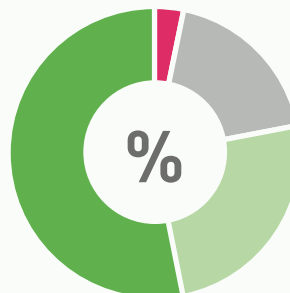
1 U heeft onlangs een woning/appartement aangekocht via sociale huisvestingsmaatschappij Vooruitzien. Op welke wijze kwam u aan de informatie over uw koopwoning of koopappartement.

VRIENDEN/KENNISSEN	56%
FAMILIE	31%
SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ	12%



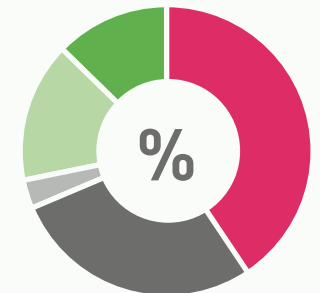
3 **INSCHRIJVING:**
ontving u voldoende informatie
bij de inschrijving op de wachtlijsten?

HELEMAAL ONVOLDOENDE	3%
NEUTRAAL	19%
EERDER VOLDOENDE	25%
ZEKER VOLDOENDE	53%



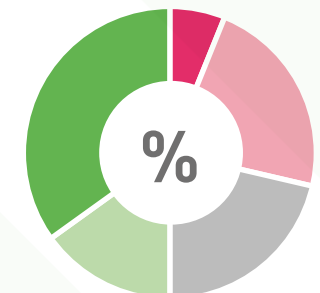
2 **INFORMATIE:**
was u voorheen bekend met sociale koopwoningen?

HELEMAAL ONBEKEND	41%
EERDER NIET BEKEND	28%
NEUTRAAL	3%
EERDER BEKEND	16%
ZÉÉR BEKEND	12%



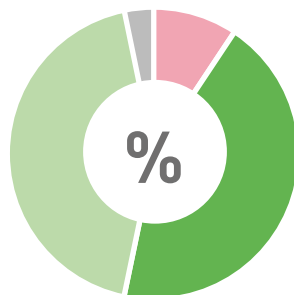
4 **WACHTTIJD:**
ontving u snel een aanbod voor een
sociale woning/appartement?

HELEMAAL NIET SNEL	6%
NIET SNEL	22%
NEUTRAAL	22%
EERDER SNEL	16%
ZÉÉR SNEL	34%



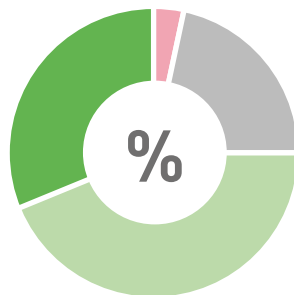
5 UITNODIGING:
bevatte de uitnodiging en de brochure
de gewenste informatie?

NEUTRAAL	9%
EERDER WEL	44%
ZEKER WEL	44%
NIET VAN TOEPASSING	3%



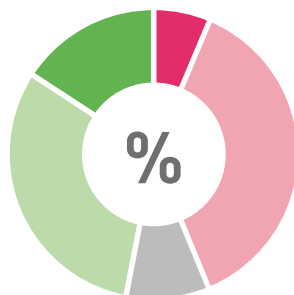
7 AANKOOPDOSSIER:
wat vindt u van de snelheid van afhandeling?

EERDER TRAAG	3%
NEUTRAAL	22%
EERDER SNEL	44%
ZÉÉR SNEL	31%



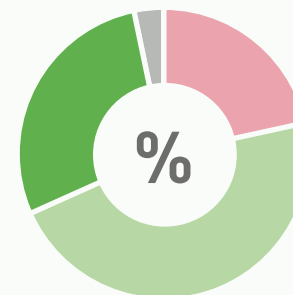
9 HERSTELLINGEN VAN DE KLEINE GEBREKEN:
zijn de kleine gebreken door
de aannemer hersteld?

HELEMAAL NIET	6%
NIET ECHT	38%
NEUTRAAL	9%
EERDER WEL	31%
ZEKER WEL	16%



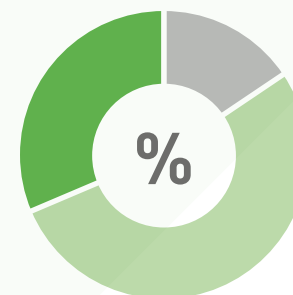
6 KIJKDAG:
was u tevreden met de kijkdagen
bij de woningen?

NEUTRAAL	22%
EERDER TEVREDEN	47%
ZÉÉR TEVREDEN	28%
NIET VAN TOEPASSING	3%



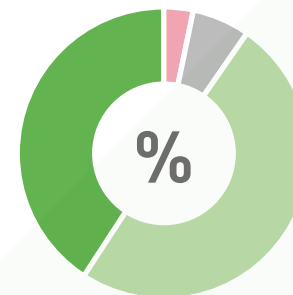
8 SLEUTELOVERHANDIGING:
was u tevreden met de toelichting
op het kantoor?

NEUTRAAL	16%
EERDER TEVREDEN	53%
ZÉÉR TEVREDEN	31%



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

EERDER ONVOLDOENDE	3%
NEUTRAAL	6%
EERDER VOLDOENDE	50%
ZEKER VOLDOENDE	41%



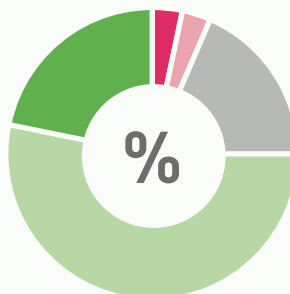
11 KANTOOR:
bent u tevreden over... ■ HELEMAAL NIET TEVREDEN ■ EERDER NIET TEVREDEN ■ NEUTRAAL ■ EERDER TEVREDEN ■ ZÉÉR TEVREDEN ■ NVT (NIET VAN TOEPASSING)

(Elke respondent kon slechts ÉÉN antwoord kiezen per subvraag)

SUBVRAGEN	RESP.	%	GEM	MED	SD
• De bereikbaarheid van het kantoor?	39	19 34 47	4,1	4	0,84
• De openingsuren van het kantoor?	39	16 44 41	3,97	4	0,95
• De duidelijkheid en de volledigheid van de uitleg ivm de aankoop?	39	6 6 44 44	3,95	4	0,9
• Het onthaal in het kantoor?	39	9 6 53 31	3,79	4	0,91
GEMIDDELDE			3,96	4	0,91

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

HELEMAAL NIET TEVREDEN	3%
EERDER NIET TEVREDEN	3%
NEUTRAAL	19%
EERDER TEVREDEN	53%
ZÉÉR TEVREDEN	22%



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

CRITICASTERS NEUTRALEN PROMOTORS



NET PROMOTOR SCORE

Criticasters (0-6)

Passief tevreden (7-8)

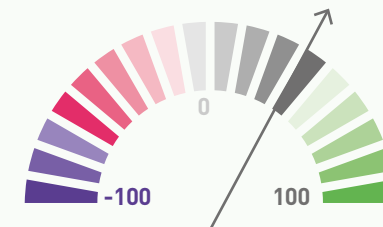
Promoters (9-10)

+34

2 [6%]

17 [53%]

13 [41 %]



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



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



2.5. ONDERZOEK NAAR DE VERWACHTINGEN VAN SOCIALE KOPERS

Vooruitzien heeft een online bevraging uitgevoerd bij de kandidaat-kopers via Check Market.

Bij deze online bevraging heeft 47 % van de kandidaat-kopers geantwoord.

De kandidaat-kopers ontdekken Vooruitzien vooral via vrienden, kennissen en familie (91 %).

Van de inschrijvers was er 54 % voorheen bekend met sociale koopwoningen.

Bij inschrijving ontvingen de kopers voldoende informatie (72%).

Ongeveer de helft van de inschrijvers wenst een betaalbare woning van 190.000 euro. De andere helft wenst ook een duurdere woning tot 210.000 en 230.000 euro af te betalen.

De meeste inschrijvers wensen een 3 slpk woning aan te kopen. 21% van de kandidaten is ook tevreden met een 2slpk woning/app.

Een privé tuintje is gewenst (58%).

De voorkeur van afwerking van de woning is fifty/fifty tussen minimaal en volledig.

De buurt van (lagere)school is het belangrijkste pluspunt voor een locatie van een koopwoning.

Het klassieke huisje/tuintje blijft de ultieme woonwens.

De verhouding starterswoning / duurdere energiezuinig woning is ± gelijk.

Er zijn ook twee open vragen:

Wat vindt u echt positief aan de SHM ? De woorden “ betaalbare woning kopen “ komen het meeste terug.

Waarover bent u minder tevreden van de SHM? De woorden “lange wachttijd” komen het meeste terug.

Samenvatting :

- Er is een vraag naar kleinere/betaalbare wooneenheden
- Er is ook een vraag naar meer afgewerkte wooneenheden
- Er is vraag naar centraal gelegen projecten (dichtbij een school)
- De meeste inschrijvers wensen een klein tuintje.

De raad stelt voor bij toekomstige projecten steeds een mix van kleinere eenheden (type 2/3 of 2/4) met iets grotere eenheden (type 3/5) te voorzien.

De raad stelt eveneens voor om bij nieuwe inplantingen zeker gekoppelde wooneenheden met een tuintje te voorzien.

2.6. KLACHTENRAPPORTAGE 2019

In het werkjaar 2019 ontving Vooruitzien één klacht i.v.m. inschrijvingen voor sociale koopwoningen.

Deze klacht werd opgelost. De kandidaat is ingeschreven, zijn plaats in de wachtlijst werd niet benadeeld.

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 (= 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 aan de aannemer en de ontwerper. Het betreffen hier klachten over de aangekochte koopwoningen/appartementen: voornamelijk vragen tot herstellingen en signaleren van vochtproblemen en pleisterproblemen.

Cijfergegevens en opvolging:

- In totaal zijn er in 31 klachten, van 28 verschillende sociale kopers, overgemaakt aan Vooruitzien.
- In totaal zijn 4 klachten niet-ontvankelijk (wegens buiten garantie)
- Van deze lijst is er een bevestiging van oplossing van 9 klachten.
- 22 klachten zijn nog op te lossen door de aannemer
- De klachten betreffen vaak vochtschade (17x) ten gevolge van lekken aan afdichtingen dak of raam (op te lossen door de aannemer, want valt onder de 10-jarige garantie).

Er is een lichte stijging van het totaal aantal klachten t.o.v. vorig jaar, de nacontrole op de herstellingen blijft van toepassing.







3. GRONDVOORRAAD

3. GRONDVOORRAAD

3.1. DE NIET-UITGERUSTE GRONDRESERVE EIND 2019

GEMEENTE	DEELGEMEENTE	WIJK	OPP IN M²	GEWESTPLAN
Beringen	Koersel	Stal, Valentijnstraat	22.468	Wu
Beringen	Koersel	Meeuwenstraat	15.086	Wu
Beringen	Paal	Pastoor Grausstraat	4.279	W
Heusden-Zolder	Heusden	Sint-Jansblok	4.625	Wu
Heusden-Zolder	Heusden	Brugstraat	9.610	Wu
Heusden-Zolder	Heusden	Schansstraat	9.125	Wu
Leopoldsburg	Leopoldsburg	Boskant	35.996	Wu
Leopoldsburg	Leopoldsburg	Olmendijk	615	Wu
Houthalen	Houthalen-Oost	Park van Genk	126.998	Wu
Houthalen	Houthalen	Lillo, Vijfeindestraat	37.837	Wu
Ham	Oostham	Allerheiligenberg	29.263	Wu
Ham	Kwaadmechelen	Gerhoevenstraat	12.665	Wu
Tessenderlo	Tessenderlo	Biesdelle	10.100	Wu
Zonhoven	Halveweg	Lichtenbergweg	10.508	Wu
Zonhoven	Halveweg	Wijvestraat	4.490	Wu
Zonhoven	Zonhoven	Heuveneindeweg	24.311	Wu
Lummen	Genenbos	Nieuwstraat, Begijnhof	9.928	Wu
TOTAAL	In totaal bedraagt deze niet-uitgeruste grondreserve: 36ha 79a 04ca.			

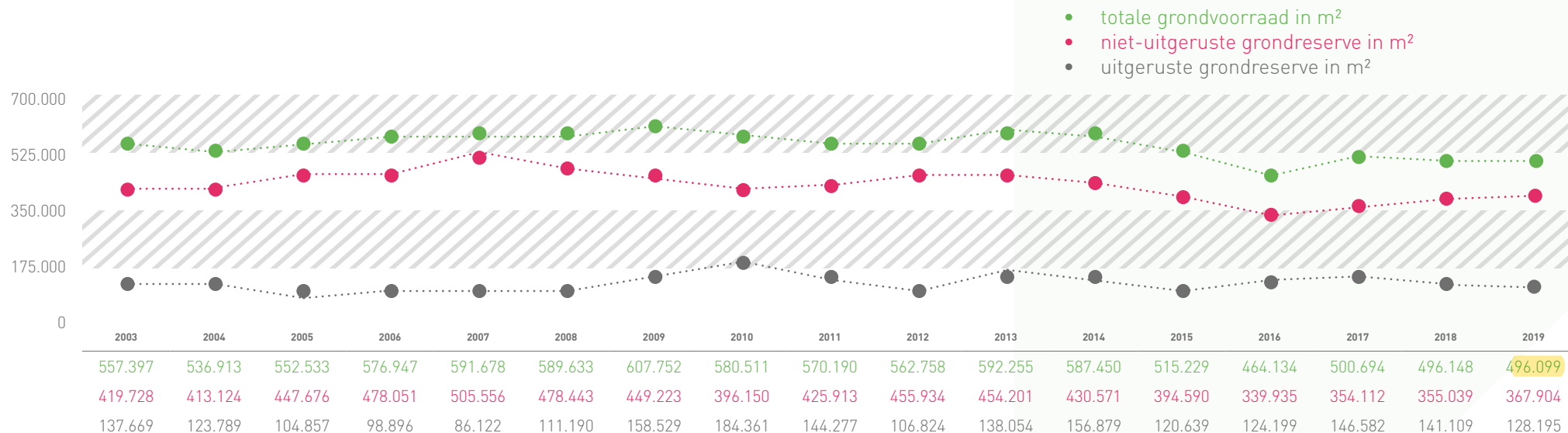
3.2. DE UITGERUSTE BOUWPERCELEN EIND 2019

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

GEMEENTE	DEELGEMEENTE	WIJK	OPP IN M²	GEWESTPLAN
Beringen	Beringen	Hoevestraat	797	W
Beringen	Koersel	Aerdeweg/Middendreef	5.424	W
Beringen	Koersel	Bugtenpad	1.428	W
Beringen	Koersel	Brouwershuisstraat	5.807	Wu
Heusden-Zolder	Zolder	Toekomststraat –Margrietstraat	10.752	Wu
Heusden-Zolder	Zolder	Aanhofstraat	4.365	Wu
Leopoldsburg	Boskant	Koolmeestraat	8.455	Wu
Leopoldsburg	Leopoldsburg	Pater Asteerstraat	1.197	Wu +RUP
Houthalen	Helchteren	Broekerveld	2.167	Wu
Houthalen	Helchteren	Kakelhof	4.335	Wu
Houthalen	Houthalen-Oost	Braambesstraat	4.697	Wu
Houthalen	Houthalen-Oost	Palmenstraat	9.818	Wu
Houthalen	Houthalen	Hofstraat	332	W
Houthalen	Houthalen	Bergbeemden	3.291	Wu +RUP
Tessenderlo	Tessenderlo	Begijnenwinning	21.052	Wu
Tessenderlo	Hulst	Waterbroek	23.839	Wu + BPA
Ham	Genendijk	Staatsbaan	5.863	W
Zonhoven	Zonhoven	Moenshof	14.576	Wu + BPA
TOTAAL	In totaal bedraagt de oppervlakte van de bouwpercelen: 12ha 81a 95ca.			

3.3. TOTALE GRONDVOORRAAD

Eind 2019 bestaat de totale grondvoorraad van Vooruitzien uit **49ha 60a 99ca**.



3.4. CONCLUSIES I.V.M. GRONDVOORRADEN

De grondvoorraad is licht gezakt t.o.v. vorig jaar.







4. GRONDVERWERVINGEN

4. GRONDVERWERVINGEN

In 2019 werden volgende grondverwervingen gerealiseerd:

4.1. ZONHOVEN - HALVEWEG, WIJVESTRAAT



LIGGING	WOONUITBREIDINGSGBIED
CONFIGURATIE	WEILAND
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	4.490 M ²
KADASTER	ZONHOVEN , 1E AFDELING, SECTIE B, PERCEEL 950B
AANKOOPPRIJS	51.000 EURO (11,35 EURO PER M ²)
BESTEMMING	5 WOONEENHEDEN
INFRASTRUCTUUR	GEDEELTELIJK AANWEZIG
AANKOOPAKTE	VASTGOEDTRANSACTIES, 7 JANUARI 2019

4.2. ZONHOVEN, HEUVENEINDEWEG



LIGGING	WOONUITBREIDINGSGBIED
CONFIGURATIE	WEILAND MET BOMEN
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	1.230 M ²
KADASTER	ZONHOVEN , 3DE AFDELING, SECTIE F, PERCEEL 129
AANKOOPPRIJS	45.334 EURO (30,8 EURO PER M ²)
BESTEMMING	7 WOONEENHEDEN
INFRASTRUCTUUR	TE VOORZIEN
AANKOOPAKTE	NOTARIS HENDRICKX, 28 MEI 2019

4.3. HEUSDEN-ZOLDER, SINT-JANSBLOK



LIGGING	WOONUITBREIDINGSGEBIEF
CONFIGURATIE	WEILAND MET BOMEN
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	2.594 M ²
KADASTER	HEUSDEN, 1STE AFD., SECTIE 1950K2
AANKOOPPRIJS	129.700 EURO (50 EURO PER M ²)
BESTEMMING	7 WOONEENHEDEN
INFRASTRUCTUUR	NIET AANWEZIG
AANKOOPLAKTE	VASTGOEDTRANSACTIES, 4 JUNI 2019

4.4. LUMMEN-GENENBOS, NIEUWSTRAAT



LIGGING	WOONUITBREIDING, GEDEELTELIJK LANGS UITGERUSTE INFRASTRUCTUUR IN DE NIEUWSTRAAT
HUDIGE TOESTAND	BOS
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	10.107 M ²
KADASTER	LUMMEN, 1E AFD., SECTIE A, PERCEEL 1643K
AANKOOPPRIJS	280.000 EURO (28,20 EURO PER M ²)
BESTEMMING	8 WOONEENHEDEN
INFRASTRUCTUUR	GEDEELTELIJK AANWEZIG
AANKOOPAKTE	NOTARIS LAMBRECHT, 9 AUGUSTUS 2019





5. BOUWACTIVITEITEN

5. BOUWACTIVITEITEN

5.1. BOUWPROGRAMMA 2019

De beoordelingscommissie (BeCo) heeft in 2019 volgende projecten van Vooruitzien op de Meerjarenplanning (MJP) opgenomen.

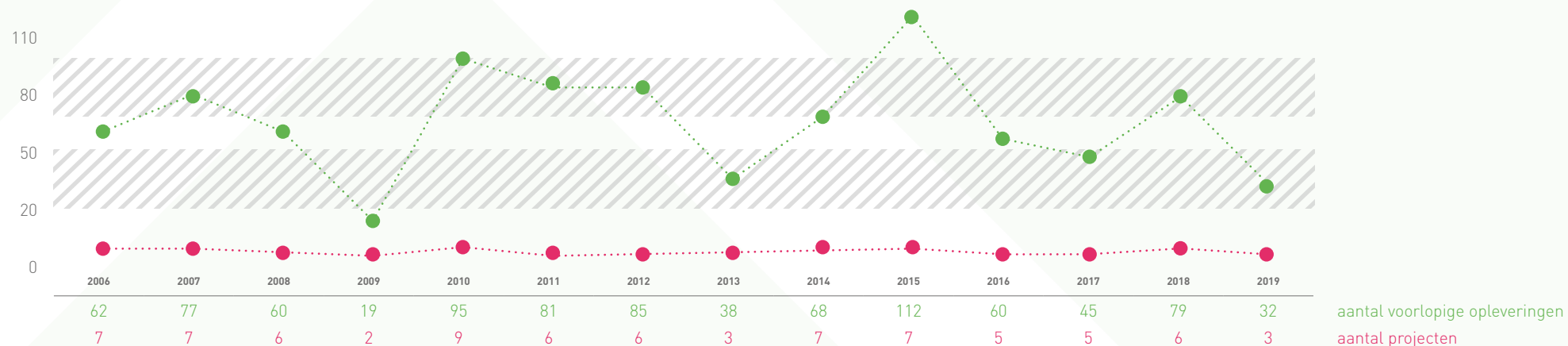
GEMEENTE	OMSCHRIJVING	BECO	KOOP	HUUR
Beringen - Koersel	Brouwershuisstraat	12/03/2019	13	
Beringen - Koersel	Bugtenpad	12/03/2019	6	
Houthalen - Oost	Braambesstraat	12/03/2019	13	
Beringen - Koersel	BKO	12/03/2019	14	
Beringen - Koersel	Oud Steenveld Oost	12/03/2019	18	
Houthalen - Helchteren	Kakelhof	17/09/2019	13	

De beoordelingscommissie (BeCo) heeft in 2019 volgende projecten van Vooruitzien aan de Korte Termijnplanning (KTP) toegevoegd.

GEMEENTE	OMSCHRIJVING	BECO	KOOP	HUUR	RAMING KOSTPRIJS €
Beringen - Paal	Pastoor Grausstraat 9 woningen + 6 appartementen	08/07/2019	9	6	1.839.797,10
Ham - Oostham	Allerheiligenberg, reeks A	21/09/2019	18		2.798.387,00
Beringen - Leopoldsburg	Heidevijverstraat - Pater Asteerstraat	12/03/2019	6		907.174,35
Beringen - Koersel	Brouwershuisstraat	automatisch	13		2.030.395,00
Beringen - Koersel	Bugtenpad	08/07/2019	6		934.797,54
Heusden	Sint - Jansblok	08/07/2019	13		1.933.125,00
Zonhoven	Moenshof	12/03/2019	18		2.873.723,49
Houthalen - Oost	Braambesstraat	08/07/2019	13		1.823.908,60
Beringen - Koersel	BKO	automatisch	14		3.936.000,00

5.2. VOORLOPIGE OPLEVERING

In 2019 werden 32 wooneenheden (14 koopappartementen en 18 koopwoningen) voorlopig opgeleverd:



5.2.1. ZONHOVEN, HERESTRAAT

Oplevering **25.10.2019**

Bouw van **14 koopappartementen en 4 woningen**

Architect: **De Gouden Liniaal architecten**

Aannemer: **Hemar Construct nv**

Uitvoeringstermijn: **460 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **2.670.498,28**

Percentage VA's: **1,79%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. Prijssherziening: **2.718.230,14 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. Prijssherziening: **2.822.232,81 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **100,12% (2.714.871,79)**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijssherziening: **156.790,71 euro**



5.2.2. HOUTHALEN - LILLO, VIJFEINDESTRAAT, REEKS A

Oplevering **25.11.2019**

Bouw van **8 koopwoningen**

Architect: **Do Modus architectenbureau**

Aannemer: **THV Jan Nullens bvba – IB-Projects bvba**

Uitvoeringstermijn: **498 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **1.212.732,84**

Percentage VA's: **5,96%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. Prijsherziening: **1.285.069,88 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. Prijsherziening: **1.293.311,43 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **117,60% (1.092.769,23)**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **161.663,93 euro**



5.2.3. LUMMEN, ALEX JENKINSSTRAAT

Oplevering **27.11.2019**

Bouw van **6 koopwoningen**

Architect: **PCp architecten**

Aannemer: **Reynders Louis bouwbedrijf nv**

Uitvoeringstermijn: **524 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **857.141,03 euro**

Percentage VA's: **2,25%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. Prijsherziening: **939.575,58 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. Prijsherziening: **950.487,26 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **109,30% (859.599,11)**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **158.414,54 euro**

5.3. DEFINITIEVE OPLEVERING

5.3.1. BERINGEN, WATERSTRAAT, REEKS A

Definitieve oplevering 03.05.2019
Voorlopige oplevering 30.03.2018
Bouw van **6 koopwoningen**
Architect: **Enkels - Strackx architecten**
Aannemer: **Hemar Construct nv**

5.3.2. HOUTHALEN, WEYGAARDSTRAAT, REEKS A

Definitieve oplevering 02.10.2019
Voorlopige oplevering 20.04.2018
Bouw van **9 koopwoningen**
Architect: **De Gouden Liniaal architecten**
Aannemer: **Gemoco nv**

5.3.3. 1. LEOPOLDSBURG, BOSKANT, REEKS A

Definitieve oplevering 10.07.2019
Voorlopige oplevering 27.04.2018
Bouw van **16 koopwoningen**
Architect: **Ardesc architecten**
Aannemer: **Hoedemakers nv**

5.3.4. LEOPOLDSBURG, BOSKANT, REEKS C

Definitieve oplevering 08.07.2019
Voorlopige oplevering 25.05.2018
Bouw van **9 koopwoningen**
Architect: **Nijsen - Jannis architecten**
Aannemer: **Hemar Construct nv**

5.3.5. LEOPOLDSBURG, BOSKANT, REEKS B

Definitieve oplevering 12.12.2019
Voorlopige oplevering 06.07.2018
Bouw van **23 koopwoningen**
Architect: **Smits - Leysen architecten**
Aannemer: **Wienen nv**

5.3.6. HEUSDEN, KLEUTERWEG, REEKS A

Definitieve oplevering 16.01.2020
Voorlopige oplevering 14.12.2018
Bouw van **12 koopwoningen en 4
koopappartementen**
Architect: **Q-bus architecten**
Aannemer: **Hemar Construct nv**

5.4. VASTSTELLING VERKOOPPRIJZEN.

Van volgende woningen werden in 2019 de definitieve verkoopprijzen vastgesteld:

5.4.1. ZONHOVEN CENTRUM, HERESTRAAT, 4 WONINGEN + 14 APPARTEMENTEN

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
1	Herestraat 95	E 3/5	Half-open bebouwing 3 slpk, carport, 120 m ²	216.000,00	38.400,00	16.185,60	270.585,60
2	Herestraat 97	E 3/5	Half-open bebouwing 3 slpk, carport, 120 m ²	216.000,00	34.050,00	16.081,20	266.131,20
3	Herestraat 99	E 3/5	Half-open bebouwing 3 slpk, carport, 120 m ²	216.000,00	29.850,00	15.800,40	261.650,40
4	Herestraat 101	E 3/5	Half-open bebouwing 3 slpk, carport, 120 m ²	216.000,00	25.050,00	15.685,20	256.735,20
0.1	Herestraat 103	A 2/4	Appartement 2 slpk, garage, 91 m ²	168.600,00	25.833,57	12.334,41	206.767,97
0.2	Herestraat 105	A 2/4	Appartement 2 slpk, garage, 91 m ²	168.600,00	24.813,39	12.309,92	205.723,31
0.3	Herestraat 105 A	A 2/4	Appartement 2 slpk, garage, 93 m ²	171.600,00	24.945,02	12.385,08	208.930,10
0.4	Herestraat 107 A	A 2/4	Appartement 2 slpk, garage, 93 m ²	171.600,00	26.557,56	12.423,78	210.581,34
0.5	Herestraat 109/1	A 2/4	Appartement 2 slpk, garage, 93 m ²	171.600,00	28.038,47	12.459,32	212.097,79
1.1	Herestraat 103 A/1	A 2/4	Appartement 2 slpk, garage, 91 m ²	168.600,00	22.476,85	12.253,84	203.330,69
1.2	Herestraat 103 A/2	A 2/4	Appartement 2 slpk, garage, 91 m ²	168.600,00	22.312,30	12.249,90	203.162,20
1.3	Herestraat 107/1	A 2/4	Appartement 2 slpk, garage, 93 m ²	171.600,00	22.805,94	12.333,74	206.739,68
1.4	Herestraat 107/2	A 2/4	Appartement 2 slpk, garage, 93 m ²	171.600,00	22.608,48	12.329,00	206.537,49
1.5	Herestraat 109/2	A 2/4	Appartement 2 slpk, garage, 93 m ²	171.600,00	22.904,66	12.336,11	206.840,78
2.1	Herestraat 103 A/3	A 2/4	Appartement 2 slpk, garage, 91 m ²	168.600,00	22.970,48	12.265,69	203.836,17
2.2	Herestraat 103 A/4	A 2/4	Appartement 2 slpk, garage, 91 m ²	168.700,00	22.114,85	12.247,56	203.062,40
2.3	Herestraat 107/3	A 3/5	Appartement 3 slpk, garage, 98 m ²	177.900,00	23.661,57	12.685,48	214.247,05
2.4	Herestraat 109/3	A 1/2	Appartement 1 slpk, garage, 66 m ²	129.200,00	17.046,86	9.557,92	155.804,79

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **263.775,60 euro**.

De gemiddelde verkoopprijs (appartement + grond + BTW) bedraagt **203.404,41 euro**.

5.4.2. LUMMEN CENTRUM, VERKAVELING JENKINS, 6 WONINGEN (RECHT VAN OPSTAL)

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
A1	Alex Jenkinsstraat 11	E 3/5	Half-open bebouwing 3 slpk, garage, 111 m ²	190.800,00	44.508,60	12.211,20	247.519,80
A2	Alex Jenkinsstraat 13	E 3/5	Gesloten bebouwing 3 slpk, garage, 104 m ²	185.400,00	35.071,65	11.865,60	232.337,25
A3	Alex Jenkinsstraat 15	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 110 m ²	190.800,00	47.184,75	12.211,20	250.195,95
B1	Alex Jenkinsstraat 17	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 110 m ²	190.800,00	40.001,40	12.211,20	243.012,60
B2	Alex Jenkinsstraat 19	E 3/5	Gesloten bebouwing, 3 slpk, garage, 111 m ²	185.400,00	29.437,65	11.865,60	226.703,25
B3	Alex Jenkinsstraat 21	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 111 m ²	190.800,00	40.705,65	12.211,20	243.716,85

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **240.580,95 euro**.

5.4.3. HOUTHALEN CENTRUM, VIJFEINDESTRAAAT, 8 WONINGEN

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
1	Vijfeindestraat 8a	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 101 m ²	180.264,00	44.736,00	14.400,00	239.400,00
2	Vijfeindestraat 8	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 117 m ²	187.320,00	41.280,00	14.630,40	243.230,40
3	Vijfeindestraat 6a	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 101 m ²	180.312,00	41.088,00	14.169,60	235.569,60
4	Vijfeindestraat 6	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 117 m ²	186.936,00	34.464,00	14.169,60	235.569,60
5	Vijfeindestraat 4a	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 101 m ²	180.336,00	32.064,00	13.593,60	225.993,60
6	Vijfeindestraat 4	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 117 m ²	187.488,00	35.712,00	14.284,80	237.484,80
7	Vijfeindestraat 2a	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 101 m ²	180.600,00	40.800,00	14.169,60	235.569,60
8	Vijfeindestraat 2	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 117 m ²	187.488,00	42.912,00	14.745,60	245.145,60

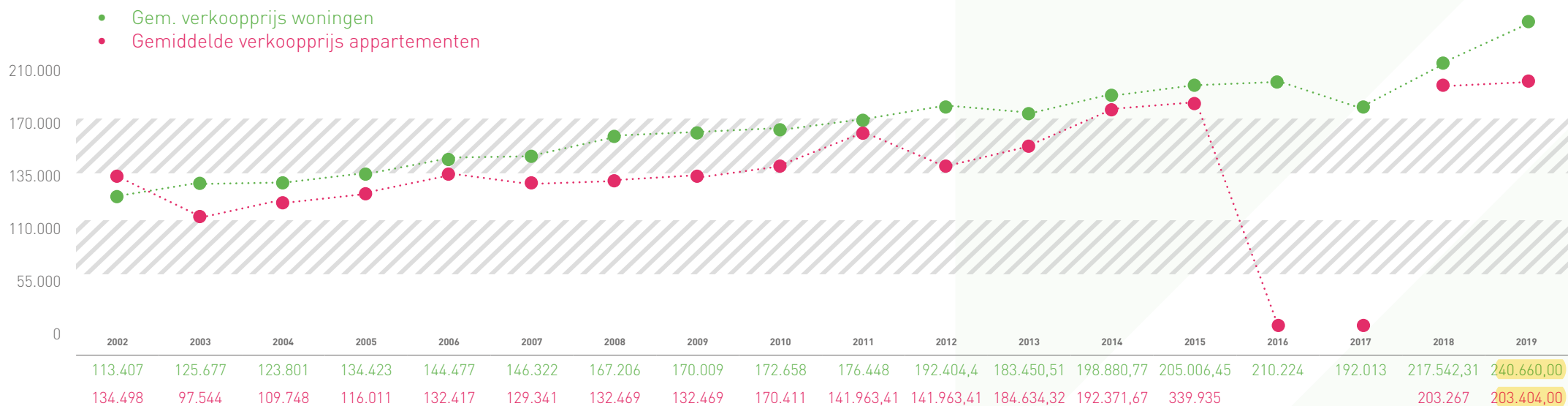
De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **237.245,40 euro**.

5.4.4 TESSENDERLO CENTRUM, SCHOTERMOLLEN, 8 WONINGEN (RECHT VAN OPSTAL)

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
W1	Schotermolen 33	E 2/4	Half-open bebouwing, 2 slpk, garage, 100 m²	176.400,00	36.000,00	11.289,60	223.689,60
W2	Schotermolen 31	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 108 m²	179.100,00	40.000,00	11.462,40	230.562,40
W3	Schotermolen 29	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 114 m²	186.300,00	40.000,00	11.923,20	238.223,20
W4	Schotermolen 27	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 108 m²	179.100,00	40.000,00	11.462,40	230.562,40
W5	Schotermolen 25	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 114 m²	186.300,00	40.000,00	11.923,20	238.223,20
W6	Schotermolen 23	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 108 m²	179.100,00	40.000,00	11.462,40	230.562,40
W10	Schotermolen 15	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 114 m²	186.300,00	40.000,00	11.923,20	238.223,20
W11	Schotermolen 13	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 108 m²	179.100,00	40.000,00	11.462,40	230.562,40

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **232.576,10 euro**.

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





5.5. SUBSIDIES EN BELASTINGVERMINDERING

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

Voor het project Zonhoven Herestraat werden er volgende subsidies toegekend:

- Korting op onroerende voorheffing voor verlaagd E-peil (Vlaamse Overheid) (enkel woningen)

Voor de overige projecten uitgevoerd in 2019 werden er geen subsidies toegekend.

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

5.6. TOEWIJZINGSPROCEDURE

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

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

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

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

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

5.7. GEMIDDELDE WACHTTIJD

PROJECTEN OPGELEVERD 2019	GEMIDDELDE WACHTTIJD IN MAANDEN (INSCHRIJVING <-> VOORLOPIGE OPLEVERING)
ZONHOVEN, Herestraat - 14 appartementen	+/- 24 mnd
ZONHOVEN, Herestraat - 4 woningen	+/- 80 mnd
LUMMEN, Jenkins - 6 woningen	+/- 41 mnd
HOUTHALEN - LILLO, Vijfeindestraat - 8 woningen	+/- 69 mnd
Gemiddelde wachttijd kopers 2019	+/- 45 MND

5.8. E-PEIL EN K-PEIL

De projecten gerealiseerd in 2019 behalen elk een goed E-peil en K-peil.

 = met PV panelen

PROJECTEN VOORUITZIEN 2019	E-PEIL MAX	E-PEIL	K-PEIL MAX	K-PEIL
 Zonhoven, Herestraat	60	46	40	29
 Houthalen – Lillo, Vijfeindestraat	50	38	40	33
 Lummen – Alex Jenkinsstraat	50	36	40	30
Gemiddeld	53	40	40	31

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 40 en K 31 bekomen. Dit is 25% beter dan de maximale vereiste waardes die door de overheid opgelegd zijn.

5.9. VERKOOPAKTES

In de loop van 2019 werden **60 verkoopaktes** voor een groepsbouwwoning / appartement / kavel / wederverkoop verleden. 10 kopers leenden via een externe kredietinstelling.

5.9.1. HEUSDEN, KLEUTERHOF, REEKS A – 12 WONINGEN + 4 APPARTEMENTEN

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
A1	E 2/4	Kleuterhof 18	3550	Heusden-Zolder	225.806,40	Vastgoedtransacties te Genk op 07/01/2019
A2	E 2/4	Kleuterhof 17	3550	Heusden-Zolder	220.849,80	Vastgoedtransacties te Genk op 07/01/2019
B1	E 2/4	Kleuterhof 16	3550	Heusden-Zolder	223.853,80	Vastgoedtransacties te Genk op 01/03/2019
B2	E 2/4	Kleuterhof 15	3550	Heusden-Zolder	235.419,20	Vastgoedtransacties te Genk op 01/03/2019
D1	E 2/4	Kleuterhof 9	3550	Heusden-Zolder	201.979,78	Vastgoedtransacties te Genk op 07/01/2019
D2	E 2/4	Kleuterhof 8	3550	Heusden-Zolder	193.343,98	Vastgoedtransacties te Genk op 01/03/2019
D3	E 2/4	Kleuterhof 7	3550	Heusden-Zolder	193.350,78	Vastgoedtransacties te Genk op 07/01/2019
D4	E 2/4	Kleuterhof 6	3550	Heusden-Zolder	193.425,78	Vastgoedtransacties te Genk op 07/01/2019
D5	E 2/4	Kleuterhof 5	3550	Heusden-Zolder	220.345,38	Vastgoedtransacties te Genk op 07/01/2019
E1	E 2/4	Kleuterhof 27	3550	Heusden-Zolder	218.450,81	Notaris Verlinden te Heusden-Zolder 09/04/2019
E2	E 2/4	Kleuterhof 28	3550	Heusden-Zolder	206.885,81	Vastgoedtransacties te Genk op 07/01/2019
E3	E 2/4	Kleuterhof 29	3550	Heusden-Zolder	224.445,21	Vastgoedtransacties te Genk op 07/01/2019
C1a	A 2/3	Kleuterhof 22/2	3550	Heusden-Zolder	174.782,35	Vastgoedtransacties te Genk op 07/01/2019
C1b	A 2/3	Kleuterhof 22/12	3550	Heusden-Zolder	174.782,35	Vastgoedtransacties te Genk op 07/01/2019
C2a	A 2/3	Kleuterhof 22/1	3550	Heusden-Zolder	174.782,35	Vastgoedtransacties te Genk op 07/01/2019
C2b	A 2/3	Kleuterhof 22/11	3550	Heusden-Zolder	174.782,35	Vastgoedtransacties te Genk op 07/01/2019

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **213.179,73 euro**.

De gemiddelde verkoopprijs (appartement + grond + BTW) bedraagt **174.782,35 euro**.

5.9.2. ZONHOVEN, HERESTRAAT, REEKS A – 4 WONINGEN + 14 APPARTEMENTEN

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
1	E 3/5	Herestraat 95	3520	Zonhoven	270.585,60	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
2	E 3/5	Herestraat 97	3520	Zonhoven	266.131,20	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
3	E 3/5	Herestraat 99	3520	Zonhoven	261.650,40	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
4	E 3/5	Herestraat 101	3520	Zonhoven	256.735,20	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
0.1	A 2/4	Herestraat 103	3520	Zonhoven	206.767,97	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
0.2	A 2/4	Herestraat 105	3520	Zonhoven	205.723,31	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
0.3	A 2/4	Herestraat 105 A	3520	Zonhoven	208.930,10	Vastgoedtransacties te Genk op 24/12/2019
0.4	A 2/4	Herestraat 107 A	3520	Zonhoven	210.581,34	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
0.5	A 2/4	Herestraat 109/1	3520	Zonhoven	212.097,79	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
1.1	A 2/4	Herestraat 103 A/1	3520	Zonhoven	203.330,69	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
1.2	A 2/4	Herestraat 103 A/2	3520	Zonhoven	203.162,20	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
1.3	A 2/4	Herestraat 107/1	3520	Zonhoven	206.739,68	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
1.4	A 2/4	Herestraat 107/2	3520	Zonhoven	206.537,49	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
1.5	A 2/4	Herestraat 109/2	3520	Zonhoven	206.840,78	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
2.1	A 2/4	Herestraat 103 A/3	3520	Zonhoven	203.836,17	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
2.2	A 2/4	Herestraat 103 A/4	3520	Zonhoven	203.062,40	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
2.3	A 3/5	Herestraat 107/3	3520	Zonhoven	214.247,05	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019
2.4	A 1/2	Herestraat 109/3	3520	Zonhoven	155.804,79	Vastgoedtransacties te Genk op 29/11/2019

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **263.775,60 euro**.

De gemiddelde verkoopprijs (appartement + grond + BTW) bedraagt **203.404,41 euro**.

5.9.3. LUMMEN CENTRUM, ALEX JENKINSSTRAAT, REEKS A – 6 WONINGEN – RECHT VAN OPSTA

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
A1	E 3/5	Alex Jenkinsstraat 11	3560	Lummen	247.519,80	Notaris Jan Lambrecht te Lummen op 10/12/2019
A2	E 3/5	Alex Jenkinsstraat 13	3560	Lummen	232.337,25	Notaris Jan Lambrecht te Lummen op 10/12/2019
A3	E 3/5	Alex Jenkinsstraat 15	3560	Lummen	250.195,95	Notaris Jan Lambrecht te Lummen op 10/12/2019
B1	E 3/5	Alex Jenkinsstraat 17	3560	Lummen	243.012,60	Notaris Jan Lambrecht te Lummen op 10/12/2019
B2	E 3/5	Alex Jenkinsstraat 19	3560	Lummen	226.703,25	Notaris Jan Lambrecht te Lummen op 10/12/2019
B3	E 3/5	Alex Jenkinsstraat 21	3560	Lummen	243.716,85	Notaris Jan Lambrecht te Lummen op 10/12/2019

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond aan gemeente Lummen + BTW) bedraagt **240.580,95 euro**.

5.9.4. HOUTHALEN-LILLO, VIJFEINDESTRAAT, REEKS A – 8 WONINGEN

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
1	E 3/4	Vijfeindestraat 8a	3530	HOUTHALEN-HELCHTEREN	239.400,00	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2019
2	E 3/5	Vijfeindestraat 8	3530	HOUTHALEN-HELCHTEREN	243.230,40	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2019
3	E 3/4	Vijfeindestraat 6a	3530	HOUTHALEN-HELCHTEREN	235.569,60	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2019
4	E 3/5	Vijfeindestraat 6	3530	HOUTHALEN-HELCHTEREN	235.569,60	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2019
5	E 3/4	Vijfeindestraat 4a	3530	HOUTHALEN-HELCHTEREN	225.993,60	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2019
6	E 3/5	Vijfeindestraat 4	3530	HOUTHALEN-HELCHTEREN	237.484,80	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2019
7	E 3/4	Vijfeindestraat 2a	3530	HOUTHALEN-HELCHTEREN	235.569,60	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2019
8	E 3/5	Vijfeindestraat 2	3530	HOUTHALEN-HELCHTEREN	245.145,60	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2019

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **237.245,40 euro**.

5.9.5. WEDERINKOOPAKTES

In 2019 heeft de Raad van Bestuur toestemming gegeven tot **12 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.

Verwervingen/wederinkopen en wederverkopen van groepsbouwwoningen door Vooruitzien in 2019:

LOCATIE				OPP M ²	OORSPRONKE- LIJKE PRIJS	WEDERINKOOP- PRIJS	DATUM WEDERINKOOP	NIEUWE VERKOOPPRIJS	DATUM WEDERVERKOOP
STEENKOOLWIJK 34	3945	HAM-OOSTHAM		428.00	223.314,20	235.544,20	16/01/2019	239.646,20	02/04/2019
BOSKREKELSTRAAT 31	3520	ZONHOVEN		288.00	193.645,83	219.241,74	29/01/2019	223.350,00	29/01/2019
HET HOF 24	3580	BERINGEN		540.00	212.329,09	231.100,00	01/04/2019	234.100,00	01/04/2019
KLAUWIERSTRAAT 8	3970	LEOPOLDSBURG		380.00	187.597,60	198.597,00	25/04/2019	205.596,12	13/06/2019
KORENSTRAAT 26	3945	HAM-KWAADMECHELEN	740/10.000 sten 2.508.00		244.551,84	252.000,00	04/07/2019	255.500,00	09/08/2019
HAMSESTEENWEG 12/2	3971	LEOPOLDSBURG-HEPPEN	187/10.000 sten 1.982.00		163.430,80	195.000,00	08/07/2019	199.500,00	18/07/2019
KOLDERHOF 14/12	3550	HEUSDEN-ZOLDER	285/5.265 sten 3.496.00 285/10.000 sten 8.610.00		207.064,50	209.000,00	06/08/2019	213.000,00	12/06/2019
GASTON OEYENSTRAAT 1	3970	LEOPOLDSBURG		174.00	200.301,11	217.000,00	24/10/2019	222.000,00	11/09/2019
BLEKERSTRAAT 9	3980	TESSENDERLO		335.00	201.343,50	222.233,00	28/11/2019	226.733,00	28/11/2019
KORENSTRAAT 24	3945	HAM-KWAADMECHELEN		133.33	231.687,84	249.197,01	19/12/2019	255.000,00	19/12/2019
KERKPLEIN 25	3582	BERINGEN-KOERSEL		113.00	191.339,01	208.400,00	30/12/2019	212.400,00	30/12/2019
KERKPLEIN 17	3582	BERINGEN-KOERSEL		195.00	210.429,61	226.500,00	30/12/2019	230.500,00	30/12/2019

5.10. AANDUIDING ONTWERPERS VAN WONINGEN

Voor volgende projecten werden architecten of ontwerp bureaus aangeduid:

5.10.1. HEUSDEN – ZOLDER, AANHOFSTRAAT (ONDERHANDELINGS-PROCEDURE ZONDER VOORAFGAANDE BEKENDMAKING)

- 9 koopappartementen en 9 huurappartementen
- PCp architecten uit Genk

5.10.2. HAM, STAATSBAAN (ONDERHANDELINGSPROCEDURE ZONDER VOORAFGAANDE BEKENDMAKING)

- 9 koopappartementen en 9 huurappartementen
- A-tech architecten uit Beringen

PROCEDURE:

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

- een mededingingsprocedure met onderhandeling (2-trapsprocedure)
- 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





5.11. AANDUIDING ONTWERPERS STEDENBOUWKUNDIGE VISIE / STRUCTUURSCHETS

Er werden geen studiebureaus aangeduid.

5.12. GOEDKEURING AANBESTEDING GROEPSBOUWWONINGEN

In 2019 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO, EXCL. BTW
13.03.2019	Beringen – Leopoldsburg, Heidevijverstraat en Pater Asteerstraat	6 koopwoningen	Vandekerkhof nv	894.995,70
17.06.2019	Zonhoven, Moenshof	18 koopappartementen	Wienen nv	2.904.668,11
07.08.2019	Beringen – Koersel, Bugtenpad	6 koopwoningen	Reynders Louis bouwbedrijf nv	909.814,47
11.09.2019	Beringen – Paal, Tervant	9 koopwoningen en 6 huurappartementen (Kantonnale Bouwmaatschappij)	Bouwbedrijf Janssen nv	2.193.291,26
11.09.2019	Houthalen, Braambesstraat	13 koopwoningen	Wienen nv	1.716.420,95
11.12.2019	Beringen, Brouwershuis	13 koopwoningen	Hemar Construct nv	2.089.446,59

5.13. GOEDKEURING LANDMETER JAAR 2019-2021

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
11.09.2019	Verschillende locaties	Landmeting, uitzetten percelen, plaatsen paalstenen enz.	S.T.W. Studiebureau bvba	34.650,00 excl. 21% btw 41.926,50 incl. 21% btw

Huidig raamcontract verloopt op 01/09/2021.

5.14. AANDUIDING ONTWERPERS VAN WEGENIS

In 2019 werden volgende ontwerp bureaus aangeduid:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
14.08.2019	Ham, Gerhoevenstraat	Ontwerp omgevingsinrichting, wegen- en rioleringswerken	Groep Infrabo	Coëfficiënt = 0,9

5.15. GOEDKEURING AANBESTEDING WEGENIS, INFRASTRUCTUUR EN OMGEVINGSWERKEN

In 2019 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
07.08.2019	Beringen – Paal, Tervant	Omgevingsinrichting, wegen- en riole-ringswerken	Gys Leo bvba	218.627,39 excl. 21% btw
11.09.2019 (heraanbesteding)	Ham Allerheiligenberg	Omgevingsinrichting, wegen- en riole-ringswerken	Dilissen bvba	816.053,20 excl. 21% btw

5.16. AANDUIDING MILIEU HYGIËNISCH ONDERZOEK

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
07.07.2017	Verschillende locaties	Opmaak grondverzetsrapport en conform-verklaring	Profex	7.695,00 excl. 21% btw 9.310,95 incl. 21% btw

Huidig raamcontract verloopt op 30/06/2021.

5.17. AANDUIDING GRONDSONDERING

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
15.03.2017	Verschillende locaties	Grondsonderingen	SGS	8.672,92 excl. 21% btw 10.494,23 incl. 21% btw

Huidig raamcontract verloopt op 19/03/2021.

5.18. AANDUIDING VC VERSLAGGEVER: ONTWERP EN VERWEZENLIJING

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
01/02/2017	Verschillende locaties	Veiligheidscoördinatie ontwerp	X-Eco	0,015 %
01/02/2017	Verschillende locaties	Veiligheidscoördinatie verwezenlijking	X-Eco	0,12 %

Huidig raamcontract verloopt op 01/02/2021.

5.19. AANDUIDING ARCHEOLOGISCHE PROSPECTIE

In 2019 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
13.03.2019	Ham, Allerheiligenberg	Vlakdekkende opgraving	AE-group bvba	236.475,14
19.03.2019	Beringen – Koersel, Brouwershuis	Archeologienota incl. terreinonderzoek	Archebo bvba	20.580,89
19.03.2019	Houthalen – Helchteren, Kakelhof	Archeologienota incl. terreinonderzoek	Archebo bvba	13.040,41
11.09.2019	Zonhoven, Lichtebergweg	Archeologienota incl. terreinonderzoek	Archebo bvba	33.913,88

5.20. AANDUIDING MAAIEN EN VRIJMAKEN TERREINEN OKTOBER 2018-2020

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
12/09/2018	Verschillende locaties	Maaien, vrijmaken terreinen	Groencreatie Vermeer bvba	11.620,00 excl. 21% btw 14.060,20 incl. 21% btw

Huidig raamcontract verloopt op 01/10/2020.



6. HYPOTHECAIR KREDIET

6. HYPOTHECAIR KREDIET

6.1. VOORWAARDEN VOOR EEN VMSW - LENING

Als gevolg van het leningenbesluit en de jaarlijkse indexatie werden de voorwaarden voor een hypothecair krediet als volgt aangepast voor CLUSTER 1 (begin 2020):

1.

De ontleners moet op de referentiedatum, vertrekkende van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting, een belastbaar inkomen hebben gehad dat niet minder bedraagt dan **9.725,00 euro** en niet meer dan:

38.860,00 euro voor alleenstaanden zonder personen ten laste;

42.740,00 euro voor alleenstaande gehandicapte zonder personen ten laste;

58.284,00 euro in alle andere gevallen.

Deze maximumbedragen worden verhoogd met **3.881,00 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.

6.2. LENINGSMODALITEITEN

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

In 2019 werden er **50** sociale VMSW-leningen **verleden** voor de verkoop van **60** groepsbouwwoningen/appartementen/kavels.

De andere lening werd elders aangegaan. De gemiddelde rentevoet voor groepsbouw bedroeg in 2019: **2,00 %**.

In 2019 zijn er **83** leningsakten **ondertekend** voor individuele verrichtingen.

De gemiddelde rentevoet voor individuele verrichtingen bedroeg in 2019: **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 2019 tussen **1,55% en 0,34%**.







7. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN

7. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN VIA VOORUITZIEN

7.1. GROEPSBOUW

In de loop van 2019 werden **50** VMSW-leningsaktes verleden voor de verkoop van 60 groepsbouwwoningen van Vooruitzien. Het **totaal beleend bedrag bedraagt 10.602.146,20 euro.**

7.2. OVERIGE LENINGEN

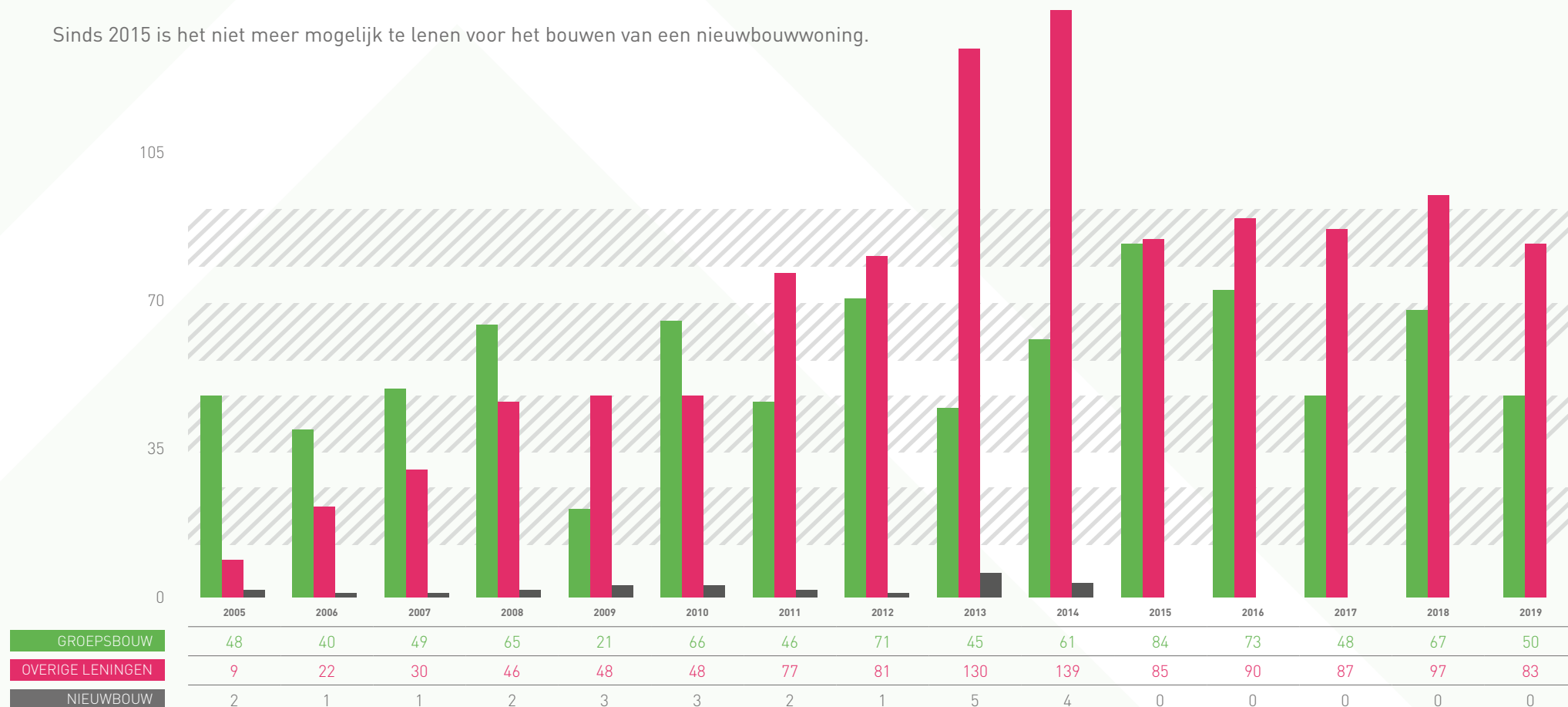
In 2019 werden **83** leningsaktes ondertekend voor de aankoop, verbetering, aankoop met verbetering, behoud, overname en dit voor een totaal bedrag van **12.716.212,00 euro.**

7.3. GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE LENINGEN

GEMEENTE	AANTAL GROEPSBOUWLENINGEN	AANTAL OVERIGE LENINGEN	TOTAAL
Beringen	1	27	28
Ham	1	1	2
Heusden-Zolder	17	21	38
Houthalen-Helchteren	8	8	16
Leopoldsburg	3	5	8
Lummen	3		3
Tessenderlo		2	2
Zonhoven	17	2	19
TOTAAL WERKGEBIED VOORUITZIEN	50	66	116
Genk		3	3
Zutendaal		1	1
Merksem		1	1
Hasselt		5	5
Hechtel		3	3
Halen		2	2
Vorst-Laakdal		1	1
Kinrooi		1	1
TOTAAL	50	83	133

7.4. VERGELIJKING VAN HET AANTAL VERLEDEN LENINGENDOSSIERIERS

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



7.5. ONDERLINGE VERHOUDING VOLGENS PERCENTAGE

GROEPSBOUW OVERIGE LENINGEN







8. VERSLAGGEVING

8. VERSLAGGEVING

8.1. BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK

Conform artikel 661,6 ° van de wet van 7 mei 1999 houdende het wetboek van vennootschappen, aangepast door de wet van 23 januari 2001 en overeenkomstig artikel 12 van de statuten brengt de raad van bestuur van Vooruitzien verslag uit over het sociaal oogmerk van de vennootschap.

De raad van bestuur bevestigt dat tijdens het dienstjaar 2018, toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk, zoals bepaald in artikel 4 van de statuten: De vennootschap heeft als doel:

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

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

3° **gronden en panden te verwerven** voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van sociale kavels.
Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

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

Naast de verkoop van 60 sociale koopwoningen en de bemiddeling van 131 Vlaamse woonleningen van Vmsw investeerde Vooruitzien in 2019 voor 10.708.636 euro in nieuwe bouwprojecten. Deze investeringen zijn gefinancierd met eigen middelen.

Er werd een bedrag uitbetaald van 881 euro aan dividenden. De overige winst wordt integraal gebruikt om te investeren in het sociaal oogmerk van de vennootschap.

Er werd op toegezien dat de **werkingskosten en bezoldigingen** noodzakelijk voor de goede uitvoering van het maatschappelijk doel van de maatschappij goed werden besteed.

Deze kosten staan in verhouding met de **opbrengsten en zijn niet buitensporig**. De opbrengsten worden integraal aangewend om het sociaal oogmerk te verwezenlijken.

Na onderzoek van de rekeningen besluiten de leden van de raad van bestuur dat de uitgaven inzake investeringen, de werkingskosten en de bezoldigingen bestemd zijn om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De directeur de voorzitter

Bert Cox Jos Ooms

8.2. 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 2020 bedraagt 15.651.038 euro. Vooruitzien heeft voldoende nieuwe projecten in planning staan.

De prognose voor realisaties sociale koop van Vooruitzien bedraagt :

JAAR	2020	2021	2022
aantal	60	107	145

Op de volgende pagina's een samenvatting van de evolutie van de financiële draagkracht van Vooruitzien:

Een negatieve vrije cashflow is een normaal beeld bij een koopmaatschappij, omdat de periodieke uitgaven grotendeels gedragen worden door de eenmalige inkomsten uit verkopen.

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



8.2.1 FINANCIËLE PLANNING 2019 SHM 9710: VOORUITZIEN

Tabel 1 toont dat de liquide middelen van SHM Vooruitzien een stijgend verloop kennen. Nagenoeg de volledige stijging wordt gerealiseerd in 2022, zowel de periode ervoor als erna laat een daling opmeten.

In tabel 2 wordt met vrije cashflow de periodieke inkomsten en uitgaven bedoeld, en met investeringscashflow de eenmalige inkomsten en uitgaven.

De vrije cashflow is voor een zuivere koopmaatschappij die uitsluitend met eigen middelen financiert beperkt. Voor SHM Vooruitzien komt dit neer op het saldo van de werkingskosten enerzijds en anderzijds de vergoeding van VMSW voor kredietverstrekking en de ontvangst van boetes op wederverkoop. De eerste vijf jaar draait dit ongeveer break-even.

De investeringscashflow heeft een beduidend grotere impact op het verloop van

de liquide middelen dan de vrije cashflow. Doordat de SHM enkel met eigen middelen financiert schommelt deze kasstroom enorm. In 2019 werd er beduidend meer geïnvesteerd dan verkocht, in 2020 en 2021 wordt er zowel veel geïnvesteerd als ontvangen, en in 2022 en 2023 worden er minder investeringen opgenomen, maar wordt er wel nog ontvangen (wat eerder al was geïnvesteerd).

Het is onwaarschijnlijk dat de piek in 2022 zich zal manifesteren zoals weergegeven in tabel 2, in werkelijkheid zal deze normaal afgevlakt worden: er zullen koopprojecten vertraging oplopen zodat de inkomsten later ontvangen worden, en er zullen daarnaast ook meer nieuwe investeringen bijkomen dan momenteel voorzien is (zo ver in de toekomst voorziet de planning nagenoeg geen projecten, wat voor SHM's die geen leningen hebben een vertekenend beeld geeft).

Deze nuancering neemt niet weg dat er een (uitgesproken) stijging van de liquide middelen wordt verwacht, en dat Vooruitzien een financieel gezonde SHM is.

Tabel 1: Overzicht liquide middelen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
LIQUIDE MIDDELEN 01/01	21.247.931	18.454.089	15.651.038	17.760.359	36.461.468	40.565.117	40.543.402	40.508.733	40.449.213	40.388.424
RC VMSW	20.829.540	18.293.903	15.487.915	17.593.974	36.291.756	40.392.010	40.366.833	40.328.632	40.265.510	40.201.047
RC NIET-VMSW	418.391	160.186	163.123	166.385	169.713	173.107	176.569	180.101	183.703	187.377

Tabel 2: Totale werking (TW = HW + NP)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
LIQUIDE MIDDELEN 01/01	21.247.931	18.454.089	15.651.038	17.760.359	36.461.468	40.565.117	40.543.402	40.508.733	40.449.213	40.388.424
VRIJE CASHFLOW	-952	-26.029	-2.767	8.121	22.419	-21.715	-34.669	-59.520	-60.789	-62.079
INVESTERINGSCASHFLOW	-2.792.891	-2.777.022	2.112.088	18.692.989	4.081.230	0	0	0	0	0
LIQUIDE MIDDELEN 31/12	18.454.089	15.651.038	17.760.359	36.461.468	40.565.117	40.543.402	40.508.733	40.449.213	40.388.424	40.326.345

Tabel 3: Verkoop woningen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
#KOOPWONINGEN	34	66	107	145	30	0	0	0	0	0
TOTAAL BEDRAG	7.642.647	19.941.846	23.239.147	8.001.105	5.896.333	0	0	0	0	0

Tabel 4: Investeringsuitgaven met eigen middelen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
TOTALE WERKING	10.359.111	21.390.832	20.894.668	9.028.106	1.756.140	0	0	0	0	0
HISTORISCHE WERKING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NIEUWE PROJECTEN	10.359.111	21.390.832	20.894.668	9.028.106	1.756.140	0	0	0	0	0

8. VERSLAGGEVING

8.3. JURIDISCHE PROCEDURE

Beringen, Het Hof, Vooruitzien versus Hemar Construct en A20 architecten

Op 02/07/2018 was er een schadegeval / ongeval met losgekomen plafondpleister in de Hofstraat 26 in Beringen.

Deze woning is 4 jaar oud (de voorlopige oplevering is van 2015).

Het bouwproject Het Hof reeks B bestaat uit 17 koopwoningen en 6 huurwoningen.

Een overzicht van de acties van Vooruitzien :

- Vooruitzien heeft via Gevaco een dagvaarding in kortgeding gevraagd t.o.v. aannemer en architect :
- Vooruitzien verzocht via kortgeding om een gerechtelijke expert aan te duiden om een antwoord te geven aan volgende vragen :
 - Te onderzoeken wat de oorzaak was van het schadegeval;
 - Om te onderzoeken of in de andere woningen in Hofstraat het pleisterwerk correct is uitgevoerd.

De kortgedingrechter heeft een uitspraak gedaan op 24.07.2018.

De rechter heeft geoordeeld dat niet alleen de woning waarin het schadegeval zich heeft voorgedaan door een deskundige moet onderzocht worden, maar ook alle andere aangehaalde woningen, waarover er tussen de partijen discussie werd gevoerd.

De rechtbank heeft gekozen voor deskundige Frank Vanthoor uit Genk.

De deskundige heeft in alle woningen hechtings-

proeven laten uitvoeren door WTCB.

In de woningen met een slecht resultaat werden de plafonds in juli en augustus 2019 verwijderd.

In augustus en september 2019 werden alle verwijderde plafonds en boorgaten terug hersteld door Hemar Construct.

Vooruitzien is nog in afwachting over een uitspraak van deskundige ivm de herstelkosten (verfwerken) en eventuele genotsderving.

Ham, Allerheiligenberg wegeniswerken, Vooruitzien versus aannemer Superbeton

Het bouw- en infrastructuurproject Ham, Allerheiligenberg is een bouwproject in samenwerking met de Kantonnale bouwmaatschappij en de gemeente Ham

Vooruitzien bouwt 29 koopwooneenheden.

KBM bouwt 16 huurwooneenheden.

De gemeente Ham verkoopt 9 kavels.

De stedenbouwkundige vergunning van 24/07/2017 voor de aanvraag van technische werken, wegenisaanleg en ontbossing van het perceel verplicht de bouwheer (= Vooruitzien) om tot een archeologisch vooronderzoek.

Vooruitzien bestelde de wegeniswerken, rioleeringswerken, omgevingswerken en het archeologisch onderzoek bij de laagste bidder, zijnde Superbeton bvba uit Herselt op 6.03.2018.

Het bestelbedrag was 1.050.663,96 euro (incl Btw)

Vooruitzien heeft de opdracht eenzijdig verbroken in december 2019 omwille van volgende redenen :

1. In een e-mailbericht van 13 september 2018 stelde de BVBA Superbeton (bij monde van de heer Frederik Laeremans) het volgende voor aan het studiebureau archeologie: "Kunnen we de boringen niet op papier doen en gewoon zo nota aanpassen".

Tijdens de vergadering van 21 december 2018 heeft de BVBA Superbeton (bij monde van de heer Frederik Laeremans) effectief toegegeven dat het e-mailbericht werd verstuurd aan het

studiebureau archeologie met de vraag naar een “papieren onderzoek” i.p.v. een “effectief onderzoek”.

Deze handelswijze maakt een manifeste tekortkoming uit op de bepalingen van de opdracht. Elke handeling, overeenkomst of afspraak die de normale mededingingsvoorwaarden kan vertekenen, is verboden.

De laakbare praktijk van de BVBA Superbeton heeft het vertrouwen van Vooruitzien in deze firma op onherstelbare wijze geschaad, en getuigt van een manifeste kwade trouw.

2. In een e-mailbericht van 12 juli 2018 (bij monde van de heer Maxim Corten) wordt de communicatie tussen de aanbestedende overheid en de archeoloog beperkt: “Mag ik even opmerken dat het studiebureau Archeologie voor ons in onderaanneming werkt en dat bij gevolg alle communicatie langs ons gevoerd wordt.

De vastgestelde feiten zijn een inbreuk op artikel 44 van het KB van 14 januari 2013 :

- Superbeton voert de prestaties niet uit volgens de voorschriften bepaald in de opdracht-documenten : normale mededingingsvoorwaarden worden niet gevolgd en Code Goede Praktijk wordt niet aangehouden.

Vooruitzien ontving nu op 19 juli 2019 een dagvaarding van Superbeton met een de vraag tot vordering van:

- 112.765 euro schadevergoeding ingevolge schorsing
- 86.519 euro verbrekingsvergoeding
- 63.262 euro voor kosten materiaal en opslag.

-
De datum van de zitting op de Rechtbank van eerste aanleg in Hasselt is vastgesteld op 16.09.2020.

8.4. VISITATIERAPPORT VOORUITZIEN

Vooruitzien ontving op 3.04.2019 een schrijven van Vlaams minister Liesbeth Homans met felicitaties voor de 'goede prestaties' van Vooruitzien op 8 van de 10 doelstellingen en vooral met de door de visitatiecommissie als 'zeer goed' beoordeelde prestaties op 2 doelstellingen

De minister vraagt ook om de aanbevelingen en suggesties na te leven van de visitatiecommissie :

Aanbevelingen voor de SHM.

Op basis van de uitkomsten van de prestatiebeoordeling en de beschreven adviezen geeft de visitatiecommissie aan de SHM de volgende aanbeveling:

In samenwerking met de personeelsleden en de nieuw te vormen raad van bestuur de risico's in kaart brengen die Vooruitzien als kleine en efficiënte SHM loopt.

En daarop vervolgens gepaste acties ondernemen die de kwetsbaarheid van de organisatie verminderen en de continuïteit borgen van de dienstverlening: realiseren van sociale koopwoningen.

Op diverse plaatsen in dit rapport worden daartoe adviezen gegeven zoals: het uitschrijven van werkinstructies voor enkele

cruciale werkzaamheden (o.a. inschrijven, toewijzen, verkopen), het uitbreiden van de competenties op het gebied van o.a. financiële planning en verwerven van aanvullende

competenties door samenwerking met andere SHM's (infrastructuur) en door het reactiveren van het teamoverleg, bijvoorbeeld om beslissingen van de raad van bestuur terug te koppelen. Een zinvolle start kan worden gemaakt door gezamenlijk uitwerking te geven aan de geformuleerde

leerde strategie(k kaart) en kernwaarden.

De minister zal ook de nodige richtbaarheid geven aan de 'goede praktijk' van Vooruitzien
Goede praktijken bij de SHM

Onder een goede praktijk verstaan we een werkwijze van een sociale huisvestingsmaatschappij die aantoonbaar resultaat heeft opgeleverd en die in een bepaalde context een zeer effectieve en efficiënte aanpak is gebleken en daarom als een voorbeeld onder de aandacht van andere SHM's en woonactoren wordt gebracht.

Op basis van de prestatiebeoordelingsmethodiek heeft de visitatiecommissie de volgende werkwijze geïdentificeerd als 'goede praktijk':

Realiseren van een maatschappelijk belangrijke voorziening (buitenschoolse kinderopvang, hierna BKO) in combinatie met sociale koopappartementen.

Hoewel het voor SHM's met huuractiviteiten eerder gebruikelijk is om niet-residentiële ruimten te verhuren aan een OCMW, gemeente of andere maatschappelijke actor, is het bij SHM's met koopactiviteiten geen evidentie om een sociaal woonaanbod te combineren met een maatschappelijke functie.

De visitatiecommissie waardeert vooral het engagement van Vooruitzien om in nauwe samenwerking met de gemeenten tot een invulling van deze combinatie te komen. De eerste projecten BKO werden op vraag van de gemeenten gerealiseerd, maar inmiddels is Vooruitzien ook pleitbezorger van dit concept en realiseerde zij vijf van deze projecten in de periode 2007-2019, waarvan het project in 2007 een dienstencentrum betrof. Een van de voordelen van de combinatie van een maatschappelijke en woonfunctie is het combineren van twee functies in één gebouw met daardoor een beperkter grondge-

bruik. De kostprijs van het grondaandeel van de sociale koopappartementen is ongeveer de helft goedkoper dan in vergelijkbare projecten zonder maatschappelijke functie op het gelijkvloers. Daarnaast kan de SHM op een zeer centraal gelegen locatie een woonaanbod realiseren. En kan, mits de appartementen verkocht zijn aan alleenstaanden en ouderen mogelijk eenzaamheid verminderen en sociaal engagement en sociale cohesie bevorderen.

1. BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN		
OD11	De SHM realiseert nieuwe sociale huurwoningen	n.v.t
OD12	De SHM biedt vormen van eigendomsverwerving aan	goed
OD13	De SHM verworft gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren	goed
OD14	De SHM stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen	zeer goed
2. KWALITEIT VAN WONINGEN		
OD21	De SHM staat in voor het onderhoud, herstel, renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het sociaal woningpatrimonium waar nodig	n.v.t
3. BETAALBAARHEID		
OD31	De SMH bouwt prijsbewust	goed
OD32	De SMH verhuurt prijsbewust	n.v.t.
4. SOCIAAL BELEID		
OD41	De SMH biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners	n.v.t.
OD42	De SMH zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid	n.v.t.
OD43	De SMH voorkomt leefbaarheidsproblemen en pakt ze aan	n.v.t.
OD44	De SMH betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer	n.v.t.
5. FINANCIËLE LEEFBAARHEID		
OD51	De SMH is financieel leefbaar	zeer goed
OD52	De SMH beheerst haar kosten goed	goed
OD53	De SMH voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude	nvt
OD54	De SMH heeft en gebruikt een goed financiaal plan	goed
6. KLANTGERICHTHEID		
OD61	De SMH informeert burgers snel en duidelijk	goed
OD62	De SMH informeert beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk	goed
OD63	De SMH meet de tevredenheid van klanten	goed

8.5. VLAAMS REGEERAKKOORD 2019-2024 SOCIAAL WONEN, SAMENVATTING

- Eigendomsverwerving wordt verder ondersteund
- De leningsmachtiging voor de bijzondere sociale leningen wordt verder aangehouden en jaarlijks geïndexeerd
- Het beheer van de sociale leningen wordt geconcentreerd bij het Vlaams Woningfonds. Vmsw stoot deze taak af. De vergoeding die de SHM's ontvangen wordt herbekeken in functie van het bekomen van een marktconforme prijs in verhouding tot het werk.
- Vlaams gewest stopt met het geven van een dubbele waarborg aan de erkende kredietmaatschappijen.
- Verzekering gewaarborgd wonen wordt ondergebracht bij VWF.
- SHM's worden coöperatieve vennootschappen.
- Vanaf 01.01.2023 is er één woonactor per gemeente (SHM's + sociale verhuurkantoren)
- Beperkingen voor private aandeelhouders.

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

- Wettelijke verplichtingen om mee te delen conform Wetboek Vennootschappen artikel 96 ten 2° tot met 5°.
- 1. Informatie omtrent belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden: niet gekend.
- 2. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, voor zover zij niet van die aard zijn dat zij ernstig nadeel zouden berokkenen aan de vennootschap: niet van toepassing.
- 3. Informatie omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling: niet van toepassing voor Vooruitzien;
- 4. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap: Vooruitzien heeft geen bijkantoren.
-
- Het beloningspakket van de directeur van Vooruitzien:

Salarisschaal A212	Minimumbedrag brutojaar-bezoldiging: 30.630 €	Vakantiegeld: 5.870,92 €
	Maximumbedrag brutojaar-bezoldiging: 49.530 €	Eindejaartoeelage: 7.045,23 €
		Dienstwagen: ja
		Managementstoelage: nee
		Groepsverzekering: ja / te bereiken doel / bijdrage werkgever: ja / bijdrage werknemer: nee

8.6. BEKNOPT JAARVERSLAG 2019

a) Risico's en onzekerheden :

Er zijn geen bijzondere risico's buiten de normale bedrijfsrisico's. Wij melden dat de Vlaamse Regering alle projectsubsidies voor sociale koopwoningen en sociale kavels heeft afgeschaft, behoudens een beperkte overgangsregeling.

b) Bestemming van de resultaten.

Wij stellen voor het resultaat van het boekjaar als volgt te verde-len:

Resultaat van het boekjaar 2019

689.391,15 euro

- Toevoeging aan het eigen vermogen
688. 509,60 euro
- Uit te keren dividend
881,55 euro

c) Informatie omtrent belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het jaar plaats hadden:

Covid-19

De afgewerkte projecten Houthalen Bergbeemden(12w) en Tessenlo Broekstraat(17w) zijn nog opgeleverd in maart en april van 2020.

De meerderheid van deze woningen zijn reeds toegewezen aan kandidaat-kopers voor de start van de Corona-maatregelen.

De verkoopaktes zijn ingepland via Vastgoedtransacties op 29 april en 6 mei 2020.

De projecten in opbouw: Tervant (9w), Koersel Bugtenpad (6w), Beringen-Leopoldsborg (6w) hebben ±3 weken stilgelegen en starten vanaf week 15 terug op.

De projecten in opbouw: Houthalen Oost Braambesstraat (13w) en Zonhoven Moenshof (18app) hebben niet stilgelegen.

Project in opbouw: Beringen - Leopoldsborg (6w) ligt nog stil tot zeker 19 april.

Deze projecten zullen waarschijnlijk met een vertraging opgeleverd worden .

De infrastructuurprojecten in Tervant en Ham liggen stil.

Gezien de vraag naar betaalbare woningen van de kandidaat-kopers (1.603 kandidaten) groter is dan het aanbod van opgeleverde sociale koopwoningen, er is geen grootschalig nadelig effect voor de vennootschap.

Gezien het bedrag dat aan dividenden wordt uitbetaald (in 2019 is dit 881 euro) veel lager is dan de onbeschikbare reserve (in 2019 is dit 36.392.000 euro) is er ook geen onmiddellijk nadelig effect voor de aandeelhouders.

De woningen van Vooruitzien worden verkocht niet verhuurd. Eventueel kunnen deze kopers een sociale lening aanvragen bij Vmsw.

De kopers/ontleners bij Vmsw kunnen op dit moment om 6 maanden betalingsuitstel aanvragen.

d) Inlichtingen omtrent omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden:

Er hebben zich gedurende het boekjaar geen omstandigheden voorgedaan die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

e) Informatie omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling:

Gezien de eigen aard van de specifieke activiteit van de vennootschap en gezien de omstandigheden, werden er geen bijzondere werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling verricht.

f) Verantwoording over het voorwerp en de bezoldiging van uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten die de commissaris heeft moeten uitvoeren:

Door de commissaris werden geen uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd.

g) Uitleg omtrent de verkrijging van eigen aandelen of de verkrijging van aandelen door dochtervennootschappen: Nihil

h) Uiteenzetting omtrent de kapitaalverhoging of de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants in het kader van het toegestane kapitaal: Nihil

i) Gegevens omtrent het strijdige belang van vermogensrechtelijke aard: Geen beslissingen werden genomen door de bestuurders welke strijdig belang kunnen inhouden .

j) Gegevens betreffende bijkantoren van de vennootschap: Wij bevestigen dat de vennootschap geen bijkantoren heeft.

k) Gegevens over niet-financiële essentiële prestatie-indicatoren die betrekking hebben op het specifieke bedrijf van de vennootschap, met inbegrip van informatie betreffende milieu- en personeelsaangelegenheden : Geen relevante wijzigingen.

Bijzonder verslag over het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap : Overeenkomstig de statuten en het Wetboek van Vennootschappen omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap wensen wij u hierbij het verslag uit te brengen over de specifieke werkwijze die bij het nastreven van het sociaal oogmerk van de vennootschap werden gehanteerd :

De uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen waren bestemd voor de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen;

Naast het oprichten van voor verkoop bestemde sociale koopwoningen/koopappartementen werden inspanningen geleverd om gronden en (verkrete) panden te verwerven, dienstig voor de realisatie van het maatschappelijk doel van de vennootschap;

De vennootschap heeft zo veel mogelijk gebruik gemaakt van het haar toekomende wederinkooprecht en de wederverkopen gebeuren overeenkomstig de vigerende wetgeving en reglementering, i.c. inzake de prijsvorming;

Bij het verstrekken van de toelating aan eigenaars tot de (vroegtijdige) wederverkoop van hun sociale koopwoning werden steeds de boeteclausules toegepast zoals opgenomen in de betreffende authentieke akten;

Gelet op het doelpubliek zijn de verkoopprijzen van de sociale koopwoning/koopappartementen lager dan de VOV-waarde (Vrije onderhandse verkoopwaarde) van deze koopwoningen (cfr het Overdrachtenbesluit) .

De " Vlaamse Woonlening " van de VMSW, evenals een reeks subsidies en tegemoetkomingen van de Vlaamse Overheid m.b.t. het verwerven van een eigen woning werd aan de hand van brochures, folders en affiches naar het doelpubliek gepromoot.

Het uitgebreide activiteitenverslag is te bekomen op de administratieve zetel van de vennootschap. (Vooruitzien, Burgemeester Geyskensstraat 1 3580 Beringen) .





9. JAARREKENING

9. JAARREKENING

9.1. BIJLAGE: FINANCIËLE PLANNING

De balans en resultatenrekening kunnen, vergeleken met boekjaar 2018, als volgt voorgesteld worden:

I. EINDBALANS PER 31 DECEMBER 2019.

ACTIVA - BALANS NA WINSTVERDELING	CODES	2019	%	2018	%
VASTE ACTIVA	20/28	146.310	0,34%	173.129	0,40%
II. Immateriële vaste activa	21	0		0	
III. Materiële vaste activa	22/27	146.310		173.129	
A. Terreinen en gebouwen	22	109.995		132.719	
C. Meubilair en rollend materieel	24	36.315		40.410	
F. Activa in aanbouw en vooruitbetaling	27	0		0	
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	42.282.386	99,66%	43.160.325	99,60%
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	21.384.530	49,24%	20.641.169	47,63%
A. Voorraden	30/36	21.384.530	grondverwervingen 13.970.000 werven 7.475.000	20.641.169	
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	770.080	1,77%	1.220.283	2,82%
A. Klanten (handelsvorderingen)	40	230.500		0	
B. Overige vorderingen	41	539.580		1.220.283	
IX. Liquide middelen	54/58	21.099.689	48,58%	21.247.795	49,03%
X. Overlopende rekeningen	490/1	28.087	0,07%	51.078	0,12%
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	43.428.696	100%	43.333.454	100%

Bron: Vmsw

PASSIVA - BALANS NA WINSTVERDELING	codes	2019	%	2018	%
EIGEN VERMOGEN	10/15	41.911.401	96,51%	41.222.375	95,13%
I. Kapitaal	10	22.039	aangroei 689.000	21.523	
A. Geplaatst kapitaal	100	30.243		30.243	
B. Niet opgevraagd kapitaal (-)	101	(8.204)	1.220 aandelen van 24,75€	(8.720)	
IV. Reserves	13	41.889.362		41.200.852	
A. Wettelijke reserves	130	3.123		3.123	
B. Onbeschikbare reserves	131	36.932.627		36.244.117	
1. Voor eigen aandelen	1310	0		0	
2. Andere	1311	36.932.627		36.244.117	
C. Belastingvrije reserves	132	4.953.612		4.953.612	
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	407.219	0,93%	427.134	0,98%
VII A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	407.219		427.134	
SCHULDEN	17/49	1.110.076	2,56%	1.683.945	3,89%
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	1.027.976		1.247.350	
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	0		0	
C. Handelsschulden	44	776.774		1.028.314	
1. Leveranciers	440/4	776.774		1.028.314	
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	39.784		102.553	
1. Belastingen	450/3	0		53.398	
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	39.784		49.155	
F. Overige schulden	47/48	211.418	div +waarb+dossierk+ + uitgest. lening 126.000	116.483	
X. Overlopende rekeningen	492/3	82.100		436.595	
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	43.428.696	100,00%	43.333.454	100,00%

RESULTATENREKENING	codes	2019	%	2018	%
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	13.597.958	100,00%	14.748.270	100,00%
A. Omzet	70	12.461.977	48 oplev	14.023.040	64 oplev
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	1.135.981	verwerv subs Zonh + uittredingsvergoedingen	725.230	
II. Bedrijfskosten	60/64	(12.878.275)	94,71%	(12.585.229)	85,33%
B. Handelsgoederen, grond- en Hulpstoffen, diensten en diverse goederen	60/61	(12.445.755)	91,53%	(11.665.631)	79,10%
Bruto-marge		1.152.203		3.082.639	
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	(384.095)		(363.399)	
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa	630	(38.166)		(40.770)	
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	19.915		(276.845)	
G. Andere bedrijfskosten	640/8	(30.174)		(238.584)	
III. Bedrijfswinst	70/64	719.683		2.163.041	
IV. Financiële opbrengsten	75	10.018		8.150	
V. Financiële kosten	65	(154)		(136)	
VI. Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	70/65	729.547		2.171.055	
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	76	0		3.665	
VIII. Uitzonderlijke kosten	66	(3.453)		(0)	
IX. Winst van het boekjaar voor belasting	70/66	726.094		2.174.720	
X. Belastingen op het resultaat	67/77	(36.703)		(110.110)	
XI. Winst van het boekjaar	70/67	689.391		2.064.610	
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789	0	cashflow = 727.557	0	
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689	(0)	(winst + afschrijvingen)	(0)	
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	70/68	689.391		2.064.610	

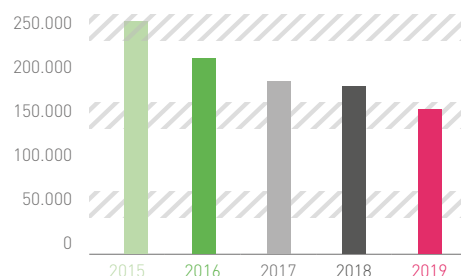
RESULTAATVERWERKING	Codes	2019	%	2018	%
A. Te bestemmen winstsaldo	70/68	689.391	100,00%	2.064.610	100,00%
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	70/68				
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	688.510	99,96%	2.063.749	99,96%
3. Aan de overige reserves	6921	688.510		2.063.749	
F. Uit te keren winst	694/6	881	0.04%	861	0.04%
C. Vergoeding van het kapitaal	694	881		861	

II. TOELICHTING BIJ DE EINDBALANS.

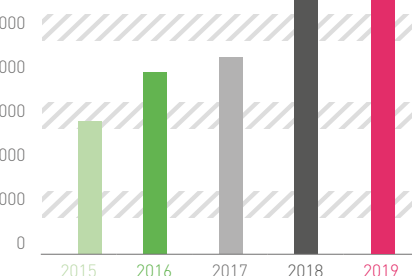
IMMATERIELE VASTE ACTIVA (21)	AAN-SCHAFFING	AF-SCHRIJVING	REST-WAARDE
Licenties	11.062	11.062	0

MATERIELE VASTE ACTIVA (22/27)	AAN-SCHAFFING	AF-SCHRIJVING	REST-WAARDE
Gebouwen	478.311	368.316	109.995
Meubilair	72.765	65.406	7.359
Kantoormaterieel	31.307	29.014	2.293
Mecanografisch materieel	17.509	13.343	4.166
Rollend materieel	59.583	37.086	22.497
TOTAAL	659.475	513.165	146.310

VASTE ACTIVA



VLOTTENDE ACTIVA



ACTIVA

VOORRADEN (30/36)	2019	2018
Gronden	13.908.687	14.931.237
Werven	7.475.843	5.709.932
TOTAAL	21.384.530	20.641.169

HANDELSVORDERINGEN EN OVERIGE VORDERINGEN (40/41)	2019	2018
	73.330	663.426
Handelsvorderingen	230.500	0
Subsidie	315.969	238.558
Diverse debiteuren	150.281	318.299
TOTAAL	770.080	1.220.283

LIQUIDE MIDDELEN (54/58)	2019	2018
Rekening-courant VMSW	18.806.436	20.829.540
ING zichtrekening	1.699.269	339.075
Postcheque-rekening	593.984	79.180
TOTAAL	21.099.689	21.247.795

PASSIVA

KAPITAAL (10)	2019	2018
Geplaatst kapitaal	30.243	30.243
Niet opgevraagd kapitaal	(8.204)	(8.720)
TOTAAL	22.039	21.523

RESERVES (13)	2019	2018
Wettelijke reserves	3.123	3.123
Onbeschikbare reserves	36.932.627	36.244.117
Belastingvrije reserves	4.953.612	4.953.612
TOTAAL	41.889.362	41.200.852

De belastingvrije reserve (132) is in 2019 ongewijzigd gebleven.
De onbeschikbare reserve (131) is verhoogd met 688.510,00 euro wat toe te schrijven is aan het resultaat van 2019.

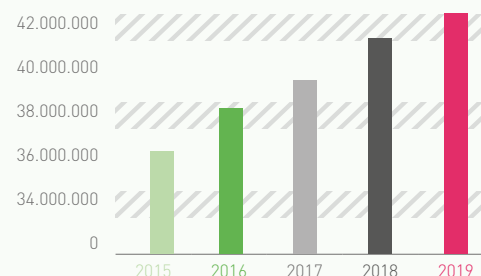
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN (16)	2019	2018
Voorzieningen voor hangende geschillen	120.000	0
Voorzieningen voor werven	287.219	427.134
TOTAAL	407.219	427.134

SCHULDEN < 1 JAAR (42/48)	2019	2018
Leningen op MLT	0	0
Handelsschulden	776.774	1.053.288
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	40.665	77.578
Waarborg/provisie kandidaat-koper	3.000	23.179
Leningsbedrag	126.661	(49.000)
Dossierskosten	79.389	63.632
Diverse crediteuren	1.487	78.673
TOTAAL	1.027.976	1.247.350

De handelsschulden bestaan uit de openstaande leveranciers en facturen in 2019 en de nog te ontvangen facturen over 2019.

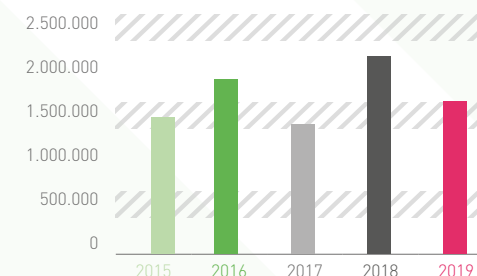
OVERLOPENDE REKENING (492/3)	2019	2018
Ontvangen projectsubsidies	82.100	436.595
TOTAAL	82.100	436.595

EIGEN VERMOGEN



VREEMD VERMOGEN

(voorzieningen en schulden)



RESULTATENREKENING - BEDRIJFSKOSTEN (60/61)	2019	2018
Werven (+ wederinkopen)	10.643.096	10.647.357
Gronden	1.535.132	762.183
Administratiekosten	53.713	57.483
Onderhoud en herstellingen	16.225	18.649
Aankoop water, gas, elektriciteit	3.057	3.304
Verzekeringen	10.455	7.171
Erelonen advocaten, deskundigen + kosten van akte provisie gerechtsdeskundige	43.802	5.850
Diverse kosten	6.752	6.800
Vergoeding revisor	5.282	3.619
Beheersvergoeding VMSW	107.987	129.492
Zitpenningen bestuurders + RSVZ	20.254	23.723
TOTAAL	12.445.755	11.665.631

RESULTATENREKENING - BEZOLDIGINGEN (62)	2019	2018
Bezoldigingen	260.285	265.585
RSZ	66.813	64.682
Andere	56.997	33.132
TOTAAL	384.095	363.399

RESULTATENREKENING - AFSCHRIJVING (630)	2019	2018
Software	0	0
Gebouwen	22.723	24.955
Meubilair	2.337	2.011
Kantoormaterieel	1.076	1.076
Informaticamaterieel	113	811
Rollend materieel	11.917	11.917
TOTAAL	38.166	40.770

RESULTATENREKENING -VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN (635/637)	2019	2018
Voorzieningen voor risico's en kosten voorziening 3 werven +	287.625	419.934
Voorzieningen risico's en kosten - terugname superbeton + vdkerkhof	(307.540)	(143.089)
TOTAAL	(19.915)	276.845

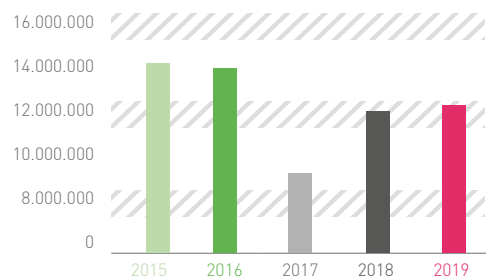
RESULTATENREKENING - ANDERE BEDRIJFSKOSTEN (640-648)	2019	2018
Onroerende voorheffing	3.831	3.181
Belastingen	742	1.324
Facturen project KW na oplevering	14.401	69.389
Diverse kosten	11.200	164.690
TOTAAL	30.174	238.584

RESULTATENREKENING - FINANCIËLE KOSTEN (65)	2019	2018
Diverse	154	136
TOTAAL	154	136

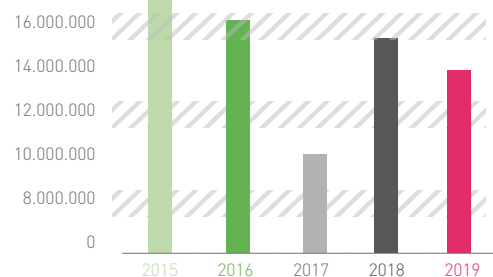
RESULTATENREKENING - BEDRIJFSOPBRENGSTEN (70/74)	2019	2018
Werven	10.981.879	11.587.850
Gronden	1.477.341	2.432.433
Vergoeding leningen	436.195	409.366
Commissie verzekeringen en Luiminus	69.239	46.170
Dossierkosten	5.750	13.175
Huurgelden	2.757	2.757
Uittredingsvergoedingen	259.228	140.856
Recuperatiekosten	2.440	2.184
Andere bedrijfssubsidies	354.205	103.255
Diverse inkomsten	8.924	10.224
TOTAAL	13.597.958	14.748.270

RESULTATENREKENING - FINANCIËLE OPBRENGSTEN (75)	2019	2018
Diverse	10.018	8.150
TOTAAL	10.018	8.150

BEDRIJFSKOSTEN



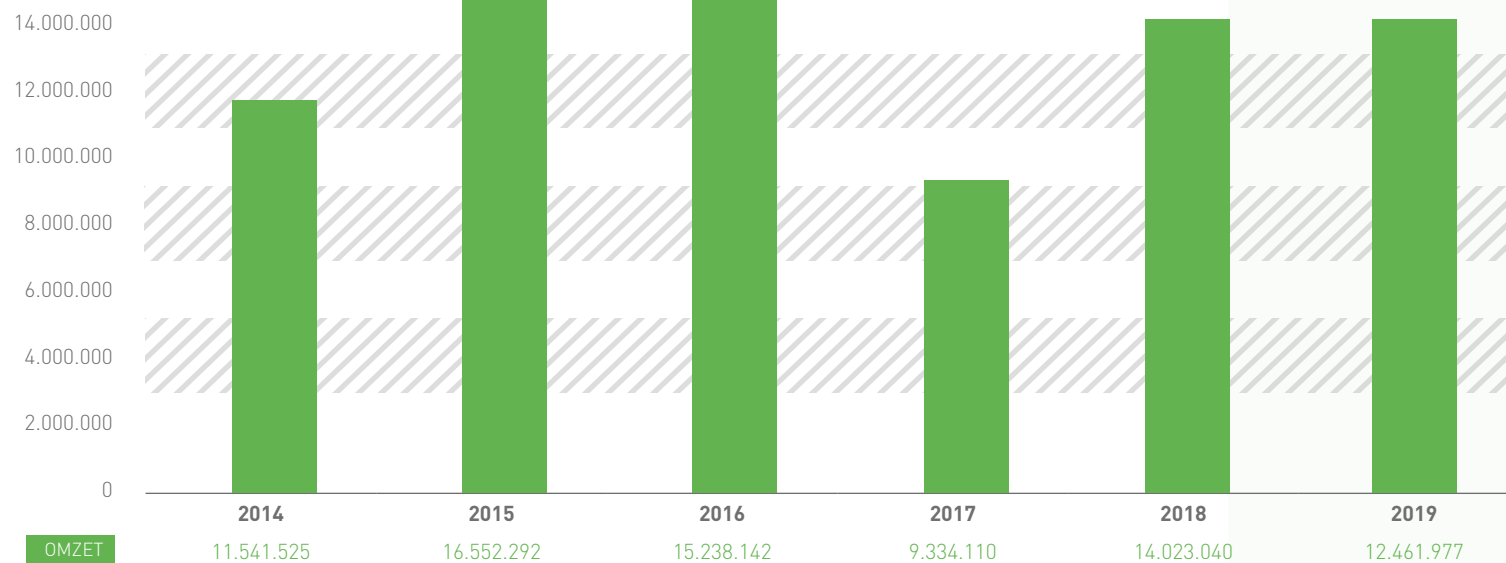
BEDRIJFSOPBRENGSTEN



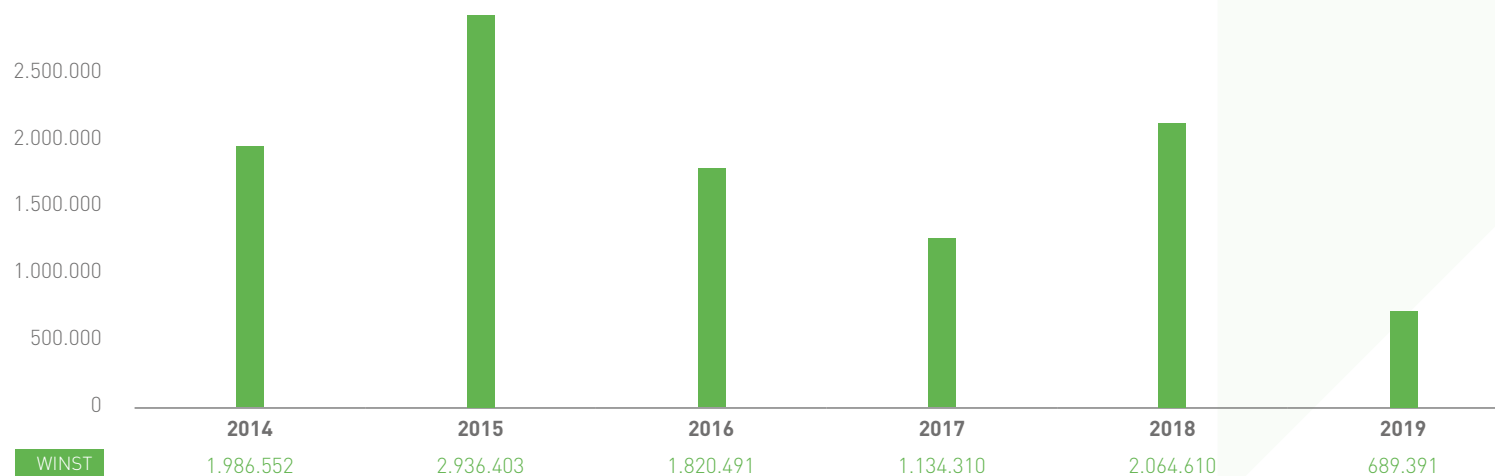
III. VERSLAG VAN DE BEDRIJFSREVISOR.

IV. EINDBALANS PER 31 DECEMBER 2018.

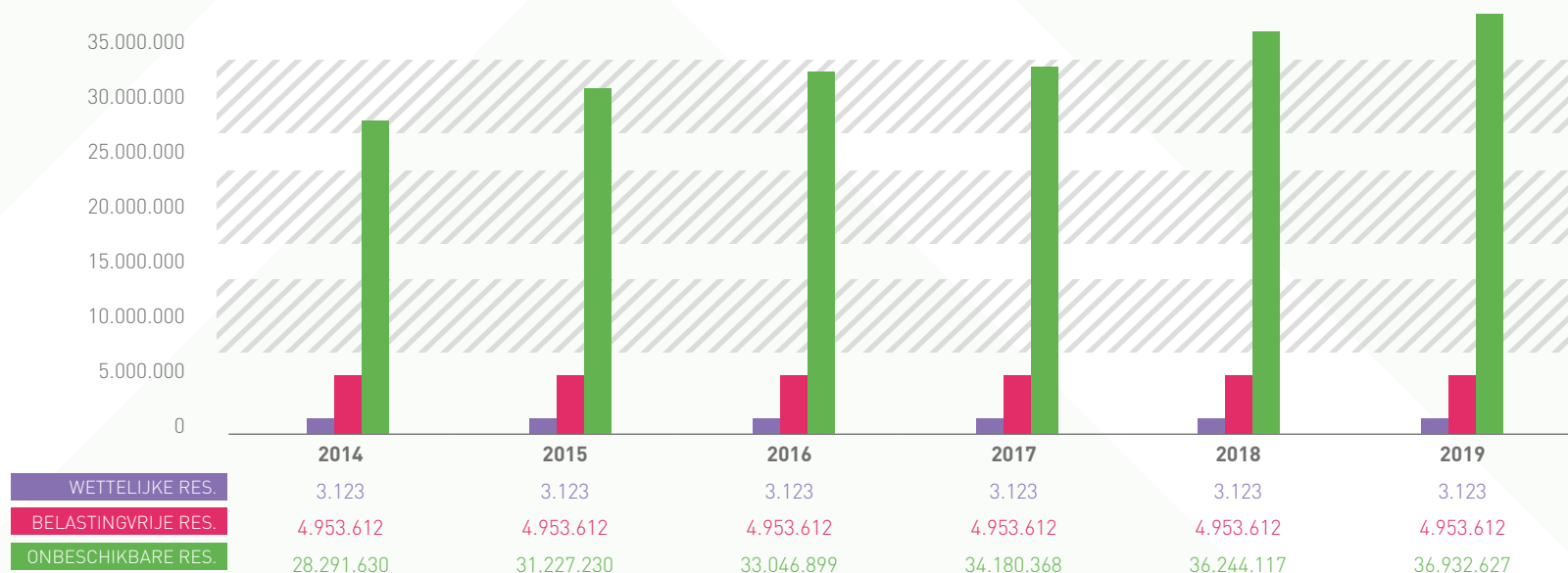
1 VERGELIJKING BEDRIJFSOMZET



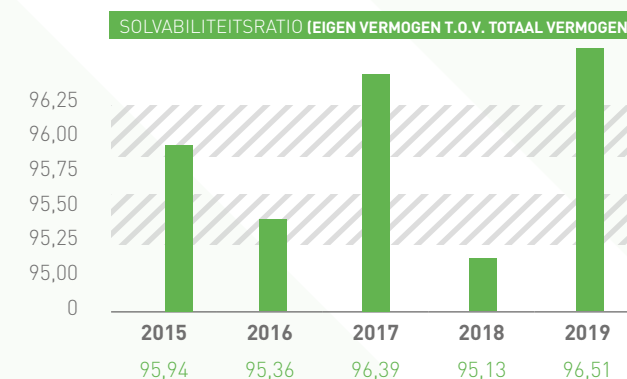
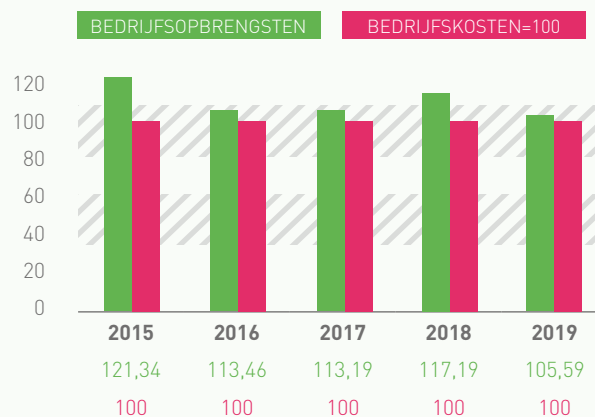
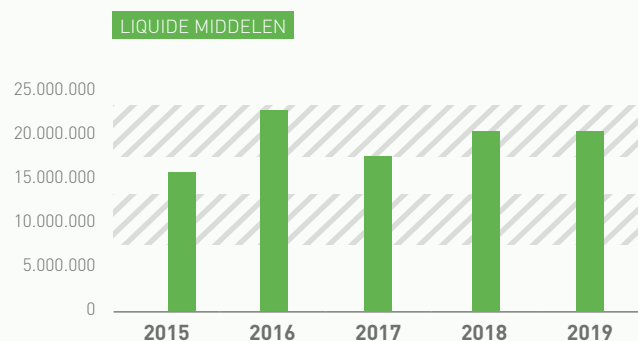
2 VERGELIJKING WINST VAN HET BOEKJAAR



3 VERGELIJKING RESERVES



4 BIJKOMENDE VERGELIJKINGEN





VOORUITZIEN 

Burg. Geyskensstraat 1, 3580 Beringen

T 011 42 39 25

info@vooruitzien.woonnet.be

WWW.VOORUITZIEN.BE

