

A low-angle photograph of a modern multi-story brick building. The building features several long, narrow vertical windows and three balconies with dark metal railings and glass panels. The balconies reflect the surrounding trees. A large, semi-transparent green geometric shape, resembling a stylized 'V' or a series of overlapping planes, is overlaid on the right side of the image. In the bottom right corner, the text 'VOORUITZIEN' is followed by a small square icon containing a stylized 'V' and 'Z' shape. Below this, the text 'JAARVERSLAG 2020' is displayed in a large, white, sans-serif font.

VOORUITZIEN
JAARVERSLAG 2020

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering van 14 april 2021 over het boekjaar 2020.

In uitvoering van artikel 17 van de statuten hebben wij de eer u verslag uit te brengen over onze bedrijvigheid gedurende het boekjaar 2020 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. 76



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.



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 Mathijs Knevels (60 aandelen);
- Gemeente Zonhoven, vertegenwoordigd door Johan Schraepen (60 aandelen);
- Gemeente Tessenderlo, vertegenwoordigd door Stefan 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 Hendrikx (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 24 juni 2020.

Algemene Vergadering d.d. 24 juni 2020:

Volgende agendapunten werden behandeld:

- verslag van de vorige Algemene Vergadering d.d. 10 april 2019
- verslag van de Raad van Bestuur over de werking van de vennootschap in 2019
- verslag van jaarrekening 2019, inclusief balans en resultatenrekening
- bijzonder verslag betreffende het sociaal oogmerk
- kwijting aan de bestuurders over het bestuur en toezicht in 2019
- verslag van de commissaris/bedrijfsrevisor
- kwijting aan de commissaris/bedrijfsrevisor
- planning koopprojecten.

1.2.2. RAAD VAN BESTUUR

1.2.2.1. SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Jos Ooms	Voorzitter
Katrien Ozeel	Ondervoorzitster
Palmer Annette	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 2020 op volgende data samen:

08 januari 2020	Raad van Bestuur
12 februari 2020	Raad van Bestuur
11 maart 2020	Raad van Bestuur
08 april 2020	Raad van Bestuur
13 mei 2020	Raad van Bestuur

10 juni 2020	Raad van Bestuur
08 juli 2020	Raad van Bestuur
09 september 2020	Raad van Bestuur
14 oktober 2020	Raad van Bestuur
12 november 2020	Raad van Bestuur
02 december 2020	Raad van Bestuur

1.4. BEDRIJFSREVISOR

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

3 VTE:	Bert Cox	directeur
	Natalie De Smet	architecte
	Jörn Rasschaert	administratief bediende

1 DTE (70%):	Tamara Smeets	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 2020 kochten **42 gezinnen of alleenstaanden** een sociale woning / appartement / kavel van Vooruitzien. Ook werd er **1 wederverkoop** afgerond. De sociale situatie van deze kopers is als volgt:

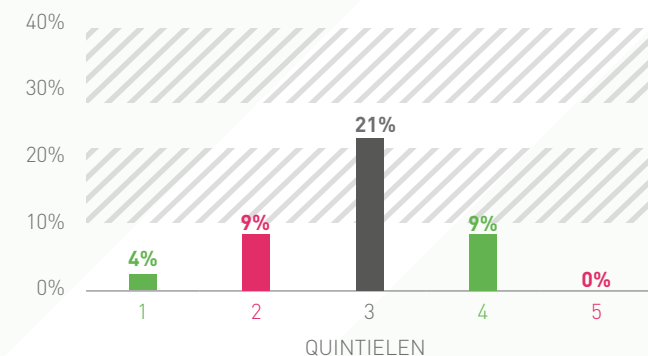
	2020		2019		2018	
	TOT	%	TOT	%	TOT	%
ALLEENSTAANDE	11	39,53%	27	45,00%	19	27,94%
GEZIN	7	16,28%	8	13,33%	13	19,12%
ALLEEN + KINDEREN	6	13,95%	6	10,00%	11	16,18%
GEZIN + KINDEREN	19	44,19%	19	31,67%	25	36,76%
TOTAAL	43	100,00%	60	100,00%	68	100,00%

In 2020 zijn er in totaal **114 mensen gehuisvest**, dit zijn **2,65 bewoners** per woning/appartement/kavel.

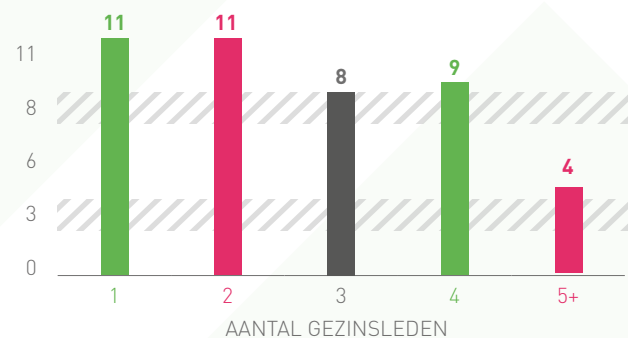
PROJECT	AANTAL	GEMIDDELDE LEEFTIJD/KOPER	GEMIDDELD BELASTBAAR INKOMEN/KOPER
Tessenderlo, Paddenhoek	8w	+/- 29 jaar	19.922,99 euro
Houthalen, Bergbeemden	6w+5app	+/- 38 jaar	19.944,69 euro
Tessenderlo-Hulst, Waterbroek	17w	+/- 34 jaar	20.342,70 euro
Leopoldsburch, P. Asteerstraat Beringen, Heidevijverstraat	6w	+/- 31 jaar	15.198,77 euro
Wederverkopen	1w	+/- 35 jaar	34.746,46 euro

DE INKOMENSSITUATIE VAN DE KOPERS IN 2020	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



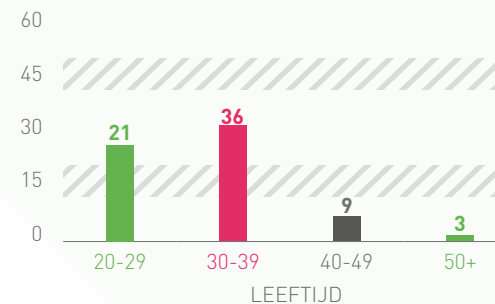
AANTAL GEZINSLEDEN PER WONING/APPARTEMENT (TOTAAL 43 VERKOPEN)



25,58% van de kopers is alleenstaande.

41,86% van de kopers heeft geen kinderen op moment van de aankoop.

LEEFTIJD KOPERS (TOTAAL 69 KOPERS)



30,43% van de kopers zijn jonger dan 30 jaar.

82,61% van de kopers zijn jonger dan 40 jaar.

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

In 2020 werden in totaal **129 leningen** afgesloten via Vooruitzien waarvan 93 leningen voor het verwerven, behouden of verbouwen van een woning/appartement. Van de 43 kopers van een groepsbouwwoning gingen 37 kopers eveneens een sociale lening aan bij de VMSW.

De sociale situatie van deze gezinnen is als volgt:

	2020		2019		2018		GEMIDDELDE BEDRAG VAN ONTLENING (€)
	TOT	%	TOT	%	TOT	%	
ALLEENSTAANDE	8 + 20 = 28	36,84%	22 + 27 = 49	36,84%	18 + 24 = 42	25,61%	voor behouden of verbouwen van een woning/appartement
GEZIN	6 + 10 = 16	11,28%	6 + 9 = 15	11,28%	13 + 20 = 33	20,12%	19.377,58
ALLEEN + KINDEREN	6 + 19 = 25	12,03%	4 + 12 = 16	12,03%	11 + 12 = 23	14,02%	voor het verwerven en (eventueel) verbeteren van een woning/appartement bedraagt
GEZIN + KINDEREN	17 + 44 = 61	39,85%	18 + 35 = 53	39,85%	25 + 41 = 66	40,25%	197.580,79
TOTAAL	37 + 93 = 130	100,00%	50 + 83 = 133	100,00%	67 + 97 = 164	100,00%	voor groepsbouwwoning al dan niet met lening voor de afwerking
							239.304,05

SOORT LENING	AANTAL	GEMIDDELDE LEEFTIJD/ONTLENER	GEMIDDELD BELASTBAAR INKOMEN/ONTLENER
Groepsbouw	37	+/- 33 jaar	19.270,98 euro
Aankoop, verbetering, aankoop met verbetering, behoud woning/appartement	93	+/- 36 jaar	16.532,95 euro

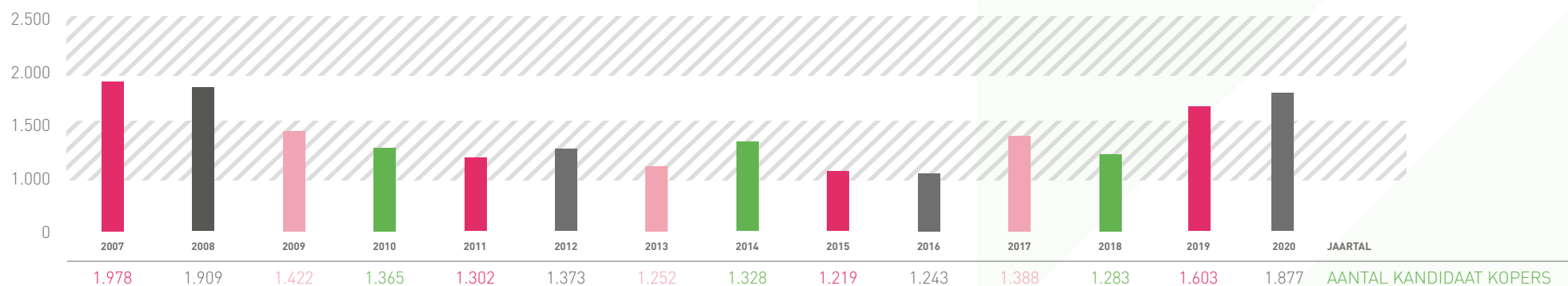
2.3. DE KANDIDAAT-KOPERS

AANTAL INSCHRIJVINGEN

REGISTERNAAM	AANTAL INSCHRIJVINGEN
Appartementen BERINGEN	12
Appartementen HAM	12
Appartementen HEUSDEN-ZOLDER	22
Appartementen HOUTHALEN-HELCHTEREN	16
Appartementen LEOPOLDSBURG	10
Appartementen LUMMEN	5
Appartementen TESSENDERLO	5
Appartementen ZONHOVEN	66
Sociale kavels BERINGEN, LUMMEN, HEUSDEN-ZOLDER	3
Sociale kavels HOUTHALEN-HELCHTEREN, ZONHOVEN	9
Sociale kavels TESSENDERLO, HAM, LEOPOLDSBURG	2
Woningen BERINGEN CENTRUM	82
Woningen BERINGEN-BEVERLO	55
Woningen BERINGEN-KOERSEL	236

REGISTERNAAM	AANTAL INSCHRIJVINGEN
Woningen BERINGEN-PAAL	109
Woningen HAM-KWAADMECHELEN	33
Woningen HAM-OOSTHAM	94
Woningen HELCHTEREN	69
Woningen HEUSDEN	180
Woningen HOUTHALEN	138
Woningen HOUTHALEN-OOST	125
Woningen LEOPOLDSBURG CENTRUM	56
Woningen LEOPOLDSBURG-HEPPEN	36
Woningen LUMMEN centrum	53
Woningen LUMMEN-MELDERT	15
Woningen TESSENDERLO centrum	48
Woningen TESSENDERLO-HULST	49
Woningen ZOLDER	115
Woningen ZONHOVEN centrum	118
Woningen ZONHOVEN Halveweg	104

EIND 2020 TELDE VOORUITZIEN 1.877 KANDIDAAT-KOPERS VOOR EEN SOCIALE KOOPWONING.





2.4. TEVREDENHEID VAN DE SOCIALE KOPERS

Vooruitzien heeft een professionele bevraging uitgevoerd bij alle kopers van een groepsbouwwoning in 2020 via Check Market.

Bij deze online bevraging heeft 60 % van de kopers geantwoord.

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

Van de kopers was er 27 % voorheen bekend met sociale koopwoningen (in 2019 was dit getal 31%).

Bij inschrijving ontvingen de kopers voldoende informatie (80%).

De wachttijd op een aanbod wordt snel (27%) tot neutraal (40%) beoordeeld.

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

De kopers waren tevreden met de kijkdag (95% tevreden), de snelheid van afhandeling van het aankoopdossier (80% eerder snel en zeer snel)

en de sleuteloverhandiging (80% eerder tevreden en zeer tevreden).

Over de herstellingen van de kleine gebreken is men ditmaal eerder wel tevreden (54 % is tevreden).

Over de informatie i.v.m. de koopakte is men zeer tevreden (87% is tevreden).

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

60 % is algemeen tevreden over de prijs/kwaliteit verhouding van de aangekochte woning.

De Net Promotor Score bedraagt +47 (53% passief tevredenen en 47% promotors).

Er zijn ook twee open vragen:

Wat vond u echt positief aan de SHM ? De woorden “ snel, mensen, kopen “ komen het meeste terug.

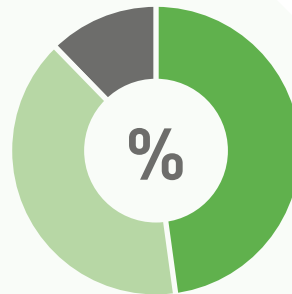
Waarover bent u minder tevreden van de SHM? De woorden “inspraak in de afwerking” komen het meeste terug.

Totaal beantwoord: 14 (93%)



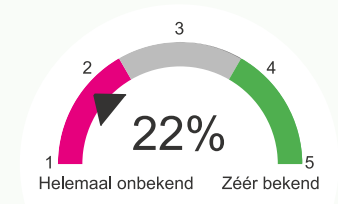
1 U heeft onlangs een woning/appartement aangekocht via sociale huisvestingsmaatschappij Vooruitzien. Op welke wijze kwam u aan de informatie over uw koopwoning of koopappartement.

VRIENDEN/KENNISSEN	47%
FAMILIE	40%
SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ	13%



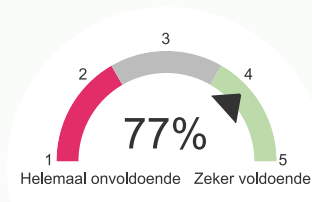
2 **INFORMATIE:**
was u voorheen bekend met sociale koopwoningen?

HELEMAAL ONBEKEND	40%
EERDER NIET BEKEND	33%
NEUTRAAL	27%
EERDER BEKEND	0%
ZÉÉR BEKEND	0%



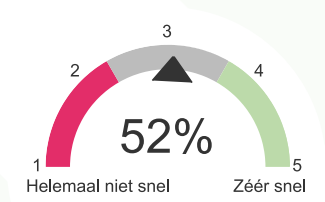
3 **INSCHRIJVING:**
ontving u voldoende informatie
bij de inschrijving op de wachtlijsten?

HELEMAAL ONVOLDOENDE	7%
EERDER ONVOLDOENDE	7%
NEUTRAAL	7%
EERDER VOLDOENDE	33%
ZEKER VOLDOENDE	47%



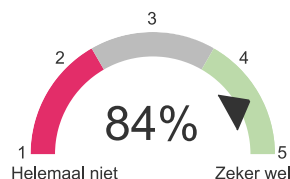
4 **WACHTTIJD:**
ontving u snel een aanbod voor een
sociale woning/appartement?

HELEMAAL NIET SNEL	7%
NIET SNEL	27%
NEUTRAAL	40%
EERDER SNEL	7%
ZÉÉR SNEL	20%



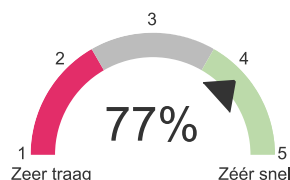
5 UITNODIGING:
bevatte de uitnodiging en de brochure
de gewenste informatie?

HELEMAAL NIET	0%
EERDER NIET	7%
NEUTRAAL	0%
EERDER WEL	40%
ZEKER WEL	47%
NIET VAN TOEPASSING	7%



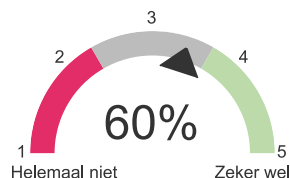
7 AANKOOPDOSSIER:
wat vindt u van de snelheid van afhandeling?

ZEER TRAAK	0%
EERDER TRAAK	0%
NEUTRAAL	20%
EERDER SNEL	53%
ZÉÉR SNEL	27%
NIET VAN TOEPASSING	0%



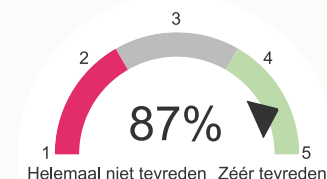
9 HERSTELLINGEN VAN DE KLEINE GEBREKEN:
zijn de kleine gebreken door
de aannemer hersteld?

HELEMAAL NIET	7%
NIET ECHT	7%
NEUTRAAL	33%
EERDER WEL	47%
ZEKER WEL	7%
NIET VAN TOEPASSING	0%



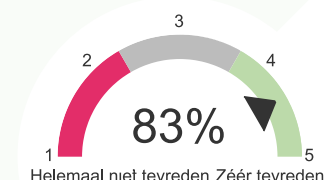
6 KIJKDAG:
was u tevreden met de kijkdagen
bij de woningen?

HELEMAAL NIET	0%
EERDER NIET	7%
NEUTRAAL	0%
EERDER TEVREDEN	33%
ZÉÉR TEVREDEN	60%
NIET VAN TOEPASSING	0%



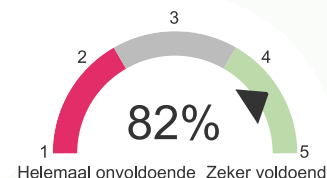
8 SLEUTELOVERHANDIGING:
was u tevreden met de toelichting
op het kantoor?

HELEMAAL NIET	0%
EERDER NIET	0%
NEUTRAAL	20%
EERDER TEVREDEN	27%
ZÉÉR TEVREDEN	53%
NIET VAN TOEPASSING	0%



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

HELEMAL ONVOLDOENDE	0%
EERDER ONVOLDOENDE	0%
NEUTRAAL	13%
EERDER VOLDOENDE	47%
ZEKER VOLDOENDE	40%
NIET VAN TOEPASSING	0%



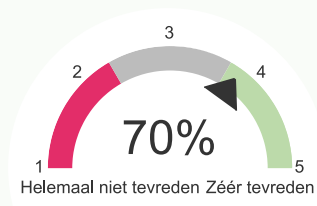
11 KANTOOR:
bent u tevreden over... ■ HELEMAAL NIET TEVREDEN ■ EERDER NIET TEVREDEN ■ NEUTRAAL ■ EERDER TEVREDEN ■ ZÉÉR TEVREDEN ■ NVT (NIET VAN TOEPASSING)

(Elke respondent kon slechts ÉÉN antwoord kiezen per subvraag)

SUBVRAGEN	RESP.	%				GEM	MED	SD
• De bereikbaarheid van het kantoor?	39	7	53	40		4,1	4	0,84
• De openingsuren van het kantoor?	39	7	67	27		3,97	4	0,95
• De duidelijkheid en de volledigheid van de uitleg ivm de aankoop?	39	7	13	47	33	3,95	4	0,9
• Het onthaal in het kantoor?	39	7	7	73	13	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	0%
EERDER NIET TEVREDEN	0%
NEUTRAAL	40%
EERDER TEVREDEN	40%
ZÉÉR TEVREDEN	20%



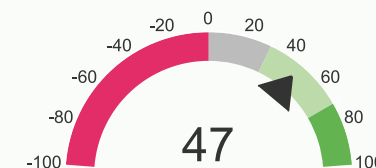
13 In welke mate zou u sociale huisvestingsmaatschappij Vooruitzien aanbevelen aan vrienden of familie?

■ CRITICASTERS ■ NEUTRALEN ■ PROMOTORS



NET PROMOTOR SCORE

Critcasters (0-6)	2	6%
Passief tevredenen (7-8)	17	53%
Promotors (9-10)	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?





2.6. KLACHTENRAPPORTAGE 2020

In het werkjaar 2020 ontving Vooruitzien geen enkele klacht i.v.m. inschrijvingen voor sociale koopwoningen.

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 32 klachten, van 29 verschillende sociale kopers, overgemaakt aan Vooruitzien.
- In totaal zijn 3 klachten niet-ontvankelijk (wegens buiten garantie)
- Van deze lijst is er een bevestiging van oplossing van 23 klachten.
- 9 klachten zijn nog op te lossen door de aannemer
- De klachten betreffen vaak vochtschade (24x) 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 2020

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	42.026	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
Zonhoven	Termolen	Sparrenweg	5.068	Wu
Lummen	Genenbos	Nieuwstraat, Begijnhof	9.928	Wu
TOTAAL	In totaal bedraagt deze niet-uitgeruste grondreserve: 38ha 61a 46ca.			

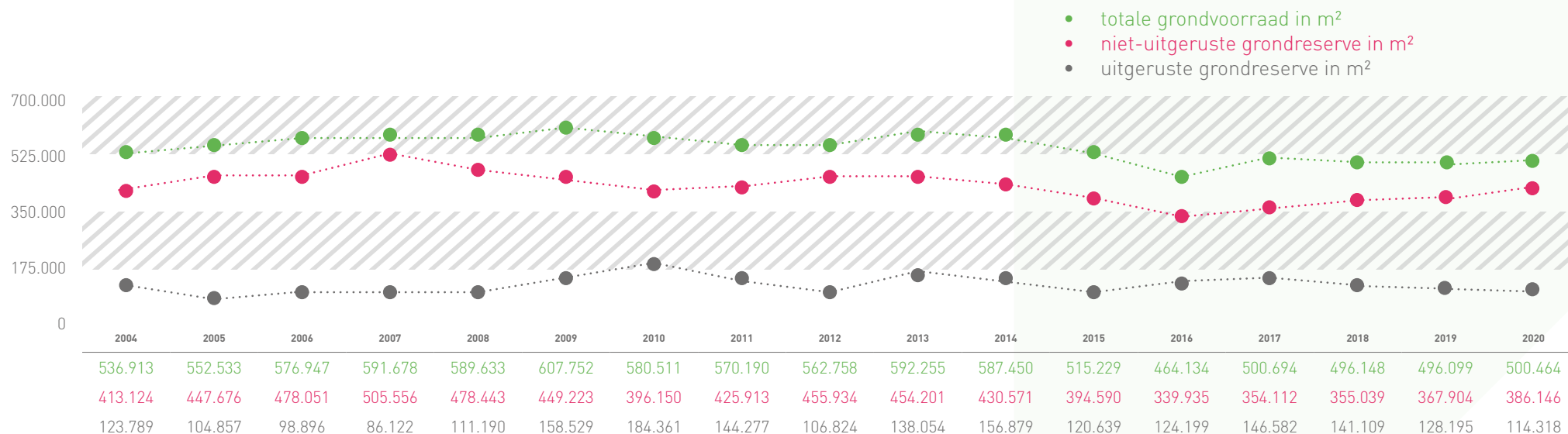
3.2. DE UITGERUSTE BOUWPERCELEN EIND 2020

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

GEMEENTE	DEELGEMEENTE	WIJK	OPP IN M²	GEWESTPLAN
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
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	291	Wu + RUP
Tessenderlo	Tessenderlo	Begijnenwinning	21.052	Wu
Tessenderlo	Hulst	Waterbroek	14.956	Wu + BPA
Ham	Genendijk	Staatsbaan	5.863	W
Zonhoven	Zonhoven	Moenshof	14.576	Wu + BPA
TOTAAL	In totaal bedraagt de oppervlakte van de bouwpercelen: 11ha 43a 18ca.			

3.3. TOTALE GRONDVOORRAAD

Eind 2020 bestaat de totale grondvoorraad van Vooruitzien uit **50ha 04a 64ca**.



3.4. CONCLUSIES I.V.M. GRONDVOORRADEN

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







4. GRONDVERWERVINGEN

4. GRONDVERWERVINGEN

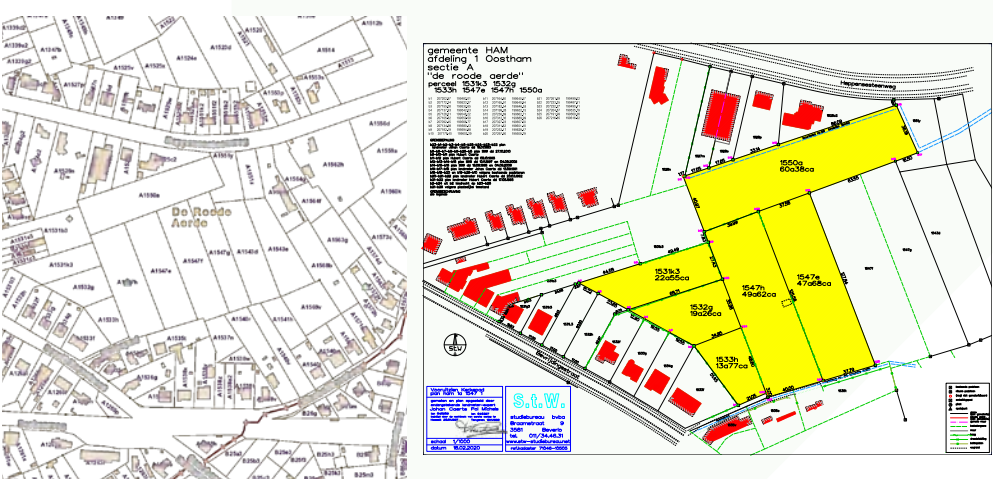
In 2020 werden volgende grondverwervingen gerealiseerd:

4.1. ZONHOVEN-TERMOLEN, SPARRENWEG-DENNENWEG



LIGGING	WOONUITBREIDINGSGBIED
CONFIGURATIE	WEILAND + TUIN
OPPERVLAKTE VAN DE PERCELEN	3.394 M ² + 1.674 M ²
KADASTER	ZONHOVEN, 2E AFD., SECTIE D, PERCEEL 132M122, 132M112, 132P112
AANKOOPPRIJS	135.760 EURO (40 EURO PER M ²) + 56.000 EURO (34 EURO PER M ²)
BESTEMMING	6 + 4 WOONEENHEDEN
INFRASTRUCTUUR	TE VOORZIEN
AANKOOPAKTE	NOTARIAAT BOVEND'AERDE, 8 JANUARI 2020/ NOTARIAAT DRIESKENS 18 MEI 2020

4.2. HAM, BEVRIJDINGSSTRAAT-HEPPENSESTEENWEG



LIGGING	WOONUITBREIDINGSGBIED
CONFIGURATIE	WEILAND MET BOMEN
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	3.303 M ² + 4.962M ² + 4.498 M ² = 12.763 M ²
KADASTER	HAM, 1STE AFDELING, SECTIE A, PERCELEN 1533H, 1532G, 1547H
AANKOOPPRIJS	94.000 EURO (28 €/M ²) + 160.000 (32 €/M ²) + 155.750 EURO (34€/M ²) = € 409.750
BESTEMMING	3 WOONEENHEDEN + 4 WOONEENHEDEN + 4 WONINGEN
INFRASTRUCTUUR	TE VOORZIEN + GEDEELTELIJK LANGS INFRA.
AANKOOPAKTE	VASTGOEDTRANSACTIES, 17 APRIL 2020 + NOT. VERMEULEN 10 NOVEMBER 2020

4.3. LUMMEN-GENENBOS, NIEUWSTRAAT



LIGGING	WOONUITBREIDING
CONFIGURATIE	BOS
OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL	1.080 M ²
KADASTER	LUMMEN, 1STE AFD., SECTIE A, PERCEEL 1607F
AANKOOPPRIJS	30.000 EURO (28 EURO PER M ²)
BESTEMMING	2 WOONEENHEDEN
INFRASTRUCTUUR	TE VOORZIEN
AANKOOPLAKTE	VASTGOEDTRANSACTIES, 15 MEI 2020





5. BOUWACTIVITEITEN

5. BOUWACTIVITEITEN

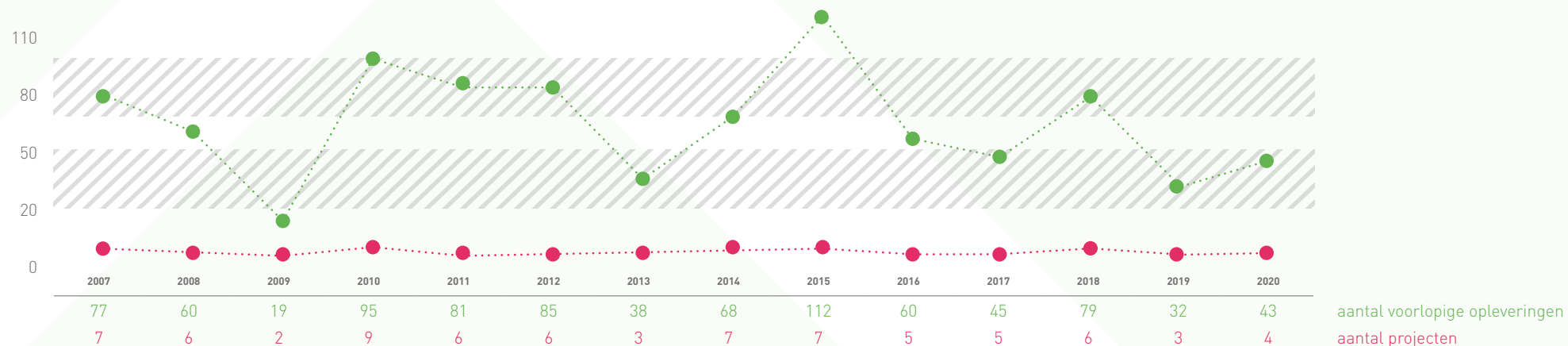
5.1. BOUWPROGRAMMA 2020

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

GEMEENTE	OMSCHRIJVING	DATUM KTP	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	01/09/2019	18		2.798.387,00
Ham - Oostham	Allerheiligenberg, reeks B	08/03/2018	14		1.967.392,96
Beringen - Koersel	Brouwershuisstraat	automatisch	13		2.030.395,00
Heusden	Sint - Jansblok	08/07/2019	14		1.933.125,00
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 2020 werden 43 wooneenheden (6 koopappartementen en 37 koopwoningen) voorlopig opgeleverd:



5.2.1. TESSENDERLO, PADDENHOEK

Oplevering **24.01.2020**

Bouw van **8 koopwoningen en 3 huurwoningen (KBM)**

Architect: **Smits - Leysen architecten**

Aannemer: **THV Jan Nullens bvba – I.B. Projects bvba**

Uitvoeringstermijn: **460 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **1.715.688,04**

Percentage VA 's: **-0,58%**

Eindbedrag incl. VA 's, excl. Prijsherziening: **1.705.744,32 euro**

Eindbedrag incl. VA 's, incl. Prijsherziening: **1.711.875,79 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **107,49% (1.592.568)**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **155.625,07 euro**



5.2.2. HOUTHALEN, BERGBEEMDEN EN TENRIJT

Oplevering **28.02.2020**

Bouw van **6 koopwoningen en 6 koopappartementen (duowoningen)**

Architect: **Smits - Leysen architecten**

Aannemer: **Bouwbedrijf Janssen nv**

Uitvoeringstermijn: **450 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **1.740.149,57**

Percentage VA 's: **0,80%**

Eindbedrag incl. VA 's, excl. Prijsherziening: **1.754.038,47 euro**

Eindbedrag incl. VA 's, incl. Prijsherziening: **1.765.259,06 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **116,83% (1.510.921)**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **147.104,92 euro**



5.2.3. TESSENDERLO, WATERBROEK

Oplevering **03.04.2020**

Bouw van **17 koopwoningen**

Architect: **PCp architecten**

Aannemer: **Wienen nv**

Uitvoeringstermijn: **500 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **2.410.286,22**

Percentage VA 's: **0,55%**

Eindbedrag incl. VA 's, excl. Prijsherziening: **2.423.589,50 euro**

Eindbedrag incl. VA 's, incl. Prijsherziening: **2.447.317,68 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **110,41% (2.216.635)**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **143.959,86 euro**



5.2.4. BERINGEN – LEOPOLDSBURG, PATER ASTEERSTRAAT EN HEIDEVIJVERSTRAAT

Oplevering **23.10.2020**

Bouw van **6 koopwoningen**

Architect: **A-tech architecten**

Aannemer: **Vandekerckhof nv**

Uitvoeringstermijn: **446 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **894.995,70**

Percentage VA 's: **-0,62%**

Eindbedrag incl. VA 's, excl. Prijsherziening: **889.449,73 euro**

Eindbedrag incl. VA 's, incl. Prijsherziening: **870.852,07 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **94,98% (916.921,72)**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **145.142,01 euro**

5.3. DEFINITIEVE OPLEVERING

5.3.1. HEUSDEN, KLEUTERWEG

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**

5.3.2. ZONHOVEN, HERESTRAAT

Definitieve oplevering 25.11.2020

Voorlopige oplevering 25.10.2019

Bouw van **14 koopappartementen**

Architect: **De Gouden Liniaal architecten**

Aannemer: **Hemar Construct nv**

5.3.3. HOUTHALEN, VIJFEINDESTRAAT

Definitieve oplevering 08.12.2020

Voorlopige oplevering 25.11.2019

Bouw van **8 koopwoningen**

Architect: **Do Modus architecten**

Aannemer: **THV Jan Nullens bvba – I.B. Projects bvba**

5.4. VASTSTELLING VERKOOPPRIJZEN

Van volgende woningen werden in 2019 de definitieve verkoopprijzen vastgesteld:

5.4.1. TESSENDERLO-HULST, WATERBROEK, 17 WONINGEN

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-peil	K-peil	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
1	Broekstraat 26	E 3/4	Half-open bebouwing 3 slpk, garage, 97 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	56.600,00	14.048,00	233.548,00
2	Broekstraat 24	E 3/4	Half-open bebouwing 3 slpk, garage, 97 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	47.200,00	13.446,40	223.546,40
3	Broekstraat 22	E 3/4	Half-open bebouwing 3 slpk, garage, 97 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	47.300,00	13.452,82	223.652,80
4	Broekstraat 20	E 3/4	Half-open bebouwing 3 slpk, garage, 97 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	47.100,00	13.440,00	223.440,00
5	Broekstraat 18	E 3/4	Half-open bebouwing 3 slpk, garage, 97 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	52.000,00	13.753,60	228.653,60
6	Broekstraat 16	E 3/4	Half-open bebouwing 3 slpk, garage, 97 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	51.400,00	13.715,20	228.015,20
7	Broekstraat 14	E 3/4	Half-open bebouwing 3 slpk, garage, 97 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	51.400,00	13.715,20	228.015,20
8	Broekstraat 12	E 3/4	Half-open bebouwing 3 slpk, garage, 97 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	49.500,00	13.593,60	225.993,60
9	Broekstraat 10	E 3/4	Half-open bebouwing 3 slpk, garage, 97 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	51.400,00	13.715,20	228.015,20
10	Broekstraat 8	E 3/4	Half-open bebouwing 3 slpk, garage, 97 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	50.400,00	13.651,20	226.951,20
11	Broekstraat 6	E 3/4	Half-open bebouwing 3 slpk, garage, 97 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	50.400,00	13.651,20	226.951,20
12	Broekstraat 4	E 3/4	Half-open bebouwing 3 slpk, garage, 97 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	50.400,00	13.651,20	226.951,20
13	Broekstraat 2b	E 2/4	Half-open bebouwing 2 slpk, garage, 93 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	60.390,00	14.693,76	244.283,76
14	Broekstraat 2a	E 2/4	Half-open bebouwing 2 slpk, garage, 93 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	34.200,00	13.017,60	216.417,60
15	Broekstraat 2	E 2/4	Half-open bebouwing 2 slpk, garage, 93 m ²	+/-38	+/-33	169.200,00	59.310,00	14.624,64	243.134,64
16	Maaivenstraat 27	E 2/3	Half-open bebouwing 2 slpk, garage, 85 m ²	+/-38	+/-33	162.000,00	52.920,00	13.754,88	228.674,88
17	Maaivenstraat 26	E 2/3	Half-open bebouwing 2 slpk, garage, 85 m ²	+/-38	+/-33	162.000,00	46.350,00	13.334,40	221.684,40

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **228.113,46 euro**.

5.4.2. HOUTHALEN CENTRUM, BERGBEEMDEN, 6 WONINGEN + 6 APPARTEMENTEN

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-peil	K-peil	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
1	Burg. Jan Geritslaan 44	E 2/3	Half-open bebouwing 2 slpk, carport, 85 m ²	+/- E40	+/- 29	169.200,00	39.204,00	13.337,86	221.741,86
2	Burg. Jan Geritslaan 42	E 2/3	Half-open bebouwing 2 slpk, carport, 85 m ²	+/- E40	+/- 29	169.200,00	53.298,00	14.239,87	236.737,87
3	Burg. Jan Geritslaan 40	E 2/3	Half-open bebouwing 2 slpk, carport, 85 m ²	+/- E40	+/- 29	169.200,00	45.360,00	13.731,84	228.291,84
4	Burg. Jan Geritslaan 38	E 2/3	Half-open bebouwing 2 slpk, carport, 85 m ²	+/- E40	+/- 29	169.200,00	38.556,00	13.296,38	221.052,38
5	Burg. Jan Geritslaan 28	E 3/5	Half-open bebouwing 3 slpk, carport, 115 m ²	+/- E40	+/- 29	198.000,00	57.996,00	16.383,74	272.379,74
6	Burg. Jan Geritslaan 32	E 3/5	Half-open bebouwing 3 slpk, carport, 115 m ²	+/- E40	+/- 29	198.000,00	56.700,00	16.300,80	271.000,80
7	Burg. Jan Geritslaan 30	A 2/3	Duo-woning 2 slpk, carport, 76 m ²	+/- E40	+/- 29	208.566,00	39.366,00	13.348,22	221.914,22
8	Burg. J. Geritslaan 30/1-1	A 2/4	Duo-woning 2 slpk, carport, 111 m ²	+/- E40	+/- 29	195.555,36	35.640,00	15.006,68	246.202,00
9	Burg. Jan Geritslaan 34	A 2/3	Duo-woning 2 slpk, carport, 76 m ²	+/- E40	+/- 29	206.298,00	37.098,00	13.203,07	219.501,07
10	Burg. J. Geritslaan 34/1-1	A 2/4	Duo-woning 2 slpk, carport, 111 m ²	+/- E40	+/- 29	195.555,36	33.580,80	14.873,02	244.009,00
11	Tenrijt 2	A 1/2	Duo-woning 2 slpk, carport, 59 m ²	+/- E40	+/- 29	155.898,00	20.898,00	9.977,47	165.875,47
12	Tenrijt 2/1-1	A 2/4	Duo-woning 2 slpk, carport, 108 m ²	+/- E40	+/- 29	195.555,36	31.996,80	14.770,06	242.322,00
De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 241.867,41 euro .									
De gemiddelde verkoopprijs (duo-woning + grond + BTW) bedraagt 223.303,96 euro .									

5.4.3. BERINGEN CENTRUM, HEIDEVIJVERSTRAAT – LEOPOLDSBURG, PATER ASTEERSTRAAT, 6 WONINGEN

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-peil	K-peil	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
1	Heidevijverstraat 6	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 130 m ²	+/- 29	+/- 32	172.800,00	56.304,00	14.662,66	243.766,66
2	Heidevijverstraat 8	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 130 m ²	+/- 29	+/- 32	172.800,00	57.312,00	14.727,17	244.839,17
3	Pater Asteerstraat 48	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 130 m ²	+/- 29	+/- 32	172.800,00	59.508,00	14.867,71	247.175,71
4	Pater Asteerstraat 50	E 3/4	Gesloten bebouwing, 3 slpk, garage, 130 m ²	+/- 29	+/- 32	172.800,00	43.092,00	13.817,09	229.709,09
5	Pater Asteerstraat 52	E 3/4	Gesloten bebouwing, 3 slpk, garage, 130 m ²	+/- 29	+/- 32	172.800,00	43.092,00	13.817,09	229.709,09
6	Pater Asteerstraat 54	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 130 m ²	+/- 29	+/- 32	172.800,00	59.166,00	14.845,82	246.811,62
De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 240.335,22 euro .									

5.4.4 ZONHOVEN CENTRUM, MOENSHOF, 18 APPARTEMENTEN

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-peil	K-peil	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
BLOK 1									
1	Moenshof 3	2/3	Appartement, 2 slpk, carport, 82 m²	+/- 8	+/- 28	177.777,50	33.447,50	14.015,40	225.240,40
2	Moenshof 1B1	3/4	Appartement, 3 slpk, carport, 92 m²	+/- 8	+/- 28	183.727,50	33.447,50	14.410,20	231.585,20
3	Moenshof 1B2	2/3 aan-pasbaar	Appartement, 2 slpk, carport, 90 m²	+/- 8	+/- 28	180.327,50	33.447,50	14.184,60	227.959,60
4	Moenshof 1B3	2/3	Appartement, 2 slpk, carport, 82 m²	+/- 8	+/- 28	168.427,50	33.447,50	13.395,00	215.270,00
5	Moenshof 1B4	2/4	Appartement, 2 slpk, carport, 88 m²	+/- 8	+/- 28	176.927,50	33.447,50	13.959,00	224.334,00
6	Moenshof 1B5	2/3	Appartement, 2 slpk, carport, 90 m²	+/- 8	+/- 28	182.027,50	33.447,50	14.297,40	229.772,40
7	Moenshof 1B6	2/3	Appartement, 2 slpk, carport, 82 m²	+/- 8	+/- 28	169.227,50	33.447,50	13.451,40	216.176,40
8	Moenshof 1B7	2/3	Appartement, 2 slpk, carport, 87 m²	+/- 8	+/- 28	187.977,50	33.447,50	14.692,20	236.117,20
BLOK 2									
1	Moenshof 5	2/3	Appartement, 2 slpk, carport, 82 m²	+/- 8	+/- 28	177.777,50	33.447,50	14.015,40	225.240,40
2	Moenshof 7B1	2/3	Appartement, 2 slpk, carport, 82 m²	+/- 8	+/- 28	168.427,50	33.447,50	13.395,00	215.270,00
3	Moenshof 7B2	2/3 aan-pasbaar	Appartement, 2 slpk, carport, 90 m²	+/- 8	+/- 28	180.327,50	33.447,50	14.184,60	227.959,60
4	Moenshof 7B3	3/4	Appartement, 3 slpk, carport, 92 m²	+/- 8	+/- 28	183.727,50	33.447,50	14.410,20	231.585,20
5	Moenshof 7B4	2/3	Appartement, 2 slpk, carport, 82 m²	+/- 8	+/- 28	169.277,50	33.447,50	13.451,40	216.176,40
6	Moenshof 7B5	2/3	Appartement, 2 slpk, carport, 90 m²	+/- 8	+/- 28	178.627,50	33.447,50	14.071,80	226.146,80
7	Moenshof 7B6	2/4	Appartement, 2 slpk, carport, 88 m²	+/- 8	+/- 28	180.327,50	33.447,50	14.184,60	227.959,60
8	Moenshof 7B7	2/3	Appartement, 2 slpk, carport, 87 m²	+/- 8	+/- 28	185.427,50	33.447,50	14.523,00	233.398,00
9	Moenshof 7B8	2/4	Appartement, 2 slpk, carport, 90 m²	+/- 8	+/- 28	182.027,50	33.447,50	14.297,40	229.772,40
10	Moenshof 7B9	3/4	Appartement, 3 slpk, carport, 92 m²	+/- 8	+/- 28	185.427,50	33.447,50	14.523,00	233.398,00

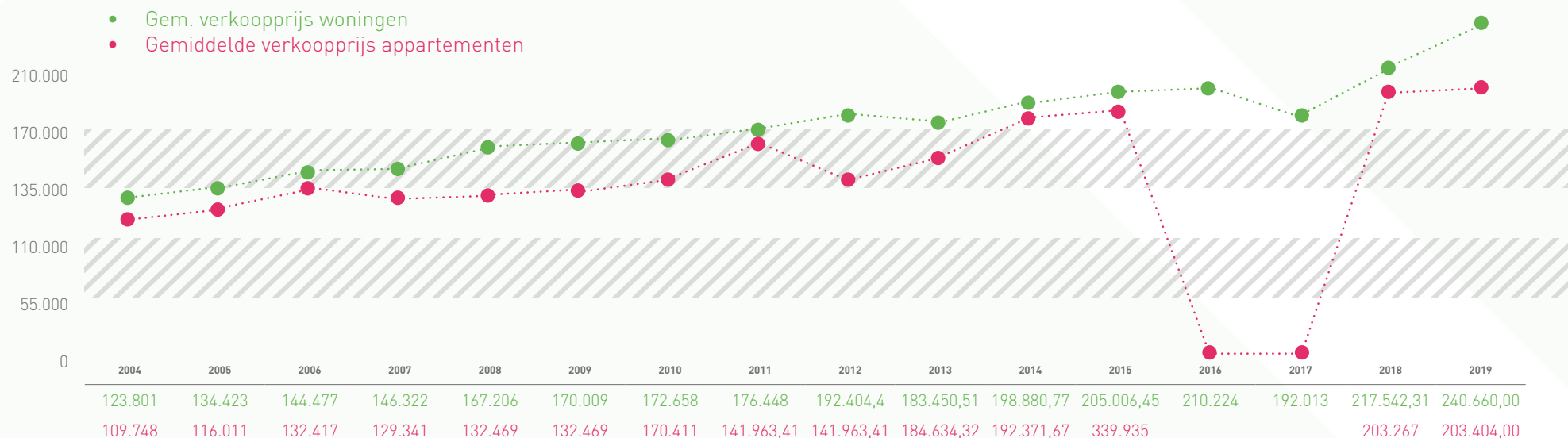
De gemiddelde verkoopprijs (appartement + grond + BTW) bedraagt **226.297,87 euro**.

5.4.5. BERINGEN KOERSEL, BUGTENPAD, 6 WONINGEN

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-peil	S-peil	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
1	Bugtenpad 48	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 113 m ²	+/- 20	+/- 22	176.880,00	60.180,00	15.474,24	252.534,24
2	Bugtenpad 46	E 2/4	Gesloten bebouwing, 2 slpk, carport, 99 m ²	+/- 20	+/- 22	173.070,00	42.925,00	13.924,68	229.919,68
3	Bugtenpad 44	E 2/4	Gesloten bebouwing, 2 slpk, carport, 99 m ²	+/- 20	+/- 22	173.070,00	42.712,50	13.910,58	229.693,08
4	Bugtenpad 42	E 2/4	Gesloten bebouwing, 2 slpk, carport, 99 m ²	+/- 20	+/- 22	173.070,00	36.932,50	13.527,06	223.529,56
5	Bugtenpad 40	E 2/4	Half-open bebouwing, 2 slpk, carport, 99 m ²	+/- 20	+/- 22	173.070,00	42.500,00	13.896,48	229.466,48
6	Bugtenpad 38	E 3/5	Open bebouwing, 3 slpk, carport, 113 m ²	+/- 20	+/- 22	188.364,00	59.568,00	16.179,05	264.111,05

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **238.209,02 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 de projecten uitgevoerd in 2020 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 huisvestingsprogramma, 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 2020	GEMIDDELDE WACHT- TIJD IN MAANDEN (INSCHRIJVING <-> VOORLOPIGE OPLEVERING)
TESSENDERLO, Paddenhoek - 8 woningen	+/- 11 mnd
HOUTHALEN-CENTRUM, Bergbeemden - 6 woningen	+/- 55 mnd
HOUTHALEN-CENTRUM, Bergbeemden - 5 appartementen	+/- 51 mnd
TESSENDERLO-HULST, Waterbroek - 17 woningen	+/- 32 mnd
LEOPOLDSBURG, Pater Asteerstraat - 4 woningen	+/- 39 mnd
BERINGEN CENTRUM, Heidevijverstraat - 2 woningen	+/- 62 mnd
Gemiddelde wachttijd kopers 2020	+/- 36 MND

5.8. E-PEIL EN K-PEIL

De projecten gerealiseerd in 2020 behalen elk een goed E-peil en K-peil.

PROJECTEN VOORUITZIEN 2020	E-PEIL MAX	E-PEIL	K-PEIL MAX	K-PEIL
Tessenderlo, Paddenhoek	45	43	40	28
Houthalen, Bergbeemden en Tenrijt	45	40	40	29
Tessenderlo, Waterbroek	45	38	40	33
 Beringen – Leopoldsburg, P. Asteerstraat en Heidevijverstraat	50	29	40	32
	46,25	37,5	40	30,5

 = met PV panelen

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

5.9. VERKOOPAKTES

In de loop van 2020 werden **43 verkoopaktes** voor een groepsbouwwoning / appartement / kavel / wederverkoop verleden.
6 kopers leenden via een externe kredietinstelling.

5.9.1. TESSENDERLO, PADDENHOEK – 8 WONINGEN – RECHT VAN OPSTAL

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
W1	E 2/4	Schotermolen 33	3980	Tessenderlo	223.689,60	Derache Hans te Tessenderlo op 09/03/2020
W2	E 3/4	Schotermolen 31	3980	Tessenderlo	230.562,40	Derache Hans te Tessenderlo op 09/03/2020
W3	E 3/5	Schotermolen 29	3980	Tessenderlo	238.223,20	Derache Hans te Tessenderlo op 09/03/2020
W4	E 3/4	Schotermolen 27	3980	Tessenderlo	230.562,40	Derache Hans te Tessenderlo op 09/03/2020
W5	E 3/5	Schotermolen 25	3980	Tessenderlo	238.223,20	Derache Hans te Tessenderlo op 09/03/2020
W6	E 3/4	Schotermolen 23	3980	Tessenderlo	230.562,40	Derache Hans te Tessenderlo op 09/03/2020
W10	E 3/5	Schotermolen 15	3980	Tessenderlo	238.223,20	Derache Hans te Tessenderlo op 09/03/2020
W11	E 3/4	Schotermolen 13	3980	Tessenderlo	230.562,40	Derache Hans te Tessenderlo op 09/03/2020

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

5.9.2. HOUTHALLEN-CENTRUM, BERGBEEMDEN – 6 WONINGEN + 5 APPARTEMENTEN (DUO-WONINGEN)

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
1	E 2/3	Burg. Jan Geritslaan 44	3530	Houthalen-Helchteren	221.741,86	Vastgoedtransacties te Genk op 29/04/2020
2	E 2/3	Burg. Jan Geritslaan 42	3530	Houthalen-Helchteren	236.737,87	Vastgoedtransacties te Genk op 29/04/2020
3	E 2/3	Burg. Jan Geritslaan 40	3530	Houthalen-Helchteren	228.291,84	Vastgoedtransacties te Genk op 29/04/2020
4	E 2/3	Burg. Jan Geritslaan 38	3530	Houthalen-Helchteren	221.052,38	Vastgoedtransacties te Genk op 15/07/2020
5	E 3/5	Burg. Jan Geritslaan 28	3530	Houthalen-Helchteren	272.379,74	Vastgoedtransacties te Genk op 29/04/2020
6	E 3/5	Burg. Jan Geritslaan 32	3530	Houthalen-Helchteren	271.000,80	Vastgoedtransacties te Genk op 29/04/2020
7	A 2/3	Burg. Jan Geritslaan 30	3530	Houthalen-Helchteren	221.914,22	Drieskens Bart te Houthalen-Helchteren op 25/05/2020
8	A 2/4	Burg. Jan Geritslaan 30/1-1	3530	Houthalen-Helchteren	246.202,00	Drieskens Bart te Houthalen-Helchteren op 17/12/2020
9	A 2/3	Burg. Jan Geritslaan 34	3530	Houthalen-Helchteren	219.501,07	Drieskens Bart te Houthalen-Helchteren op 25/05/2020
10	A 2/4	Burg. Jan Geritslaan 34/1-1	3530	Houthalen-Helchteren	244.009,00	Niet verkocht
11	A 1/2	Tenrijt 2	3530	Houthalen-Helchteren	165.875,47	Drieskens Bart te Houthalen-Helchteren op 04/09/2020
12	A 2/4	Tenrijt 2/1-1	3530	Houthalen-Helchteren	242.322,00	Drieskens Bart te Houthalen-Helchteren op 17/12/2020
De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 241.867,41 euro.						
De gemiddelde verkoopprijs (appartement + grond + BTW) bedraagt 223.303,96 euro.						

5.9.3. TESSENDERLO-HULST, WATERBROEK, 17 WONINGEN

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
1	E 3/4	Broekstraat 26	3980	Tessenderlo-Hulst	233.548,00	Vastgoedtransacties te Genk op 06/05/2020
2	E 3/4	Broekstraat 24	3980	Tessenderlo-Hulst	223.546,40	Vastgoedtransacties te Genk op 06/05/2020
3	E 3/4	Broekstraat 22	3980	Tessenderlo-Hulst	223.652,80	Vastgoedtransacties te Genk op 06/05/2020
4	E 3/4	Broekstraat 20	3980	Tessenderlo-Hulst	223.440,00	Vastgoedtransacties te Genk op 06/05/2020
5	E 3/4	Broekstraat 18	3980	Tessenderlo-Hulst	228.653,60	Derache Hans te Tessenderlo op 15/05/2020
6	E 3/4	Broekstraat 16	3980	Tessenderlo-Hulst	228.015,20	Vastgoedtransacties te Genk op 06/05/2020
7	E 3/4	Broekstraat 14	3980	Tessenderlo-Hulst	228.015,20	Vastgoedtransacties te Genk op 06/05/2020
8	E 3/4	Broekstraat 12	3980	Tessenderlo-Hulst	225.993,60	Vastgoedtransacties te Genk op 17/07/2020
9	E 3/4	Broekstraat 10	3980	Tessenderlo-Hulst	228.015,20	Vastgoedtransacties te Genk op 06/05/2020
10	E 3/4	Broekstraat 8	3980	Tessenderlo-Hulst	226.951,20	Derache Hans te Tessenderlo op 15/05/2020
11	E 3/4	Broekstraat 6	3980	Tessenderlo-Hulst	226.951,20	Vastgoedtransacties te Genk op 06/05/2020
12	E 3/4	Broekstraat 4	3980	Tessenderlo-Hulst	226.951,20	Vastgoedtransacties te Genk op 06/05/2020
13	E 2/4	Broekstraat 2b	3980	Tessenderlo-Hulst	244.283,76	Vastgoedtransacties te Genk op 17/06/2020
14	E 2/4	Broekstraat 2a	3980	Tessenderlo-Hulst	216.417,60	Vastgoedtransacties te Genk op 06/05/2020
15	E 2/4	Broekstraat 2	3980	Tessenderlo-Hulst	243.134,64	Vastgoedtransacties te Genk op 06/05/2020
16	E 2/3	Maaivenstraat 27	3980	Tessenderlo-Hulst	228.674,58	Derache Hans te Tessenderlo op 15/07/2020
17	E 2/3	Maaivenstraat 26	3980	Tessenderlo-Hulst	221.684,40	Vastgoedtransacties te Genk op 06/05/2020

De gemiddelde verkoopprijs (woningen + grond + BTW) bedraagt **228.113,45 euro**.

5.9.4. LEOPOLDSBURG PATER ASTEERSTRAAT – BERINGEN HEIDEVIJVERSTRAAT, 6 WONINGEN

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
1	E 3/4	Heidevijverstraat 6	3580	Beringen	243.766,66	Tournier Luc te Beverlo op 23/12/2020
2	E 3/4	Heidevijverstraat 8	3580	Beringen	244.839,17	Tournier Luc te Beverlo op 23/12/2020
3	E 3/4	Pater Asteerstraat 48	3970	Leopoldsburg	247.175,71	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2020
4	E 3/4	Pater Asteerstraat 50	3970	Leopoldsburg	229.709,09	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2020
5	E 3/4	Pater Asteerstraat 52	3970	Leopoldsburg	229.709,09	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2020
6	E 3/4	Pater Asteerstraat 54	3970	Leopoldsburg	246.811,62	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2020

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **240.335,22 euro**.

5.9.5. WEDERINKOOPAKTES

In 2020 heeft de Raad van Bestuur toestemming gegeven tot **1 wederinkoopprocedure**.
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 2020:

LOCATIE				OPP M ²	OORSPRONKE- LIJKE PRIJS	WEDERINKOOP- PRIJS	DATUM WEDERINKOOP	NIEUWE VERKOOPPRIJS	DATUM WEDERVERKOOP
DEN DRIES 57	3945	HAM-KWAADMECHELEN	280		187.514,00	229.277,00	24/11/2020	232.000,00	25/11/2020

5.10. AANDUIDING ONTWERPERS VAN WONINGEN

Voor volgende projecten werden architecten of ontwerp bureaus aangeduid:

5.10.1. BERINGEN, STEENVELD OOST FASE 2 (ONDERHANDELINGS-PROCEDURE ZONDER VOORAFGAANDE BEKENDMAKING)

- 22 koopwoningen
- PCp architecten uit Genk

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

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO, INCL. BTW
08.07.2020	Lummen, Nieuwstraat	Omgevingswerken voor 13 koopwoningen en 12 huurappartementen (KBM)	Geosted bvba	16.462,66

5.12. GOEDKEURING AANBESTEDING GROEPSBOUWWONINGEN

In 2020 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO, EXCL. BTW
12.02.2020	Ham, Allerheiligenberg, reeks A	18 koopwoningen	Bouwbedrijf Janssen nv	2.875.000,01
08.04.2020	Houthalen-Helchteren, Kakelhof	13 koopwoningen	Bouwbedrijf Wienen nv	1.948.581,05

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 2020 werden volgende ontwerp bureaus aangeduid:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
09.09.2020	Zonhoven, Heuveneindeweg	Ontwerp omgevingsinrichting, wegen- en rioleringswerken	Geotec bvba	Coëfficiënt = 0,7

5.15. GOEDKEURING AANBESTEDING WEGENIS, INFRASTRUCTUUR EN OMGEVINGSWERKEN

In 2020 werden geen aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd.

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 VERWEZENLIJKing

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 2020 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO INCL. BTW
08.04.2020	Beringen – Koersel, Brouwershuis	Vlakdekkende opgraving	Archebo bvba	49.930,65
09.12.2020	Zolder, Aanhofstraat	Archeologienota incl. terreinonderzoek	J. Verrijckt	14.927,53

5.20. AANDUIDING MAAIEN EN VRIJMAKEN TERREINEN OKTOBER 2020-2024

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
14.10.2020	Verschillende locaties	Maaien, vrijmaken terreinen	Groencreatie Vermeer bvba	15.790,50 incl. 21% btw

Huidig raamcontract verloopt op 01/10/2024.



6. HYPOTHECAIR KREDIET

6. HYPOTHECAIR KREDIET

6.1. VOORWAARDEN VOOR EEN LENING VIA HET VLAAMS WONINGFONDS VANAF 2021

Als gevolg van het leningenbesluit en de jaarlijkse indexatie werden de voorwaarden voor een hypothecair krediet als volgt aangepast voor CLUSTER 0 (begin 2021):

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 **9.817,00 euro** en niet meer dan:

39.229,00 euro voor alleenstaanden zonder personen ten laste;

43.146,00 euro voor alleenstaande gehandicapte zonder personen ten laste;

58.837,00 euro in alle andere gevallen.

Deze maximumbedragen worden verhoogd met **3.917,00 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 VIA DE VMSW IN 2020

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 2020 werden er **37** sociale VMSW-leningen **verleden** voor de verkoop van **43** groepsbouwwoningen/appartementen/kavels en wederinkopen.

6 leningen werden elders aangegaan. De gemiddelde rentevoet voor groepsbouw bedroeg in 2020: **1,93 %**.

In 2020 zijn er **93** leningsakten **ondertekend** voor individuele verrichtingen.

De gemiddelde rentevoet voor individuele verrichtingen bedroeg in 2020: **1,95 %**.

De referentierentievoet schommelde in 2020 tussen **0,34%** en **0,62%**.







7. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN

7. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN VIA VOORUITZIEN

7.1. GROEPSBOUW

In de loop van 2020 werden **37** VMSW-leningsaktes verleden voor de verkoop van 43 groepsbouwwoningen van Vooruitzien.
Het totaal beleend bedrag bedraagt **8.854.250,00 euro**.

7.2. OVERIGE LENINGEN

In 2020 werden **93** leningsaktes ondertekend voor de aankoop, verbetering, aankoop met verbetering, behoud, overname en dit voor een totaal bedrag van **13.741.730,16 euro**.

7.3. GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE LENINGEN

GEMEENTE	AANTAL GROEPSBOUWLENINGEN	AANTAL OVERIGE LENINGEN	TOTAAL
Beringen	2	24	26
Ham	1	6	7
Heusden-Zolder		13	13
Houthalen-Helchteren	9	12	21
Leopoldsburg	4	10	14
Lummen		2	2
Tessenderlo	21	6	27
Zonhoven		4	4
TOTAAL WERKGEBIED VOORUITZIEN	37	77	114
Genk		2	2
Diest		1	1
Merksem		1	1
Hamme		1	1
Hasselt		1	1
Mol		1	1
Halen		2	2
Balen		1	1
Westende		1	1
Ekeren		1	1
Wilrijk		1	1
Boom		1	1
Sint-Gilis-Waas		2	2
TOTAAL	37	93	130

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 2020, 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 42 sociale koopwoningen en de bemiddeling van 130 Vlaamse woonleningen van Vmsw investeerde Vooruitzien in 2020 voor 7.761.653 euro in nieuwe bouwprojecten. Deze investeringen zijn gefinancierd met eigen middelen.

Er werd een bedrag uitbetaald van 903 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 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.

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 2020 VOORUITZIEN

De prognose in tabel 1 toont dat de liquide middelen van Vooruitzien een stijgend verloop kennen. Het merendeel van de stijging wordt gerealiseerd overheen de jaren 2022-2023.

In tabel 2 staat de vrije cashflow voor de periodiek inkomsten en uitgaven, en de investeringscashflow voor de eenmalige inkomsten en uitgaven.

De vrije cashflow is beperkt voor zuivere koopshms, die met eigen middelen financieren.

Voor Vooruitzien komt dit neer op het saldo werkingskosten enerzijds en de vergoeding Vmsw voor kredietverstrekking en boetes op wederverkoop anderzijds. Dit levert een nipte surplus.

De investeringscashflow heeft een grotere impact op het verloop van de liquide middelen. Deze kasstroom schommelt enorm. In 2020 en 2021 wordt er meer geïnvesteerd dan verkocht.

Het is onwaarschijnlijk dat de piek in 2022-2023 zich zal manifesteren zoals weergegeven in tabel 2. In werkelijkheid zal deze piek afgezwakt worden door vertragingen in de koopprojecten en nieuwe investeringen.

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

Tabel 1: Overzicht liquide middelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
LIQUIDE MIDDELEN 01/01	20.099.689	20.217.780	19.181.631	23.414.391	35.508.400	35.600.529	35.671.903	35.706.920	35.742.299	35.778.044
RC VMSW	18.806.436	20.050.795	19.012.501	23.241.879	35.332.438	35.421.047	35.488.832	35.520.188	35.551.831	35.583.767
RC NIET-VMSW	2.293.252	166.985	169.130	172.512	175.482	179.482	183.071	186.733	190.467	194.277

Tabel 2: Totale werking (TW = HW + NP)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
LIQUIDE MIDDELEN 01/01	21.099.689	20.217.780	19.181.631	23.414.391	35.508.400	35.600.529	35.671.903	35.706.920	35.742.299	35.778.044
VRIJE CASHFLOW	86.756	68.032	80.779	89.797	92.129	71.374	35.018	35.378	35.745	36.122
INVESTERINGSCASHFLOW	-968.665	-1.104.181	4.151.981	12.004.212	0	0	0	0	0	0
LIQUIDE MIDDELEN 31/12	20.217.780	19.181.631	23.414.391	35.508.400	35.600.529	35.671.903	35.706.920	35.742.299	35.778.044	35.814.165

Tabel 3: Verkoop woningen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
#KOOPWONINGEN	42	79	85	77	0	0	0	0	0	0
TOTAAL BEDRAG	9.732.571	15.291.566	17.345.680	16.577.769	0	0	0	0	0	0

Tabel 4: Investeringsuitgaven met eigen middelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TOTALE WERKING	10.603.910	16.242.832	13.020.242	4.407.779	0	0	0	0	0	0
HISTORISCHE WERKING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NIEUWE PROJECTEN	10.603.910	16.242.832	13.020.242	4.407.779	0	0	0	0	0	0

Bron: Vmsw

8.2.2 JURIDISCHE PROCEDURES

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

De gerechtextpert heeft op 27 april 2020 een voorstel van minnelijke regeling opgesteld.

Concreet stelt de expert voor:

- De vergoeding voor schilderwerken van muren en plafonds wordt berekend op 18€/m² per m²

Het totaal bedrag is dan 2762,69 m² x 18€/m² = 49.728,42 euro

- De genotsderving wordt berekend op 4,8 €/m². Het totaal bedrag is dan 12.629,43 euro.

Het bestuur van Vooruitzien is akkoord om een voorschot van 12 euro per m² voor de verfwerken uit te betalen aan de bewoners zonder eigen raadsman. Het voorschot wordt vergoed volgens m² te herstellen verfwerken. Het totale bedrag aan voorschot bedraagt 23.331,6 euro.

Ham, Allerheiligenberg wegeniswerken, Vooruitzien versus aannemer Superbeton

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

- 12.765 euro schadevergoeding ingevolge schorsing
- 156.027 euro verbrekingsvergoeding.

De raad van bestuur besliste in 2020 om een provisie voor gerechtskosten aan te leggen van 120.000 euro.

Ham, Allerheiligenberg wegeniswerken, Vooruitzien versus aannemer Monument Vandekerckhove

Eiser Monument Vandekerckhove nv schreef zich in voor openbare aanbesteding "Archeologische vlakdekkende opgraving" te Ham Allerheiligenberg.

De toewijzing van Vooruitzien op 13.03.2019 was aan de laagste bidder AE-group:

NR.	NAAM	PRIJS INCL. BTW
1	AE-GROUP BVBA	€ 236.475,14
2	Vlaams Erfgoed Centrum	€ 260.700,55
3	MONUMENT-VANDEKERCKHOVE NV	€ 283.803,38
4	TV KU Leuven R&D	€ 347.526,52

Eiser Monument Vandekerckhove nv was van oordeel dat er bepalingen van de wetgeving overheidsopdrachten werden geschonden door Vooruitzien en vorderde 23.454 euro en de nietigverklaring van de gunningsbeslissing.

De Ondernemingsrechtbank van Hasselt d.d 12.10 .2020 vindt dat Vooruitzien de artikelen 33, 35 en 36 van het KB Plaatsing geschonden heeft.

De rechtbank meent, in het kader van haar marginale toetsing, dat er kennelijk bepaalde prijzen in het oog sprongen, waaromtrent een zorgvuldige aanbestedende dienst verdere toelichting had dienen te vragen.

Niettegenstaande Vooruitzien dus een fout gemaakt heeft, begroot de rechtbank de schade van de tegenpartij tamelijk voordelig.

De tegenpartij heeft slechts een kans verloren om de opdracht aan haar gegund te zien en de rechtbank begroot die gemiste kans op 5.000 EURO.

De totale kostprijs van de archeologische opgraving in Ham was lager dan de ingeschreven prijs van AE-Group en bedroeg 179.949 euro.

De raad berustte in het vonnis en wenste niet in hoger beroep te gaan.

8.3. UITBREIDING WOONAAVBOD VIA CBO, DESIGN EN BUILD EN EXTERNE SAMENWERKINGEN

8.3.1. CBO 11 MIJNPARK HOUTHALEN

Vooruitzien heeft goedkeuring gegeven om deel te nemen aan CBO nr 11. De selectiefase en gunningsfase van de procedure zijn uitgevoerd door Vmsw. Het geselecteerde project van Nv Cordeel is aan de achterzijde van het NAC in Houthalen en bestaat uit 40 wooneenheden: 28 huurappartementen Kempisch Tehuis en 12 koopwoningen Vooruitzien. De ontwerpers zijn BVMBVB architects.



De offerte voor het deel van Vooruitzien bedraagt:

BESCHRIJVING	KOSTPRIJS EXCL. BTW
Bouwkost koop	1.700.743,86 euro excl btw
Parking en erf verdeelsleutel 12/40ste	381.205,39 euro excl btw
Studiekosten verdeelsleutel 12/40ste	100.070,70 euro excl btw
Grondprijs koop	457.380,00 euro excl btw
TOTAAL	2.639.399,95 euro excl btw

De kostprijs per woning bedraagt 219.949 euro (98% van de maximale kostprijs-simulatie VMSW).

8.3.2. DESIGN EN BUILD WOONAAVBOD IN TESSENDERLO

Vmsw ontwikkelde de D&B-procedure als één van de samenwerkingen met de private sector om nieuwe sociale woningen te bouwen.

Met deze D&B2019-procedure sloot Vmsw een raamovereenkomst af voor een periode van 4 jaar voor het ontwerp en de bouw van sociale woningen op grond van SHM 's.

Vmsw trad op als aankoopcentrale en sloot een raamovereenkomst af met één inschrijver per provincie.

Vanaf fase 3 van de procedure treedt de SHM op als opdrachtgevend bestuur / bouwheer en stelt een grond ter beschikking voor de realisatie van een specifieke opdracht.

De laureaten voor de provincie Limburg zijn:

Hemar Construct nv, Heuvelstraat 30c, 3840 Borgloon, i.s.m. architectenbureau FCS architecten, Hasselt.

Hemar en FCS hadden 3 types (telkens 10 woningen) uitgewerkt waarvan 1 wordt toegepast:

TYPE 1 (3/5)

Raming	€ 1.282.311,60
Maximumprijs	€ 1.498.687,20
Conformiteit	85,60 %

Vooruitzien heeft 2 percelen in Tessenderlo waar er via recht van opstal op korte termijn 2 x 4 wooneenheden kunnen opgericht worden:

- Tessenderlo Schoorstraat
- Tessenderlo Stemberg

De raad van bestuur was op 9.09.2020 principieel akkoord om op deze percelen in Tessenderlo de D&B- procedure toe te passen.

De ontwerpers hebben het type 1 aangepast naar een halfopen bebouwing (type E3/5) met carport.

De eenheidsprijzen blijven idem.

De hoeveelheden wijzigen wel.

De kostprijs per woning bedraagt nu **146.091 euro** (inclusief keuken en vloeren).



8.3.3. SOCIAAL WOONPROJECT BOVEN KRINGLOOPWINKEL, ISM VZW RESET IN TESSENDERLO

Vooruitzien start samen met de gemeente Tessenderlo en met de vzw Reset om een gezamenlijk project op: het strategische project 'Toegangspoort Hulst-Konijnsberg' langs de Hulsterweg.

De verschillende initiatiefnemers beogen een kwalitatieve invulling van de site.

- Het realiseren van een in het oog springend gebouw dat de schakel vormt tussen het achterliggend bedrijventerrein en tevens een 'toegangspoorteffect' creëert naar de wijk Hulst (Gemeente Tessenderlo).
- Het realiseren van een nieuwe Kringloopwinkel met bijhorende functionaliteiten door VZW RESET
- Het realiseren van een woonproject voor sociale kopers door sociale huisvestingsmaatschappij Vooruitzien.



8.4. EVOLUTIE NAAR ÉÉN WOONMAAT-SCHAPPIJ (VOORUITZIEN – KBM -SVK)

Aanleiding tot verandering

Bovenlokaal:

- Verschillende beleidsnota's en beleidsbrieven van Vlaamse overheid stelden in het verleden reeds dat sociale huisvestingsmaatschappijen moeten evolueren naar volwaardige woonorganisaties. In het Vlaams regeerakkoord (2019) is opgenomen dat sociale partners moeten evolueren naar 1 woonorganisatie per gemeente.
- De visitatiecommissie benadrukte het belang van een intensere samenwerking.
- Er bestaan sinds einde 2014 geen overheidstussenkomsten meer voor zuivere sociale koopprojecten.

Lokaal:

- De gemeenten in het werkgebied hebben een belangrijke rol bij vormgeving en realisatie van de geplande projecten.
- De gemeenten vragen om een gezamenlijke visie op vlak van sociale huur en sociale koop.
- De grondreserves van KBM sluiten aan bij grote huurwijken, waar minder draagvlak is om uit te breiden met enkel sociale huurwoningen.
- De grondreserves van Vooruitzien zijn meer gespreid.

Mogelijke meerwaarden van een fusie

- klantvriendelijk: één woonloket voor de doelgroep sociale huurders, sociale kopers en sociale ontleners.
- één sterke huisvestingsactor met één visie: die aan het lokaal woonoverleg deelneemt met als doel betaalbare woonprojecten realiseren.
- gemeenschappelijke werven: de ontwerpfasen (plannen, bestek) en de uitvoeringsfase worden door zowel Vooruitzien als KBM opgevolgd worden door professioneel en competent personeel – besparing van personeelsinzet
- grondaankopen: sterkere onderhandelingspositie (onderhandelingen vaak door zowel Vooruitzien als KBM voor dezelfde percelen) – besparing op kostprijs van grondaankoop
- vergaderingen (lokaal woonoverleg, overleg met gemeenten, steden, omwonenden,...) besparing op personeelsinzet
- de ondersteunende diensten (financieel management, personeelsadministratie, algemeen secretariaat, IT, interne en externe communicatie, verzekeringen...) kunnen samengevoegd worden, waardoor schaalvoordeel ontstaat – besparing op werkmiddelen.
- één communicatiestrategie met thematische projecten: een mogelijke fusie kan aanvullend zijn: bijv informatie naar de wijken of opvolgen energieverbruik
- één raad van bestuur en één aandeelhoudersstructuur is kostenbesparend

Scenario

- De raden van bestuur van de vennootschappen beslissen of er een bereidheid tot fusie is.
- De fusieoperatie uiterlijk afronden voor april/mei 2024 (de nieuwe samenstelling van de raden van bestuur).
- Plan van aanpak & draaiboek opmaken ism externe begeleider.
- In de tussentijd samenwerking intensifiëren.

Regelgevend- en implementatietraject woonmaatschappijen

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij. De Vlaamse Regering maakte op 17 juli 2020 afspraken over het regelgevend - en implementatietraject voor deze woonmaatschappijen.

8.4.1. DOELSTELLING EN UITGANGSPUNTEN

Bij de vorming van woonmaatschappijen staan de belangen van sociale (kandidaat-)huurders centraal. De woonmaatschappijen moeten zorgen voor een sterkere toename van het sociale woonaanbod, ook voor bijzondere doelgroepen. Vanuit die doelstelling formuleert de Vlaamse Regering de volgende uitgangspunten:

- Woonmaatschappijen blijven autonome woonactoren. Het Vlaamse Gewest erkent de woonmaatschappijen en geeft hen verantwoordelijkheid om het Vlaamse woonbeleid mee uit te dragen en uit te voeren.
- Woonactoren kunnen vrijwillig een woonmaatschappij vormen, voor de deadline van 1 januari 2023. Tegelijk is er een vast einde aan de bestaande erkenningen van SHM's en SVK's..

8.4.2. BESLOTEN VENNOOTSCHAP ALS RECHTSVORM

De Vlaamse Regering kiest de besloten vennootschap (bv) als rechtsvorm voor de woonmaatschappijen. Deze nieuwe rechtsvorm uit het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) sluit het nauwst aan bij de vroegere coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (cvba), wat de rechtsvorm van de meeste SHM's nu is.

Met een bv als rechtsvorm kunnen we een woonmaatschappij gelijkaardig modelleren als een vennootschap met sociaal oogmerk, zoals de SHM's nu zijn, en tegelijkertijd de zeggenschap van lokale besturen versterken.

8.4.3. WERKINGSGEBIEDEN AFBAKENEN

De meeste SHM's en SVK's zijn nu in verschillende steden en/of gemeenten actief. Op dit moment zijn veel werkingsgebieden versnipperd en (bij SHM's) overlappend. Voor een onderling afgestemd doelgroepenbeleid en een verdere performantieverhoging, verwachten we dat de werkingsgebieden van woonmaatschappijen meestal ook meerdere steden en/of gemeenten zullen bevatten. Daarom is het belangrijk om nieuwe werkingsgebieden af te bakenen, die ook lokaal gedragen zijn.

8.4.4. ROL VOOR DE LOKALE BESTUREN

De meeste lokale besturen hebben al heel wat ervaring met het vormen van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Daarom zal de Vlaamse Regering hen oproepen om een voorstel te doen om werkingsgebieden af te bakenen. Dit moet natuurlijk in overleg gebeuren met de woonactoren die op hun grondgebied actief zijn. De werkingsgebieden van woonmaatschappijen kunnen mogelijk gelijkaardig zijn aan deze of andere intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die rond wonen of aangrenzende thema's werken.

8.5. OPZEG SAMENWERKING MET VMSW – NIEUWE SAMENWERKING MET VWF

In het regeerakkoord van de Vlaamse Regering staat dat de VMSW de Vlaamse Woonlening overdraagt aan het Vlaams Woningfonds.

Dit betekent dus ook dat de jarenlange samenwerking voor de kredietverstrekking en verzekeringsbemiddeling vanaf 1 januari 2021 eindigt.

Kredietbemiddelende sociale huisvestingsmaatschappijen, zoals Vooruitzien, werken vanaf dan voor het Vlaams Woningfonds.

Vmsw zal in 2021 en 2022 nog een beperkt aantal leningen toestaan voor wederopname. Deze aanvragen worden volledig door Vmsw behandeld.

Samen met de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst stopt ook volledig de bemiddelings-vergoeding zoals die tot nu toe door de VMSW is toegekend. In plaats daarvan komt een nieuw systeem van subsidiëring door het Vlaams Gewest.

Vooruitzien wordt een front-office van VWF voor de Vlaamse Woonlening.

De werking

De dossieropbouw heeft veel gelijkenissen.

- Het MB solvabiliteit blijft gelden
- Het agendasysteem: klanten worden enkel ontvangen na een afspraak.
- VWF heeft een interactief portaal: klanten kunnen de dossieropvolging checken.
- Leningsaanvragen opstellen kan via het VWF-programma ORACLE. Hiervoor volgt een opleiding.

Het budget

Het totale budget voor BSL (bijzondere sociale leningen) (48% SHM's en 52% VWF) blijft behouden, en wordt geïndexeerd + 2,47%.

VWF is akkoord om een deel van het budget te reserveren voor de ontlening van sociale koop.

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 brutojaarbezoldiging: 30.630 euro	Vakantiegeld: 5.870,92 euro
	Maximumbedrag brutojaarbezoldiging: 49.530 euro	Eindejaartoeelage: 7.045,23 euro
		Dienstwagen: ja
		Managementstoelage: nee
		Groepsverzekering: ja / te bereiken doel / bijdrage werkgever: ja / bijdrage werknemer: nee

8.7. BEKNOPT JAARVERSLAG 2020

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 verdelen:

Resultaat van het boekjaar 2020

1.189.977,17 euro

- Toevoeging aan het eigen vermogen
1.189.074,17 euro
- Uit te keren dividend
903,00 euro

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

Covid-19 heeft geen impact op de werking. De continuïteit blijft behouden.

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 het VWF, 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 2019, als volgt voorgesteld worden:

I. EINDBALANS PER 31 DECEMBER 2020.

ACTIVA - BALANS NA WINSTVERDELING	CODES	2020	%	2019	%
VASTE ACTIVA	20/28	141.934	0,34%	146.310	0,4%
II. Immateriële vaste activa	21	0		0	
III. Materiële vaste activa	22/27	141.934		146.310	
A. Terreinen en gebouwen	22	87.997		109.995	
C. Meubilair en rollend materieel	24	50.731		36.315	
F. Activa in aanbouw en vooruitbetaling	27	0		0	
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	44.240.766	99,68%	42.282.386	99,60%
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	23.365.386	52,65%	21.384.530	47,63%
A. Voorraden	30/36	23.365.386		21.384.530	
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	113.010	1,77%	770.080	2,82%
A. Klanten (handelsvorderingen)	40	984		230.500	
B. Overige vorderingen	41	112.026		539.580	
IX. Liquide middelen	54/58	20.740.590	46,73%	21.099.689	49,03%
X. Overlopende rekeningen	490/1	21.780	0,05%	28.087	0,12%
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	44.382.700	100%	43.428.696	100%

Bron: Vmsw

PASSIVA - BALANS NA WINSTVERDELING	codes	2020	%	2019	%
EIGEN VERMOGEN	10/15	43.101.011	97,11%	41.911.401	95,13%
I. Inbreng	11	22.575		22.039	
A. Beschikbare inbreng buiten kapitaal	110	0		0	
B. Onbeschikbare inbreng buiten kapitaal	111	22.575		22.039	
IV. Reserves	13	43.078.436		41.889.362	
A. Onbeschikbare reserves	131	38.124.824		36.935.750	
1. Statutaire onbeschikbare reserves	1311	38.124.824		36.935.750	
B. Belastingvrije reserves	132	4.953.612		4.953.612	
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	139.431	0,32%	407.219	0,98%
VII A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	139.431		407.219	
SCHULDEN	17/49	1.142.258	2,57%	1.110.076	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	977.082		1.027.976	
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	0		0	
C. Handelsschulden	44	731.350		776.774	
1. Leveranciers	440/4	731.350		776.774	
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	101.940		39.784	
1. Belastingen	450/3	62.194		0	
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	39.746		39.784	
F. Overige schulden	47/48	143.792		211.418	
X. Overlopende rekeningen	492/3	165.176		82.100	
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	44.382.700	100,00%	43.428.696	100,00%

RESULTATENREKENING	codes	2020	%	2019	%
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	9.788.323	100,00%	13.597.958	100,00%
A. Omzet	70	9.090.505		12.461.977	
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	697.818		1.135.981	
II. Bedrijfskosten	60/64	(8.551.263)	87,36%	(12.878.275)	85,33%
B. Handelsgoederen, grond- en Hulpstoffen, diensten en diverse goederen	60/61	(8.415.104)	85,97%	(12.445.755)	79,10%
Bruto-marge		1.373.219		1.152.203	
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	(363.259)		(384.095)	
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa	630	(34.178)		(38.166)	
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	267.787		19.915	
G. Andere bedrijfskosten	640/8	(6.509)		(30.174)	
III. Bedrijfswinst	70/64	1.237.060		719.683	
IV. Financiële opbrengsten	75	10.848		10.018	
V. Financiële kosten	65	(144)		(154)	
VI. Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belas- ting	70/65	1.247.764		729.547	
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	76	3.925		0	
VIII. Uitzonderlijke kosten	66	(0)		(3.453)	
IX. Winst van het boekjaar voor belasting	70/66	1.251.689		726.094	
X. Belastingen op het resultaat	67/77	(61.712)		(36.703)	
XI. Winst van het boekjaar	70/67	1.189.977		689.391	
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789	0		0	
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689	(0)		(0)	
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	70/68	1.189.977		689.391	

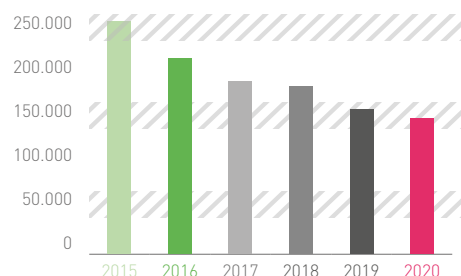
RESULTAATVERWERKING	Codes	2020	%	2019	%
A. Te bestemmen winstsaldo	70/68	1.189.977	100,00%	689.391	100,00%
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	70/68				
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	1.189.074	99,96%	688.510	99,96%
3. Aan de overige reserves	6921	1.189.074		688.510	
F. Uit te keren winst	694/6	903	0.04%	881	0.04%
C. Vergoeding van het kapitaal	694	903		881	

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	470.884	382.887	87.997
Meubilair	42.853	36.817	6.036
Kantoormaterieel	7.939	6.722	1.217
Mecanografisch materieel	17.396	13.465	3.931
Rollend materieel	62.821	23.274	39.547
Activa in aanbouw	62.821	0	3.206
TOTAAL	605.099	463.165	141.934

VASTE ACTIVA



VLOTTENDE ACTIVA



ACTIVA

VOORRADEN (30/36)	2020	2019
Gronden	13.598.700	13.908.687
Werven	9.766.686	7.475.843
TOTAAL	23.365.386	21.384.530

HANDELSVORDERINGEN EN OVERIGE VORDERINGEN (40/41)	2020	2019
Handelsvorderingen	984	230.500
Subsidie	77.992	315.969
Diverse debiteuren	34.034	150.281
TOTAAL	113.010	770.080

LIQUIDE MIDDELEN (54/58)	2020	2019
Rekening-courant VMSW	20.517.279	18.806.436
ING zichtrekening	202.304	1.699.269
Postcheque-rekening	21.007	593.984
TOTAAL	20.740.590	21.099.689

PASSIVA

INBRENG (11)	2020	2019
Onbeschikbare inbreng buiten kapitaal	22.575	22.039
TOTAAL	22.575	22.039

RESERVES (13)	2020	2019
Statutair onbeschikbare reserves	38.124.824	36.935.750
Belastingvrije reserves	4.953.612	4.953.612
TOTAAL	43.078.436	41.889.362

De belastingvrije reserve (132) is in 2020 ongewijzigd gebleven.
De statutair onbeschikbare reserve (131) is verhoogd met 1.189.074 euro wat toe te schrijven is aan het resultaat van 2020.

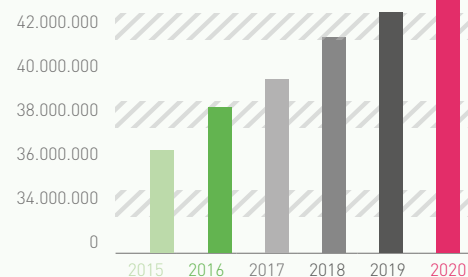
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN (16)	2020	2019
Voorzieningen voor hangende geschillen	0	120.000
Voorzieningen voor werven	139.431	287.219
TOTAAL	139.431	407.219

SCHULDEN < 1 JAAR (42/48)	2020	2019
Leningen op MLT	0	0
Handelsschulden	731.350	776.774
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	102.843	40.665
Waarborg/provisie kandidaat-koper	46.500	3.000
Leningsbedrag	0	126.661
Dossierskosten	96.389	79.389
Diverse crediteuren	0	1.487
TOTAAL	977.082	1.027.976

De handelsschulden bestaan uit de openstaande leveranciers en facturen in 2020 en de nog te ontvangen facturen over 2021.

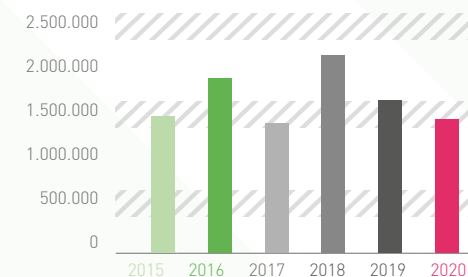
OVERLOPENDE REKENING (492/3)	2020	2019
Ontvangen projectsubsidies	165.176	82.100
TOTAAL	165.176	82.100

EIGEN VERMOGEN



VREEMD VERMOGEN

(voorzieningen en schulden)



RESULTATENREKENING - BEDRIJFSKOSTEN (60/61)	2020	2019
Werven (+ wederinkopen)	7.234.539	10.643.096
Gronden	962.610	1.535.132
Administratiekosten	49.661	53.713
Onderhoud en herstellingen	15.081	16.225
Aankoop water, gas, elektriciteit	2.809	3.057
Verzekeringen	6.947	10.455
Erelonen advocaten, deskundigen + kosten van akte	14.028	43.802
Diverse kosten	2.683	6.752
Vergoeding revisor	5.745	5.282
Beheersvergoeding VMSW	100.528	107.987
Zitpenningen bestuurders + RSVZ	20.473	20.254
TOTAAL	8.415.104	12.445.755

RESULTATENREKENING - BEZOLDIGINGEN (62)	2020	2019
Bezoldigingen	258.020	260.285
RSZ	60.905	66.813
Andere	44.334	56.997
TOTAAL	363.259	384.095

RESULTATENREKENING - AFSCHRIJVING (630)	2020	2019
Software	0	0
Gebouwen	21.998	22.723
Meubilair	1.324	2.337
Kantoormaterieel	1.076	1.076
Informaticamaterieel	1.504	113
Rollend materieel	8.276	11.917
TOTAAL	34.178	38.166

RESULTATENREKENING -VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN (635/637)	2020	2019
Voorzieningen voor risico's en kosten	125.664	287.625
Voorzieningen risico's en kosten - terugname	(393.451)	(307.540)
TOTAAL	(267.787)	(19.915)

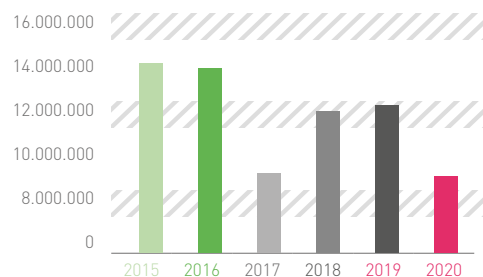
RESULTATENREKENING - ANDERE BEDRIJFSKOSTEN (640-648)	2020	2019
Onroerende voorheffing	5.699	3.831
Belastingen	810	742
Facturen project KW na oplevering	0	14.401
Diverse kosten	0	11.200
TOTAAL	6.509	30.174

RESULTATENREKENING - FINANCIËLE KOSTEN (65)	2020	2019
Diverse	144	154
TOTAAL	144	154

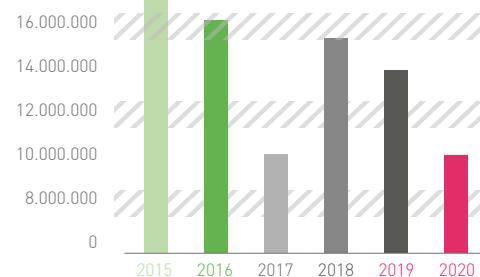
RESULTATENREKENING - BEDRIJFSOPBRENGSTEN (70/74)	2020	2019
Werven	7.444.211	10.981.879
Gronden	1.643.537	1.477.341
Vergoeding leningen	442.415	436.195
Commissie verzekeringen en Luiminus	69.969	69.239
Dossierkosten	6.650	5.750
Huurgelden	2.757	2.757
Uittredingsvergoedingen	131.099	259.228
Recuperatiekosten	2.376	2.440
Andere bedrijfssubsidies	26.912	354.205
Diverse inkomsten	18.397	8.924
TOTAAL	9.788.323	13.597.958

RESULTATENREKENING - FINANCIËLE OPBRENGSTEN (75)	2020	2019
Diverse	10.848	10.018
TOTAAL	10.848	10.018

BEDRIJFSKOSTEN



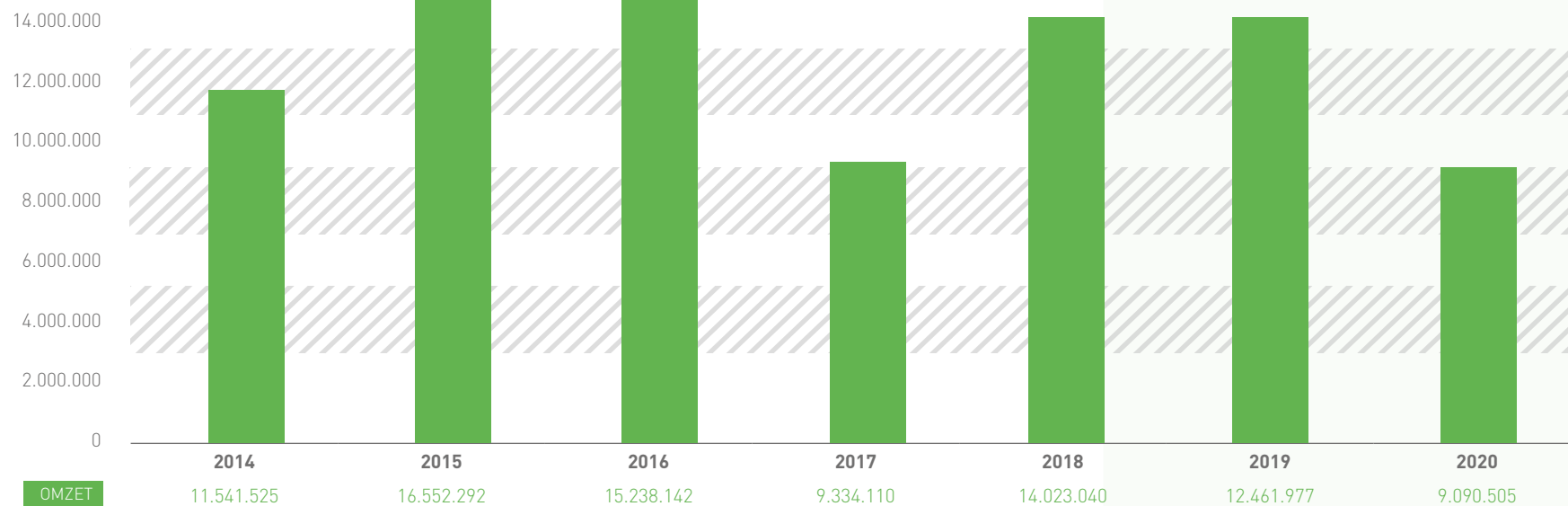
BEDRIJFSOPBRENGSTEN



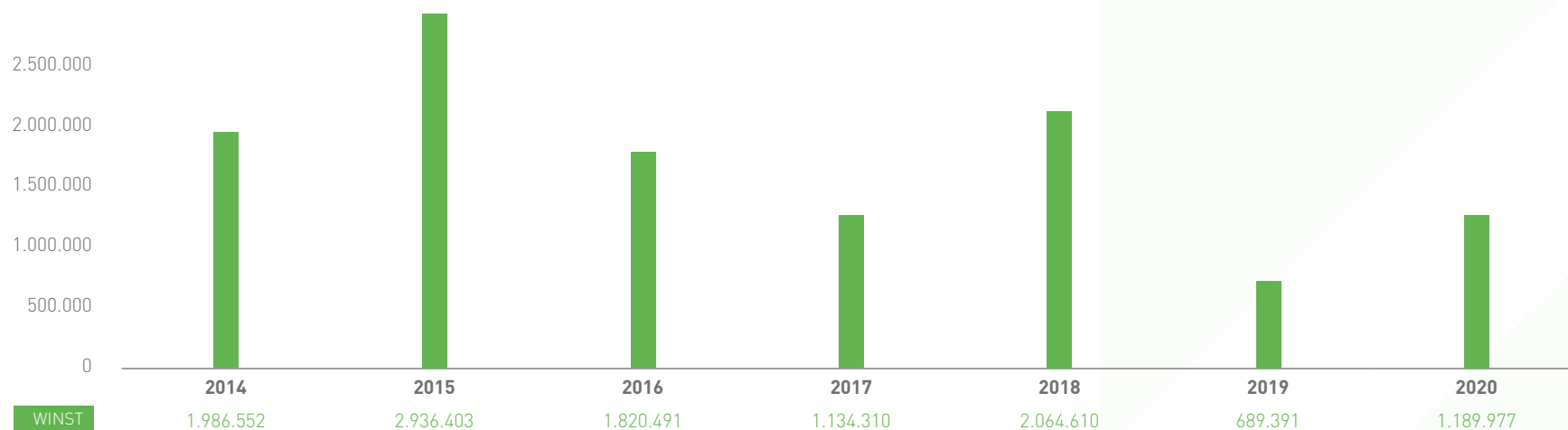
III. VERSLAG VAN DE BEDRIJFSREVISOR.

IV. EINDBALANS PER 31 DECEMBER 2018.

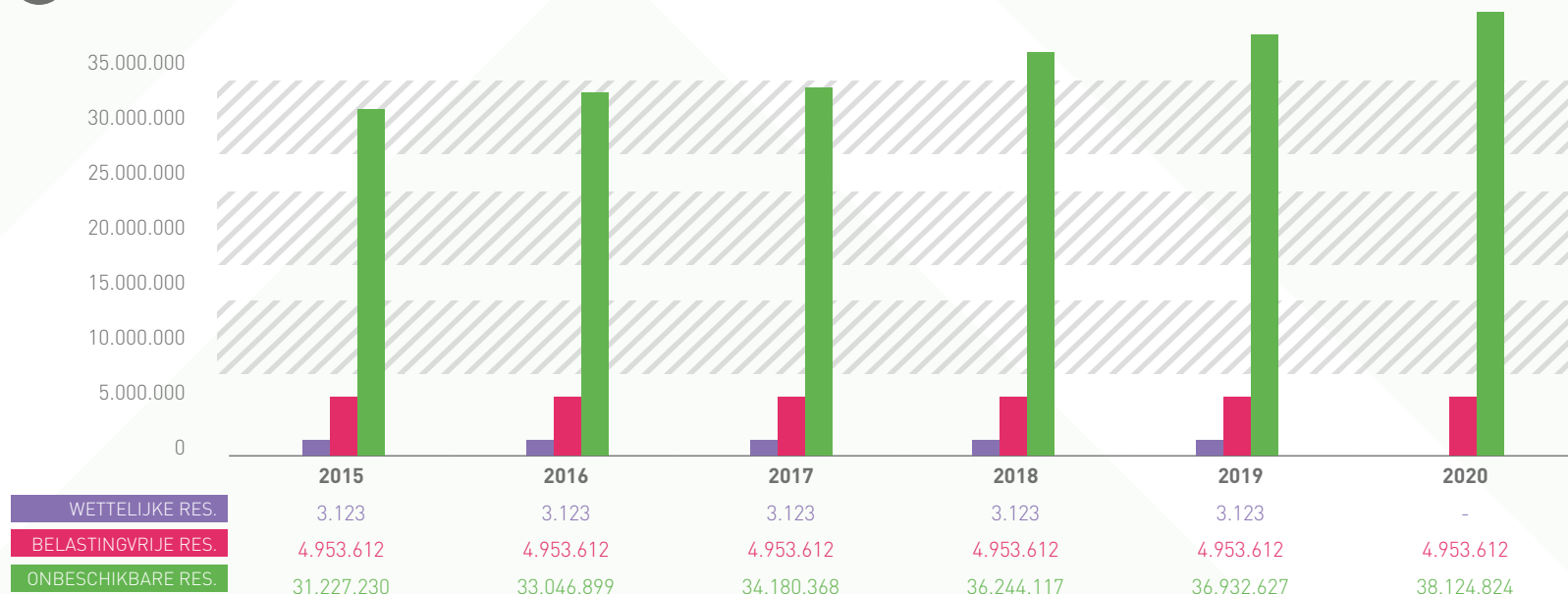
1 VERGELIJKING BEDRIJFSOMZET



2 VERGELIJKING WINST VAN HET BOEKJAAR

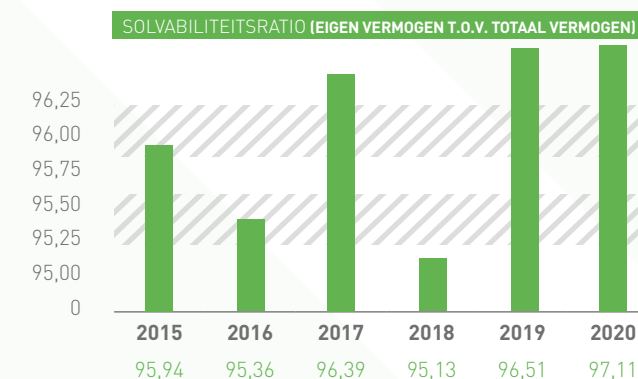
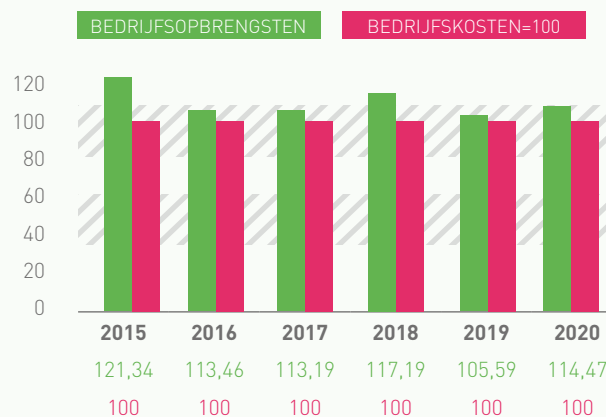
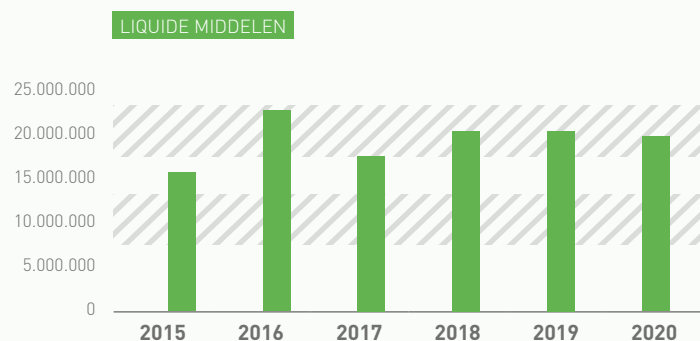


3 VERGELIJKING RESERVES



Vanaf 2020 is Vooruitzien een kapitaallose vennootschap. De wettelijke reserves worden vanaf dan toegevoegd aan de onbeschikbare reserves als statutair onbeschikbare reserves.

4 BIJKOMENDE VERGELIJKINGEN





VOORUITZIEN

Geop. Seydouxstraat 1, 3180 Borsbeke
T 011 43 39 25
info@vooruitzien.be

WWW.VOORUITZIEN.BE

