

JAARVERSLAG

2015



1.	ORGANISATIE.	3
1.1.	Structuur van de organisatie.	3
1.2.	Aantal inwoners.	3
1.3.	Samenstelling en werking van de beheersorganen.	4
1.3.1.	Algemene Vergadering.	4
1.3.2.	Raad van Bestuur.	5
1.4.	Werking van de Raad van Bestuur.	6
1.5.	Bedrijfsrevisor.	6
1.6.	Personeelskader.	6
1.7.	Dagelijkse werking en informatiekkanalen.	6
2.	AANDACHTSPUNTEN IN 2015.	7
2.1.	Verwerving/aankopen van onroerende goederen door Vooruitzien in 2015.	7
2.2.	Bouwprogramma 2015.	7
2.3.	Actualisatie 2015 van de kandidaathernieuwingen.	7
2.4.	Financiële planning.	9
2.5.	Overgangsdossiers sociale koop en een nieuw kader voor sociale koopwoningen.	9
2.6.	Vooruitzien deed in 2015 een onderzoek naar de verwachtingen van sociale kopers.	11
2.7.	Wetboek van 7 mei 1999 van Vennootschappen, Art 96.	13
3.	BEWONERS.	14
3.1.	De kopers van een sociale koopwoning.	14
3.2.	De ontleners voor de aankoop, renovatie, behoud of groepsbouw.	16
3.3.	De kandidaat-kopers.	17
3.4.	Tevredenheid van de sociale kopers.	18
3.5.	Klachtenrapportage 2015.	25
3.6.	Niet persoonlijke bewoning.	25
4.	GRONDVOORRAAD.	26
4.1.	De niet-uitgeruste grondreserve eind 2015.	26
4.2.	De uitgeruste bouwpercelen eind 2015.	26
4.3.	Totale grondvoorraad.	27
4.4.	Conclusies i.v.m. grondvoorraden.	27
5.	GRONDVERWERVINGEN IN 2015.	28
5.1.	Houthalen-Helchteren, Bergbeemden.	28
5.2.	Lummen-Linkhout, Kerkhofstraat.	29
5.3.	Lummen-Linkhout, verkaveling Jenkins.	30
6.	BOUWACTIVITEITEN.	31
6.1.	Voorlopige oplevering.	31
6.1.1.	Zonhoven, Halveweg, reeks A&B.	32
6.1.2.	Beringen, Kruisbaan appartementen, reeks A.	32
6.1.3.	Beringen, Molenveld, reeks B.	32
6.1.4.	Ham, Achter de kerk, reeks A.	33
6.1.5.	Beringen, Molenveld, reeks A.	33
6.1.6.	Beringen, Muizenheide, reeks A.	33
6.1.7.	Beringen, Muizenheide, reeks B.	34
6.2.	Vaststelling verkoopprijzen.	35
6.2.1.	Beringen, appartementen Kruisbaan – reeks A.	35
6.2.2.	Beringen centrum, Molenveld – reeks A.	35
6.2.3.	Beringen centrum, Molenveld – reeks B.	36
6.2.4.	Ham-Kwaadmechelen, Achter de Kerk.	36
6.2.5.	Beringen centrum, Muizenheide – reeks A.	37
6.2.6.	Beringen centrum, Muizenheide – reeks B.	37

6.2.7.	Leopoldsburg, Eng. Adanglaan	37
6.3.	Subsidies en belastingvermindering	39
6.4.	Toewijzingsprocedure	39
6.5.	Gemiddelde wachttijd	40
6.6.	Opvolging verbruik nutsvoorzieningen	41
6.7.	E-peil en K-peil	42
6.8.	Verkoopaktes	43
6.8.1.	Ham-Oostham, Boringwijk reeks A – 9 woningen en 5 appartementen (1 app. verkocht in 2015)	43
6.8.2.	Zonhoven, Halveweg reeks A&B – 19 woningen verkocht	43
6.8.3.	Beringen centrum, Kruisbaan – 12 appartementen (8 verkocht in 2015)	44
6.8.4.	Beringen centrum, Molenveld reeks A - 17 woningen	44
6.8.5.	Beringen centrum, Molenveld reeks B - 17 woningen	45
6.8.6.	Beringen centrum, Muizenheide reeks A - 11 woningen	46
6.8.7.	Beringen centrum, Muizenheide reeks B - 8 woningen	46
6.8.8.	Wederinkoopaktes	47
6.9.	Aanduiding ontwerpers van woningen	48
6.9.1.	Zonhoven, Moenshof (open offerte aanvraag)	48
6.9.2.	Houthalen, Bergbeemden	48
6.10.	Aanduiding ontwerpers stedenbouwkundige visie / structuurschets	49
6.10.1.	Beringen, Tervant schoolgebouw	49
6.10.2.	Zonhoven, Lichtebergweg	49
6.11.	Goedkeuring aanbesteding groepsbouw woningen	50
6.12.	Goedkeuring aanbesteding afbraakwerken	50
6.13.	Goedkeuring aanbesteding studiebureau technieken	51
6.14.	Goedkeuring aanbesteding studiebureau stabiliteit	51
6.15.	Goedkeuring landmeter jaar 2015/2016	51
6.16.	Goedkeuring aanbesteding wegenis, infrastructuur en omgevingswerken	52
6.17.	Aanduiding milieuhygiënisch onderzoek	52
6.18.	Aanduiding grondsondering	52
6.19.	Aanduiding tuinafsluitingen	52
6.20.	Aanduiding EPB verslaggever	52
6.21.	Aanduiding VC verslaggever: ontwerp en verwezenlijking	53
7.	HYPOTHECAIR KREDIET	54
7.1.	Voorwaarden voor een VMSW - lening	54
7.2.	Leningsmodaliteiten	54
8.	OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN via VOORUITZIEN	55
8.1.	Groepsbouw	55
8.2.	Overige leningen	55
8.3.	Geografische spreiding van de leningen	55
8.4.	Vergelijking van het aantal verleden leningendossiers	56
8.5.	Onderlinge verhouding volgens percentage	56
9.	BIJLAGEN	57
9.1.	Bijlage: financiële planning	57

1. ORGANISATIE.

1.1. Structuur van de organisatie.

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

Gegevens Vooruitzien:

Burgemeester Geyskensstraat 1

3580 Beringen

Tel. 011/42.39.25

Fax. 011/42.89.26

E-mail: info@vooruitzien.woonnet.be

Website: www.vooruitzien.be

Iban-rek. nr.: BE41 3630 5180 4710

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

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

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

1.2. Aantal inwoners.

Werkgebied	Inwoners	% in Limburg
Beringen	44.262	5,16%
Ham	10.574	1,23%
Heusden-Zolder	32.381	3,78%
Houthalen-Helchteren	30.623	3,58%
Leopoldsborg	15.210	1,78%
Lummen	14.529	1,70%
Tessenderlo	18.205	2,13%
Zonhoven	21.139	2,47%
Werkgebied Vooruitzien	186.923	21,83%
Limburg	856.280	100,00%

Bron: <http://statbel.fgov.be>

1.3. Samenstelling en werking van de beheersorganen.

1.3.1. Algemene Vergadering.

1.3.1.1. Samenstelling van de openbare vennoten.

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

1.3.1.2. Samenstelling van de particuliere vennoten.

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

1.3.1.3. Taakstelling van de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering van Vooruitzien kwam op 08 april 2015 samen.

- volgende agendapunten werden behandeld:
 - verslag van de vorige Algemene Vergadering d.d. 09/04/2014;
 - verslag van de Raad van Bestuur over de werking van de vennootschap in 2014;
 - verslag van jaarrekening 2014, inclusief balans en resultatenrekening;
 - bijzonder verslag betreffende het sociaal oogmerk;
 - kwijting aan de bestuurders over het bestuur en toezicht in 2014;
 - verslag van de commissaris;
 - kwijting aan de commissaris;
 - meerjarenprogramma.

Ook was er op 08 april 2015 een Buitengewone Algemene Vergadering.

- hier werden volgende agendapunten behandeld:
 - aanpassing artikel 10 van de statuten;
 - beslissing wijziging samenstelling Raad van Bestuur conform Besluit Vlaamse Regering uit te stellen;
 - verlening van machten aan de Raad van Bestuur tot uitvoering van de genomen beslissingen.

1.3.2. Raad van Bestuur.

1.3.2.1. Samenstelling van de Raad van Bestuur.

Alain Yzermans	Kerkhofstraat 23 A	3530 Houthalen-Helchteren	Voorzitter
Jean-Paul Bogaerts	Eindestraat 5 bus 2	3971 Leopoldsborg	Ondervoorzitter
Birgitt Carlier	Veldstraat 10 E	3560 Lummen	Bestuurder
Pierre Aerts	De Blauken 4	3583 Beringen-Paal	Bestuurder
Katrien Ozeel	Boskantstraat 189	3970 Leopoldsborg	Bestuurder
Albert Palmers	Bloemenstraat 16	3550 Heusden-Zolder	Bestuurder
Johan Schraepen	Roosterkensweg 11	3520 Zohoven	Bestuurder
Nancy Maes	Spoorwegstraat 45	3980 Tessenderlo	Bestuurder
Maggi Van Der Eycken	Langgorenstraat 4	3560 Lummen	Bestuurder
Richard Vandeneeynde	Dennenstraat 42	3945 Ham	Bestuurder
Liliane Moonen	Molenstraat 57	3980 Tessenderlo	Bestuurder
Stefan Govaerts	Molenstraat 53	3980 Tessenderlo	Bestuurder

1.4. **Werking van de Raad van Bestuur.**

De Raad van Bestuur van Vooruitzien kwam in 2015 op volgende data samen:

14 januari 2015	Raad van Bestuur
11 februari 2015	Raad van Bestuur
11 maart 2015	Raad van Bestuur
13 mei 2015	Raad van Bestuur
10 juni 2015	Raad van Bestuur
12 augustus 2015	Raad van Bestuur
09 september 2015	Raad van Bestuur
14 oktober 2015	Raad van Bestuur
18 november 2015	Raad van Bestuur
09 december 2015	Raad van Bestuur

1.5. **Bedrijfsrevisor**

Mercken & Co, Genkersteenweg 164, 3500 Hasselt

Naar aanleiding van de een onderhandse gunningsprocedure werd tijdens de bijzondere algemene vergadering van 28 augustus 2013 de bedrijfsrevisor Mercken é& Co aangesteld voor de boekjaren 2013 tot en met 2015.

1.6. **Personeelskader.**

4 VTE:

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

1.7. **Dagelijkse werking en informatiekanalen.**

Het kantoor van Vooruitzien is geopend op:

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

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

Woensdag van 9u tot 12u.

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

Vrijdag van 9u tot 12u,

of na afspraak.

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

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

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

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



2. AANDACHTSPUNTEN IN 2015.

2.1. Verwerving/aankopen van onroerende goederen door Vooruitzien in 2015.

In 2015 werden volgende percelen verworven (incl. recht van opstal):

Verkoper	Datum	Locatie	Oppervlakte	Prijs	Gewestplan	Planning
Group GL	30.03.2015	Houthalen-Helchteren, Bergbeemden	3.291 m ²	343.264,00 euro	Wu BPA	Kt: 10 wooneenh.
Gemeente Lummen (opstal)	21.10.2015	Lummen-Linkhout, Kerkhofstraat	704 m ²	147.840,00 euro	Woonzone	Kt: 6 wooneenh
Gemeente Lummen (opstal)	22.12.2015	Lummen-Linkhout, verkaveling Jenkins	1.704 m ²	238.560,00 euro	Wu RUP	Lt: 6 wooneenh.
Totaal			5.699 m²	729.664,00 euro		

2.2. Bouwprogramma 2015.

In 2015 maakte Vooruitzien gebruik van volgend korte termijn uitvoeringsprogramma, goedgekeurd door de Beoordelingscommissie:

Gemeente	Omschrijving	Koop	Huur	Soort	Status	Maximum prijs Vmsw
Heusden-Zolder	Zolder-Boekt - reeks B -12 koopwoningen	12		N	uitvoering	1.669.502 euro
Heusden-Zolder	Zolder-Boekt - reeks C -14 koopwoningen	14		N	uitvoering	1.904.100 euro
Beringen	Eikenstraat , reeks B – 4 koopwoningen	4		N	uitvoering	670.619 euro
Totaal		30				4.244.221 euro

2.3. Actualisatie 2015 van de kandidaathernieuwingen

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 april 2015 via KSZ van alle kandidaat-kopers de inschrijvingsvoorwaarden nagekeken.

De kandidaat-kopers (in totaal 46), welke niet voldeden aan de voorwaarden ontvingen op 5 mei 2015 een schrijven van Vooruitzien met de mogelijkheid om eventuele bewijsstukken te bezorgen voor 20 mei om alsnog ingeschreven te blijven.

Kandidaten, die niet reageerden ontvingen op 2 juni 2015 alsnog een aangetekend schrijven om eventuele bewijsstukken te bezorgen voor 15 juni 2015.

Resultaat :

Voor de actualisatie waren er 1.058 inschrijvingen voor 521 unieke kandidaten.

Na de actualisatie zijn er 1.295 inschrijvingen voor 636 unieke kandidaten (inclusief de inschrijvingen van 2015).

Het aantal inschrijvingen dat moest geschrapt te worden bedraagt 21 inschrijvingen. Dit vertegenwoordigt 15 kandidaten.

De geactualiseerd inschrijvingslijst op datum van 12 augustus 2015 is de volgende :

Aantal inschrijvingen

Registernaam	Aantal inschrijvingen
APPARTEMENTEN BERINGEN	9
APPARTEMENTEN HAM	7
APPARTEMENTEN HEUSDEN-ZOLDER	11
APPARTEMENTEN HOUTHALEN-HELCHTEREN	16
APPARTEMENTEN LEOPOLDSBURG	7
APPARTEMENTEN LUMMEN	12
APPARTEMENTEN TESSENDERLO	6
APPARTEMENTEN ZONHOVEN	48
PROJECTLIJST LEOPOLDSBURG VAN GOMPELSTRAAT	0
PROJECTLIJST ZONHOVEN VOETBALVELD	0
SOCIALE KAVELS BERINGEN, LUMMEN, HEUSDEN_ZOLDER	8
SOCIALE KAVELS HOUTHALEN-HELCHTEREN, ZONHOVEN	20
SOCIALE KAVELS TESSENDERLO, HAM, LEOPOLDSBURG	5
WONINGEN BERINGEN CENTRUM	147
WONINGEN BERINGEN-BEVERLO	29
WONINGEN BERINGEN-KOERSEL	68
WONINGEN BERINGEN-PAAL	29
WONINGEN HAM-KWAADMECHELEN	27
WONINGEN HAM-OOSTHAM	17
WONINGEN HELCHTEREN	12
WONINGEN HEUSDEN	66
WONINGEN HOUTHALEN	106
WONINGEN HOUTHALEN-OOST	70
WONINGEN LEOPOLDSBURG CENTRUM	86
WONINGEN LEOPOLDSBURG-HEPPEN	18
WONINGEN LUMMEN CENTRUM	40
WONINGEN LUMMEN-MELDERT	3
WONINGEN TESSENDERLO CENTRUM	55
WONINGEN TESSENDERLO-HULST	22
WONINGEN ZOLDER	149
WONINGEN ZONHOVEN CENTRUM	80
WONINGEN ZONHOVEN HALVEWEG	122

2.4. Financiële planning.

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

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

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

De liquide middelen worden beïnvloed door inkomsten en uitgaven.

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

De evolutie van de financiële draagkracht van Vooruitzien is:

	2014	2015	2016
Liquide middelen (31/12/20xx)	12.184.247	14.980.059	17.075.111
Saldo vrije cash flow (periodiek)	97.486	92.350	78.521

Zie ook bijlage 9.1.

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

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

Op basis van de criteria voor financiële draagkracht krijgt Vooruitzien voor het werkingsjaar 2015 een positief advies om haar projecten verder uit te werken.

2.5. Overgangsdossiers sociale koop en een nieuw kader voor sociale koopwoningen

De Vlaamse Regering keurde op voorstel van Vlaams minister van Wonen, Liesbeth Homans, op 17 juli 2015, de eerste lijst met overgangsdossiers voor de koopsubsidies goed.

Eerste lijst:

Gemeente	Omschrijving	koopw	huur	soort	status	Raming kostprijs €
Beringen	Beringen-Mijn, Waterstraat	6		N	Gunstig advies VO	873.153
Beringen	Beringen, Kruisbaan-Eikenstraat, B, 4 w	4		N	Gunstig advies uitvoeringsdossier	597.542
Heusden-Zolder	Boekt, Vlamingenlaan-Toekomststraat, A	11		N	Uitvoering	1.402.793
Heusden-Zolder	Boekt, Vlamingenlaan-Toekomststraat, B	12		N	Gunstig advies uitvoeringsdossier	1.669.505
Houthalen-Helchteren	Lillo, Weygaardstraat, A, 9w	9		N	Gunstig advies VO	1.045.000
Leopoldsborg	Boskant, B 23w	23		N	Gunstig advies VO	2.963.290
Tessenderlo	Stemberg, A	8		N	Uitvoering	1.294.535
Zonhoven	Halveweg E + G	13		N	Uitvoering	1.510.415
Beringen	Sint-Petrusstraat, A, 11w	11		N	Uitvoering	1.515.847
Beringen	Kruisbaan –Eikenstraat, A, 12 app	12		N	Opgeleverd	1.480.415
Leopoldsborg	Englebert Adanglaan, 17 w	10	7	N	Uitvoering	2.255.962

Op 18 december 2015 keurde de Vlaamse Regering een tweede overgangslijst met sociale koopdossiers goed. Daarnaast keurde de Vlaamse Regering een aantal voorwaarden rond deze overgangsmaatregel goed.

De bijkomende voorwaarden zijn:

- Het project moet ten laatste op 1 juni 2016 op de meerjaren- of korte termijnplanning staan.
- De SHM kan de werken bestellen vanaf begin 2017, nadat u alle nodige vergunningen voor het geheel (bouw en omgevingsaanleg) verkregen zijn. Deze voorwaarde geldt niet voor gemengde projecten (het bouwen van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen of sociale kavels). Een andere uitzondering geldt voor de bouw van sociale koopwoningen in verschillende fasen, dan kan de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur al besteld worden in 2017.
- De SHM kan de werken, vanaf begin 2018, pas bestellen als alle nodige vergunningen eind 2017 zijn verkregen.
- De SHM moet sowieso de werken ten laatste in 2018 bestellen.

De tweede overgangslijst omvat alleen projecten die al op de meerjarenplanning of korte termijnplanning staan of hebben gestaan maar ondertussen werden toegewezen. De VMSW organiseert op 1 juni 2016 een beoordelingscommissie, waarna deze lijst een laatste keer zal worden aangevuld.

Na de beoordelingscommissie van 1 juni 2016 stelt de VMSW een definitieve lijst met subsidiabele sociale koopprojecten op.

Om in aanmerking te komen voor de beoordelingscommissie van 1 juni 2016, moet het voorontwerp van het bouwdoosier of het voorontwerp van het infrastructuurdossier (of beide) tijdig in orde zijn. Hiervoor moet het voorontwerp van het dossier ten laatste op 1 maart 2016 aan VMSW bezorgd zijn. De VMSW adviseert het voorontwerp dan tegen 15 april 2016. Bij gunstig advies komt het project in aanmerking voor de beoordelingscommissie van 1 juni 2016.

De Vlaamse Regering stelt duidelijk dat de overgangsregeling voor de subsidiëring van de sociale koopsector opgevangen wordt binnen de beschikbare kredieten.

De infrastructuursubsidies voor sociale koopwoningen in gemengde projecten blijven bestaan. De SHM kan overwegen om lopende projecten, die naast de overgangsregeling dreigen te vallen, bij te sturen naar een gemengd project met huurwoningen. De Vlaamse Regering legt later de definitie van een gemengd project en de subsidiëring ervan vast

Tweede lijst :

Gemeente	Omschrijving	Identificatie	koop	huur	status	Raming kostprijs €
Leopoldsborg	Englebert Adanglaan, 17 w	2005/0288/02	11	6	Uitvoering	2.255.962
Houthalen-Helchteren	Lillo, Weygaardstraat, A, 9w	2006/0111/03	9		Gunstig advies VO	1.045.000
Leopoldsborg	Boskant, B 23w	2006/0184/04	23		Gunstig advies VO	2.963.290
Beringen	Sint-Petrusstraat, A, 11w	2006/0506/03	11		Uitgevoerd	1.515.847
Beringen	Sint-Petrusstraat, B, 8w	2006/0506/04	11		Opgeleverd	1.200.000
Heusden-Zolder	Boekt, Vlamingenlaan-Toekomststraat, A	2008/0039/01	11		Opgeleverd	1.402.793
Heusden-Zolder	Boekt, Vlamingenlaan-Toekomststraat, B	2008/0039/03	12		Gunstig advies uitvoeringsdossier	1.669.505
Zonhoven	Halveweg E + G	2010/0116/03	13		Uitvoering	1.510.415
Beringen	Beringen-Mijn, Waterstraat	2010/1182/04	6		Gunstig advies VO	873.153
Beringen	Kruisbaan –Eikenstraat, A, 12 app	2010/1345/02	12		Opgeleverd	1.480.415
Beringen	Beringen, Kruisbaan-Eikenstraat, B, 4 w	2010/1345/03	4		Uitvoering	597.542
Tessenderlo	Stemberg, A	2012/0111/02	8		Uitvoering	1.294.535
Lummen	Ketelstraat	2003/1159/02	6	16	-	800.000
Leopoldsborg	Boskant, A, 16w	2006/0184/01	16		Gunstig advies VO	2.000.000
Leopoldsborg	Boskant, C, 9 w	2006/0184/02	9		Gunstig advies VO	1.125.000
Heusden-Zolder	Boekt, Vlamingenlaan-Toekomststraat, C	2008/0039/04	14		Gunstig advies uitvoeringsdossier	1.669.505
Zonhoven	Herestraat – 4 woningen	2008/0230/01	4		Gunstig advies VO	500.000
Zonhoven	Herestraat – 14 appartementen	2008/0230/07	14		Gunstig advies VO	1.400.000
Ham	Kwaadmechelen- achter de kerk	2010/0440/02	12	6	Opgeleverd	1.500.000
Heusden-Zolder	Kleuterweg 16 won.	2012/0538/04	16		Gunstig advies VO	2.000.000
Lummen	Ch. Wellensstraat 9 woningen	2013/0595/02	9		Gunstig advies VO	1.125.000

De Vlaamse regering heeft de bisconceptnota i.v.m. een nieuw kader voor sociale koopwoningen goedgekeurd.

Het regeerakkoord wil blijven inzetten op sociale koopwoningen, maar alle projectsubsidies (SV, SBE, SSI) worden stopgezet. Voor de begroting 2015 betekent dit een schrapping van 40 miljoen euro. De overgangsregeling wordt gecompenseerd binnen de bestaande kredieten.

Binnen het nieuwe te ontwikkelen kader staat betaalbaarheid voorop.

SHM's moeten hun reserves kunnen aanwenden voor de realisatie van betaalbare sociale koopwoningen en kavels.

Er wordt voorgesteld om het BSO-koop op gemeentelijk niveau af te schaffen en te herdefiniëren op provinciaal niveau. Het huidige objectief koop wordt verminderd met de reeds gerealiseerde sociale koopwoningen. Het saldo zal onder andere kunnen opgevuld worden met een volume sociale leningen van Vmsw of VWF.

De koopmaatschappijen blijven een cvba met sociaal oogmerk met als hoofdactiviteit het aanbieden van sociale koopwoningen voor een woonbehoeftige doelgroep. De inkomensgrenzen blijven ongewijzigd. Het verlaagd tarief in de vennootschapsbelasting en het verlaagd btw tarief blijft behouden.

Door het wegvallen van de subsidies, zal de verantwoordelijkheid van SHM op het vlak van bouwkost van de sociale woningen stijgen. De minister zal minimale normen i.v.m. kostprijs, oppervlakte en volume bepalen.

De korting op de grondprijs wordt in het nieuwe kader geobjectiveerd (niet meer de ruime vork van 50% - 70% van de venale waarde) en gedifferentieerd in functie van de regio. Verplichtingen van de kopers.

In het nieuwe kader is het de bedoeling om op een uniforme manier op te treden als de kopers hun verplichtingen niet nakomen.

Doel : de overheidstussenkost, in de vorm van korting op de grondaankoop, recupereren. Deze overheidstussenkost wordt beschouwd als een bulletlening, verstrekt door de SHM aan de koper. De maximale verkoopprijs van sociale koopwoningen wordt gealigneerd op de maximale verkoopwaarde volgens het Leningenbesluit. De kopers kunnen niet meer lenen dan het maximumbedrag conform Leningenbesluit.

De minister stelt ook alternatieve vormen van betaalbare eigendomsverwerving voor :

- Koopgarant-koopstart
- CLT
- Gedeeld eigenaarschap
- Huur-koop
- Aankoop met gedeeltelijke uitstel van betaling.

Vermindering van administratieve lasten.

Binnen het nieuwe kader zal de controlerende en adviserende rol van VMSW worden beperkt.

De rol van IVA inspectie wordt herbekeken en herleid tot een wettigheidtoezicht en toezicht op behoorlijk bestuur.

2.6. Vooruitzien deed in 2015 een onderzoek naar de verwachtingen van sociale kopers

Vooruitzien heeft via Checkmarket een bevraging uitgevoerd naar de verwachtingen van de kandidaat-kopers.

De raad analyseerde de bevraging op volgende wijze :

Vraag 1. Op welke wijze kwam u in contact met Vooruitzien?

De meeste kandidaat-kopers kennen Vooruitzien via vrienden/kennissen en familie. Dit stemt overeen met de bevraging van de kopers begin 2015.

Vraag 2. Was u voorheen bekend met sociale koopwoningen?

Meer dan 50% is helemaal niet of eerder niet bekend met sociale koopwoningen.

De raad stelt voor om enkele acties te ondernemen om Vooruitzien/sociale koopwoningen meer bekendheid te geven :

- Op de voorgevel en zijgevel van het kantoor een reclamedoek plaatsen;
- In de infoblaadjes van de gemeenten de te verwachten projecten publiceren;
- Een infobrochure van ±16 blz. opstellen en verspreiden via gemeenten en notarissen.

Vraag 3. Ontving u voldoende informatie bij de inschrijving?

Meer dan 70% ontving zeker voldoende of eerder voldoende informatie bij de inschrijving.

Vraag 4. Welke aankoopprijs is voor betaalbaar ?

De antwoorden gaan in twee richtingen.

Ongeveer de helft van de kandidaat-kopers (48%) vindt een aankoopprijs van 180.000 of 190.000 euro betaalbaar.

De andere helft (52%) vindt een aankoopprijs van 200.000 tot 220.000 euro betaalbaar.

De raad stelt vast dat we inderdaad goedkoper (en waarschijnlijk kleiner) zullen moeten gaan bouwen en stelt voor dat Vooruitzien in de toekomst vanaf de schetsfase de ontwerpers verplicht om op 90% van de kostprijs simulatie te ontwerpen (i.p.v. 100% tot 110% op dit moment).

Vraag 5. Welke maandelijks afbetaling van de lening is voor u betaalbaar?

De antwoorden gaan in dezelfde richting als vraag 4.

Voor 70% van de kandidaten is 650 of 750 euro betaalbaar.

Voor de overige 30% is 850 tot 1050 euro betaalbaar.

De raad stelt hier dezelfde suggestie voor dan bij vraag 4 : goedkoper ontwerpen.

Vraag 6. Met hoeveel personen zou u de woning/appartement wensen te bewonen?

De antwoorden gaan in drie richtingen.

Ongeveer 30% van de kandidaten wenst de woning met 4 of 5 personen te bewonen.

Ongeveer 33% wenst de woning met 3 personen te bewonen.

En ongeveer 30% slechts met 2 of 1 persoon.

De raad stelt vast dat er vooral vraag is naar gezinswoningen met 3 slaapkamers , maar dat er toch ook een doelgroep is voor 2 slaapkamers.

Vraag 7. Wat is de ideale oppervlakte van het bouwperceel?

Voor meer dan de helft van de kandidaten is 3 are tot 4 are voldoende. Dit zijn ook de huidige oppervlaktes van de verkochte percelen.

Vraag 8. Wat is de ideale afwerking van de woning?

62 % wenst een neutrale afwerking – zoals op dit moment gebruikelijk is- dus zonder vloer en keuken.

De kopers hebben op dit moment ook de mogelijkheid om 12.000 euro bij te lenen voor de afwerking van de woning.

Vraag 9. Wat is de ideale locatie om te wonen?

De raad stelt vast dat slechts 18% echt in de dorps- of stadskern wenst te wonen.

Vraag 10. Wat is het ideale type van woning ?

47% wenst als ideaal een alleenstaande woning.

39 % is echter ook tevreden met een half-open bebouwing.

De raad stelt vast dat alleenstaande woningen in de toekomst niet meer mogelijk (= betaalbaar) zijn, en dat Vooruitzien zich best focust op half-open, rijwoningen, duowoningen en appartementen.

Vraag 11. Over de tevredenheid over het kantoor ?

De raad stelt vast dat Vooruitzien op alle bevroegde punten goed scoorde.

Vraag 12. Vindt u energiezuinigheid van een woning belangrijk?

70% van de kandidaten vindt dit belangrijk.

Vooruitzien bouwt op dit moment woningen/appartementen met een E-peil ≤ 60.

Vraag 13. Waarover bent u het meest tevreden?

De woorden 'betaalbaar ', 'kans ' en 'woning' worden het vaakst vermeld.

Dit is volgens de raad ook onze taak : betaalbare woningen aanbieden aan mensen met een lager dan gemiddeld inkomen.

Vraag 14. Waarover bent u minder tevreden?

De woorden 'lange wachttijd' worden het vaakst vermeld.

De is logisch volgens de raad, de gemiddelde wachttijd vooraleer een sociale koopwoning wordt toegewezen, bedraagt ± 2 jaar.

2.7. Wetboek van 7 mei 1999 van Vennootschappen, Art 96

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

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

Het beloningspakket van de directeur van Vooruitzien:

Salarisschaal A211	Minimumbedrag brutojaarbezoldiging: 29.130 €	Vakantiegeld: 5.881,24 €
	Maximumbedrag brutojaarbezoldiging: 45.380 €	Eindejaartoelage: 6.082,43 €
		Dienstwagen: ja
		Managementstoelage: nee
		Groepsverzekering: ja / te bereiken doel / bijdrage werkgever: ja / bijdrage werknemer: nee

3. BEWONERS.

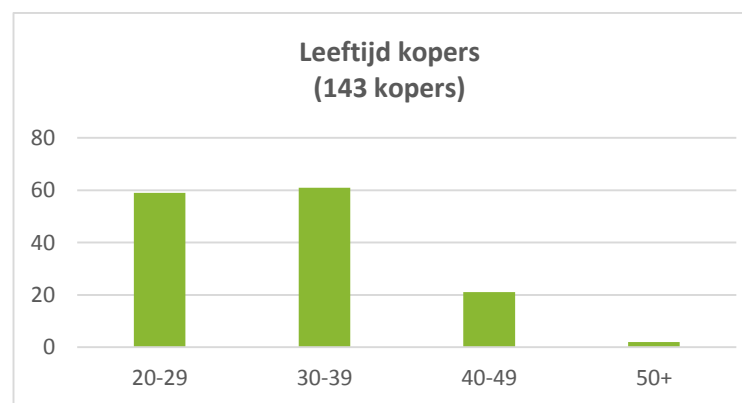
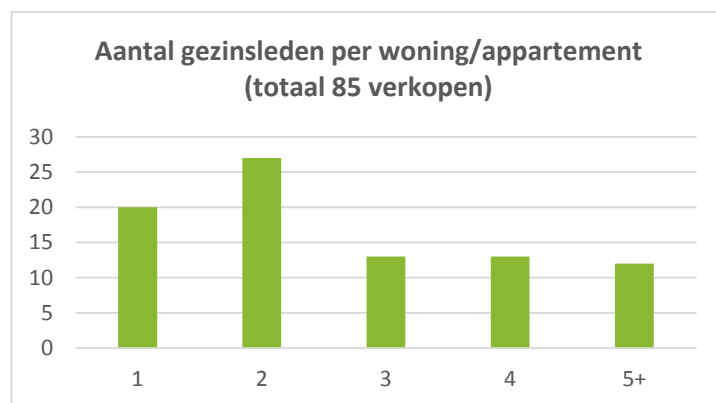
3.1. De kopers van een sociale koopwoning.

In 2015 kochten **81** gezinnen of alleenstaanden een sociale woning / appartement / kavel van Vooruitzien. Ook werden er **4** wederverkopen afgerond. De sociale situatie van deze kopers is als volgt:

Leefsituatie	Totaal 2015	Percentage 2015	Totaal 2014	Percentage 2014	Totaal 2013	Percentage 2013
Alleenstaande	20	23,53%	25	40,32%	18	39,13%
Gezin	24	28,24%	6	9,68%	10	21,74%
Alleen + kinderen	7	8,24%	0	0,00%	4	8,70%
Gezin + kinderen	34	40,00%	31	50,00%	14	30,43%
Totaal	85	100,00%	62	100,00%	46	100,00%

In 2015 zijn er in totaal 230 mensen gehuisvest, dit zijn 2,71 bewoners per woning/appartement/kavel.

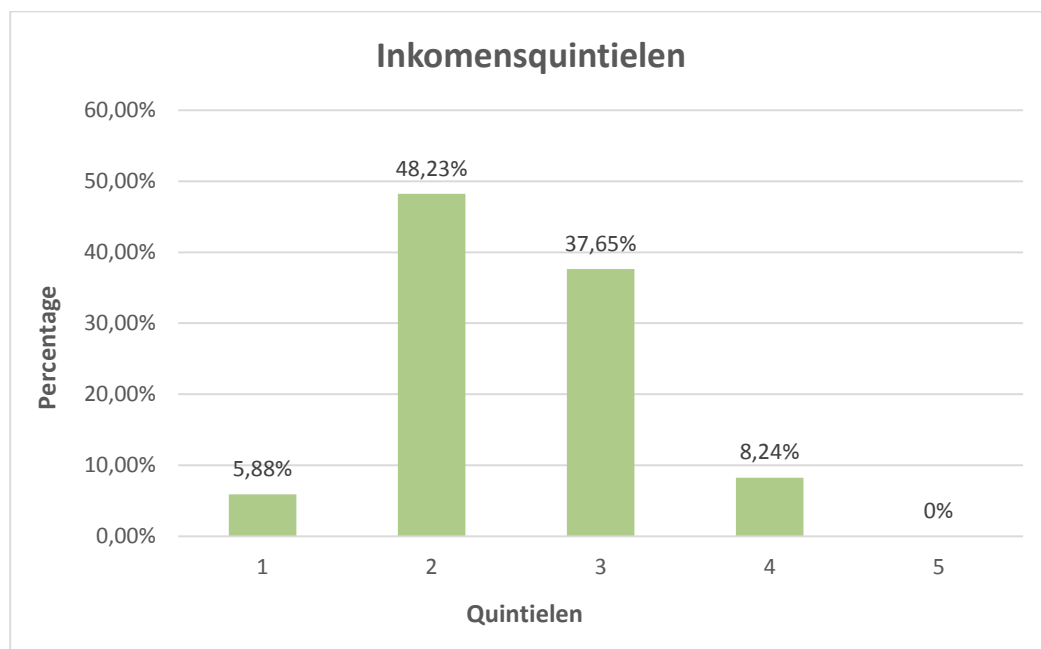
Project	Aantal	Gemiddelde leeftijd/koper	Gemiddeld belastbaar inkomen/koper
Ham-Oostham, Boringwijk A	1app	+/- 31 jaar	28.050,01 euro
Zonhoven, Halveweg A&B	19w	+/- 35 jaar	17.705,33 euro
Beringen, Kruisbaan	8app	+/- 37 jaar	22.524,56 euro
Beringen, Molenveld A	17w	+/- 31 jaar	15.996,27 euro
Beringen, Molenveld B	17w	+/- 31 jaar	18.265,14 euro
Beringen, Muizenheide A	11w	+/- 29 jaar	15.765,25 euro
Beringen, Muizenheide B	8w	+/- 32 jaar	19.095,57 euro
Wederverkopen	3w+1app	+/- 32 jaar	16.005,05 euro



De inkomenssituatie van de kopers in 2015:

	Belastbaar inkomen (per jaar)
Quintiel 1 en 2	15.286 (+ index = 17.768,81)
Quintiel 2 en 3	24.234 (+ index = 28.170,18)
Quintiel 3 en 4	38.562 (+ index = 44.825,39)
Quintiel 4 en 5	61.006 (+ index = 70.914,84)

Cijfers van Vooruitzien:



3.2. De ontleners voor de aankoop, renovatie, behoud of groepsbouw.

In 2015 werden in totaal **169** leningen afgesloten via Vooruitzien waarvan 85 leningen voor de het verwerven, behouden of verbouwen van een woning/appartement. Van de 85 kopers van een groepsbouwwoning gingen 84 kopers eveneens een sociale lening aan bij de VMSW.

De sociale situatie van deze gezinnen is als volgt:

Leefsituatie	Totaal 2015	Percentage 2015	Totaal 2014	Percentage 2014	Totaal 2013	Percentage 2013
Alleenstaande	19+40=59	34,91%	24+59=83	40,69%	17+60=77	42,78%
Gezin	24+9=33	19,53%	6+27=33	16,18%	10+16=26	14,44%
Alleen + kinderen	7+16=23	13,61%	0+14=14	6,86%	4+14=18	10,00%
Gezin + kinderen	34+20=54	31,95%	31+43=74	36,27%	14+45=59	32,78%
Totaal	84+85=169	100,00%	61+143=204	100,00%	45+135=180	100,00%

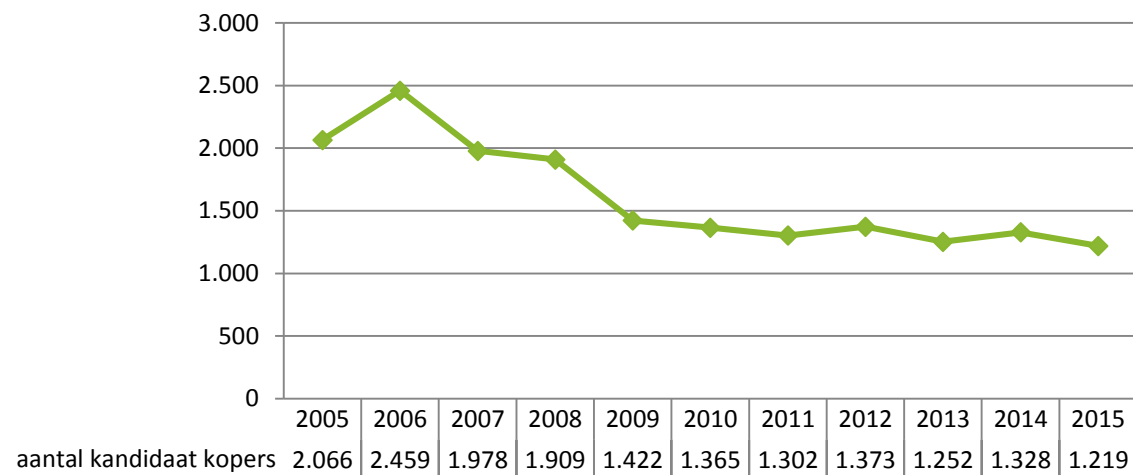
Het gemiddelde bedrag van ontlening voor het verwerven, behouden of verbouwen van een woning/appartement bedraagt 158.538,82 euro; voor een groepsbouwwoning bedraagt dit 204.089,29 euro.

Soort lening	Aantal	Gemiddelde leeftijd/ontlener	Gemiddeld belastbaar inkomen/ontlener
Groepsbouw	84	+/- 32 jaar	17.586,20 euro
Aankoop, verbetering, aankoop met verbetering, behoud	85	+/- 33 jaar	18.773,94 euro

3.3. De kandidaat-kopers.

APPARTEMENTEN BERINGEN	12
APPARTEMENTEN HAM	6
APPARTEMENTEN HEUSDEN-ZOLDER	10
APPARTEMENTEN HOUTHALEN-HELCHTEREN	15
APPAETEMENTEN LEOPOLDSBURG	8
APPARTEMENTEN LUMMEN	12
APPARTEMENTEN TESSENDERLO	5
APPARTEMENTEN ZONHOVEN	50
SOCIALE KAVELS BERINGEN,LUMMEN,HEUSDEN-ZOLDER	7
SOCIALE KAVELS HOUTHALEN-HELCHTEREN, ZONHOVEN	19
SACIALE KAVELS TESSENDERLO,HAM,LEOPOLDSBURG	5
WONINGEN BERINGEN CENTRUM	65
WONINGEN BERINGEN-BEVERLO	24
WONINGEN BERINGEN-KOERSEL	63
WONINGEN BERINGEN-PAAL	22
WONINGEN HAM-KWAADMECHELEN	32
WONINGEN HAM-OOSTHAM	20
WONINGEN HELCHTEREN	11
WONINGEN HEUSDEN	68
WONINGEN HOUTHALEN	108
WONINGEN HOUTHALEN-OOST	68
WONINGEN LEOPOLDSBURG CENTRUM	85
WONINGEN LEOPOLDSBURG-HEPPEN	18
WONINGEN LUMMEN CENTRUM	42
WONINGEN LUMMEN-MELDERT	3
WONINGEN TESSENDERLO CENTRUM	57
WONINGEN TESSENDERLO-HULST	21
WONINGEN ZOLDER	151
WONINGEN ZONHOVEN CENTRUM	86
WONINGEN ZONHOVEN HALVEWEG	126
TOTAAL	1.219

Eind 2015 telde Vooruitzien 1.219 kandidaat-kopers voor een sociale koopwoning.



3.4. Tevredenheid van de sociale kopers

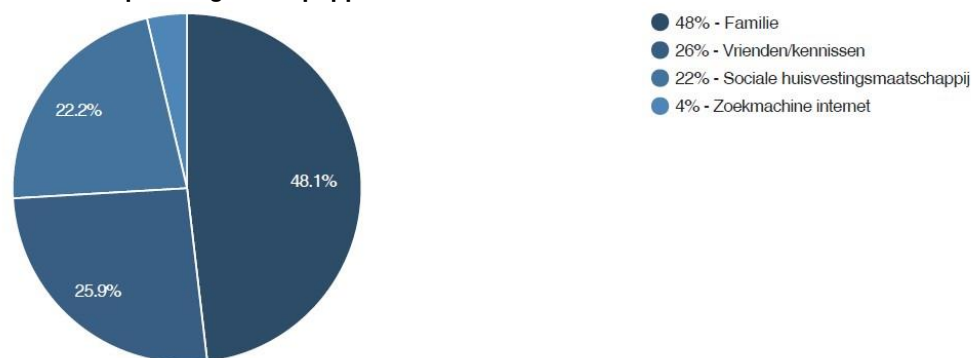
Vooruitzien heeft een bevraging / tevredenheidsonderzoek uitgevoerd bij alle kopers van een groepsbouwwoning in 2015. In 2015 verkocht Vooruitzien 81 nieuwe Koopwoningen / appartementen en 4 weder ingekochte woningen.
Deze 85 nieuwe eigenaars werden uitgenodigd voor een online tevredenheidsonderzoek.

Begindatum: **14-03-2016**

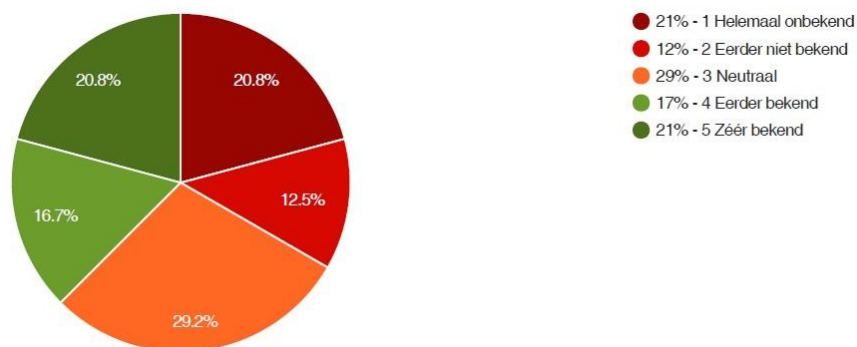
Einddatum: **01-04-2016**

Totaal beantwoord: **27 (32,9%)**

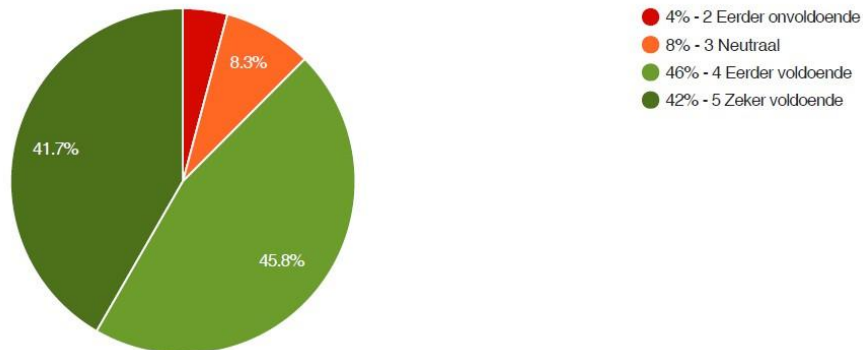
1. U heeft onlangs een woning/appartement aangekocht via sociale huisvestingsmaatschappij Vooruitzien. Op welke wijze kwam u aan de informatie over uw koopwoning of koopappartement.



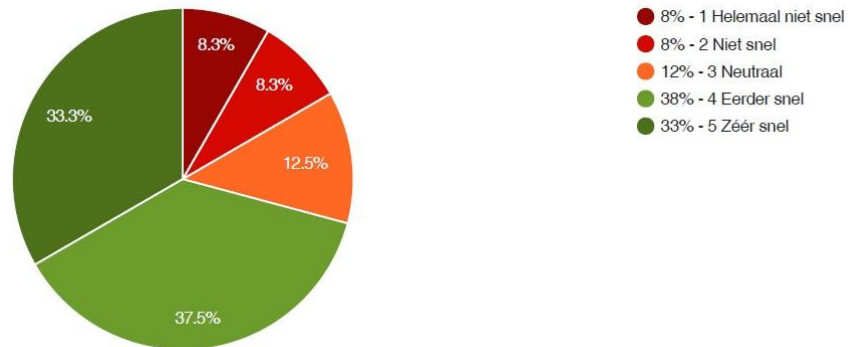
2. Informatie: was u voorheen bekend met sociale koopwoningen?



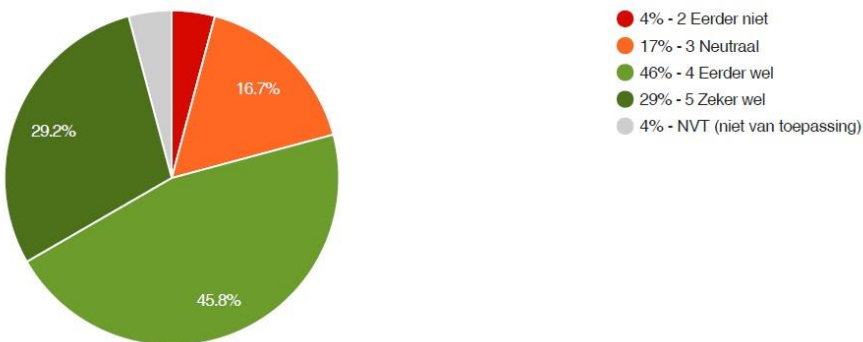
3. Inschrijving: ontving u voldoende informatie bij de inschrijving op de wachtlijsten?



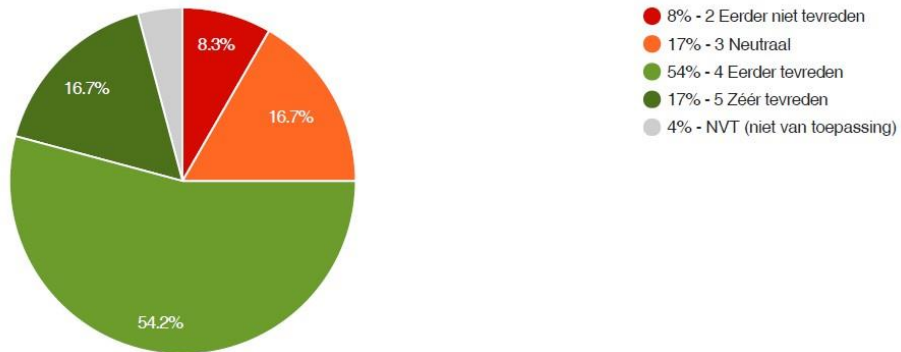
4. Wachtijd: ontving u snel een aanbod voor een sociale woning/appartement?



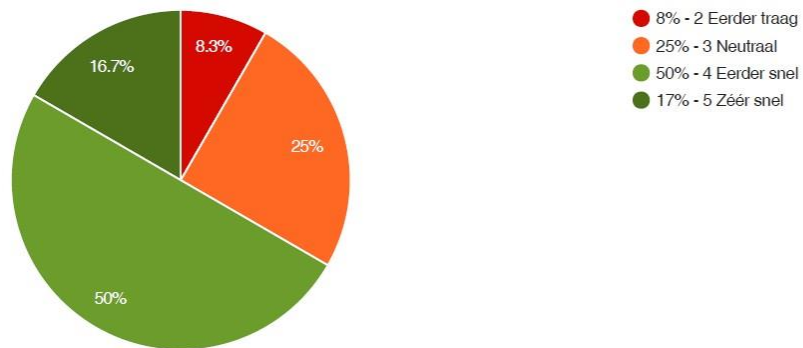
5. Uitnodiging: bevatte de uitnodiging en de brochure de gewenste informatie?



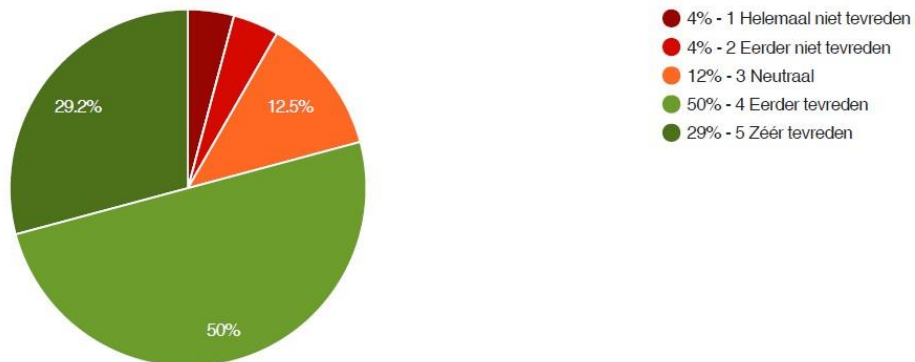
6. Kijkdag: was u tevreden met de kijkdagen bij de woningen?



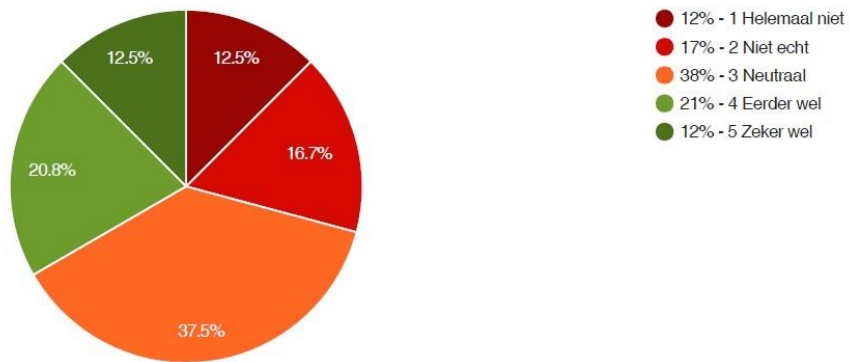
7. Aankoopdossier: wat vindt u van de snelheid van afhandeling?



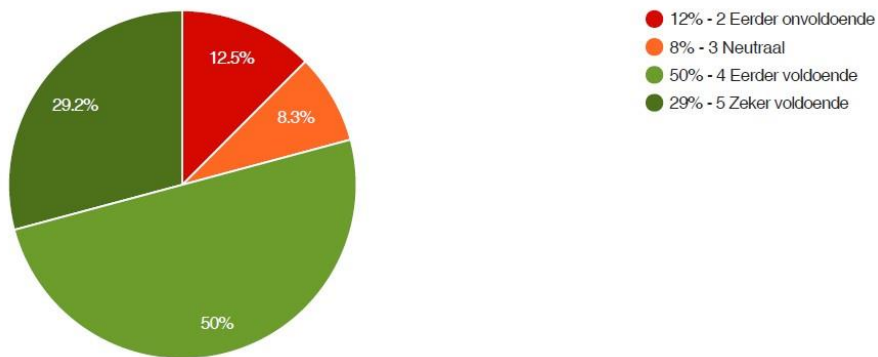
8. Sleuteloverhandiging: was u tevreden met de toelichting op het kantoor?



9. Herstellingen van de kleine gebreken: zijn de kleine gebreken door de aannemer hersteld?



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

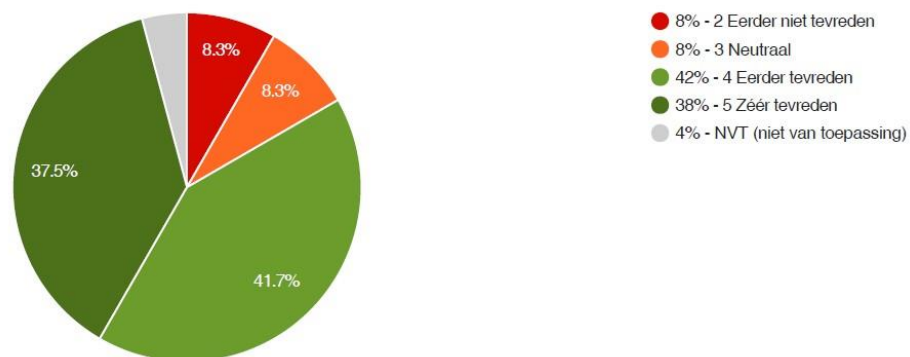


11. Kantoor: bent u tevreden over...

(Elke respondent kon slechts **ÉÉN** antwoord kiezen per subvraag.)



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



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



Net Promotor Score

+38

Criticasters (0-6)

2 (8%)

Passief tevredenen (7-8)

11 (46%)

Promotors (9-10)

11 (46%)



Totaal aantal respondenten: 24
Vraag overgeslagen: 0

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

Respondenten

16

59%

Vraag overgeslagen: 0

0%

20%

40%

60%

80%



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

Respondenten

13

48%

Vraag overgeslagen: 3

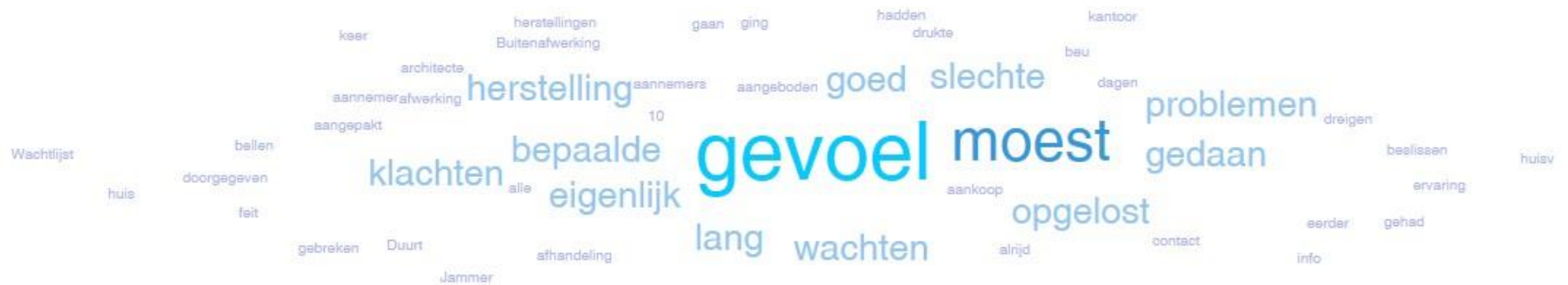
0%

20%

40%

60%

80%



3.5. **Klachtenrapportage 2015**

In het werkjaar 2015 ontving Vooruitzien geen klachten i.v.m. inschrijvingen of toewijzingen van sociale koopwoningen en/of sociale kavels.

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

De klachten na definitieve oplevering worden hier gerapporteerd. Deze klachten worden door Vooruitzien overgemaakt naar de aannemer en de ontwerper. Het betreffen hier klachten over de aangekochte koopwoningen/appartementen: voornamelijk vragen tot herstellingen en signaleren van vochtproblemen.

Cijfergegevens en opvolging :

- In totaal zijn er in 38 klachten overgemaakt aan Vooruitzien, van 36 verschillende sociale kopers.
- In totaal zijn 5 klachten niet-ontvankelijk (wegens buiten garantie)
- Van deze lijst is er een bevestiging van oplossing van 33 klachten (groen gekleurd).
- De klachten betreffen vaak vochtschade (15 maal) ten gevolge van lekken aan afdichtingen dak of raam (op te lossen door de aannemer, want valt onder de 10-jarige garantie).

Vooruitzien stelt vast dat er in 2015 minder klachten zijn gesignaleerd dan in 2014 (53 klachten) en 2013 (64 klachten).

3.6. **Niet persoonlijke bewoning**

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

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

4. **GRONDVOORRAAD**

4.1. **De niet-uitgeruste grondreserve eind 2015**

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Opp in m²	Gewestplan	Woningbouwgebied
Beringen	Koersel	Stal, Valentijnstraat	22.468	Wu	Ja
Beringen	Koersel	Meeuwenstraat	15.086	Wu	Ja
Beringen	Paal	Pastoor Grausstraat	4.031	W	Ja
Heusden-Zolder	Heusden	Kleuterweg	7.210	W	Ja
Heusden-Zolder	Heusden	Sint-Jansblok	2.516	Wu	Ja
Leopoldsburg	Leopoldsburg	Boskant	90.421	Wu	Ja
Leopoldsburg	Leopoldsburg	E Adanglaan 'bolwerk'	4.637	W	Ja
Leopoldsburg	Leopoldsburg	Olmendijk	615	Wu	Ja
Houthalen	Houthalen-Oost	Park van Genk	126.998	Wu	Ja
Houthalen	Houthalen	Lillo, Weygaardstraat	4.933	W	Ja
Houthalen	Houthalen	Lillo, Vijfeindestraat	40.478	Wu	Ja
Ham	Oostham	Allerheiligenberg	27.348	Wu	Ja
Ham	Kwaadmechelen	Gerhoevenstraat	12.665	Wu	Ja
Tessenderlo	Tessenderlo	Biesdelle	10.100	Wu	Ja
Zonhoven	Zonhoven	Moenshof	14.576	Wu + BPA	Ja
Zonhoven	Halveweg	Lichtenbergweg	10.508	Wu	Ja

In totaal bedraagt deze niet-uitgeruste grondreserve: **39ha 45a 90ca.**

4.2. **De uitgeruste bouwpercelen eind 2015**

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

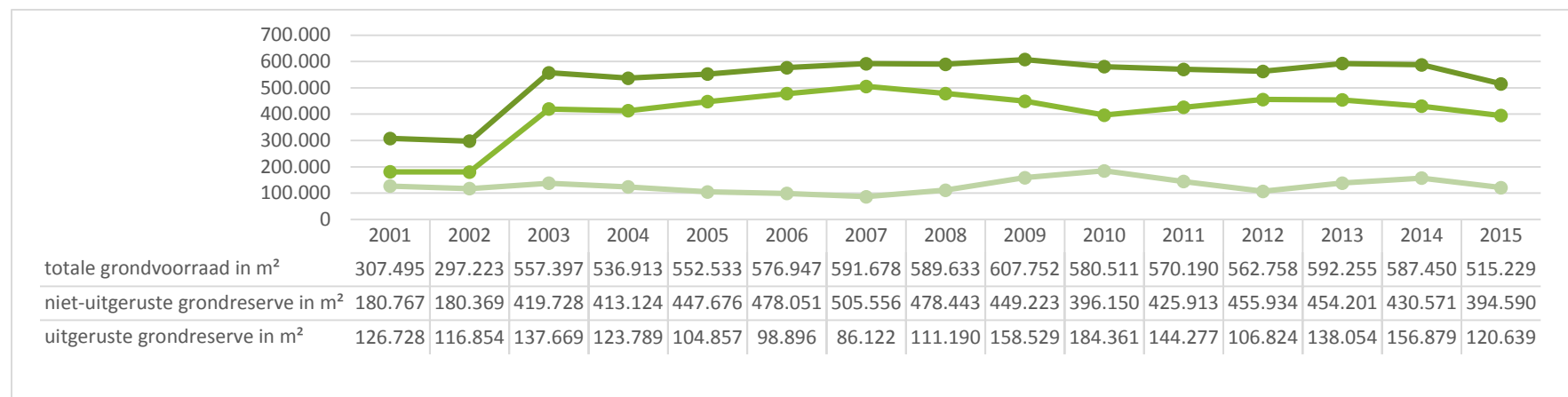
Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Opp in m²	Gewestplan	Woningbouwgebied
Beringen	Beringen	Eikenstraat	4.608	W	Ja
Beringen	Beringen	Hoevestraat	797	W	Ja
Beringen	Koersel	Aerdeweg/Middendreef	5.545	W	Ja
Beringen	Koersel	B-Mijn, Waterstraat	2.912	Wu	Ja
Heusden-Zolder	Zolder	Toekomststraat –Margrietstraat	28.787	Wu	Ja
Leopoldsburg	Leopoldsburg	Pater Asteerstraat	1.197	Wu +RUP	Ja
Ham	Kwaadmechelen	Achter de kerk	2.507	Wu + RUP	Ja
Houthalen	Helchteren	Broekerveld	2.167	Wu	Ja
Houthalen	Houthalen-Oost	Braambesstraat	4.697	Wu	Ja
Houthalen	Houthalen	Hofstraat	332	W	Ja
Houthalen	Houthalen	Bergbeemden	3.291	Wu +RUP	Ja
Tessenderlo	Tessenderlo	Begijnenwinning	21.052	Wu	Ja
Tessenderlo	Tessenderlo	Stemberg	3.735	Wu+ RUP	Ja
Tessenderlo	Hulst	Waterbroek	23.839	Wu + BPA	Ja

Lummen	Lummen	Charles Wellensstraat	1.754	Wu + RUP	Ja
Zonhoven	Zonhoven	Herestraat	5.704	W	Ja
Zonhoven	Halveweg	Vuurjufferstraat /Boskrekkelstraat	7.715	Wu	Ja

In totaal bedraagt de oppervlakte van de bouwpercelen: **12ha 06a 39ca.**

4.3. Totale grondvoorraad

Eind 2015 bestaat de totale grondvoorraad van Vooruitzien uit **51ha 52a 29ca.**



4.4. Conclusies i.v.m. grondvoorraden

Vooruitzien is bezig met de uitrusting van grotere grondpercelen. Kleinere percelen worden al uitgerust verworven.

5. GRONDVERWERVINGEN IN 2015

In 2015 werden volgende grondverervingen gerealiseerd:

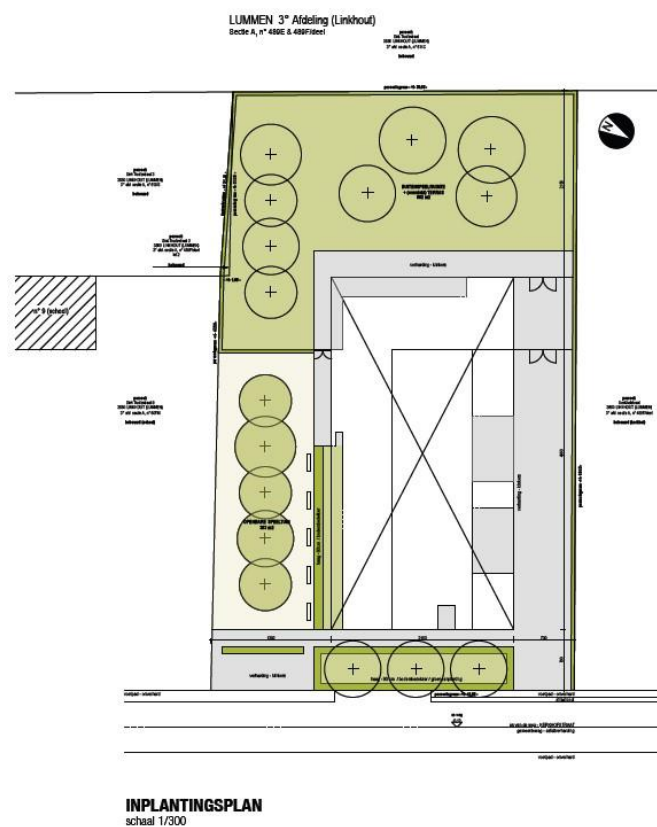
5.1. Houthalen-Helchteren, Bergbeemden

Ligging	Woonuitbreidingsgebied met goedgekeurd RUP
Configuratie	Bouwland
Oppervlakte van het perceel	3.291m ²
Kadaster	Houthalen, 1 ^{ste} afdeling, sectie B, deel van perceelnummers 780d/ex, 780 e/ex, 774 f/ex
Aankoopprijs	343.264,00 euro (104 euro per m ²)
Verkoper	Lenaers
Bestemming	10 nieuwbouwwooneenheden
Infrastructuur	Aanwezig
Aankoopakte	Notaris Drieskens 30 maart 2015



5.2. Lummen-Linkhout, Kerkhofstraat

Ligging	Woongebied
Configuratie	bouwland
Oppervlakte van het perceel	704 m ²
Kadaster	3 ^{de} afdeling, sectie A, percelen 489 ^e en 489f/ex
Aankoopprijs (opstal)	± 147.840 (210 euro per m ²)
Eigenaars	Gemeente Lummen
Bestemming	6 wooneenheden boven een buitenschoolse kinderopvang
Infrastructuur	aanwezig
Aankoopakte	Aankoopcomité, 21 oktober 2015.



5.3. Lummen-Linkhout, verkaveling Jenkins

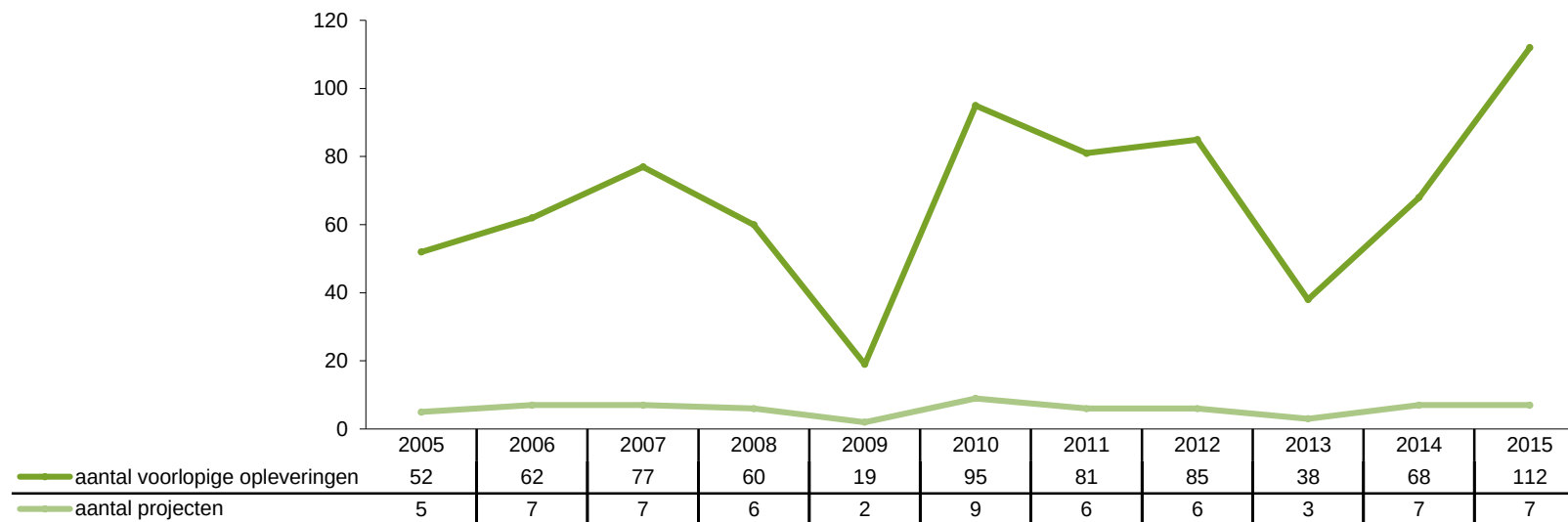
Ligging	Woongebied
Configuratie	bouwland
Oppervlakte van het perceel	1.704
Kadaster	2 ^{de} afdeling, sectie B, percelen 474f , 471l, 474e
Aankoopprijs (opstal)	238.560 euro (140 euro per m²)
Eigenaars	Gemeente Lummen
Infrastructuur	In uitvoering
Aankoopakte	Notaris Lambrecht, 22 december 2015.



6. BOUWACTIVITEITEN

6.1. Voorlopige oplevering

In 2015 werden 112 (96 koop en 16 huur (KBM)) wooneenheden voorlopig opgeleverd:



6.1.1. Zonhoven, Halveweg, reeks A&B

Oplevering 06/02/2015

bouw van 19 koopwoningen

Architect: **PCp architects**

Aannemer: **THV Haex – WL Construct**

Uitvoeringstermijn: **491 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **2.536.750,86**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **107,90%**

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

Eindbedrag incl. VA's, excl. Prijsherziening: **2.593.742,14 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. Prijsherziening: **2.585.362,10 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **136.071,69 euro**



6.1.2. Beringen, Kruisbaan appartementen, reeks A

Oplevering 20/04/2015

bouw van 12 koopappartementen

Architect: **Q-bus architecten**

Aannemer: **Jan Nullens**

Uitvoeringstermijn: **520 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **1.597.516,51 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **111,40%**

Percentage VA's: **1,51%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. Prijsherziening: **1.625.986,86 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. Prijsherziening: **1.626.157,78 euro**

Gemiddeld eindbedrag per appartement, incl. prijsherziening: **135.513,15 euro**



6.1.3. Beringen, Molenveld, reeks B

Oplevering 12/08/2015

bouw van 17 koopwoningen en 4 huurwoningen

Architect: **Dilliën architecten**

Aannemer: **THV Vanderstraeten - Haex**

Uitvoeringstermijn: **503 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **2.365.013,20 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **109,08%**

Percentage VA's: **3,01%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. Prijsherziening: **2.436.113,07 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. Prijsherziening: **2.421.113,24 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **115.291,11 euro**



6.1.4. Ham, Achter de kerk, reeks A

Oplevering 18/09/2015

bouw van 6 huurappartementen, 6 koopwoningen en 6 koopappartementen

Architect: **Nono architecten**

Aannemer: **Janssen gebroeders**

Uitvoeringstermijn: **621 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **2.702.641,81 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **104,49%**

Percentage VA's: **2,50%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. prijssherziening: **2.770.175,80 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. prijssherziening: **2.760.919,43 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijssherziening: **153.384,41 euro**



6.1.5. Beringen, Molenveld, reeks A

Oplevering 16/10/2015

bouw van 17 koopwoningen en 6 huurwoningen

Architect: **A2O architecten**

Aannemer: **Hemar Construct**

Uitvoeringstermijn: **481 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **2.961.892,72 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **123,49%**

Percentage VA's: **0,66%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. prijssherziening: **3.276.494,58 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. prijssherziening: **2.970.575,01 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijssherziening: **129.155,44 euro**



6.1.6. Beringen, Muizenheide, reeks A

Oplevering 19/11/2015

bouw van 11 koopwoningen

Architect: **A-tech architecten**

Aannemer: **Janssen bouwbedrijf**

Uitvoeringstermijn: **395 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **1.383.016,58 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **109,57%**

Percentage VA's: **6,30%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. prijssherziening: **1.470.129,62 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. prijssherziening: **1.463.024,21 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijssherziening: **133.003,20 euro**



6.1.7. Beringen, Muizenheide, reeks B

Oplevering 16/12/2015

bouw van 8 koopwoningen

Architect: **2A architecten**

Aannemer: **Hemar Construct**

Uitvoeringstermijn: **365 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **917.700,94 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **89,24%**

Percentage VA's: **0,74%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. prijssherziening: **1.027.190,01 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. prijssherziening: **911.609,70 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijssherziening: **113.951,22 euro**



6.2. Vaststelling verkoopprijzen.

Van volgende woningen werden in 2015 de definitieve verkoopprijzen vastgesteld:

6.2.1. Beringen, appartementen Kruisbaan – reeks A.

Lot	Adres	Type	Omschrijving	E-peil	K-peil	Prijs woning	Grond	BTW	Verkoopprijs
A1	Kortebergstraat 1/1	A 2/3	Gelijkvloers app. 2 slpk, garage, 81 m ²	+/-56	+/-33	151.700	26.640,00	11.514,23	191.054,23
A2	Kortebergstraat 1/2	A 2/3	Niveau +1 duplex, 2 slpk, garage, 86m ²	+/-56	+/-33	143.700	22.200,00	10.641,33	177.741,33
A3	Kortebergstraat 1/3	A 3/4	Niveau +1 duplex. 3 slpk, garage, 106 m ²	+/-56	+/-33	170.000	25.160,00	12.475,69	208.735,69
A4	Kortebergstraat 3/1	A 2/3	Gelijkvloers app. 2 slpk, garage, 81 m ²	+/-56	+/-33	151.700	26.640,00	11.514,23	191.054,23
A5	Kortebergstraat 3/2	A 2/3	Niveau +1 duplex, 2 slpk, garage, 86m ²	+/-56	+/-33	143.700	22.200,00	10.641,33	177.741,33
A6	Kortebergstraat 3/3	A 3/4	Niveau +1 duplex. 3 slpk, garage, 106 m ²	+/-56	+/-33	170.000	25.160,00	12.475,69	208.735,69
B1	De Ram 2/1	A 2/3	Gelijkvloers app. 2 slpk, garage, 81 m ²	+/-56	+/-33	151.700	33.570,00	12.129,62	198.599,62
B2	De Ram 2/2	A 2/3	Niveau +1 duplex, 2 slpk, garage, 86m ²	+/-56	+/-33	143.700	27.975,00	11.154,15	184.029,15
B3	De Ram 2/3	A 3/4	Niveau +1 duplex. 3 slpk, garage, 106 m ²	+/-56	+/-33	170.000	31.705,00	13.056,88	215.861,88
B4	De Ram 4/1	A 2/3	Gelijkvloers app. 2 slpk, garage, 81 m ²	+/-56	+/-33	151.700	33.570,00	12.129,62	198.599,62
B5	De Ram 4/2	A 2/3	Niveau +1 duplex, 2 slpk, garage, 86m ²	+/-56	+/-33	143.700	27.975,00	11.154,15	184.029,15
B6	De Ram 4/3	A 3/4	Niveau +1 duplex. 3 slpk, garage, 106 m ²	+/-56	+/-33	170.000	31.705,00	13.056,88	215.861,88

De gemiddelde verkoopprijs (appartement + grond + BTW) bedraagt **196.003,65 euro**.

6.2.2. Beringen centrum, Molenveld – reeks A.

Lot	Adres	Type	Omschrijving	E-peil	K-peil	Prijs woning	Grond	BTW	Verkoopprijs
1	Het Hof 55	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	57.200,00	13.679,65	218.979,65
2	Het Hof 45	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	42.900,00	12.718,53	203.718,53
3	Het Hof 43	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	38.500,00	12.190,45	198.790,45
4	Het Hof 41	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	35.970,00	11.988,97	196.058,97
5	Het Hof 39	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	32.890,00	11.743,69	192.733,69
6	Het Hof 37	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	31.790,00	11.656,09	191.546,09
7	Het Hof 35	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	30.360,00	11.542,21	190.002,21
25	Het Hof 14	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	36.630,00	12.041,53	196.771,53
26	Het Hof 16	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	33.550,00	11.796,25	193.446,25
27	Het Hof 18	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	36.960,00	12.067,81	197.127,81
28	Het Hof 20	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	40.370,00	12.339,37	200.809,37
29	Het Hof 22	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	38.940,00	12.225,49	199.265,49
30	Het Hof 24	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	51.040,00	13.189,09	212.329,09
31	Het Hof 26	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	54.780,00	13.486,93	216.366,93
32	Het Hof 28	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	51.590,00	13.232,89	212.922,89
33	Het Hof 30	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	55.110,00	13.513,21	216.723,21
34	Het Hof 32	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, garage, 118 m ²	+/-58	+/-38	148.100	43.450,00	12.584,65	204.134,65

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **202.454,52 euro**.

6.2.3. Beringen centrum, Molenveld – reeks B.

Lot	Adres	Type	Omschrijving	E-peil	K-peil	Prijs woning	Grond	BTW	Verkoopprijs
8	Het Hof 29	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 112 m²	+/-58	+/-38	133.200	55.990,00	12.665,40	201.855,40
9	Het Hof 27	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 112 m²	+/-58	+/-38	133.200	46.200,00	11.885,76	191.285,76
10	Het Hof 25	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 112 m²	+/-58	+/-38	133.200	47.410,00	11.982,12	192.592,12
11	Het Hof 23	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 112 m²	+/-58	+/-38	133.200	48.620,00	12.078,48	193.898,48
12	Het Hof 21	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 112 m²	+/-58	+/-38	133.200	49.830,00	12.174,84	195.204,84
13	Het Hof 19	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 112 m²	+/-58	+/-38	133.200	51.040,00	12.271,20	196.511,20
14	Het Hof 17	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 112 m²	+/-58	+/-38	133.200	50.930,00	12.262,44	196.392,44
15	Het Hof 15	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 112 m²	+/-58	+/-38	133.200	53.680,00	12.481,44	199.361,44
16	Het Hof 5	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 102 m²	+/-58	+/-38	136.100	48.070,00	12.210,27	196.380,27
17	Het Hof 3	E 3/5	gesloten bebouwing 3 slpk, garage, 112 m²	+/-58	+/-38	136.100	55.770,00	12.823,47	204.693,47
18	Het Hof 1	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 102 m²	+/-58	+/-38	136.100	68.860,00	13.865,91	218.825,91
19	Het Hof 2	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 112 m²	+/-58	+/-38	133.200	35.420,00	11.027,28	179.647,28
20	Het Hof 4	E 3/5	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 112 m²	+/-58	+/-38	133.200	39.820,00	11.377,68	184.397,68
21	Het Hof 6	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 106 m²	+/-58	+/-38	131.000	46.090,00	11.740,72	188.830,72
22	Het Hof 8	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 106 m²	+/-58	+/-38	131.000	51.260,00	12.152,44	194.412,44
23	Het Hof 10	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 106 m²	+/-58	+/-38	131.000	38.500,00	11.136,28	180.636,28
24	Het Hof 12	E 3/4	half-open bebouwing 3 slpk, carport, 106 m²	+/-58	+/-38	131.000	37.070,00	11.022,40	179.092,40

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **193.765,77 euro**.

6.2.4. Ham-Kwaadmechelen, Achter de Kerk.

Lot	Adres	Type	Omschrijving	E-peil	K-peil	Prijs woning	Grond	BTW	Verkoopprijs
1	Korenstraat 20	E 3/5	half-open patio, 3 slpk, 116 m²	±70	±38	194.400	23.250,00	14.037,84	231.687,84
2	Korenstraat 18	E 3/5	half-open patio, 3slpk, 116 m²	±70	±38	194.400	36.000,00	14.955,84	245.355,84
3	Korenstraat 24	E 3/5	half-open patio, 3 slpk, 116 m²	±70	±38	194.400	23.250,00	14.037,84	231.687,84
4	Korenstraat 22	E 3/5	half-open patio, 3 slpk, 116 m²	±70	±38	194.400	32.250,00	14.685,84	241.335,84
5	Korenstraat 28	E 3/5	half-open patio, 3 slpk, 116 m²	±70	±38	194.400	23.250,00	14.037,84	231.687,84
6	Korenstraat 26	E 3/5	half-open patio, 3 slpk, 116 m²	±70	±38	194.400	35.250,00	14.901,84	244.551,84
9a	Korenstraat 32/0001	A 3/4	Appartement gelijkvl. 3 slpk 100 m²	±70	±38	162.700	11.250,00	11.157,72	185.107,72
9b	Korenstraat 32/0101	A 3/4	Appartement verdiep1, 3 slpk, 100 m²	±70	±38	162.700	11.250,00	11.157,72	185.107,72
9c	Korenstraat 32/0201	A 3/4	Appartement verdiep2, 3 slpk, 100 m²	±70	±38	162.700	11.250,00	11.157,72	185.107,72
10a	Korenstraat 30/0001	A 3/4	Appartement gelijkvl. 3 slpk 100 m²	±70	±38	162.700	11.250,00	11.157,72	185.107,72
10b	Korenstraat 30/0101	A 3/4	Appartement verdiep1, 3 slpk, 100 m²	±70	±38	162.700	11.250,00	11.157,72	185.107,72
10c	Korenstraat 30/0201	A 3/4	Appartement verdiep2, 3 slpk, 100 m²	±70	±38	162.700	11.250,00	11.157,72	185.107,72

De gemiddelde verkoopprijs (woning/appartement + grond + BTW) bedraagt **211.412,78 euro**.

6.2.5. Beringen centrum, Muizenheide – reeks A.

Lot	Adres	Type	Omschrijving	E-peil	K-peil	Prijs woning	Grond	BTW	Verkoopprijs
1	Sint-Petrusstraat 37	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	170.300	46.200,00	14.169,96	230.669,96
2	Sint-Petrusstraat 39	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	170.300	43.010,00	13.915,92	227.225,92
3	Sint-Petrusstraat 41	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	170.300	42.900,00	13.907,16	227.107,16
4	Sint-Petrusstraat 43	E 3/5	half-open , 3 slpk, 121 m², garage	±60	±34	157.600	35.640,00	12.547,49	205.787,49
5	Sint-Petrusstraat 45	E 3/5	half-open , 3 slpk, 121 m², garage	±60	±34	157.600	37.510,00	12.696,41	207.806,41
6	Sint-Petrusstraat 47	E 3/5	half-open , 3 slpk, 121 m², garage	±60	±34	157.600	40.810,00	12.959,21	211.369,21
7	Sint-Petrusstraat 49	E 3/5	half-open , 3 slpk, 121 m², garage	±60	±34	157.600	55.990,00	14.168,09	227.758,09
8	Sint-Petrusstraat 51	E 3/5	half-open , 3 slpk, 121 m², garage	±60	±34	157.600	47.080,00	13.458,53	218.138,53
9	Sint-Petrusstraat 53	E 3/5	half-open , 3 slpk, 121 m², garage	±60	±34	157.600	39.930,00	12.889,13	210.419,13
10	Sint-Petrusstraat 55	E 3/5	half-open , 3 slpk, 121 m², garage	±60	±34	157.600	38.280,00	12.757,73	208.637,73
11	Sint-Petrusstraat 57	E 3/5	half-open , 3 slpk, 121 m², garage	±60	±34	157.600	44.110,00	13.222,01	214.932,01

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **217.259,24 euro**.

6.2.6. Beringen centrum, Muizenheide – reeks B.

Lot	Adres	Type	Omschrijving	E-peil	K-peil	Prijs woning	Grond	BTW	Verkoopprijs
12	Sint-Petrusstraat 59	E 3/5	half-open , 3 slpk, 118 m², garage	±60	±34	144.600	33.000,00	11.533,50	189.133,50
13	Sint-Petrusstraat 61	E 3/5	half-open , 3 slpk, 118 m², garage	±60	±34	144.600	45.760,00	12.549,66	202.909,66
14	Sint-Petrusstraat 63	E 3/5	half-open , 3 slpk, 118 m², garage	±60	±34	144.600	57.750,00	13.504,50	215.854,50
15	Sint-Petrusstraat 65	E 3/5	half-open , 3 slpk, 118 m², garage	±60	±34	144.600	44.660,00	12.462,06	201.722,06
16	Sint-Petrusstraat 60	E 3/5	half-open , 3 slpk, 118 m², garage	±60	±34	144.600	33.660,00	11.586,06	189.846,06
17	Sint-Petrusstraat 58	E 3/5	half-open , 3 slpk, 118 m², garage	±60	±34	144.600	36.630,00	11.822,58	193.052,58
18	Sint-Petrusstraat 56	E 3/5	half-open , 3 slpk, 118 m², garage	±60	±34	144.600	41.250,00	12.190,50	198.040,50
19	Sint-Petrusstraat 54	E 3/5	half-open , 3 slpk, 118 m², garage	±60	±34	144.600	46.200,00	12.584,70	203.384,70

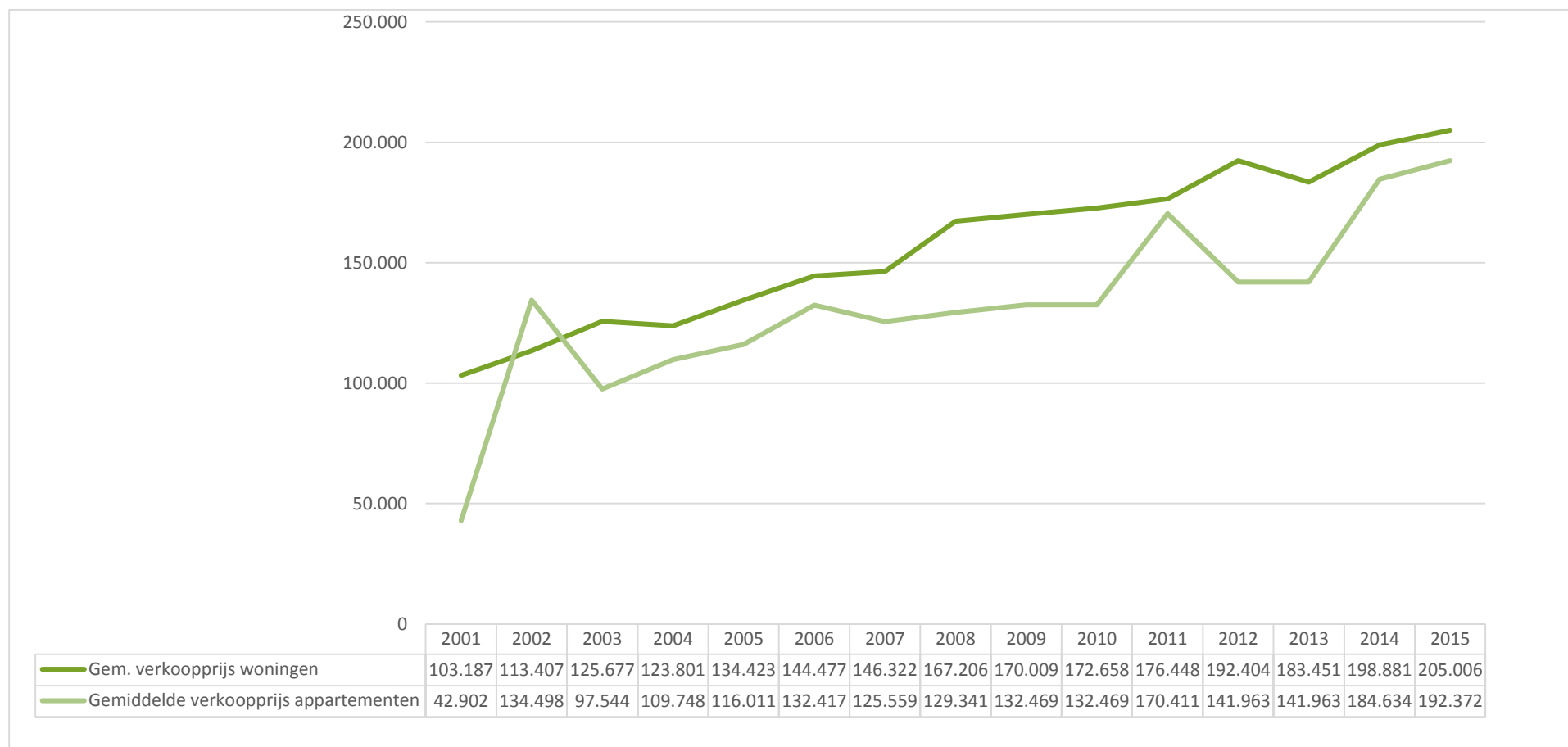
De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **199.242,95 euro**.

6.2.7. Leopoldsburg, Eng. Adanglaan.

Lot	Adres	Type	Omschrijving	E-peil	K-peil	Prijs woning	Grond	BTW	Verkoopprijs
2a	Gaston Oeyenstraat 1	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	167.500	20.880,00	11.921,11	200.301,11
2b	Gaston Oeyenstraat 2	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	167.500	20.640,00	11.902,75	200.042,75
2c	Gaston Oeyenstraat 3	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	167.500	22.560,00	12.049,63	202.109,63
2d	Gaston Oeyenstraat 4	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	167.500	20.760,00	11.911,93	200.171,93
2e	Gaston Oeyenstraat 5	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	167.500	20.640,00	11.902,75	200.042,75
2f	Gaston Oeyenstraat 6	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	167.500	21.120,00	11.939,47	200.559,47
2g	Gaston Oeyenstraat 7	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	167.500	21.240,00	11.948,65	200.688,65
2h	Gaston Oeyenstraat 8	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	167.500	20.640,00	11.902,75	200.042,75
2i	Gaston Oeyenstraat 9	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	167.500	20.760,00	11.911,93	200.171,93
2k	Gaston Oeyenstraat 10	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	167.500	20.880,00	11.921,11	200.301,11
2a	Gaston Oeyenstraat 11	E 4/6	open , 4 slpk, 140 m², garage	±60	±34	167.500	20.760,00	11.911,93	200.171,93

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

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



6.3. **Subsidies en belastingvermindering**

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

Voor het project Beringen Molenveld A werden er volgende subsidies toegekend:

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

Voor het project Beringen Muizenheide A werden er volgende subsidies toegekend:

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

Voor de overige projecten uitgevoerd in 2015 werden er geen subsidies toegekend.

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

6.4. **Toewijzingsprocedure**

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

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

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

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

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

6.5. Gemiddelde wachttijd.

Opgeleverd 2015

Zonhoven, Halveweg E&G
Beringen, Kruisbaan - appartementen
Beringen centrum, Molenveld A
Beringen centrum, Molenveld B
Beringen centrum, Muizenheide A
Beringen centrum, Muizenheide A
Gemiddelde wachttijd kopers 2015

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

+/- 50 mnd (4,17j)
+/- 15 mnd (1,25j)
+/- 39 mnd (3,25j)
+/- 21 mnd (1,75j)
+/- 30 mnd (2,50j)
+/- 16 mnd (1,33j)
+/- 32 mnd (2.67j)



6.6. Opvolging verbruik nutsvoorzieningen

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

	ELEKTR. DAG				ELEKTR. NACHT				GAS				WATER			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
Tessenderlo, Waterbroek	879,2	1.307,6	1.051,4	1.076,6	834,2	1.282,8	1.051,0	1.149,6	482,4	966,3	588,9	903,2	29,1	54,0	46,0	50,4
Zonhoven, Heikensstraat	938,8	1.264,6	1.083,7	1.188,3	774,4	1.017,3	821,7	1.190,8	430,5	819,7	557,0	693,2	41,1	55,2	50,0	84,7
Lummen, Genenbosstraat		980,3	923,8	610,8		1.283,2	1.075,0	615,9		798,8	389,3	405,2		34,9	30,9	18,3
Houthalen Oost gebied F				1.718,4				1.974,0				1.169,1				115,8
Houthalen Oost gebied G		1.295,1	1.160,8	1.321,4		1.127,3	1.051,4	1.191,2		1.211,7	905,5	855,0		73,2	82,0	90,0
Ham, Genendijk reeks B		1.194,5	1.305,2	1.297,0		1.435,9	1.634,7	1.697,0		1.112,2	765,4	956,0		50,6	61,8	51,0
Heusden - Zolder, Bolderberg		830,2	1.531,1			1.513,1	1.564,8			1.399,0	1.085,7			73,7	89,3	
Beringen - Koersel, Wulpstraat		1.707,7	917,0	581,4		1.827,4	926,0	657,0		1.855,2	851,7	439,4		28,5	35,8	29,7
Beringen - Paal, Kloosterstraat		1.522,3	1.889,0	1.684,7		1.593,9	2.117,7	1.892,8		1.389,6	1.408,7	1.306,5		78,2	111,0	94,4
Beringen - Koersel, Kerkplein			1.094,4	1.151,9			1.264,5	1.363,8			829,3	814,8			55,7	68,0
Beringen - Koersel, Aerdeweg C			1.589,1	1.679,1			1.535,4	1.630,6			590,7	713,3			116,7	113,3
Houthalen - Oost, gebied C1			1.033,2	839,5			1.038,3	1.052,4			481,9	963,6			62,0	82,0
Beringen, Schorheide - Bivakstraat				1.283,7				1.124,2				1.309,8				87,1
Ham, Boringwijk E				1.123,9				1.094,0				519,5				47,9
Houthalen, Herebaan Oost				1.445,5				1.505,8				901,1				
Leopoldsburg, Heidestraat B				1.679,5				1.436,5				651,9				61,5
Zonhoven, Halveweg C&F				1.190,8				1.501,9				530,0				67,1
gemiddeld	952,1	1.294,1	1.131,6	1.242,0	914,9	1.385,0	1.173,4	1.317,3	513,6	1.220,0	704,5	820,7	50,4	60,5	61,8	70,7

verbruik	elektriciteit (kWh)				gas (kWh)				water (m3)			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
gemiddeld	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	23.260,00	23.260,00	23.260,00	23.260,00	132,00	132,00	129,00	129,00
woning Vooruitzien	1.867,00	2.679,10	2.516,55	2.559,37	5.649,60	13.420,00	13.420,00	9.027,88	50,40	60,50	60,50	70,74
met zonneboiler	(1m³ gas x 11 kWh/m³)											

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

Conclusie:

In 2015 ligt het verbruik van elektriciteit, gas en water beduidend lager bij de woningen van Vooruitzien dan bij de 'gemiddelde' woning. Dankzij de compacte, goed geïsoleerde woningen verbruiken de bewoners minder dan de helft gas dan een 'gemiddeld' gezin. Ook met water wordt zeer spaarzaam omgegaan. Een lager gasverbruik door het plaatsen van een zonneboiler is niet meteen terug te vinden in de opgevraagde meterstanden.

6.7. E-peil en K-peil

De projecten gerealiseerd in 2015 behalen elk een goed E-peil en K-peil.

PROJECTEN VOORUITZIEN 2015	E-peil max	E-peil	K-peil max	K-peil	kWh/m2	bruto vloeropp.	voorspeld verbruik verwarming in kWh
Beringen, Muizenheide A	70	54	40	34	41,98	156,17	6.556,02
Beringen, Muizenheide B	70	47	40	33	50,61	152,09	7.697,27
Beringen, Molenveld A	80	55	45	38	52,22	134,88	7.043,43
Beringen, Molenveld B	80	61	45	39	56,62	133,56	7.562,17
Zonhoven, Halveweg A&B	70	57	40	35	55,46	147,85	8.199,76
Beringen, Kruisbaan appartementen	70	60	40	33	62,56	108,24	6.771,49
Ham - Kwaadmechelen, Achter de kerk	80	67	45	36	68,49	121,51	8.322,22
Gemiddeld	74	57	42	35	55	136	7.450,34
Met zonneboiler							

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 57 en K 35 bekomen. Dit is respectievelijk 30% en 20% beter dan de maximale vereiste waarden die door de overheid opgelegd zijn.

6.8. Verkoopaktes

In de loop van 2015 werden 85 verkoopaktes voor een groepsbouwwoning / appartement / kavel verleden / wederverkopen, 1 koper leende via een externe kredietinstelling.

6.8.1. Ham-Oostham, Boringwijk reeks A – 9 woningen en 5 appartementen (1 app. verkocht in 2015).

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 199.203,52 euro.

Lot	Type	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
10C	A2/3	Stationsstraat 44C, 3945 Ham	171.249,90 €	Despiegelaere te Beverloep op 02/04/2015

6.8.2. Zonhoven, Halveweg reeks A&B – 19 woningen verkocht.

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 217.324,48 euro.

Lot	Type	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
a1	E	Boskrekelstraat 48, 3520 Zonhoven	227.918,40	Aankoopcomité te Hasselt op 11/03/2015
a2	E	Boskrekelstraat 46, 3520 Zonhoven	237.986,53	Aankoopcomité te Hasselt op 25/03/2015
a3	E	Boskrekelstraat 44, 3520 Zonhoven	239.850,91	Aankoopcomité te Hasselt op 25/03/2015
a4	E	Boskrekelstraat 42, 3520 Zonhoven	237.214,19	Aankoopcomité te Hasselt op 25/03/2015
a5	E	Boskrekelstraat 40, 3520 Zonhoven	236.870,27	Aankoopcomité te Hasselt op 25/03/2015
a6	E	Boskrekelstraat 38, 3520 Zonhoven	231.554,51	Aankoopcomité te Hasselt op 25/03/2015
a7	E	Boskrekelstraat 36, 3520 Zonhoven	231.286,27	Aankoopcomité te Hasselt op 08/04/2015
a8	E	Boskrekelstraat 34, 3520 Zonhoven	234.634,79	Aankoopcomité te Hasselt op 25/03/2015
a9	E	Boskrekelstraat 32, 3520 Zonhoven	234.978,71	Aankoopcomité te Hasselt op 13/03/2015
a10	E	Boskrekelstraat 30, 3520 Zonhoven	235.723,87	Aankoopcomité te Hasselt op 25/03/2015
a11	E	Boskrekelstraat 28, 3520 Zonhoven	234.405,51	Aankoopcomité te Hasselt op 25/03/2015
b1	E	Boskrekelstraat 35, 3520 Zonhoven	193.645,83	Aankoopcomité te Hasselt op 25/03/2015
b2	E	Boskrekelstraat 33, 3520 Zonhoven	193.645,83	Aankoopcomité te Hasselt op 11/03/2015
b3	E	Boskrekelstraat 31, 3520 Zonhoven	193.645,83	Aankoopcomité te Hasselt op 11/03/2015
b4	E	Boskrekelstraat 29, 3520 Zonhoven	193.645,83	Aankoopcomité te Hasselt op 11/03/2015
b5	E	Eikenuilstraat 2, 3520 Zonhoven	193.039,46	Aankoopcomité te Hasselt op 11/03/2015
b6	E	Eikenuilstraat 4, 3520 Zonhoven	193.039,46	Aankoopcomité te Hasselt op 11/03/2015
b7	E	Eikenuilstraat 6, 3520 Zonhoven	193.039,46	Aankoopcomité te Hasselt op 11/03/2015
b8	E	Eikenuilstraat 8, 3520 Zonhoven	193.039,46	Aankoopcomité te Hasselt op 11/03/2015

6.8.3. Beringen centrum, Kruisbaan – 12 appartementen (8 verkocht in 2015).

De gemiddelde verkoopprijs (appartement + grond + BTW) bedraagt 196.003,65 euro.

Lot	Type	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
A1	A2/3	Kortebergstraat 1/1	191.054,23	Tournier te Beverlo op 22/06/2015
A2	A2/3	Kortebergstraat 1/2	177.741,33	Tournier te Beverlo op 22/06/2015
A3	A3/4	Kortebergstraat 1/3	208.735,69	Tournier te Beverlo op 22/06/2015
A5	A2/3	Kortebergstraat 3/2	177.741,33	Tournier te Beverlo op 22/06/2015
A6	A3/4	Kortebergstraat 3/3	208.735,69	Tournier te Beverlo op 22/06/2015
B1	A2/3	De Ram 2/1	198.599,62	Tournier te Beverlo op 22/06/2015
B2	A2/3	De Ram 2/2	184.029,15	Tournier te Beverlo op 21/12/2015
B4	A2/3	De Ram 4/1	198.599,62	Tournier te Beverlo op 22/06/2015

6.8.4. Beringen centrum, Molenveld reeks A - 17 woningen

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 202.454,52 euro.

Lot	Type	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
1	E 3/5	Het Hof 55	218.979,65	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
2	E 3/5	Het Hof 45	203.718,53	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
3	E 3/5	Het Hof 43	198.790,45	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
4	E 3/5	Het Hof 41	196.058,97	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
5	E 3/5	Het Hof 39	192.733,69	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
6	E 3/5	Het Hof 37	191.546,09	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
7	E 3/5	Het Hof 35	190.002,21	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
25	E 3/5	Het Hof 14	196.771,53	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
26	E 3/5	Het Hof 16	193.446,25	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
27	E 3/5	Het Hof 18	197.127,81	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
28	E 3/5	Het Hof 20	200.809,37	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
29	E 3/5	Het Hof 22	199.265,49	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
30	E 3/5	Het Hof 24	212.329,09	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
31	E 3/5	Het Hof 26	216.366,93	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
32	E 3/5	Het Hof 28	212.922,89	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
33	E 3/5	Het Hof 30	216.723,21	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015
34	E 3/5	Het Hof 32	204.134,65	Vastgoedtransacties te Genk op 24/11/2015

6.8.5. Beringen centrum, Molenveld reeks B - 17 woningen

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 193.765,77 euro.

Lot	Type	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
8	E2' 3/5	Het Hof 29	201.855,40	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
9	E2 3/5	Het Hof 27	191.285,76	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
10	E2 3/5	Het Hof 25	192.592,12	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
11	E2 3/5	Het Hof 23	193.898,48	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
12	E2 3/5	Het Hof 21	195.204,84	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
13	E2 3/5	Het Hof 19	196.511,20	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
14	E2 3/5	Het Hof 17	196.392,44	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
15	E2 3/5	Het Hof 15	199.361,44	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
16	E3 3/4	Het Hof 5	196.380,27	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
17	E3 3/5	Het Hof 3	204.693,47	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
18	E3 3/4	Het Hof 1	218.825,91	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
19	E2' 3/5	Het Hof 2	179.647,28	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
20	E2' 3/5	Het Hof 4	184.397,68	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
21	E1 3/4	Het Hof 6	188.830,72	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
22	E1 3/4	Het Hof 8	194.412,44	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
23	E1 3/4	Het Hof 10	180.636,28	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015
24	E1 3/4	Het Hof 12	179.092,40	Vastgoedtransacties te Genk op 28/10/2015

6.8.6. Beringen centrum, Muizenheide reeks A - 11 woningen

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 217.259,24 euro.

Lot	Type	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
1	E4/6	Sint-Petrusstraat 37	230.669,96	Vastgoedtransacties te Genk op 16/12/2015
2	E4/6	Sint-Petrusstraat 39	227.225,92	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2015
3	E4/6	Sint-Petrusstraat 41	227.107,16	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2015
4	E3/5	Sint-Petrusstraat 43	205.787,49	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2015
5	E3/5	Sint-Petrusstraat 45	207.806,41	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2015
6	E3/5	Sint-Petrusstraat 47	211.369,21	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2015
7	E3/5	Sint-Petrusstraat 49	227.758,09	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2015
8	E3/5	Sint-Petrusstraat 51	218.138,53	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2015
9	E3/5	Sint-Petrusstraat 53	210.419,13	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2015
10	E3/5	Sint-Petrusstraat 55	208.637,73	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2015
11	E3/5	Sint-Petrusstraat 57	214.932,01	Vastgoedtransacties te Genk op 11/12/2015

6.8.7. Beringen centrum, Muizenheide reeks B - 8 woningen

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 199.242,95 euro.

Lot	Type	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
12	E 3/5	Sint-Petrusstraat 59	189.133,50	Vastgoedtransacties te Genk op 16/12/2015
13	E 3/5	Sint-Petrusstraat 61	202.909,66	Vastgoedtransacties te Genk op 16/12/2015
14	E 3/5	Sint-Petrusstraat 63	215.854,50	Vastgoedtransacties te Genk op 16/12/2015
15	E 3/5	Sint-Petrusstraat 65	201.722,06	Vastgoedtransacties te Genk op 16/12/2015
16	E 3/5	Sint-Petrusstraat 60	189.846,06	Vastgoedtransacties te Genk op 16/12/2015
17	E 3/5	Sint-Petrusstraat 58	193.052,58	Vastgoedtransacties te Genk op 16/12/2015
18	E 3/5	Sint-Petrusstraat 56	198.040,50	Vastgoedtransacties te Genk op 16/12/2015
19	E 3/5	Sint-Petrusstraat 54	203.384,70	Vastgoedtransacties te Genk op 16/12/2015

6.8.8. Wederinkoopaktes

In 2015 heeft de Raad van Bestuur toestemming gegeven tot 4 wederinkoopprocedures.
De huidige eigenaars zijn meestal zelf vragende partij om de wederinkoop toe te passen.

Deze procedure is wettelijk geregeld :

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

De oorspronkelijke kopers betalen geen uitredingsvergoeding aan Vooruitzien. Vooruitzien verkoopt de wederingekochte woning verder.

Verwervingen/wederinkopen en wederverkopen van groepsbouwwoningen door Vooruitzien in 2015:

Locatie	Oppervlakte	Oorspronkelijke prijs	Wederinkoopprijs	Datum inkoop	Nieuwe verkoopprijs	Datum wederverkoop
Klonkaartstraat 24 te Tessenderlo	198m ²	169.503,14	181.572,71	06/03/2015	186.572,71	06/03/2015
Rode Aarde 15 te Ham-Oostham	438m ²	183.102,80	211.239,00	01/09/2015	215.239,00	01/09/2015
Kolderhof 12/1 te Heusden-Zolder	108,37m ²	207.064,50	224.357,85	28/09/2015	228.357,85	28/09/2015
Steenkoolwijk 26 te Ham-Oostham	315m ²	188.478,28	198.577,74	15/12/2015	203.190,50	15/12/2015

6.9. **Aanduiding ontwerpers van woningen**

Voor volgende projecten werden architecten of ontwerpbureaus aangeduid:

6.9.1. **Zonhoven, Moenshof (open offerte aanvraag)**

48 koopappartementen

Enkels - Strackx architecten uit Zutendaal, architect Francis Enkels en Patrick Strackx

6.9.2. **Houthalen, Bergbeemden**

10 koopwoningen

Smits - Leysen architecten uit Tessenderlo, architect Patrick Smits

Procedure:

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

- een open offerte aanvraag
- een onderhandelingsprocedure (voor het project wordt een vijftal 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 ontwerpteam 2011)
- Woonkwaliteit woningen
- Architecturale kwaliteit
- Stedenbouwkundige kwaliteit
- Conceptnota

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

Vooruitzien besteedt vooral aandacht aan:

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

6.10. Aanduiding ontwerpers stedenbouwkundige visie / structuurschets

Voor volgende projecten werden architecten of ontwerpbureaus aangeduid:

6.10.1. Beringen, Tervant schoolgebouw

Architects Unplugged uit Mechelen

6.10.2. Zonhoven, Lichtebergweg

Architects Unplugged uit Mechelen

Procedure:

Vooruitzien maakt gebruik van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

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

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

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

6.11. **Goedkeuring aanbesteding groepsbouwwoningen**

In 2015 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

Datum aanbesteding	Locatie	Omschrijving	Laagste Bieder	Prijs in euro, excl. BTW
13.05.2015	Zolder, Boekt, reeks A	11 koopwoningen (nieuwbouw)	Hemar Construct nv	1.402.793,70
12.06.2015	Zonhoven, Halveweg, reeks D	11 koopwoningen (nieuwbouw)	Gemoco nv	1.419.056,76
24.07.2015	Beringen, Kruisbaan woningen, reeks B	4 koopwoningen (nieuwbouw)	Gemoco nv	597.542,46
21.10.2015	Zolder, Boekt, reeks B	12 koopwoningen (nieuwbouw)	Hemar Construct nv	1.463.762,02

6.12. **Goedkeuring aanbesteding afbraakwerken**

In 2015 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

Datum aanbesteding	Locatie	Omschrijving	Laagste Bieder	Prijs in euro, excl. BTW
07.04.2015	Zonhoven, Herestraat	Afbraak woning	Magdeleyns bvba	3.750,00
07.04.2015	Lummen, Linkhout	Afbraak pastorie	Magdeleyns bvba	9.975,00

6.13. **Goedkeuring aanbesteding studiebureau technieken**

In 2015 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

Datum aanbesteding	Locatie	Omschrijving	Laagste Bieder	Prijs in euro, excl. BTW
13.05.2015	Lummen, Linkhout	Buitenschoolse kinderopvang met 6 sociale wooneenheden	Ir. Poelmans studiebureau bvba	22.500,00

6.14. **Goedkeuring aanbesteding studiebureau stabiliteit**

In 2015 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

Datum aanbesteding	Locatie	Omschrijving	Laagste Bieder	Prijs in euro, excl. BTW
13.05.2015	Lummen, Linkhout	Buitenschoolse kinderopvang met 6 sociale wooneenheden	AB Associates Belgium bvba	9.500,00

In 2015 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

6.15. **Goedkeuring landmeter jaar 2015/2016**

Datum aanbesteding	Locatie	Omschrijving	Laagste Bieder	Prijs in euro, excl. BTW
12.08.2015	Verschillende locaties	Landmeting, uitzetten percelen, plaatsen paalstenen enz.	S.T.W. Studiebureau bvba	55.176,00

6.16. Goedkeuring aanbesteding wegenis, infrastructuur en omgevingswerken

In 2015 werden geen aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

6.17. Aanduiding milieuhygiënisch onderzoek

In 2015 werd volgende gunningen goedgekeurd:

Datum bieding	Locatie	bureau	Prijs, excl. BTW
12.08.2015	Houthalen, Weygaardstraat wegenis reeks A	ABO	1.056,01
07.09.2015	Lummen, Charles Wellensstraat, reeks A	Envirosoil	909,00
07.09.2015	Tessenderlo, Broekstraat, reeks B	ABO	894,79
30.10.2015	Lummen – Linkhout, Kerkhofstraat, reeks A	Envirosoil	1.188,22

6.18. Aanduiding grondsondering

In 2015 werden geen aanbestedingen en gunningen goedgekeurd:

6.19. Aanduiding tuinafsluitingen

In 2015 werden via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

Datum bieding	Locatie	bureau	Prijs/lopende meter draadafsluiting	Prijs/poortje
10.08.2015	Draadafsluiting rondom 4 bouwprojecten	LM Hekwerk	19,10€ (1,5m hoogte) en 10,00€ (betonplaten)	195,00€

6.20. Aanduiding EPB verslaggever

In 2015 werden volgende gunningen goedgekeurd. De aanstelling van de epb – verslaggever gebeurt hoofdzakelijk via het contract ontwerpteam (architect, ingenieurs, epb – verslaggever).

Datum bieding	Locatie	bureau	Prijs, excl. btw
07.04.2015	Lummen – Linkhout, Kerkhofstraat, reeks A	X-Eco bvba	1.750,00

6.21. **Aanduiding VC verslaggever: ontwerp en verwezenlijking**

In 2015 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

Datum bieding	Locatie	Bureau VC ontwerp	Prijs op raming- gunningsbedrag	Bureau VC verwezenlijking	Prijs op gunnings- eindbedrag
07.04.2015	Lummen – Linkhout	X-Eco bvba	0,015%	X-Eco bvba	0,100%

7. HYPOTHECAIR KREDIET

7.1. Voorwaarden voor een VMSW - lening

Als gevolg van het leningenbesluit en de jaarlijkse indexatie werden de voorwaarden voor een hypothecair krediet als volgt aangepast (begin 2016):

1. De ontleners moet op de referentiedatum, vertrekkende van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting een **inkomen** hebben gehad dat niet minder bedraagt dan **10.198,00 euro** en niet meer dan:
36.121,00 euro voor alleenstaanden zonder personen ten laste;
39.728,00 euro voor alleenstaande gehandicapte zonder personen ten laste;
54.176,00 euro in alle andere gevallen.
Deze maximumbedragen worden verhoogd met **3.607,00 euro** per persoon ten laste.

Het inkomen van de ontleners moet desgevallend worden verhoogd met:
 - het inkomen van alle inwonende familieleden in dalende lijn (descendenten) met uitsluiting van de kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en minder dan 25 jaar oud zijn;
 - de helft van het inkomen van alle inwonende familieleden in stijgende lijn (ouders, grootouders) uitgezonderd wanneer zij gehandicapt zijn of ten minste 65 jaar oud;
 - de fictieve rente ingeval van verkoop van een eigendom vanaf 3 jaar voor de referentiedatum (enkel in geval van volle eigendom).
2. De leners mag op de referentiedatum **geen andere woning in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik** hebben dan het goed waarvoor de lening is aangevraagd.

7.2. Leningsmodaliteiten

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

In 2015 werden er **84** sociale VMSW-leningen **verleden** voor de verkoop van **85** groepsbouwwoningen/appartementen/kavels.
De andere lening werd elders aangegaan. De gemiddelde rentevoet voor groepsbouw bedroeg in 2015: **2,00 %**.

In 2015 zijn er **85** leningsakten **ondertekend** voor individuele verrichtingen.
De gemiddelde rentevoet voor individuele verrichtingen bedroeg in 2015: **2,00 %**.

De oorspronkelijke rentevoet kan nooit meer bedragen dan 4/3 van de referentierentevoet, met een minimum van 2,00%.
De referentierentevoet schommelde in 2015 tussen **0,88%** en **2,97%**.

8. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN via VOORUITZIEN

8.1. Groepsbouw

In de loop van 2015 werden **84** VMSW-leningsaktes verleden voor de verkoop van 85 groepsbouwwoningen van Vooruitzien. Het totaal beleend bedrag bedraagt **17.143.500,00 euro**.

8.2. Overige leningen

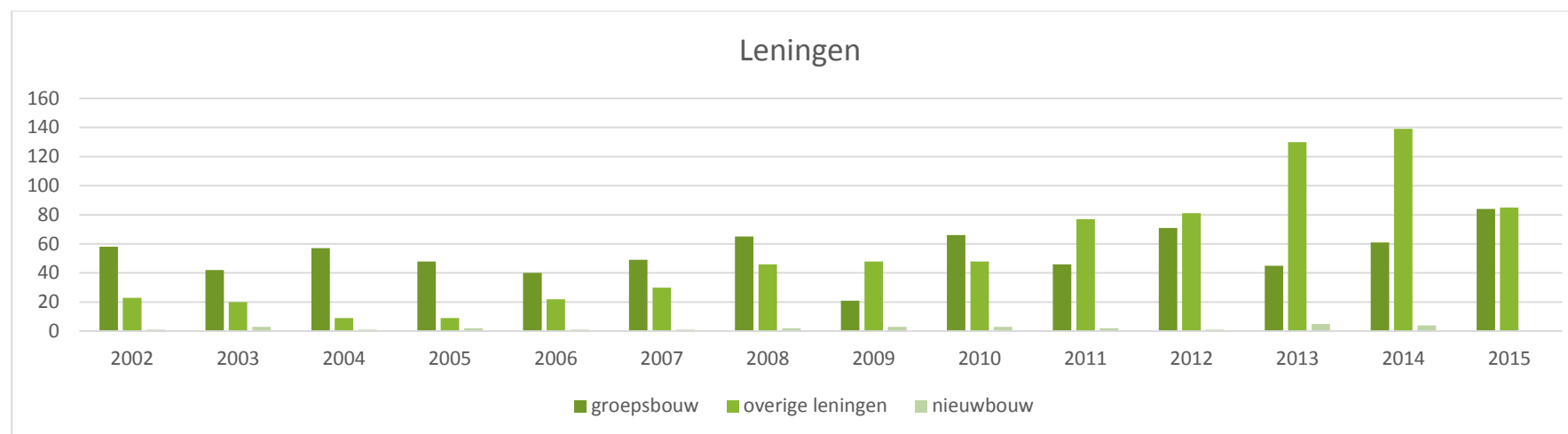
In 2015 werden **85** leningsaktes ondertekend voor de aankoop, verbetering, aankoop met verbetering, behoud, overname en dit voor een totaal bedrag van **13.475.800,00 euro**.

8.3. Geografische spreiding van de leningen

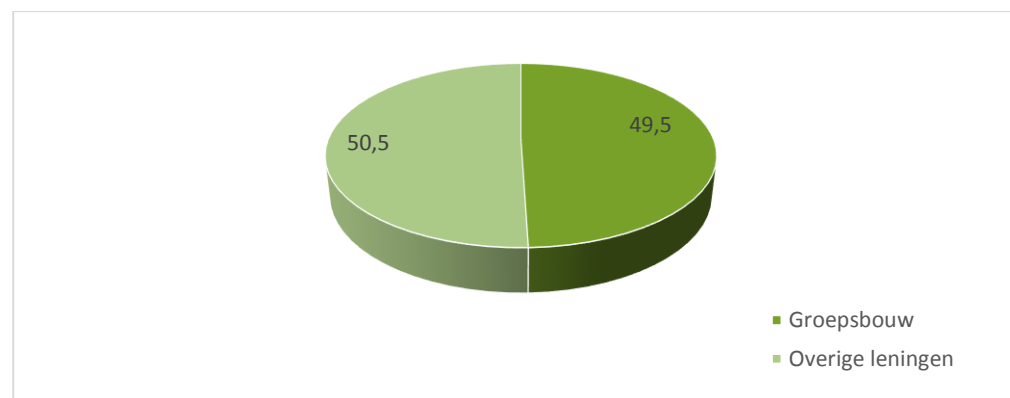
Gemeente	Aantal groepsbouwleningen	Aantal overige leningen	Totaal
Beringen	60	25	85
Ham	3	2	5
Heusden-Zolder	1	16	17
Houthalen-Helchteren		8	8
Leopoldsborg		11	11
Lummen		4	4
Tessenderlo	1	4	5
Zonhoven	19	6	25
Totaal werkgebied Vooruitzien	84	76	160
Genk		1	1
Diest		1	1
Halen		1	1
Hasselt		1	1
Geel		1	1
Hechtel		1	1
Lommel		1	1
Maasmechelen		1	1
Nieuwerkerken		1	1
Totaal	84	85	169

8.4. Vergelijking van het aantal verleden leningendossiers

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



8.5. Onderlinge verhouding volgens percentage



9. BIJLAGEN

9.1. Bijlage: financiële planning

Bron: Vmsw

CASHFLOWRAPPORTERING			SHM 9710	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Aanpassing VMSW	25/02/2016	Afdrukvoorbeeld rapport B.II.III										
	Aanpassing SHM												
	SHM-nummer	9710											
A. Inkomsten en uitgaven per type activiteit (analytisch model)													
I. Cashflow zonder effect GSC													
II. Cashflow met effect GSC													
B. Totale inkomsten versus totale uitgaven (vrije cashflow en investeringscashflow)													
I. Cashflow zonder effect GSC													
II. Cashflow met effect GSC													
II.I Historische Werking													
0. Liquide Middelen (= LM) per 01/01/20XX			12.184.247,66	13.035.645,12	12.996.426,45	12.953.824,19	12.907.774,61	12.858.212,64	12.805.071,95	12.748.282,34	12.687.774,93	12.623.479,46	
1. Vrije Cashflow (= VCF)			56.695,84	44.903,34	41.519,74	38.072,42	34.560,03	30.981,30	27.332,40	23.614,58	19.826,53	15.964,32	
2. Investeringscashflow (=ICF)			794.701,62	-84.122,00	-84.122,00	-84.122,00	-84.122,00	-84.122,00	-84.122,00	-84.122,00	-84.122,00	-84.122,00	
II.II Nieuwe Projecten													
0. Liquide Middelen (= LM) per 01/01/20XX			0,00	1.952.414,51	4.078.684,67	1.964.808,02	14.131.424,43	24.423.929,38	24.457.070,32	24.457.070,32	24.457.070,32	24.457.070,32	
1. Vrije Cashflow (= VCF)			40.790,46	47.447,59	37.001,57	56.157,65	42.442,31	33.140,94	0,00	0,00	0,00	0,00	
2. Investeringscashflow (=ICF)			1.911.624,05	2.078.822,57	-2.150.878,21	12.110.458,76	10.250.062,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
II.III Totale Werking (= Historische Werking + Nieuwe Projecten)													
0. Liquide Middelen (= LM) per 01/01/20XX			12.184.247,66	14.988.059,63	17.075.111,12	14.918.632,21	27.039.199,05	37.282.142,02	37.262.142,27	37.205.352,67	37.144.845,25	37.080.549,78	
1. Vrije Cashflow (= VCF)			97.486,30	92.350,92	78.521,30	94.230,07	77.002,34	64.122,25	27.332,40	23.614,58	19.826,53	15.964,32	
2. Investeringscashflow (=ICF)			2.706.325,67	1.994.700,57	-2.235.000,21	12.026.336,76	10.165.940,64	-84.122,00	-84.122,00	-84.122,00	-84.122,00	-84.122,00	