

J A A R V E R S L A G



1.	ORGANISATIE	3
1.1.	Structuur van de organisatie.....	3
1.2.	Beschrijving van de omgeving	3
1.3.	Bevolkingsprognose	4
1.4.	De gemiddelde vastgoedprijzen in het werkgebied bedragen:	4
1.5.	Samenstelling en werking van de beheersorganen.....	6
1.5.1.	Algemene vergadering.	6
1.5.2.	Raad van bestuur.	7
1.6.	Werkings van de Raad van Bestuur	8
1.7.	Personeelskader	8
1.8.	Dagelijkse werking en informatiekkanalen	8
2.	AANDACHTSPUNTEN IN 2011	9
2.1.	Verwerving onroerende goederen	9
2.2.	Investeringsprogramma en bouwprogramma 2011	9
2.3.	Actualisatie 2011 - kandidaathernieuwingen	11
2.4.	Wijzigingen in het Overdrachtenbesluit.	13
2.5.	Financiële planning.....	15
2.6.	Bijzondere sociale leningen – tevredenheidsenquête bij nieuwe ontleners en een vergelijking.	16
3.	BEWONERS	17
3.1.	De kopers van een sociale koopwoning	17
3.2.	De ontleners voor aankoop, renovatie, nieuwbouw, overname of groepsbouw	17
3.3.	De kandidaat-kopers.....	18
4.	GRONDVOORRAAD	19
4.1.	De niet-uitgeruste grondreserve eind 2011	19
4.2.	De uitgeruste bouwpercelen eind 2011	19
4.3.	Totale grondvoorraad	20
4.4.	Recht van opstal	20
4.5.	Grondvoorraden i.s.m. andere SHM's	20
4.6.	Conclusies ivm grondvoorraden	21
5.	GRONDVERWERVINGEN IN 2011.....	21
5.1.	Houthalen-Lillo, Vijfeindestraat	21
5.2.	Heusden-Zolder, Averbodeshof.....	21
5.3.	Beringen, Eikenstraat	22
5.4.	Beringen-Mijn, Waterstraat	22
5.5.	Beringen-Beverlo, Bivakstraat	22
5.6.	Ham-Oostham, Heppensesteenweg-Allerheiligenberg	22
5.7.	Houthalen, Herebaan-Oost.....	23
6.	BOUWACTIVITEITEN	23
6.1.	Voorlopige oplevering	23
6.1.1.	Beringen – Beverlo, Laerdijk reeks C	24
6.1.2.	Heusden – Zolder, Bieststraat	24
6.1.3.	Heusden – Zolder, residentie “De Schacht”	24
6.1.4.	Ham-Kwaadmechelen, Genendijk reeks A.....	25
6.1.5.	Zonhoven, Heikensstraat reeks A	25
6.1.6.	Lummen, Genenbosstraat	25
6.2.	Vaststelling verkoopprijzen	26
6.2.1.	Heusden-Zolder, Residentie De Schacht	26
6.2.2.	Ham-Kwaadmechelen, Genendijk, reeks A	27

6.2.3.	Houthalen-Oost, Park van Genk, gebied C1 – sociale kavels	28
6.2.4.	Zonhoven, Halveweg, Heikensstraat, reeks A.....	29
6.2.5.	Lummen-Genenbos, Genenbosstraat	30
	De gemiddelde verkoopprijs van de woningen en appartementen in vergelijking met de vorige jaren bedraagt:	31
6.3.	Subsidies en belastingvermindering	32
6.4.	Toewijzingsprocedure	33
6.5.	Gemiddelde wachttijd	33
6.6.	Opvolging verbruik nutsvoorzieningen.....	34
6.7.	E-peil en K-peil	35
6.8.	Verkoopaktes.....	36
6.8.1.	Lummen, Lindekensveld, reeks F: 10 woningen	36
6.8.2.	Beringen-Beverlo, De Laar, reeks c: 11 woningen	36
6.8.3.	Zolder, Bieststraat, reeks A: 7 woningen.....	37
6.8.4.	Heusden-Zolder, Residentie “ De Schacht”: 19 appartementen	37
6.8.5.	Ham-Kwaadmechelen, Genendijk, reeks A: 9 woningen.....	38
6.9.	Aanduiding ontwerpers van woningen.....	39
6.9.1.	Beringen – Paal, Schorheidestraat 6 woningen en Beringen – Beverlo, Bivakstraat 3 woningen	39
6.9.2.	Beringen Kruisbaan appartementen.....	39
6.9.3.	Beringen Kruisbaan woningen.....	39
6.9.4.	Houthalen, Weygaerdstraat.....	39
6.10.	Aanduiding ontwerpers stedenbouwkundige visie.....	40
6.10.1.	Houthalen, Vijfeindestraat	40
6.10.2.	Beringen, Muizenheide.....	40
6.10.3.	Tessengerlo, Biesdelle	40
6.10.4.	Beringen, Stal Valentijnstraat	40
6.11.	Goedkeuring aanbesteding groepsbouwwoningen	41
6.12.	Goedkeuring aanbesteding wegenis, infrastructuur en omgevingswerken	42
6.13.	Aanduiding milieuhygiënisch onderzoek.....	42
6.14.	Aanduiding grondsondering.....	42
6.15.	Aanduiding tuinafsluitingen.....	42
6.16.	Aanduiding EPB verslaggever	43
6.17.	Aanduiding VC verslaggever:ontwerp en verwezenlijking.....	43
7.	HYPOTHECAIR KREDIET	44
7.1.	Voorwaarden voor een VMSW-lening	44
7.2.	Leningsmodaliteiten.....	44
8.	OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN via VOORUITZIEN	45
8.1.	Groepsbouw	45
8.2.	Saneringsleningen	45
8.3.	Nieuwbouwleningen.....	45
8.4.	Overname onverdeelde helft bij echtscheiding.....	45
8.5.	Geografische spreiding van de leningen	45
8.6.	Vergelijking van het aantal leningendossiers vanaf 2001.....	46
8.7.	Onderlinge verhouding volgens omzet kredietverlening in 2011.....	46
9.	WEDERINKOOP	47

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, Onze Lieve Vrouwstraat 39 / 3580 Beringen ,Burg. 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:

O.L. Vrouwstraat 39
Burg. Geyskensstraat 1
3580 Beringen
tel. 011/42.39.25
fax. 011/42.89.26
e-mail: info@vooruitzien.woonnet.be
website: www.vooruitzien.be
prk: 000-0018278-42

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. Beschrijving van de omgeving

Werkgebied	Inwoners	% in Limburg	Mediaaninkomen inkomens 2008/AJ 2009	Werkloosheidsgraad jaargemiddelde 2009
Beringen	42.758	5,10%	21.175	8,15%
Ham	10.235	1,22%	22.428	6,64%
Heusden-Zolder	31.526	3,76%	20.989	8,39%
Houthalen-Helchteren	30.126	3,59%	20.905	9,61%
Leopoldsborg	14.907	1,78%	21.567	9,64%
Lummen	14.293	1,71%	22.207	5,75%
Tessenderlo	17.685	2,11%	22.717	6,31%
Zonhoven	20.570	2,45%	21.989	6,80%
Werkgebied Vooruitzien	182.100	21,72%	21.778	7,66%
Limburg	838.505	100,00%	21.086	-
Vlaams gewest	6.251.983	-	21.390	-

1.3. Bevolkingsprognose

De studiedienst van de Vlaamse regering maakte een bevolkingsprognoses van alle gemeenten met projecties tot 2020.

Enkele conclusies voor Midden en West- Limburg :

- de grijze druk (zestigers en zeventigers) stijgt maar iets minder dan de rest van Limburg en Vlaanderen;
- de groene druk (0 tot 19 en 20 tot 39) blijft stabiel door een stijging van natuurlijke geboorten en migraties van gezinnen;
- zorgbehoefte voor 80 plussers stijgt, vooral na 2030.

De regio zal demografisch een impact kennen van bevolkingsgroei en gezinsverdunding.

Uit cijfers van Provincie Limburg blijkt dat de bevolking in West en Midden-Limburg sneller stijgt dan de rest van Limburg en Vlaanderen.

Het gemiddelde aantal mensen per huishouden bedraagt 2,52.

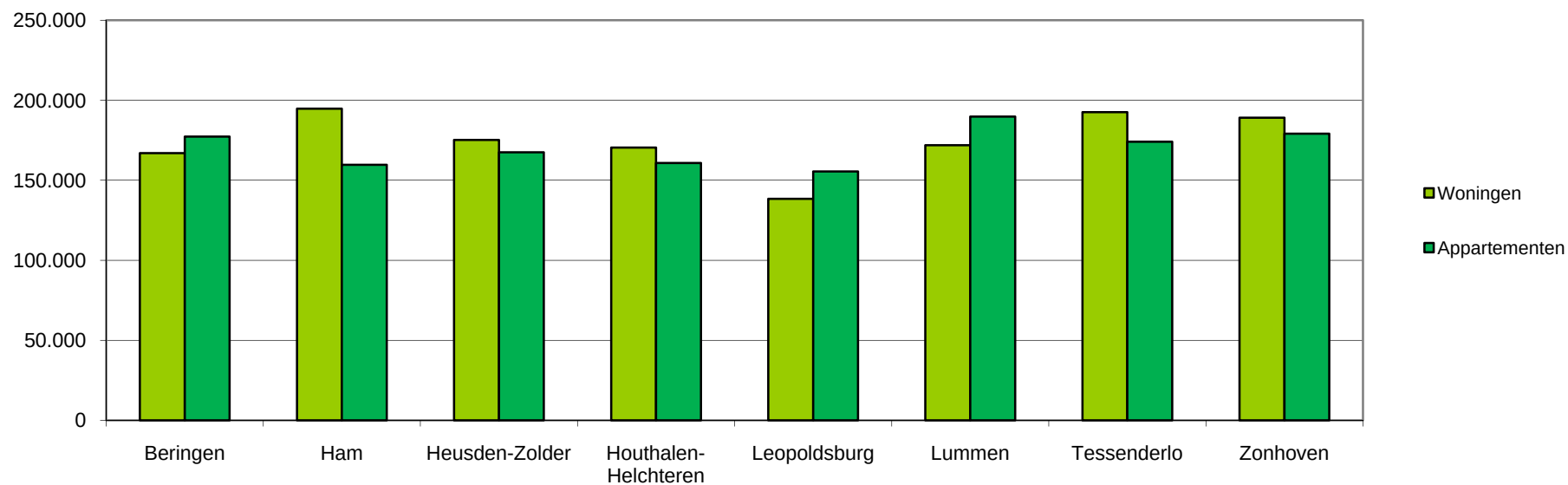
Het aantal alleenwonenden neemt toe. Het aantal huishoudens met 1 of 2 kinderen gaat licht achteruit.

1.4. De gemiddelde vastgoedprijzen in het werkgebied bedragen:

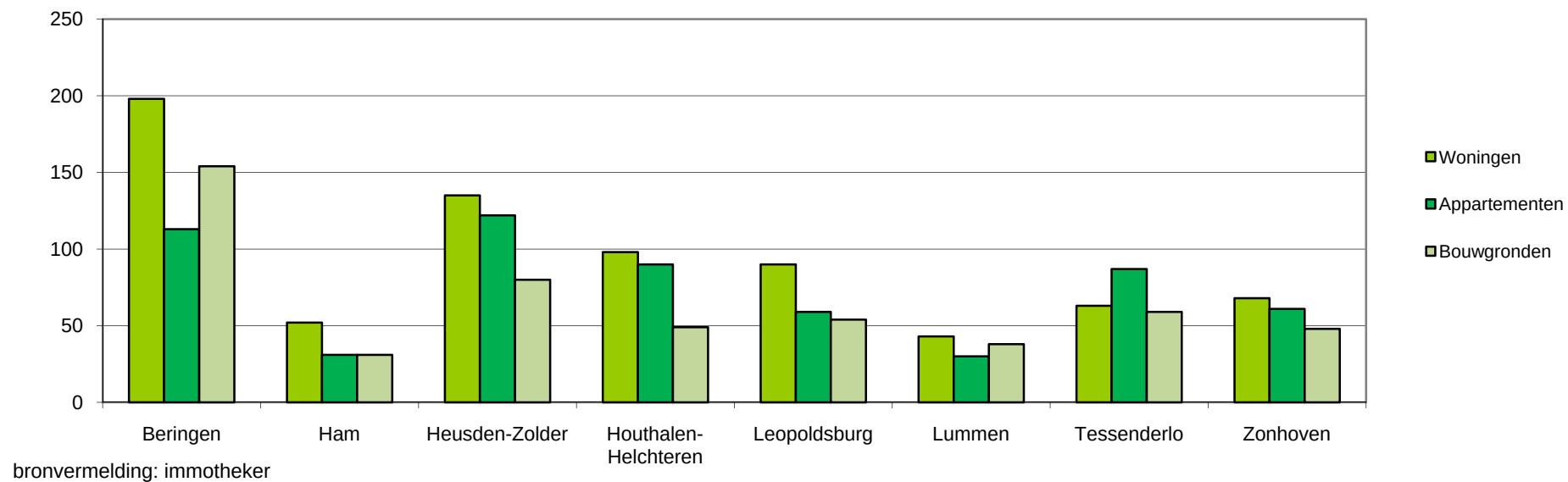
Werkgebied	Woningen		Appartementen		Bouwgronden		
	Transacties	Gem. prijs	Transacties	Gem. prijs	Transacties	Gem. prijs/m²	Gem. opp.
Beringen	198	166.922	113	177.266	154	117,25	8,38
Ham	52	194.766	31	159.661	31	116,63	8,29
Heusden-Zolder	135	175.192	122	167.483	80	119,07	8,15
Houthalen-Helchteren	98	170.408	90	160.808	49	135,87	6,60
Leopoldsborg	90	138.382	59	155.527	54	123,00	6,80
Lummen	43	171.870	30	189.752	38	93,44	13,19
Tessenderlo	63	192.558	87	174.067	59	149,70	8,26
Zonhoven	68	189.077	61	179.136	48	133,82	11,40
Vooruitzien	747	174.897	593	170.463	513	123,60	8,88

Bron: immotheker

1.4.1 Overzicht gemiddelde prijzen.



1.4.2. Overzicht transacties.



1.5. Samenstelling en werking van de beheersorganen.

1.5.1. Algemene vergadering.

1.5.1.1. Samenstelling van de openbare vennoten.

Vlaams Gewest, (200 aandelen);
Provincie Limburg, vertegenwoordigd door Liliane Moonen, (160 aandelen);
Gemeente Beringen, vertegenwoordigd door Maurice Diepvens, (60 aandelen);
Gemeente Heusden-Zolder, vertegenwoordigd door Dilek Karakan, (60 aandelen);
Gemeente Houthalen-Helchteren, vertegenwoordigd door Veronique Mertens, (60 aandelen);
Gemeente Zonhoven, vertegenwoordigd door Paul Maris, (60 aandelen);
Gemeente Tessenderlo, vertegenwoordigd door Nancy Maes, (60 aandelen);
Gemeente Leopoldsburg, vertegenwoordigd door Jean-Paul Bogaerts, (60 aandelen);
Gemeente Lummen, vertegenwoordigd door Christine Grauwels, (60 aandelen);
Gemeente Ham, vertegenwoordigd door Richard Vandeneynde (60 aandelen);
OCMW-Zonhoven, vertegenwoordigd door Ria Hendrickx, (40 aandelen);
OCMW-Houthalen-Helchteren, vertegenwoordigd door Guido Bulen, (40 aandelen)

1.5.1.2. Samenstelling van de particuliere vennoten.

Guido Beckers, (20 aandelen);
Jean-Paul Bogaerts, (20 aandelen);
Lisette Lespoix-Stevens, (20 aandelen);
Louis Van Sweevel, (20 aandelen);
Luc Dedene, (20 aandelen);
Henri Vanbriel, (20 aandelen);
Frank Degryse, (20 aandelen);
Paul Maris, (20 aandelen);
Gerard Vaes, (20 aandelen);
Marcel Truyens, (20 aandelen);
Jan Gerits, (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).

1.5.1.3. Taakstelling van de Algemene Vergadering.

De statutaire algemene vergadering van Vooruitzien kwam in 2011 eenmaal samen op 13 april 2011.

Volgende agendapunten werden behandeld:

- werking van de vennootschap in 2010;
- verslag van de bedrijfsrevisor;
- goedkeuring van balans en resultatenrekening over het jaar 2010;
- kwijting aan over het bestuur en toezicht in 2010;
- statutaire verkiezing van uittreedende leden;
- bouwprogramma 2011;
- varia: aanpassing statuten.

1.5.2. Raad van bestuur.

1.5.2.1. Samenstelling van de Raad van Bestuur.

Jean-Paul Bogaerts	Eindestraat 5 bus 2	3971 Leopoldsburg	Voorzitter
Anne Cuypers	Boskantstraat 110	3581 Beringen	Ondervoorzitster
Paul Maris	Dorpsstraat 64	3520 Zonhoven,	Ondervoorzitter
Veronique Mertens	Weg naar Zwartberg 71	3530 Houthalen-Helchteren	Bestuurder
Lisette Lespoix-Stevens	Kruisbaan 63	3583 Beringen	Bestuurder
Liliane Moonen	Molenstraat 57	3980 Tessenderlo	Bestuurder
Christine Grauwels	Rietstraat 10	3560 Lummen	Bestuurder
Steffen Aerts	Merelstraat 38	3550 Heusden-Zolder	Bestuurder
Nancy Maes	Spoorwegstraat 45	3980 Tessenderlo	Bestuurder
Richard Vandeneynde	Dennenstraat 1	3945 Ham	Bestuurder
Stefan Govaerts	Molenstraat 53	3980 Tessenderlo	Bestuurder
Luc Dedene	Regenbooglaan 37	3550 Heusden-Zolder	Bestuurder

1.6. Werking van de Raad van Bestuur.

De raad van bestuur van Vooruitzien kwam samen in 2011 op volgende data :

19 januari 2011	raad van bestuur
09 februari 2011	raad van bestuur
16 maart 2011	raad van bestuur
11 mei 2011	raad van bestuur
08 juni 2011	raad van bestuur
07 september 2011	raad van bestuur
12 oktober 2011	raad van bestuur
28 oktober 2011	werfbezoek
16 november 2011	raad van bestuur
14 december 2011	raad van bestuur

1.7. Personeelskader

4 VTE :

Bert Cox, Sint-Lutgardisstraat 38 3560 Lummen, directeur;
Natalie De Smet, 1 Meilaan 2 3650 Dilsen-Stokkem, architecte;
Irène Houben, Het Bergske 12 3530 Houthalen-Helchteren, administratief bediende;
Tamara Smeets, Nieuwstraat 160 3550 Heusden-Zolder, administratief bediende.

1.8. 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 2011

2.1. Verwerving onroerende goederen

In 2011 werden volgende percelen met of zonder woning aangekocht:

Consoorten Cuppens -Timmers,	3530 Houthalen-Lillo, Vijfeindestraat	2.8296,00m²	848.495,00 euro	Wu	Lt: 30 woningen
Consoorten Schepers	3530 Houthalen-Lillo, Vijfeindestraat	2.510,00 m²	71.500,00 euro	Wu	Lt : 5 woningen
Kantonale bouwmaatschappij	3550 Heusden-Zolder, Averbodeshof	2.584,00 m²	87.029,12 euro	W	Kt : 8 woningen
Liburni nv en AP&Dnv	3580 Beringen, Eikenstraat	4.608,00 m²	276.360,00 euro	W	Kt : 12 app + 4won
Gezgen - Tuncay	3582 Beringen-Mijn, Waterstraat	2.912,00 m²	150.000,00 euro	W, BPA	Lt : 6 woningen
Casa +vastgoed bvba en Vogem nv	3581 Beringen-Beverlo	1.418,00 m²	141.800,00 euro	W, BPA	Kt : 3 woningen
Willems Henricus	3945 Ham-Oostham, Heppensesteenweg	3.165,00 m²	237.375,00 euro	Wu	Lt : 5 woningen
Ooms Franciscus	3945 Ham-Oostham, Allerheiligenberg	5.401,00 m²	380.000,00 euro	Wu	Lt : 9 woningen
Vangeneugden - Kelchtermans	3530 Houthalen, Herebaan-Oost	2.930,00 m²	300.000,00 euro	W	Kt : 8 woningen

TOTAAL

53.824,00 m² 2.492.559,12 euro

2.2. Investeringsprogramma en bouwprogramma 2011

In 2011 maakte Vooruitzien gebruik van volgend uitvoeringsprogramma, goedgekeurd door de minister van Wonen Freya Van den Bossche.

BP 2011 effectief

Gemeente	Omschrijving	koopw	huur	soort	status	Raming €
HOUTHALEN- HELCHTEREN	Houthalen-Oost (gebied C1) "park van Genk" - 7 koop + 5 huur - Braambessenstraat	7	5	N	Uitvoering	735.000
ZONHOVEN	Moenshof - 14 appartementen	14		N	Schets	2.940.000
BERINGEN	Wulpstraat - 10 koopw - Koersel (Beringen)	10		N	Uitvoering	1.214.641
BERINGEN	Kerkplein, BPA Koersel (projectgebied 2) - 12 w - Beringen (Koersel)	12		N	Uitvoering	1.461.872
BERINGEN	Molenveld, reeks A - 6 huur- en 17 koopwoningen - Beringen	17	6	N	Definitief ontwerp	1.785.000
HAM	Genendijk - Vlinderstraat - Den Dries reeks B - 12 won - Ham	12		N	Uitvoering	1.342.374
HAM	Boringwijk (reeks E), Stationsstraat - 13 koopw (8w + 5 app) - Ham	13		N	Gunningproc.	1.300.000
Totaal		85	11			10.778.887

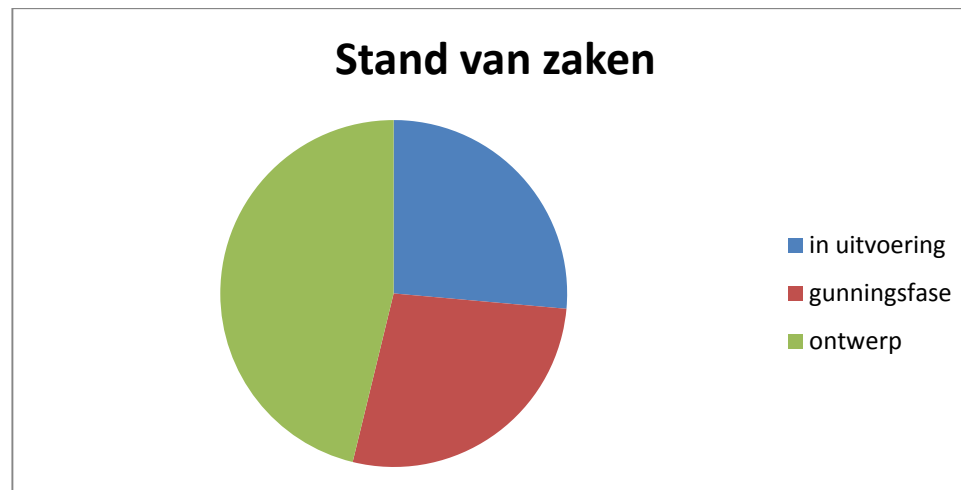
BP 2011 reserve

Gemeente	Omschrijving	koopw	huur	soort	status	Raming €
BERINGEN	Molenveld (fase 2) - reeks B - 4 huur + 18 koopwon. - Beringen	18	4	N	Voorontwerp	1.890.000,00
LUMMEN	Ketelstraat 7 - 23 w - Lummen	9	14	N	Schets	840.000,00
TESSENDERLO	De Reydt - 16 huurw + 12 koopw - Tessenderlo	12	20	N	Gunningproc	1.260.000,00
LEOPOLDSBURG	E. Adanglaan, Gen. De Krahestraat (Bolwerk) - 5 huurw + 11 koopw	11	5	N	Definitief ontwerp	1.155.000,00
ZONHOVEN	Halveweg reeks C + F - 8 koopw - Zonhoven	8		N	Definitief ontwerp	840.000,00
HAM	Ham-kwaadmechelen, 'achter de kerk' - 6 huurw + 12 koopw - Ham	12	6	N	Gunningsproc.	1.260.000,00
ZONHOVEN	Halveweg reeks A + B - 19 koopw - Zonhoven	19		N	Definitief ontwerp	2.274.795,84
LEOPOLDSBURG	Heidestraat (reeks B) - 6 huurw + 6 koopw - Heppen - Leopoldsburg	6	6	N	Gunningsproc.	630.000,00
BERINGEN	Schorheidestraat - 6 koopw - Beringen (Paal)	9		N	Definitief ontwerp	720.000,00
LEOPOLDSBURG	Heppen Heidestraat reeks C - 5 koopw -	5		N	Gunningsproc.	500.000,00
BERINGEN	Aerdeweg C - 12 w - Beringen (Koersel)	14		N	Uitvoering	1.304.372,16
Totaal		123	55			12.674.168,00

SSI (Subsidies voor sloop en infrastructuur) 2011

Gemeente	Omschrijving	koopw	huur	soort	status	Raming €
TESSENDERLO	De Reydt	12	20	Infra	Ontwerp	657.945,00
LUMMEN	Lummen: Lindekensveld en Broekerveld te Houthalen : Omgevingswerken	54	-	Omgeving	Ontwerp	317.832,00
HEUSDEN-ZOLDER	Modelwijk – De Schacht	19	19	Infra	Uitvoering	291.086,00
BERINGEN	Beringen - Koersel Stal : Wegen, riolen en omgevingswerken	22	10	Infra	-	423.140,50
BERINGEN	Beringen - Muizenheide - Uitbreiding : Wegen, riolen en omgevingswerken	23	5	Infra	Ontwerp	549.586,78
HAM	Ham – Allerheiligenberg 2 - Heppensesteenweg : Wegen, riolen en omgevingswerken	30		Infra	Ontwerp	413.223,14
HEUSDEN-ZOLDER	Heusden-Zolder – Boekt-Toekomststraat : Wegen, riolen en omgevingswerken	11		infra	Ontwerp	109.090,91
LEOPOLDSBURG	Leopoldsburg - Boskant- Uitbreiding Fase 3 : Wegen, riolen en omgevingswerken	73	20	Infra	Ontwerp	1.528.925,62
BERINGEN	Beringen – Op de Aerdeweg Omgevingswerken	45		Omgeving	Ontwerp	123.946,76
ZONHOVEN	Zonhoven - Moenshof : Wegen, riolen en omgevingswerken	46	17	Infra	Ontwerp	909.135,00

In uitvoering	26,40 %
Gunningsfase	27,40 %
ontwerp	46,20 %
TOTAAL	100,00 %



2.3. Actualisatie 2011 - 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 verzond op 3 februari 2011 naar alle kandidaten ingeschreven tot en met 31 december 2010 een brief en inlichtingenblad.

Kandidaten, die hun inschrijving wensen te behouden, zenden het inlichtingblad terug voor 10 maart 2011 en blijven ingeschreven.

Kandidaten, die wensen te annuleren, vullen hun rekeningnummer in, worden geschrapt en ontvangen hun oorspronkelijk inschrijvingsgeld per overschrijving terug.

Brieven die terugkomen : adressen worden opgezocht via KSZ (kruispuntbank van de sociale zekerheid) en brief + inlichtingenblad worden opnieuw verzonden.

Kandidaten waar Vooruitzien niets van verneemt : adressen worden opgezocht via KSZ, en een bericht van schrapping wordt overgemaakt. Deze kandidaten kunnen ultiem toch nog hun inschrijving behouden indien ze het inlichtingenblad terugbezorgen.

Voor de actualisatie waren er 1831 inschrijvingen, na de afsluiting van de actualisatie zijn er 1.198 kandidaten, zie lijst :

APPARTEMENTEN BERINGEN	11
APPARTEMENTEN HAM	5
APPARTEMENTEN HEUSDEN-ZOLDER	35
APPARTEMENTEN HOUTHALEN-HELCHTEREN	14
APPARTEMENTEN LEOPOLDSBURG	6
APPARTEMENTEN LUMMEN	18
APPARTEMENTEN TESSENDERLO	6
APPARTEMENTEN ZONHOVEN	43
SOCIALE KAVELS BERINGEN, LUMMEN, HEUSDEN_ZOLDER	10
SOCIALE KAVELS HOUTHALEN-HELCHTEREN, ZONHOVEN	28
SOCIALE KAVELS TESSENDERLO, HAM, LEOPOLDSBURG	7
WONINGEN BERINGEN CENTRUM	72
WONINGEN BERINGEN-BEVERLO	32
WONINGEN BERINGEN-KOERSEL	95
WONINGEN BERINGEN-PAAL	44
WONINGEN HAM-KWAADMECHELEN	33
WONINGEN HAM-OOSTHAM	26
WONINGEN HELCHTEREN	9
WONINGEN HEUSDEN	17
WONINGEN HOUTHALEN	44
WONINGEN HOUTHALEN-OOST	133
WONINGEN LEOPOLDSBURG CENTRUM	60
WONINGEN LEOPOLDSBURG-HEPPEN	22
WONINGEN LUMMEN CENTRUM	38
WONINGEN LUMMEN-MELDERT	5
WONINGEN TESSENDERLO CENTRUM	52
WONINGEN TESSENDERLO-HULST	28
WONINGEN ZOLDER	89
WONINGEN ZONHOVEN CENTRUM	89
WONINGEN ZONHOVEN HALVEWEG	127

De raad beslist eveneens om het inschrijvingsgeld terug te betalen van de geschrapte inschrijvers die niet reageerden op het schrijven van 3 februari , 16 maart of 18 april 2011. Deze terugbetaling van inschrijvingsgeld geldt ten laatste tot 15 december 2011.

2.4. Wijzigingen in het Overdrachtenbesluit.

In het besluit van 29 september 2006 legde de Vlaamse regering de voorwaarden vast voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat besluit werd gewijzigd en op 7 oktober 2011 door de Vlaamse regering goedgekeurd. Het gewijzigde besluit werd op 28 november 2011 bekendgemaakt en treedt in werking op 8 december 2011.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen die zijn aangebracht:

- Bij de berekening van de volumennormen van de woning die wordt gebouwd op een sociale of middelgrote kavel zal rekening worden gehouden met de **binnenafmetingen** van die woning.
- Kinderen van de kandidaat-koper die bij de kandidaat-koper op regelmatige basis verblijven maar bij hem niet gedomicilieerd zijn, worden beschouwd als personen ten laste. Hierdoor wordt elk kind waarvoor een **co-ouderschapsregeling** is getroffen volwaardig meegeteld.
- De kandidaat-koper dient **op de datum van toewijzing** over een **voldoende band met de gemeente** te beschikken om van de voorrangsregel te genieten, en dus niet bij de inschrijving.
- Indien een kandidaat-koper gedurende ten minste zes jaar onafgebroken gewoond heeft in een aangrenzende gemeente, is er slechts sprake van een **voldoende band met de gemeente** indien die **aangrenzende gemeente** gelegen is in het **werkgebied van een sociale huisvestingsmaatschappij** (artikel 2/1, derde lid, 3° van het Overdrachtenbesluit).
- Om als woonbehoefstig beschouwd te worden, mag een kandidaat-koper **geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder** zijn van een **vennootschap waarin hij een woning of een perceel bestemd voor woningbouw heeft ingebracht**.
- De **kandidaat-koper** voor wie een **vordering tot echtscheiding** is ingesteld, kan zich **inschrijven** als hij **samen met zijn echtgenoot of echtgenote een woning of een perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom heeft**. Als de kandidaat-koper bij de overschrijving van het echtscheidingsvonnis of –arrest in de registers van de burgerlijke stand die woning of dat perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom verwerft, wordt hij geschrapt uit het register.
- De **kandidaat-koper** voor wie een **vordering tot echtscheiding** is ingesteld, wordt bij de inschrijving beschouwd als een **alleenstaande** die in voorkomend geval één of meerdere personen ten laste heeft.
- De **informatieplicht** van de **verkoper** ten aanzien van de kandidaat-koper van een sociale koopwoning of een sociale kavel wordt verstrengd. Zo dient de verkoper aan de kandidaat-koper die erom vraagt, (1) de rangorde van de kandidaat-koper op het inschrijvingsregister te bezorgen en/of (2) de rangorde van de kandidaat-kopers aan wie tijdens de voorgaande twaalf maanden een woning werd toegewezen, de datum van hun inschrijving en of ze een prioriteit genoten.
- Ook de **wijze van aanbidding** van sociale koopwoningen en sociale kavels aan de kandidaat-koper werd gewijzigd. Men dient het aanbod aan de kandidaat-koper te bezorgen met een gewone brief of per elektronische post. Indien hij niet reageert binnen de gevraagde termijn van 10 werkdagen, wordt hem met beveiligde zending een herinnering bezorgd waarin gevraagd wordt om binnen een termijn van tien werkdagen, ingaande op de dag na de betekening van de beveiligde zending, te antwoorden.
- De gevallen waarin moet worden overgegaan tot **schrapping** van de kandidaat-koper uit het inschrijvingsregister worden overzichtelijker opgelijst. Een aantal aandachtspunten hieromtrent:
 - Indien de kandidaat-koper niet of niet op tijd antwoordt op de beveiligde zending waarvan hoger sprake, wordt hij geschrapt, tenzij overmacht wordt aangetoond binnen een termijn van vijftien werkdagen na de betekening van de beveiligde zending;
 - Indien een kandidaat-koper zijn adreswijziging niet heeft gemeld bij de SHM, vormt dit geen aanleiding meer om hem te schrappen;

- Indien een kandidaat-koper weigert om in te gaan op het aanbod van een woning die aan zijn keuze qua ligging en type en aantal slaapkamers beantwoordt, wordt hij geschrapt uit het inschrijvingsregister, tenzij hij binnen een termijn van vijf werkdagen na de weigering daarvoor schriftelijk een gegronde reden aanvoert;
- Het weigeren van een woning die is teruggenomen in overeenstemming met artikel 84 van de Vlaamse Wooncode is geen aanleiding tot schrapping;
- Schrappingen dienen niet meer driemaandelijks te worden gerapporteerd aan de toezichthouder.

• Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de **voorrang** die de kandidaat-koper geniet op grond van het beschikken over een **voldoende band met de gemeente** primeert op alle voorrangen die omschreven zijn.

• De **rangverhoging** die gegeven kon worden op grond van een schriftelijk intern reglement, wordt afgeschaft. In het kader van de verkoop van sociale koopwoningen kan een SHM wel rangverhoging geven op basis van het aantal slaapkamers. Als de sociale koopwoning minstens drie slaapkamers heeft, kan er een rangverhoging van maximaal 50% toegekend worden voor gezinnen. Als de sociale koopwoning minder of meer dan drie slaapkamers heeft, kan er een rangverhoging worden verleend op basis van de rationele bezetting. Die twee rangverhogingen kunnen evenwel niet worden gecumuleerd. Elk van die rangverhogingen is trouwens ondergeschikt aan de rangverhoging op grond van het beschikken over een voldoende band met de gemeente.

• De SHM's of de VMSW dienen aan de kandidaat-koper bij het ondertekenen van de eenzijdige belofte tot aankoop een **waarborg** te vragen. Het bedrag van die waarborg mag echter niet hoger zijn dan de kosten voor de uitvoering van de eenzijdige belofte van aankoop, met een maximum van 3500 euro (bij verkoop van een sociale koopwoning) of 1500 euro (bij verkoop van een sociale kavel). Als de kandidaat-koper de woning niet aankoopt na het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop, betaalt de SHM of de VMSW het gedeelte van de waarborg dat overeenstemt met het geleden verlies niet terug, tenzij de kandidaat-koper overmacht aantoonst.

• De **verplichtingen** van een **koper** van een **sociale kavel** werden overzichtelijker opgesteld en de sancties bij niet-naleving van deze verplichtingen licht aangepast :

- De koper van een sociale kavel moet een woning oprichten op de kavel en die woning moet binnen een termijn van vier jaar vanaf het ogenblik waarop de akte verleden wordt, winddicht zijn. Indien hij die verplichting niet nakomt en er binnen een termijn van vier jaar geen enkele bouwverplichting is gestart, wordt de verkoopsovereenkomst van rechtswege ontbonden. Als er al werkzaamheden zijn gestart, maar de woning nog niet winddicht is, moet de koper een schadevergoeding betalen aan de SHM of de VMSW vanaf het vijfde jaar na het verlijden van de aankoopakte. De schadevergoeding bedraagt jaarlijks 10% van de overheidsinvestering (= verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde en beperkt tot 80% hiervan) zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar na het verlijden van de aankoopakte;
- De koper van een sociale kavel moet die woning gedurende tien jaar persoonlijk bewonen en hij mag de sociale kavel gedurende die termijn niet verkopen en er geen zakelijk recht op afstaan. Indien hij die verplichting niet nakomt, moet hij een schadevergoeding betalen aan de SHM of de VMSW die overeenkomt met de overheidsinvestering als die gedurende tien jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijk bedrag;
- Het volume van de woning mag niet groter zijn dan de bouwvolumenormen, omschreven in artikel 1, 5° van het Overdrachtenbesluit, toestaan.

2.5. Financiële planning

Vooruitzien heeft volgende planning opgesteld na afsluiten van het boekjaar.

De planningscyclus is dan beter afgestemd op de procedure van programma-opmaak zoals bepaald in het programmabesluit. De financiële planning voor de periode 2011 - 2015 is opgemaakt volgens sjabloon van VMSW.

Deze planning is ook van toepassing volgens het Wetboek Vennootschappen artikel 96 ten 2° :

“informatie omtrent belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden”

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
CASHFLOW RAPPORTERING						
<u>1. Totale kasstroom</u>						
0. LIQUIDE MIDDELEN PER 01/01	9.488.743,48	19.634,05	10.072.542,04	14.396.638,07	18.577.979,06	22.131.742,82
1. VRIJE CASHFLOW	158.252,81	195.287,85	166.616,03	172.940,99	187.763,76	190.583,60
1.1. Inkomsten	547.500,75	561.806,45	582.990,69	607.789,06	633.164,14	651.380,35
A. Algemene werking	79.636,74	81.229,48	82.854,07	84.511,15	86.201,37	87.925,40
B. Huuractiviteit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Koopactiviteit	434.221,68	442.906,11	451.764,23	460.799,52	470.015,51	479.415,82
D. Interesten	33.642,33	37.670,86	48.372,38	62.478,39	76.947,26	84.039,13
E. Gewestelijke sociale correctie (GSC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2. Uitgaven	389.247,94	366.518,60	416.374,65	434.848,07	445.400,38	460.796,75
A. Algemene werking	377.157,58	354.186,43	403.795,84	422.017,68	432.313,39	447.448,01
B. Huuractiviteit	12.090,36	12.332,17	12.578,81	12.830,39	13.087,00	13.348,74
C. Koopactiviteit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. INVESTERINGSCASHFLOW	-9.627.362,24	9.857.620,14	4.157.480,00	4.008.400,00	3.366.000,00	0,00
2.1. Inkomsten	4.559.611,47	31.870.747,93	8.280.000,00	5.360.000,00	3.400.000,00	0,00
A. Algemene werking	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Huuractiviteit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Koopactiviteit	4.559.611,47	31.870.747,93	8.280.000,00	5.360.000,00	3.400.000,00	0,00
2.2. Uitgaven	14.186.973,71	22.013.127,79	4.122.520,00	1.351.600,00	34.000,00	0,00
A. Algemene werking	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Huuractiviteit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Koopactiviteit	14.186.973,71	22.013.127,79	4.122.520,00	1.351.600,00	34.000,00	0,00

Wettelijke verplichtingen om mee te delen cfr 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.

2.6. Bijzondere sociale leningen – tevredenheidsenquête bij nieuwe ontleners en een vergelijking.

VMSW heeft in 2011 bij nieuwe ontleners een tevredenheidsenquête ingericht.

Ontleners kunnen een aantal zaken waarderen van 1 'zeer ontevreden' tot 5 'zeer tevreden'. De bedoeling is dat de globale score 4 op 5 haalt en dat geen enkel onderdeel onder de 3,5 op 5 zakt.

Vmsw heeft 785 ingevulde formulieren ontvangen van de ontleners. Er werden 1.545 akten verleden. Dit betekent een responsgraad van 50,8%. Vorig jaar bedroeg deze 45,6%. De scores waren goed. De algemene tevredenheid over de dienstverlening van de SHM's scoort gemiddeld 82,8%.

Enkele algemene cijfers :

	2008	2009	2010	2011
Verleden aktes	1.333	1.347	1.463	1.545
Antwoorden	710	678	667	785
Antwoordpercentage	53,30%	50,33%	45,5%	50,8%
Scores ivm tevredenheid van bekendheid	70,00%	71,60%	71,40%	72,00%
Scores ivm verstaanbaarheid van brochure	80,00%	77,40%	80,20%	79,80%
Scores ivm professionaliteit	80,00%	87,60%	86,80%	88,00%

Informatie werd vooral verkregen via vrienden en familie, gevolgd door het internet.

Enkele cijfers van Vooruitzien :

	2008	2009	2010	2011
Verleden aktes	113	70	122	96
Antwoorden	56	31	53	58
Tevredenheid bekendheid	78,00%	82,00%	74,00%	74%
Verstaanbaarheid infobrochure	77,00%	80,00%	82,00%	78%
Shm ligging	77,00%	79,00%	82,00%	86%
Shm openingsuren	79,00%	78,00%	80,00%	82%
E-mailverkeer	76,00%	80,00%	80,00%	80%
Telefonisch + onthaal ter plaatse	84,00%	88,00%	80,00%	82%
Snelheid afhandeling	78,00%	68,00%	72,00%	74%
Openingsuren	78,00%	80,00%	86,00%	82%

Conclusie Vooruitzien :

De criteria m.b.t. de shm halen meestal 80% of meer, behalve op de onderdelen tevredenheid bekendheid en snelheid van afhandeling van dossier.

3. BEWONERS

3.1. De kopers van een sociale koopwoning

In 2011 kochten **50** gezinnen of alleenstaanden een sociale woning van Vooruitzien.
De sociale situatie van deze kopers is als volgt:

Leefsituatie	Totaal 2011	Percentage 2011	Totaal 2010	Percentage 2010	Totaal 2009	Percentage 2009
Alleenstaande	14	28,00%	22	30,98%	3	14,29%
Koppel	8	16,00%	14	19,72%	4	19,05%
Alleen + kinderen	4	8,00%	8	11,27%	2	9,52%
Gezin + kinderen	24	48,00%	27	38,03%	12	57,14%
Totaal	50	100,00%	71	100,00%	21	100,00%

In 2011 zijn er in totaal 127 mensen gehuisvest in een woning van Vooruitzien. Dit zijn 2,54 bewoners per woning.

Project	Aantal	Gemiddelde leeftijd/koper	Gemiddeld belastbaar inkomen/koper
Lummen, Lindekensveld F	10w	34,00 jaar	16.859,48 euro
Beringen-Beverlo, De Laar C	11w	29,80 jaar	14.731,95 euro
Zolder, Bieststraat	7w	36,10 jaar	14.614,99 euro
Heusden-Zolder, Residentie De Schacht	13app	35,50 jaar	16.770,38 euro
Ham-Kwaadmechelen, Genendijk A	9w	31,73 jaar	16.747,29 euro

3.2. De ontleners voor aankoop, renovatie, nieuwbouw, overname of groepsbouw

In 2011 werden in totaal **125** leningen afgesloten via Vooruitzien waarvan **79** leningen voor het verwerven, bouwen of verbouwen van een woning.
Van de 50 kopers van een groepsbouwwoning gingen **46** kopers eveneens een sociale lening aan bij de VMSW.
De sociale situatie van deze gezinnen is als volgt:

Leefsituatie	Totaal 2011	Percentage 2011	Totaal 2010	Percentage 2010
Alleenstaande	13 + 28 = 41	32,80%	21 + 21 = 42	35,90%
Koppel	7 + 20 = 27	21,60%	7 + 11 = 18	15,38%
Alleen + kinderen	4 + 10 = 14	11,20%	8 + 8 = 16	13,68%
Gezin + kinderen	22 + 21 = 43	34,40%	15 + 26 = 41	35,04%
Totaal	46 + 79 = 125	100,00%	51 + 66 = 117	100,00%

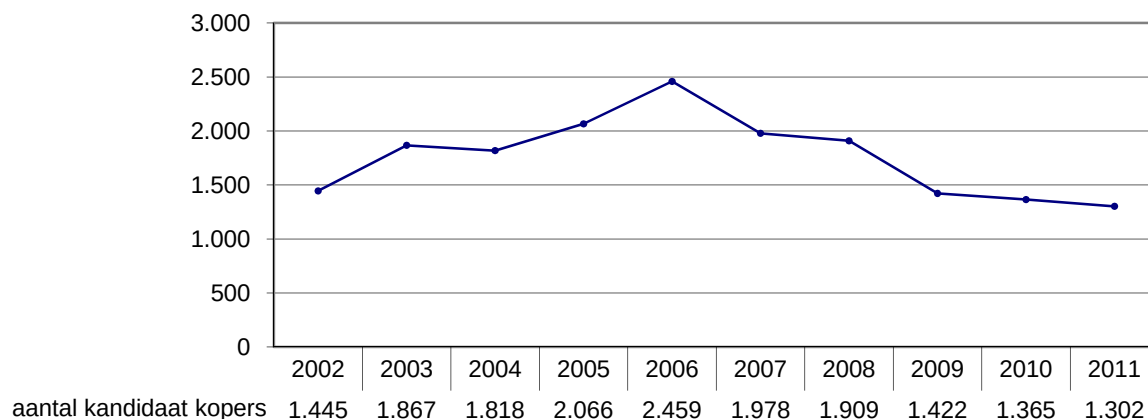
Het gemiddelde bedrag van ontlening voor het verwerven, bouwen of verbouwen van een woning bedraagt 145.449,94 euro;
voor een groepsbouwwoning bedraagt dit 168.912,17 euro.

Soort lening	Aantal	Gemiddelde leeftijd/ontlener	Gemiddeld belastbaar inkomen/ontlener
Groepsbouw	46	33,58 jaar	16.034,53 euro
Aankoop en verbetering	64	31,21 jaar	13.674,62 euro
Verbetering eigen woning	9	42,33 jaar	13.331,27 euro
Nieuwbouw	2	45,00 jaar	27.163,54 euro
Overname onverdeelde helft	4	51,50 jaar	23.926,54 euro

3.3. De kandidaat-kopers

APPARTEMENTEN BERINGEN	11
APPARTEMENTEN HAM	7
APPARTEMENTEN HEUSDEN-ZOLDER	14
APPARTEMENTEN HOUTHAIEN-HELCHTEREN	18
APPARTEMENTEN LEOPOLDSBURG	6
APPARTEMENTEN LUMMEN	23
APPARTEMENTEN TESSENDERLO	6
APPARTEMENTEN ZONHOVEN	43
SOCIALE KAVELS BERINGEN,LUMMEN,HEUSDEN-ZOLDER	11
SOCIALE KAVELS HOUTHAIEN-HELCHTEREN, ZONHOVEN	28
SOCIALE KAVELS TESSENDERLO,HAM,LEOPOLDSBURG	8
WONINGEN BERINGEN CENTRUM	83
WONINGEN BERINGEN-BEVERLO	43
WONINGEN BERINGEN-KOERSEL	108
WONINGEN BERINGEN-PAAL	59
WONINGEN HAM-KWAADMECHELEN	37
WONINGEN HAM-OOSTHAM	34
WONINGEN HELCHTEREN	11
WONINGEN HEUSDEN	19
WONINGEN HOUTHAIEN	48
WONINGEN HOUTHAIEN-OOST	144
WONINGEN LEOPOLDSBURG CENTRUM	64
WONINGEN LEOPOLDSBURG-HEPPEN	34
WONINGEN LUMMEN CENTRUM	36
WONINGEN LUMMEN-MELDERT	5
WONINGEN TESSENDERLO CENTRUM	61
WONINGEN TESSENDERLO-HULST	29
WONINGEN ZOLDER	86
WONINGEN ZONHOVEN CENTRUM	94
WONINGEN ZONHOVEN HALVEWEG	132
TOTAAL	1.302

Eind 2011 telde Vooruitzien 1.302 kandidaat-kopers voor een sociale koopwoning.



4. GRONDVOORRAAD

4.1. De niet-uitgeruste grondreserve eind 2011

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Opp in m²	Gewestplan	Woningbouwgebied
Beringen	Beringen	Molenveld	26.254	Wu + princip	Ja
Beringen	Beringen	Muizenheide	31.819	Wu	Ja
Beringen	Koersel	Stal, Valentijnstraat	22.468	Wu	Ja
Heusden-Zolder	Zolder	Vlamingenlaan	34.227	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	132.407	Wu	Ja
Houthalen	Houthalen	Lillo, Weygaardstraat	4.933	W	Ja
Houthalen	Houthalen	Lillo, Vijfeindestraat	30.806	Wu	Ja
Ham	Oostham	Allerheiligenberg	16.287	Wu	Ja
Tessenderlo	Tessenderlo	Biesdelle	10.100	Wu	Ja
Zonhoven	Zonhoven	Moenshof	14.576	Wu + BPA	Ja
Zonhoven	Halveweg	Wijvestraat	6.363	Wu	Ja

In totaal bedraagt deze niet-uitgeruste grondreserve : **42ha 59a 13ca.**

4.2. De uitgeruste bouwpercelen eind 2011

Deze gronden zijn uitgerust met infrastructuur (wegenis en riolering)

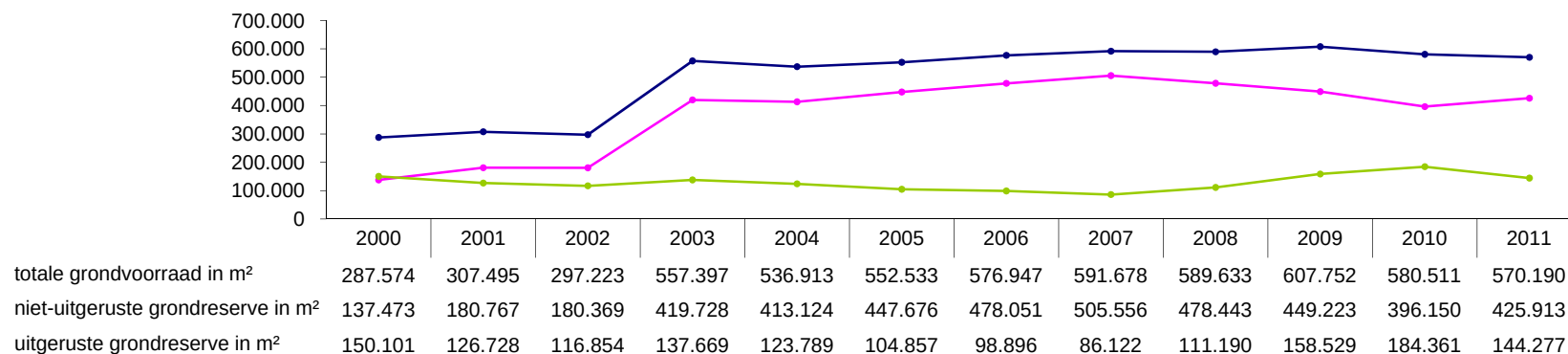
Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Opp in m²	Gewestplan	Woningbouwgebied
Beringen	Beringen	Eikenstraat	4.608	W	Ja
Beringen	Beverlo	Bivakstraat	1.418	W	Ja
Beringen	Koersel	Aerdeweg	9.719	W	Ja
Beringen	Koersel	Kerkplein	1.905	W	Ja
Beringen	Koersel	Wulpstraat	4.998	Wu	Ja
Beringen	Koersel	B-Mijn, Waterstraat	2.912	Wu	Ja
Beringen	Paal	Schaffensesteenweg	5.641	W	Ja
Beringen	Paal	Schorheidestraat	2.042	W	Ja
Heusden-Zolder	Zolder	Bolderberg, Averbodeshof	2.584	W	Ja
Heusden-Zolder	Zolder	Toekomststraat	4.560	Wu	Ja
Leopoldsburg	Heppen	Heidestraat	10.099	W	Ja
Ham	Oostham	Boringwijk	5.730	Wu + BPA	Ja
Ham	Kwaadmechelen	Den Dries	3.492	W	Ja
Houthalen	Helchteren	Broekerveld	2.167	Wu	Ja
Houthalen	Houthalen-Oost	Braambesstraat – Th Massy	28.537	Wu	Ja
Houthalen	Houthalen	Herebaan-Oost	2.930	W	Ja
Tessenderlo	Tessenderlo	Begijnenwinning	21.052	W + BPA	Ja

Tessenderlo	Hulst	Waterbroek	27.573	Wu + BPA	Ja
Zonhoven	Halveweg	Heikensstraat	2.310	W	Ja

In totaal bedraagt de oppervlakte van de bouwpercelen : **14 ha 42 a 77 ca.**

4.3. Totale grondvoorraad

Eind 2011 beslaat de totale grondvoorraad van Vooruitzien **57 ha 01 a 90 ca.**



4.4. Recht van opstal

Vooruitzien werkt ook in 2011 samen met een gemeentebestuur om een bouwproject te realiseren op grond van deze gemeente.

Vooruitzien is dan bouwheer en bouwt + verkoopt de wooneenheden.

De gemeente is eigenaar van de grond en verkoopt het grondaandeel.

De totale oppervlakte van deze grondreserve bedraagt : **1.748m²**.

De samenwerkingsovereenkomst zal uitmonden in een recht van opstal

Gemeente	Deelgemeente	Straat	Aantal wooneenh.	Opstalgever	Grondprijs	Opp.
Lummen	Genenbos	Genenbosstraat	2 won + 6 app + garages	Gemeente Lummen	131,58 euro/m²	1.748 m²

4.5. Grondvoorraden i.s.m. andere SHM's

Vooruitzien werkt samen met een enkele SHM's om gronden aan te kopen en nadien gemengde (huur – koop) bouwprojecten te realiseren op deze gronden.

Vooruitzien heeft een akkoord om een deel van volgende gronden over te nemen :

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Oppervlakte in m²	Andere SHM	Gewestplan	Aandeel Vooruitzien
Zonhoven	Halveweg	Halveweg	58.894	Kempisch Tehuis	Wu + BPA	26.502 m²

4.6. Conclusies ivm grondvoorraden

Vooruitzien heeft strategische reserves in de gemeenten Leopoldsburg, Zolder, Tessenderlo, Houthalen-Oost, en Koersel. In Houthalen-Lillo zijn bouwpercelen verworven dit jaar. Gezien de lange wachtlijsten zijn ook in Lummen en Zonhoven grondverwervingen hier noodzakelijk.

5. GRONDVERWERVINGEN IN 2011

In 2011 werden volgende grondverwervingen gerealiseerd:

5.1. Houthalen-Lillo, Vijfeindestraat

Ligging	Woonuitbreidingsgebied gedeeltelijk langs uitgeruste infrastructuur
Configuratie	leegstaande woning + tuin + weiland + bos
Oppervlakte van het perceel	30.806 m ²
Kadaster	1 ^{ste} afdeling, sectie A, perceelnummers 578A, 580, 591C, 590B, 568, 569A, 583C, 584 E, 623C, 581
Aankoopprijs	919.995,00 euro (29,86 euro per m ²)
Eigenaars	Consoorten Cuppens - Timmers - Schepers
Bestemming	35 nieuwbouwwooneenheden
Infrastructuur	Aan te leggen
Aankoopakte	Notaris Drieskens + Notaris Cabes, 17 februari 2012

5.2. Heusden-Zolder, Averbodeshof

Ligging	Woonzone langs uitgeruste infrastructuur
Configuratie	Bouwland
Oppervlakte van het perceel	2.584,00m ²
Kadaster	Zolder, Bolderberg, 4 ^{de} afdeling, sectie D, perceelnummers 352N/ex, 342P2/ex, 356D2/ex, 354H/ex
Aankoopprijs	87.029,12 euro (33,68 euro per m ²)
Eigenaars	Kantonnale Bouwmaatschappij
Bestemming	8 nieuwbouwwooneenheden
Infrastructuur	Is aanwezig
Aankoopakte	Aankoopcomité, 12 april 2011

5.3. Beringen, Eikenstraat

Ligging	Woongebied langs uitgeruste infrastructuur
Configuratie	Bouwland
Oppervlakte van het perceel	4.608,00 m ²
Kadaster	Beringen, 1 ^{ste} afdeling, sectie A, perceelnummers 557G en 570 E2
Aankoopprijs	276.360,00 euro (59,97 euro per m ²)
Eigenaars	Liburni nv en AP&D nv
Bestemming	12 app + 4 nieuwbouwwooneenheden
Infrastructuur	Is aanwezig
Aankoopakte	Notaris Vermeulen, 7 juni 2011

5.4. Beringen-Mijn, Waterstraat

Ligging	Woongebied met BPA
Configuratie	Bouwland
Oppervlakte van het perceel	2.912,00,00m ²
Kadaster	Beringen 4 ^{de} afdeling Koersel, sectie C, perceelnummer 20G3
Aankoopprijs	150.000,00euro (51,51 euro per m ²)
Eigenaars	Gezgen - Tuncay
Bestemming	6 nieuwbouwwooneenheden
Infrastructuur	Is aanwezig
Aankoopakte	Aankoopcomité, 24 augustus 2011

5.5. Beringen-Beverlo, Bivakstraat

Ligging	Woongebied langs uitgeruste infrastructuur
Configuratie	Bouwland
Oppervlakte van het perceel	1.418,00 m ²
Kadaster	Beringen, 6 ^{de} afdeling, Beverlo, sectie C, perceelnummers 644B en 725F
Aankoopprijs	141.800,00 euro (100 euro per m ²)
Eigenaars	Casa+ vastgoed bvba en Vogem bvba
Bestemming	3 nieuwbouwwooneenheden
Infrastructuur	Is aanwezig
Aankoopakte	Notaris Vangronsveld, 3 november 2011

5.6. Ham-Oostham, Heppensesteenweg-Allerheiligenberg

Ligging	Woonuitbreidingsgebied
Configuratie	Bouwland , weide, bos
Oppervlakte van het perceel	8.566,00,00m ²
Kadaster	Ham, 1 ^{ste} afdeling Oostham, sectie A, perceelnummers 1498D, 1498 E, 1498F, 1497G, 1497A
Aankoopprijs	617.375,00 euro (72,07 euro per m ²)

Eigenaars	Willems Henricus en Ooms Franciscus
Bestemming	14 nieuwbouwooneenheden
Infrastructuur	Is gedeeltelijk aanwezig
Aankoopakte	Aankoopcomité, 8 december 2011

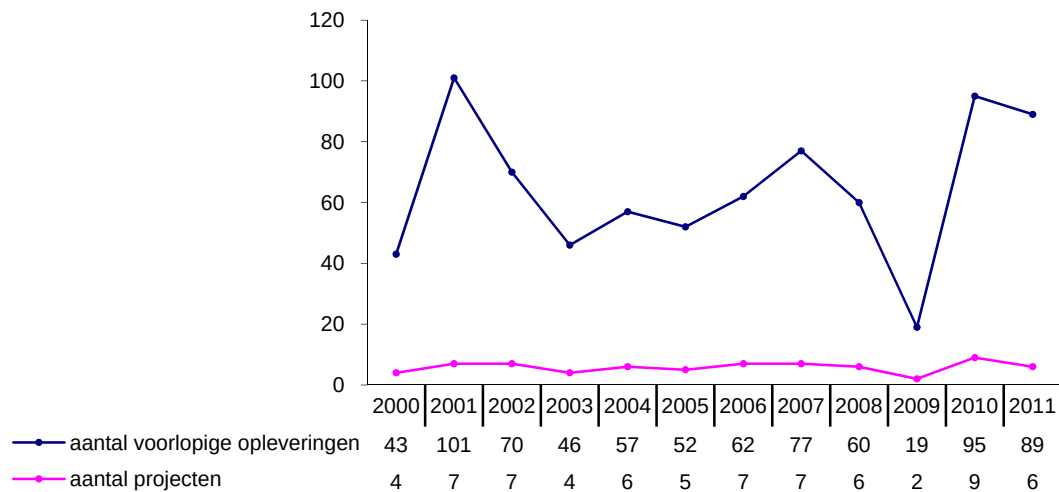
5.7. Houthalen, Herebaan-Oost

Ligging	Woongebied langs uitgeruste infrastructuur
Configuratie	Bouwland
Oppervlakte van het perceel	2.930,00 m²
Kadaster	Houthalen-Helchteren, 2 ^{de} afdeling, sectie E, perceelnummers 411B2/ex, 410B/ex, 410C/ex, 410D/ex.
Aankoopprijs	300.000,00 euro (102 euro per m²)
Eigenaars	Vangeneugden - Kelchtermans
Bestemming	8 nieuwbouwooneenheden
Infrastructuur	Is aanwezig
Aankoopakte	Aankoopcomité, 8 december 2011

6. BOUWACTIVITEITEN

6.1. Voorlopige oplevering

In 2011 werden 81 (54 koop en 27 huur (KBM)) wooneenheden voorlopig opgeleverd:



6.1.1. Beringen – Beverlo, Laerdijk reeks C

Oplevering 26/01/2011

bouw van 11 koopwoningen

Architect : **Bukenbergs Luc**

Aannemer : **Nullens Jan**

Uitvoeringstermijn : **365 kalenderdagen**

Bestelbedrag : **1.242.802,03 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW : **93,38%**

Percentage VA's: **0,65%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. Prijsherziening : **1.250.819,27 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. Prijsherziening : **1.304.295,33 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening : **118.572,30 euro**



6.1.2. Heusden – Zolder, Bieststraat

Oplevering 08/04/2011

bouw van 4 koopappartementen en 3 koopwoningen

Architect : **A-tech, Vanhees Paul**

Aannemer : **Joosten Bouwbedrijf**

Uitvoeringstermijn : **365 kalenderdagen**

Bestelbedrag : **763.360,50 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW : **99,66%**

Percentage VA's: **1,72%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. prijsherziening : **776.460,30 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. prijsherziening : **811.651,86 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening : **115.950,27 euro**



6.1.3. Heusden – Zolder, residentie “De Schacht”

Oplevering 12/05/2011

bouw van 19 koop- en 19 huurappartementen

Architect : **Essa**

Aannemer : **Hooyberghs**

Uitvoeringstermijn : **550 kalenderdagen**

Bestelbedrag : **5.887.181,79 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW : **106,48%**

Percentage VA's: **1,50%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. prijsherziening : **5.975.559,99 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. prijsherziening : **6.175.221,27 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening : **162.505,82 euro**



6.1.4. Ham-Kwaadmechelen, Genendijk reeks A

Oplevering 07/10/2011

bouw van 9 koopwoningen en 8 huurappartementen

Architect : **Architectenbureau FCS**

Aannemer : **Hemar Construct**

Uitvoeringstermijn : **435 kalenderdagen**

Bestelbedrag : **1.705.694,63 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW : **98,28%**

Percentage VA's: **2,19%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. prijssherziening : **1.795.782,58 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. prijssherziening : **1.828.141,15 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijssherziening : **107.537,71 euro**



6.1.5. Zonhoven, Heikensstraat reeks A

Oplevering 28/11/2011

bouw van 8 koopwoningen+ bijhorende wegenis

Architect : **Do Modus**

Aannemer : **Bouwbedrijf Janssen N.V.**

Uitvoeringstermijn : **480 kalenderdagen**

Bestelbedrag : **963.935,58 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW : **98,19%**

Percentage VA's: **0,16%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. prijssherziening : **985.183,95 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. prijssherziening : **1.017.330,10 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijssherziening : **127.166,26 euro**



6.1.6. Lummen, Genenbosstraat

Oplevering 23/12/2011

bouw van 2 koopwoningen, 6 koopappartementen en een kinderdagverblijf

Architect : **Beneens - Heynen**

Aannemer : **Margema**

Uitvoeringstermijn : **400 kalenderdagen**

Bestelbedrag : **1.065.820,37 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW : **96,42%**

Percentage VA's: **1,11%**

Eindbedrag incl. VA's, excl. prijssherziening : **1.077.604,97 euro**

Eindbedrag incl. VA's, incl. prijssherziening : **1.113.083,74 euro**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijssherziening : **114.706,47 euro**



6.2. Vaststelling verkoopprijzen

Van volgende woningen werden in 2011 de definitieve verkoopprijzen vastgesteld:

6.2.1. Heusden-Zolder, Residentie De Schacht

Lot	Adres	Type	Omschrijving	Prijs in euro
B02	Koeltorenlaan 20/1	B Type A 3/4 gelijkvl.	app, 3 slpk, garage, 91 m ²	141.900
B03	Koeltorenlaan 22/1	B Type A 3/4 gelijkvl.	app, 3 slpk, garage, 91 m ²	141.900
B04	Koeltorenlaan 22/2	B Type A 3/4 gelijkvl.	app, 3 slpk, garage, 91 m ²	141.900
B11	Koeltorenlaan 20/11	B Type A 3/4 verdiep 1.	app, 3 slpk, garage, 91 m ²	141.900
B12	Koeltorenlaan 20/12	B Type A 3/4 verdiep 1.	app, 3 slpk, garage, 91 m ²	141.900
B13	Koeltorenlaan 22/11	B Type A 3/4 verdiep 1.	app, 3 slpk, garage, 91 m ²	141.900
B14	Koeltorenlaan 22/12	B Type A 3/4 verdiep 1.	app, 3 slpk, garage, 91 m ²	141.900
C01	Kolderhof 14/1	C Type A 4/6 gelijkvl.	app, 4 slpk, garage, 102 m ²	183.600
C02	Kolderhof 14/2	C Type A 4/6 gelijkvl.	app, 4 slpk, garage, 102 m ²	183.600
C03	Kolderhof 12/1	C Type A 4/6 gelijkvl.	app, 4 slpk, garage, 102 m ²	183.600
C04	Kolderhof 12/2	C Type A 4/6 gelijkvl.	app, 4 slpk, garage, 102 m ²	183.600
C05	Kolderhof 10/1	C Type A 4/6 gelijkvl.	app, 4 slpk, garage, 102 m ²	183.600
C06	Kolderhof 10/2	C Type A 4/6 gelijkvl.	app, 4 slpk, garage, 102 m ²	183.600
C11	Kolderhof 14/11	C Type A 4/6 verdiep1.	app, 4 slpk, garage, 102 m ²	183.600
C12	Kolderhof 14/12	C Type A 4/6 verdiep1.	app, 4 slpk, garage, 102 m ²	183.600
C13	Kolderhof 12/11	C Type A 4/6 verdiep1.	app, 4 slpk, garage, 102 m ²	183.600
C14	Kolderhof 14/12	C Type A 4/6 verdiep1.	app, 4 slpk, garage, 102 m ²	183.600
C15	Kolderhof 10/11	C Type A 4/6 verdiep1.	app, 4 slpk, garage, 102 m ²	183.600
C16	Kolderhof 10/12	C Type A 4/6 verdiep1.	app, 4 slpk, garage, 102 m ²	183.600
P. 42	Kolderhof	Extra parking		11.100
P. 43	Kolderhof	Extra parking		11.100
P. 44	Kolderhof	Extra parking		11.100

Deze prijzen zijn te verhogen met BTW (6 %) en de prijs van het bouwperceel, zijnde **90 euro** per m².

De gemiddelde verkoopprijs van de 19 appartementen (inclusief BTW en bouwperceel) bedraagt **189.673,37 euro**.

De verkoopprijs per appartement / garage bedraagt :

Lot	Type	Prijs woning	Theoret.verk	Opp/m ²	Grond 90€/m ²	Btw 6%	Totaal	Reële verk.	N.A.O.I.
b02	3/4	141.900,00	168.714,84	82,15	7.393,50	10.566,50	159.860,00	185.437,60	20.462,08
b03	3/4	141.900,00	168.714,84	82,15	7.393,50	10.566,50	159.860,00	185.437,60	20.462,08
b04	3/4	141.900,00	168.714,84	82,15	7.393,50	10.566,50	159.860,00	185.437,60	20.462,08
b11	3/4	141.900,00	168.714,84	82,15	7.393,50	10.566,50	159.860,00	185.437,60	20.462,08
b12	3/4	141.900,00	168.714,84	82,15	7.393,50	10.566,50	159.860,00	185.437,60	20.462,08

b13	3/4	141.900,00	168.714,84	82,15	7.393,50	10.566,50	159.860,00	185.437,60	20.462,08
b14	3/4	141.900,00	168.714,84	82,15	7.393,50	10.566,50	159.860,00	185.437,60	20.462,08
c01	4/6	183.600,00	218.766,70	108,37	9.753,30	13.711,20	207.064,50	240.194,82	26.504,26
c02	4/6	183.600,00	218.766,70	108,37	9.753,30	13.711,20	207.064,50	240.194,82	26.504,26
c03	4/6	183.600,00	218.766,70	108,37	9.753,30	13.711,20	207.064,50	240.194,82	26.504,26
c04	4/6	183.600,00	218.766,70	108,37	9.753,30	13.711,20	207.064,50	240.194,82	26.504,26
c05	4/6	183.600,00	218.766,70	108,37	9.753,30	13.711,20	207.064,50	240.194,82	26.504,26
c06	4/6	183.600,00	218.766,70	108,37	9.753,30	13.711,20	207.064,50	240.194,82	26.504,26
c11	4/6	183.600,00	218.766,70	108,37	9.753,30	13.711,20	207.064,50	240.194,82	26.504,26
c12	4/6	183.600,00	218.766,70	108,37	9.753,30	13.711,20	207.064,50	240.194,82	26.504,26
c13	4/6	183.600,00	218.766,70	108,37	9.753,30	13.711,20	207.064,50	240.194,82	26.504,26
c14	4/6	183.600,00	218.766,70	108,37	9.753,30	13.711,20	207.064,50	240.194,82	26.504,26
c15	4/6	183.600,00	218.766,70	108,37	9.753,30	13.711,20	207.064,50	240.194,82	26.504,26
c16	4/6	183.600,00	218.766,70	108,37	9.753,30	13.711,20	207.064,50	240.194,82	26.504,26
P42		11.100,00	11.086,16	8,74	786,60	712,37	12.598,97	14.614,80	1.612,67
P43		11.100,00	11.086,16	8,74	786,60	712,37	12.598,97	14.614,80	1.612,67
P44		11.100,00	11.086,16	8,74	786,60	712,37	12.598,97	14.614,80	1.612,67

6.2.2. Ham-Kwaadmechelen, Genendijk, reeks A

Adres	Type	Omschrijving	Prijs in euro
Lot 1 Libelstraat 1	1C -Type E 3/5 HO	woning, 3 slpk, garage, 118 m ²	145.000,00
Lot 2 Libelstraat 3	1B- Type E 3/5 HO	woning, 3 slpk, garage, 118 m ²	145.000,00
Lot 3 Libelstraat 5	1B- Type E 3/5 HO	woning, 3 slpk, garage, 118 m ²	145.000,00
Lot 4 Libelstraat 7	1B -Type E 3/5 HO	woning, 3 slpk, garage, 118 m ²	145.000,00
Lot 5 Libelstraat 9	1B- Type E 3/5 HO	woning, 3 slpk, garage, 118 m ²	145.000,00
Lot 6 Libelstraat 11	1B- Type E 3/5 HO	woning, 3 slpk, garage, 118 m ²	145.000,00
Lot 7 Libelstraat 15	1A- Type E 3/5 O	woning, 3 slpk, garage, 118 m ²	145.000,00
Lot 8 Libelstraat 17	1A- Type E 3/5 O	woning, 3 slpk, garage, 118 m ²	145.000,00
Lot 9 Libelstraat 19	1A- Type E 3/5 O	woning, 3 slpk, garage, 118 m ²	145.000,00

Deze prijzen zijn te verhogen met BTW (6 %) en de prijs van het bouwperceel, zijnde **90 euro** per m².
De gemiddelde verkoopprijs (inclusief BTW en bouwperceel) bedraagt **189.929,96 euro**.

De verkoopprijs per woning bedraagt :

Lot	Type	Prijs woning	Theo. VW	Opp/m ²	Prijs grond 90 €/m ²	BTW 6%	Totaal	Reële verkw.	N.A.O.I.
1	3/5	145.000,00	145.869,33	306,00	27.540,00	10.404,56	182.944,56	215.874,58	26.344,02
2	3/5	145.000,00	145.869,33	279,00	25.110,00	10.258,76	180.368,76	212.835,14	25.973,10
3	3/5	145.000,00	145.869,33	283,00	25.470,00	10.280,36	180.750,36	213.285,42	26.028,05
4	3/5	145.000,00	145.869,33	287,00	25.830,00	10.301,96	181.131,96	213.735,71	26.083,00
5	3/5	145.000,00	145.869,33	291,00	26.190,00	10.323,56	181.513,56	214.186,00	26.137,95
6	3/5	145.000,00	145.869,33	333,00	29.970,00	10.550,36	185.520,36	218.914,02	26.714,93
7	3/5	145.000,00	145.869,33	527,00	47.430,00	11.597,96	204.027,96	240.752,99	29.380,03
8	3/5	145.000,00	145.869,33	531,00	47.790,00	11.619,56	204.409,56	241.203,28	29.434,98
9	3/5	145.000,00	145.869,33	576,00	51.840,00	11.862,56	208.702,56	246.269,02	30.053,17

6.2.3. Houthalen-Oost, Park van Genk, gebied C1 – sociale kavels

Prijs van het bouwperceel, zijnde **110 euro** per m².

De gemiddelde verkoopprijs (inclusief BTW en bouwperceel) bedraagt **54.989,00 euro**.

De verkoopprijs per sociale kavel bedraagt:

Perceel	Oppervlakte	Prijs per perceel 110€/m ²
Lot 1	499	54.890,00
Lot 2	492	54.120,00
Lot 3	581	63.910,00
Lot 4	571	62.810,00
Lot 5	561	61.710,00
Lot 6a	459	50.490,00
Lot 7a	459	50.490,00
Lot 8	459	50.490,00
Lot 9	459	50.490,00
Lot 10	459	50.490,00

6.2.4. Zonhoven, Halveweg, Heikensstraat, reeks A

Adres	Type	Omschrijving	Prijs in euro
Lot 1a Heikensstraat 19	Type E 3/5 hoek	hoekwoning, hellend dak 3 slpk, carport, 119 m²	145.500,00
Lot 2a Heikensstraat 19a	Type E 3/5 rij	rijwoning, hellend dak, 3 slpk, carport, 116 m²	131.600,00
Lot 3a Heikensstraat 19b	Type E 3/5 rij	rijwoning, hellend dak, 3 slpk, carport, 116 m²	131.600,00
Lot 4a Heikensstraat 19c	Type E 3/5 hoek	hoekwoning, hellend dak 3 slpk, carport, 119 m²	144.200,00
Lot 5a Manshof 1	Type E 3/4 hoek	patiowoning, 3 slpk, carport, 108 m²	140.900,00
Lot 6a Manshof 3	Type E 3/4 rij	patiowoning, 3 slpk, carport, 108 m²	129.700,00
Lot 7a Manshof 5	Type E 3/4 rij	patiowoning, 3 slpk, carport, 108 m²	129.700,00
Lot 8a Manshof 7	Type E 3/4 hoek	patiowoning, 3 slpk, carport, 108 m²	140.100,00

Deze prijzen zijn te verhogen met BTW (6 %) en de prijs van het bouwperceel, zijnde **120 euro** per m².
De gemiddelde verkoopprijs (inclusief BTW en bouwperceel) bedraagt **172.591,85 euro**.

De verkoopprijs per woning bedraagt :

Lot	Type	Prijs woning	Opp/m²	Prijs grond 120 €/m²	BTW 6%	Totaal	Reële verkw.	N.A.O.I.
1a	3/5	145.500,00	271,00	32.520,00	10.681,20	188.701,20	222.667,42	27.172,97
2a	3/5	131.600,00	167,00	20.040,00	9.098,40	160.738,40	189.671,31	23.146,33
3a	3/5	131.600,00	167,00	20.040,00	9.098,40	160.738,40	189.671,31	23.146,33
4a	3/5	144.200,00	230,00	27.600,00	10.308,00	182.108,00	214.887,44	26.223,55
5a	3/4	140.900,00	196,00	23.520,00	9.865,20	174.285,20	205.656,54	25.097,07
6a	3/4	129.700,00	185,00	22.200,00	9.114,00	161.014,00	189.996,52	23.186,02
7a	3/4	129.700,00	183,00	21.960,00	9.099,60	160.759,60	189.696,33	23.149,38
8a	3/4	140.100,00	345,00	41.400,00	10.890,00	192.390,00	227.020,20	27.704,16

6.2.5. Lummen-Genenbos, Genenbosstraat

Adres	Type	Omschrijving	Prijs in euro
Woning1 Genenbosstraat 88/02	Type E 3/4	Half-open patiowoning 3 slpk, carport, 106m ²	112.000
Woning 2 Genenbosstraat 88/01	Type E 3/4	Half-open patiowoning, 3 slpk, carport, 106 m ²	112.000
App. 1 Genenbosstraat 86/1.3	Type A 2/3	App 1 ^{ste} verdiep straat 2 slpk, carport, 80 m ²	81.800
App. 2 Genenbosstraat 86/1.1	Type A 2/3	App 1 ^{ste} verdiep straat 2 slpk, carport, 80 m ²	81.800
App. 3 Genenbosstraat 86/1.4	Type A 2/3	App 1 ^{ste} verdiep achter 2 slpk, carport, 80 m ²	81.800
App. 4 Genenbosstraat 86/1.2	Type A 2/3	App 1 ^{ste} verdiep achter 2 slpk, carport, 80 m ²	81.800
App. 5 Genenbosstraat 86/2.2	Type A 2/4	App 2 ^{de} verdiep, 2 slpk, carport, 91 m ²	103.500
App. 6 Genenbosstraat 86/2.1	Type A 2/4	App 2 ^{de} verdiep, 2 slpk, carport, 91 m ²	103.500

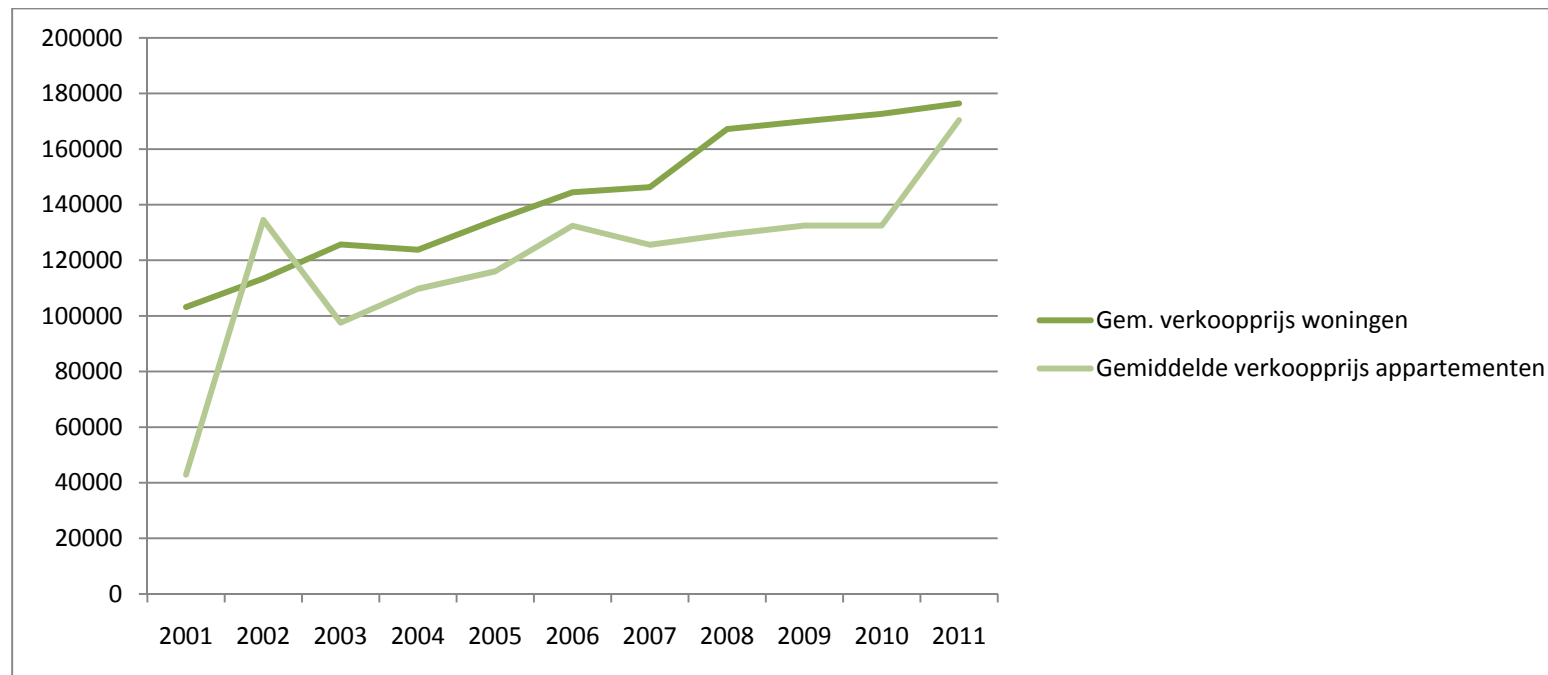
Deze prijzen zijn te verhogen met BTW (6 %) en de prijs van het bouwperceel, zijnde **131,58 euro** per m².

De gemiddelde verkoopprijs (inclusief BTW en bouwperceel) bedraagt **115.482,34 euro**.

De verkoopprijs per woning bedraagt :

Lot	Type	Prijs woning	Theo.VP	Opp/m ²	Prijs grond 131,58 €/m ²	BTW 6%	Totaal	Reële verk. w.	N.A.O.I.
w1	3/4	112.000,00	137.922,80	78,37	10.311,92	8.894,08	131.206,01	157.447,21	20.992,96
w2	3/4	112.000,00	137.922,80	78,37	10.311,92	8.894,08	131.206,01	157.447,21	20.992,96
a1	2/3	81.800,00	100.564,92	90,81	11.948,78	6.750,82	100.499,60	120.599,52	16.079,94
a2	2/3	81.800,00	100.564,92	89,57	11.785,62	6.741,03	100.326,65	120.391,98	16.052,26
a3	2/3	81.800,00	100.564,92	106,98	14.076,43	6.878,48	102.754,91	123.305,89	16.440,79
a4	2/3	81.800,00	100.564,92	95,79	12.604,05	6.790,14	101.194,19	121.433,02	16.191,07
a5	2/4	103.500,00	127.632,91	123,16	16.205,39	8.630,30	128.335,69	154.002,83	20.533,71
a6	2/4	103.500,00	127.632,91	123,16	16.205,39	8.630,30	128.335,69	154.002,83	20.533,71

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 de projecten Beringen Laerdijk C, Ham Genendijk reeks A en project Heusden – Zolder Bieststraat werden er geen subsidies toegekend.

De kopers van de appartementen van residentie De Schacht te Heusden – Zolder hebben van de Vlaamse Regering recht op een korting op de onroerende voorheffing voor verlaagd E-peil. Het betreft 40% korting op de jaarlijkse onroerende voorheffing voor een periode van 10 jaar.

Daarnaast genieten de kopers van subsidies van de netwerkbeheerder Infrax. Voor een E-peil tussen 60 en 41 betreft de subsidie een bedrag van 400,00 euro + 20,00 euro per E-peil punt verbetering. Voor een E-peil lager dan 40 betreft het subsidiebedrag 800,00 euro + 30,00 euro per E-peil punt verbetering. Een extra subsidie van 300,00 euro wordt toegekend indien een zonneboiler geplaatst werd.

Vervolgens geeft de gemeente Heusden-Zolder een premie van 250 euro voor een E-peil lager dan E60.

De kopers van de appartementen Lummen Genenbos genieten van de subsidie van de netwerkbeheerder Infrax voor een E-peil lager dan 80, De woningen hebben recht op een bijkomende gemeentelijke subsidie voor de plaatsing van een regenwaterput.

De kopers van de woningen van Zonhoven Heikensstraat genieten van de subsidie van de netwerkbeheerder Infrax voor een E-peil lager dan 80, en een gemeentelijke subsidie voor de plaatsing van een condensatieketel.

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

Verkopen 2011

Lummen, Lindekensveld F
Beringen-Beverlo, De Laar C
Heusden-Zolder, Bieststraat A
Heusden-Zolder, De schacht (13 app)
Ham-Kwaadmechelen, Genendijk A
Gemiddelde wachttijd kopers 2011

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

+/- 50,40 mnd (4,20j)
+/- 39,08 mnd (3,26j)
+/- 37,14 mnd (3,10j)
+/- 21,15 mnd (1,76j)
+/- 8,89 mnd (0,74j)
+/- 31,33 mnd (2,61j)

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.

	vent. syst	zonneb.	cond. ketel	HR+ ketel		rwp	E-peil	K-peil	kWh/m2		bouwjaar	type beb.								
Houthalen, Lillo	A	x	x			x	/	/	/		2003	HO of G								
Zonhoven, Baskenbeemd	A		x			x	61	31	/		2008	G								
Houthalen, Vogelkersstr B	A			x		x	/	40	/		2008	A								
Ham, Rode Aarde B	A		x			x	85	44	169		2008	O								
Tessenderlo-Hulst, Hulst C	A	x	x			x	/	/	/		2008	G/HO								
Beringen, Aardeweg A	A	x	x			x	/	/	144		2009	HO								
Leopold., Antwerpsestnwg	A	x				x	87	41	163		2009	HO of G								
Beringen, Aardeweg B	A		x			x	83	44	159		2010	HO of G								
Ham, Brouwersstraat	A	x	x			x	77	41	145		2010	HO of G								
Leopoldsborg, Heidestraat A	A		x			x	90	43	186		2010	HO of G								
Lummen, Lindekensveld F											2010									
Tessenderlo Begijnenwinning M	C		c			c	88	41	159		2010	HO of G								
Tessenderlo, Laarbossen B	C	x	x			x	89	43	167		2010	HO								
Tessenderlo, Waterbroek											2010									
	ELEKTR. DAG					ELEKTR. NACHT					GAS					WATER				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Houthalen, Lillo	1.770,3	1.596,9	2.196,8	1.362,0	2.779,8	1.680,3	1.620,9	2.043,8	2.169,3	2.653,9	1.145,3	1.180,0	1.261,9	1.492,3	1.500,5	68,7	60,2	69,3	79,9	149,1
Zonhoven, Baskenbeemd			1.007,9	1.288,7	1.376,4			1.161,9	1.258,1	1.598,8			846,9	996,1	1.202,1			52,0	58,1	81,6
Houthalen, Vogelkersstr B					1.088,9				0,0	1.207,3				0,0	889,7				0,0	57,7
Ham, Rode Aarde B				1.319,8	1.672,5				1.147,0	1.741,1				925,2	1.260,9				62,1	75,4
Tessenderlo-Hulst, Hulst C				1.321,1	1.460,2				1.611,5	1.728,3				1.222,8	1.243,3				49,8	59,0
Beringen, Aardeweg A				2.181,5	1.963,6				1.263,0	2.070,9				1.358,1	1.409,2				85,4	95,5
Leopold., Antwerpsestnwg				1.837,9	2.038,4				2.014,4	2.370,0				1.333,3	1.236,8				83,0	91,5
Beringen, Aardeweg B					1.076,4					1.258,3					1.527,4					77,0
Ham, Brouwersstraat					1.918,9					1.683,1					1.185,1					87,6
Leopoldsborg, Heidestraat A																				
Lummen, Lindekensveld F																				
Tessenderlo Begijnenwinning M					1.491,4					1.605,0					1.490,7					74,4
Tessenderlo, Laarbossen B					1.807,2					2.430,9					1.244,9					110,1
Tessenderlo, Waterbroek																				
gemiddeld	1.709,3	1.428,7	1.816,8	1.464,4	1.697,6	1.489,1	1.552,1	1.624,3	1.473,9	1.849,8	1.155,1	1.180,7	1.264,5	1.228,5	1.290,1	78,7	81,1	99,0	78,7	87,2
verbruik	elektriciteit (kWh)					gas (kWh)					water (m3)									
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011					
gemiddeld	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.260,00	128,00	128,00	128,00	128,00	128,00					
woning Vooruitzien	3.198,40	2.980,80	3.441,10	2.938,30	3.547,37	12.706,10	12.987,70	13.909,50	13.513,50	14.190,65	78,70	81,10	99,00	78,70	87,16					
						(1m² gas x 11 kWh/m²)														

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

Conclusie:

In 2011 ligt het verbruik van gas en water beduidend lager bij de woningen van Vooruitzien dan bij de 'gemiddelde' woning. Dankzij de compacte, goed geïsoleerde woningen verbruiken de bewoners zelfs 39% minder gas dan een 'gemiddeld' gezin. Ook met water wordt zeer spaarzaam omgegaan.

6.7. E-peil en K-peil

De projecten gerealiseerd in 2011 behalen elk een goed E-peil en K-peil.

Projecten opgeleverd in 2010	E-peil max	E-peil	K-peil max	K-peil	kWh/m2
Beringen – Beverlo, Laerdijk reeks C	100	83	45	39	159,10
Heusden – Zolder, Bieststraat	100	77	45	38	148,37
Heusden – Zolder, residentie "De Schacht"	100	36	45	23	57,99
Ham – Kwaadmechelen, Genendijk reeks A	100	83	45	38	143,02
Zonhoven, Heikensstraat reeks A	100	76	45	35	136,28
Lummen, Genenbosstraat	100	81	45	40	137,72
Gemiddeld	100	73	45	35	130,00

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 73 en K 35 bekomen. Dit is respectievelijk 27% en 22% beter dan de maximale vereiste waarden E100 en K45 die door de overheid opgelegd zijn.

6.8. Verkoopaktes

In de loop van 2011 werden 50 verkoopaktes voor een groepsbouwwoning verleden, 4 kopers leenden via een externe kredietinstelling.

6.8.1. **Lummen, Lindekensveld, reeks F: 10 woningen**

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 188.096,76 euro.

De kopers zijn :

Lot	Type	Oud adres	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
56	C 3/5	Diestsesteenweg 211/5, 3210 Lubbeek	Broedersveld 73, 3560 Lummen	185.149,41	Lacquet en Croes te Herent op 10/02/2011
57	B 3/5	Molemstraat 84, 3560 Lummen	Broedersveld 45, 3560 Lummen	184.848,75	Aankoopcomité te Hasselt op 08/02/2011
58	C 3/5	Hamelstraat 104, 3560 Lummen	Broedersveld 47, 3560 Lummen	190.475,91	Aankoopcomité te Hasselt op 08/02/2011
59	A 3/5	Massinweg 8, 3511 Stokrooie	Broedersveld 49, 3560 Lummen	181.400,13	Aankoopcomité te Hasselt op 08/02/2011
60	A 3/5	Kraaibergstraat 21, 3560 Lummen	Broedersveld 57, 3560 Lummen	178.458,63	Aankoopcomité te Hasselt op 15/03/2011
61	C 3/5	Neerstraat 2.1.1, 3560 Lummen	Broedersveld 59, 3560 Lummen	178.458,63	Aankoopcomité te Hasselt op 08/02/2011
62	B 3/5	Kapelstraat 92, 3550 Heusden-Zolder	Broedersveld 61, 3560 Lummen	186.500,91	Aankoopcomité te Hasselt op 08/02/2011
63	C 3/5	Rekhovenstraat 111, 3560 Lummen	Broedersveld 63, 3560 Lummen	186.977,91	Aankoopcomité te Hasselt op 10/02/2011
64	D 3/5	Koolmijnlaan 31/6, 3580 Beringen	Broedersveld 22A, 3560 Lummen	203.911,41	Hendrickx te Beringen op 10/02/2011
65	D 3/5	Ahornstraat 4, 3530 Houthalen-Helchteren	Broedersveld 22B, 3560 Lummen	204.785,91	Aankoopcomité te Hasselt op 10/02/2011

6.8.2. **Beringen-Beverlo, De Laar, reeks c: 11 woningen**

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 168.419,05 euro.

De kopers zijn :

Lot	Type	Oud adres	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
13	3/5	Dorpsstraat 3/4, 3971 Leopoldsburg-Heppen	De Laar 43, 3581 Beringen-Beverlo	163.565,74	Aankoopcomité te Hasselt op 17/02/2011
14	3/5	Gen. De Krahestraat 132/4, 3970 Leopoldsburg	De Laar 45, 3581 Beringen-Beverlo	163.141,74	Aankoopcomité te Hasselt op 17/02/2011
15	3/5	Koolmijnlaan 472/3, 3581 Beringen-Beverlo	De Laar 47, 3581 Beringen-Beverlo	163.056,94	Aankoopcomité te Hasselt op 17/02/2011
16	3/5	Korhoenstraat 20, 3582 Beringen-Koersel	De Laar 49, 3581 Beringen-Beverlo	163.056,94	Aankoopcomité te Hasselt op 17/02/2011
17	3/5	Asbergstraat 70, 3582 Beringen-Koersel	De Laar 51, 3581 Beringen-Beverlo	163.056,94	Aankoopcomité te Hasselt op 17/02/2011
18	3/5	Wijerdijk 37, 3581 Beringen-Beverlo	De Laar 53, 3581 Beringen-Beverlo	161.530,54	Aankoopcomité te Hasselt op 02/05/2011
19	3/4	Laan op Vurten 68, 3581 Beringen-Beverlo	De Laar 55, 3581 Beringen-Beverlo	167.538,52	Aankoopcomité te Hasselt op 17/02/2011
20	3/4	Leeuwerikstraat 2, 3582 Beringen-Koersel	De Laar 57, 3581 Beringen-Beverlo	177.370,02	Aankoopcomité te Hasselt op 17/02/2011
21	3/4	De Laar 35, 3581 Beringen-Beverlo	De Laar 59, 3581 Beringen-Beverlo	177.285,22	Aankoopcomité te Hasselt op 17/02/2011
22	3/4	Sint-Jozefstraat 3/5, 3580 Beringen	De Laar 61, 3581 Beringen-Beverlo	177.200,42	Aankoopcomité te Hasselt op 17/02/2011
23	3/4	Kol. Van Heesbekestraat 5/3, 3970 Leopoldsburg	De Laar 63, 3581 Beringen-Beverlo	175.806,52	Aankoopcomité te Hasselt op 17/02/2011

6.8.3. Zolder, Bieststraat, reeks A: 7 woningen

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 168.833,77 euro.

De kopers zijn :

Lot	Type	Oud adres	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
1A	A 2/4	Edw. Staintonstraat 47, 3550 Heusden-Zolder	Bieststraat 231/1, 3550 Heusden-Zolder	147.263,31	Notaris hendrick te Zolder op 28/06/2011
1B	A 3/5dupl.	Stationsstraat 112, 3530 Houth.-Helchteren	Bieststraat 231/11, 3550 Heusden-Zolder	166.819,99	Notaris Van Breedam te Zolder op 16/06/2011
2A	A 2/4	Kleuterweg 44, 3550 Heusden-Zolder	Bieststraat 229/1, 3550 Heusden-Zolder	148.168,18	Notaris hendrick te Zolder op 30/06/2011
2B	A 3/5dupl.	Sint-Petrusstraat 3, 3580 Beringen	Bieststraat 229/11, 3550 Heusden-Zolder	166.582,92	Notaris Hendrickx te Zolder op 28/06/2011
3	E 3/5	Haverveldstraat 21, 3550 Heusden-Zolder	Sint-Annastraat 6, 3550 Heusden-Zolder	180.215,90	Notaris Hendrickx te Zolder op 26/05/2011
4	E 3/5 mid	Molenweg 15, 3520 Zonhoven	Sint-Annastraat 8, 3550 Heusden-Zolder	179.214,20	Notaris Hendrickx te Zolder op 26/05/2011
5	E 3/5	Heikant 19, 3550 Heusden-Zolder	Sint-Annastraat 10, 3550 Heusden-Zolder	193.571,90	Notaris Hendrickx te Zolder op 26/05/2011

6.8.4. Heusden-Zolder, Residentie “ De Schacht”: 19 appartementen

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 189.673,37 euro.

De kopers zijn (reeds 13 appartementen verkocht):

Lot	Type	Oud adres	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
B0.2	3/4	Stationsstraat 34, 3550 Heusden-Zolder	Koeltorenlaan 20/1, 3550 Heusden-Zolder	159.860,00	Notaris Hendrickx te Zolder op 27/07/2011
B0.3	3/4	Laan op Heusden 57/1, 3582 Beringen-Koersel	Koeltorenlaan 22/1, 3550 Heusden-Zolder	159.860,00	Notaris Hendrickx te Zolder op 27/07/2011
B0.4	3/4	Stationsstraat 89/1, 3550 Heusden-Zolder	Koeltorenlaan 22/2, 3550 Heusden-Zolder	159.860,00	Notaris Hendrickx te Zolder op 11/08/2011
B1.1	3/4	Anjerstraat 4, 3520 Zonhoven	Koeltorenlaan 20/11, 3550 Heusden-Zolder	159.860,00	Notaris Hendrickx te Zolder op 27/07/2011
B1.2	3/4	Graaf De Theuxlaan 17, 3550 Heusden-Zolder	Koeltorenlaan 20/12, 3550 Heusden-Zolder	159.860,00	Notaris Hendrickx te Zolder op 11/08/2011
B1.3	3/4	Populierenstraat 1/3, 3550 Heusden-Zolder	Koeltorenlaan 22/11, 3550 Heusden-Zolder	159.860,00	Notaris Hendrickx te Zolder op 11/08/2011
B1.4	3/4	Koerselsebaan 130/2, 3550 Heusden-Zolder	Koeltorenlaan 22/12, 3550 Heusden-Zolder	159.860,00	Notaris Hendrickx te Zolder op 27/07/2011
C0.1	4/6	Kleuterweg 7, 3550 Heusden-Zolder	Kolderhof 14/1, 3550 Heusden-Zolder	207.064,50	Notaris Hendrickx te Zolder op 11/08/2011
C0.2	4/6	Wildrozenstraat 4, 3530 Houthalen-Helchteren	Kolderhof 14/2, 3550 Heusden-Zolder	207.064,50	Notaris Hendrickx te Zolder op 27/07/2011
C0.3	4/6	Molenstraat 96, 3560 Lummen	Kolderhof 12/1, 3550 Heusden-Zolder	207.064,50	Notaris Hendrickx te Zolder op 06/12/2011
C0.4	4/6	Linkestraat 17, 3582 Beringen-Koersel	Kolderhof 12/2, 3550 Heusden-Zolder	207.064,50	Notaris Hendrickx te Zolder op 10/11/2011
C0.6	4/6	Lindelaan 30/4, 3550 Heusden-Zolder	Kolderhof 10/2, 3550 Heusden-Zolder	207.064,50	Notaris Hendrickx te Zolder op 11/08/2011
C1.1	4/6	Koolmijnlaan 147, 3550 Heusden-Zolder	Kolderhof 14/11, 3550 Heusden-Zolder	207.064,50	Notaris Hendrickx te Zolder op 14/10/2011

6.8.5. Ham-Kwaadmechelen, Genendijk, reeks A: 9 woningen

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt 189.929,96 euro.

De kopers zijn :

Lot	Type	Oud adres	Nieuw adres	Verkoopprijs	Verleden voor
1	E 3/5 HO	Eikelplein 15/1, 3980 Tessenderlo	Libelstraat 1, 3945 Ham-Kwaadmechelen	182.944,56	Notaris Vroninks te Ham op 14/12/2011
2	E 3/5 HO	Robynstraat 10, 3945 Ham	Libelstraat 3, 3945 Ham-Kwaadmechelen	180.368,76	Aankoopcomité te Hasselt op 06/12/2011
3	E 3/5 HO	Ulfheide 2, 3980 Tessenderlo	Libelstraat 5, 3945 Ham-Kwaadmechelen	180.750,36	Aankoopcomité te Hasselt op 06/12/2011
4	E 3/5 HO	O.L.Vrouwstraat 10/9, 3580 Beringen	Libelstraat 7, 3945 Ham-Kwaadmechelen	181.131,96	Aankoopcomité te Hasselt op 06/12/2011
5	E 3/5 HO	Geelsebaan 9/7, 3980 Tessenderlo	Libelstraat 9, 3945 Ham-Kwaadmechelen	181.513,56	Aankoopcomité te Hasselt op 06/12/2011
6	E 3/5 HO	Brugstraat 13, 3580 Beringen	Libelstraat 11, 3945 Ham-Kwaadmechelen	185.520,36	Aankoopcomité te Hasselt op 06/12/2011
7	E 3/5 O	Torenlaan 61, 3945 Ham	Libelstraat 15, 3945 Ham-Kwaadmechelen	204.027,96	Aankoopcomité te Hasselt op 06/12/2011
8	E 3/5 O	Laar 67 D, 2440 Geel	Libelstraat 17, 3945 Ham-Kwaadmechelen	204.409,56	Aankoopcomité te Hasselt op 06/12/2011
9	E 3/5 O	Geelhandlaan 10, 2220 Heist-Op-Den-Berg	Libelstraat 19, 3945 Ham-Kwaadmechelen	208.702,56	Aankoopcomité te Hasselt op 06/12/2011

6.9. Aanduiding ontwerpers van woningen

Voor volgende projecten werden architecten of ontwerp bureaus aangeduid:

6.9.1. Beringen – Paal, Schorheidestraat 6 woningen en Beringen – Beverlo, Bivakstraat 3 woningen

6 koopwoningen, 3 koopwoningen

Francis Enkels uit Lummen en Patrick Strackx uit Zutendaal

6.9.2. Beringen Kruisbaan appartementen

12 koopappartementen

Q-bus architecten uit Heusden - Zolder

6.9.3. Beringen Kruisbaan woningen

4 koopwoningen

Nono architecten uit Antwerpen

6.9.4. Houthalen, Weygaerdstraat

+/- 19 koopwoningen

De Gouden Liniaal uit Genk

Procedure:

Vooruitzien maakt gebruik van een onderhandelingsprocedure.

Voor elk bouwproject wordt een vijftal ontwerpers aangeschreven. De ontwerpers, welke zich kandidaat stellen moeten voldoen aan uitsluitende selectiecriteria :

- diploma's en lid van de orde;
- akkoord zijn met standaardcontract VMSW.

Als geschiktheidsreferenties gelden o.a. ervaring, samenwerkingsverbanden, klanten, publicaties, referenties.

De uiteindelijke gunning gebeurt op basis van de selectiecriteria, de geschiktheidsreferenties en een schetsontwerp voor de specifieke opdracht.

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

Voor volgende projecten werden architecten of ontwerpbureaus aangeduid:

6.10.1. Houthalen, Vijfeindestraat

Dilliën architecten uit Houthalen – Helchteren

6.10.2. Beringen, Muizenheide

Hosbur uit Scherpenheuvel

6.10.3. Tessenderlo, Biesdelle

Antea Group uit Genk

6.10.4. Beringen, Stal Valentijnstraat

A-tech uit Beringen

Procedure:

Vooruitzien maakt gebruik van een onderhandelingsprocedure.

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 geschiktheidsreferentie gelden: ervaring, samenwerkingsverbanden, klanten, publicaties, wedstrijdreferenties.

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

6.11. Goedkeuring aanbesteding groepsbouwwoningen

In 2011 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

Datum aanbesteding	Locatie	Omschrijving	Laagste Bieder	Prijs in euro, excl BTW
23.12.2010	Ham-Kwaadmechelen, Genendijk B	12 koopwoningen (nieuwbouw)	Moons nv	1.439.303,23 euro
09.02.2011	Beringen, Wulpstraat	10 koopwoningen (nieuwbouw)	Van de Kreeke	1.352.098,69 euro
04.05.2011	Beringen – Koersel, Kerkplein	12 koopwoningen (nieuwbouw)	Lamers nv	1.699.821,96 euro (woningen)
11.05.2011	Houthalen – Oost, gebied C1	7 koopwoningen & 5 huurwoningen (nieuwbouw)	Nullens Jan bvba	1.383.826,03 euro (koop 896.632,33 euro + huur 487.193,70 euro)
21.09.2011	Beringen – Koersel, Aerdeweg C	14 koopwoningen (nieuwbouw)	Hemar Construct nv	1.405.180,07 euro

6.12. Goedkeuring aanbesteding wegenis, infrastructuur en omgevingswerken

In 2011 werden geen aanbestedingen voor infrastructuurwerken goedgekeurd :

6.13. Aanduiding milieuhygiënisch onderzoek

In 2011 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

Datum bieding	Locatie	bureau	Prijs, excl BTW
07.02.2011	Ham – Kwaadmechelen, Achter de Kerk	ABO nv	1.228,34
07.02.2011	Tessenderlo, De Reydt	ABO nv	889,57
11.10.2011	Beringen – Paal, Schorheidestraat	ABO nv	826,88
11.10.2011	Beringen – Beverlo, Bivakstraat	ABO nv	822,83
11.10.2011	Zonhoven, Halveweg reeks D	ABO nv	808,17
11.10.2011	Zonhoven, Halveweg reeks E&G	ABO nv	876,62
11.10.2011	Beringen, Muizenheide reeks A	ABO nv	933,51
11.10.2011	Beringen, Muizenheide reeks B	ABO nv	876,18

6.14. Aanduiding grondsondering

In 2011 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

Datum bieding	Locatie	bureau	Prijs, excl BTW
09.05.2011	Ham – Kwaadmechelen, Achter de Kerk	Geosonda nv	1.400,00

6.15. Aanduiding tuinafsluitingen

In 2011 werden via de onderhandelingsprocedure geen gunningen goedgekeurd:

6.16. Aanduiding EPB verslaggever

In 2011 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

Datum bieding	Locatie	bureau	Prijs, excl BTW
11.04.2011	Ham – Kwaadmechelen, Achter de Kerk: 6 won'n	TDE bvba	1.500,00
11.04.2011	Ham – Kwaadmechelen, Achter de Kerk: 12 app'n	TDE bvba	3.000,00
11.04.2011	Beringen, Muizenheide reeks A: 11 woningen	TDE bvba	3.400,10
11.04.2011	Beringen, Muizenheide reeks B: 8 woningen	TDE bvba	2.650,00

6.17. Aanduiding VC verslaggever:ontwerp en verwezenlijking

In 2011 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

Datum bieding	Locatie	Bureau VC ontwerp	Prijs	Bureau VC verwez	Prijs
08.03.2011	Ham – Kwaadmechelen, Achter de Kerk	Raco bvba	0,026%	Raco bvba	0,200%
08.03.2011	Tessenderlo, De Reydt	Raco bvba	0,029%	Raco bvba	0,270%
08.03.2011	Beringen – Paal, Schorheidestraat	Raco bvba	0,039%	Raco bvba	0,220%
08.03.2011	Beringen – Beverlo, Bivakstraat	Raco bvba	0,039%	Raco bvba	0,220%
08.03.2011	Beringen, Muizenheide reeks A	Raco bvba	0,035%	Thijco bvba	0,270%
08.03.2011	Beringen, Muizenheide reeks B	Thijco bvba	0,040%	Raco bvba	0,220%
			<i>op raming- gunningsbedrag</i>		<i>op gunnings- eindbedrag</i>

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:

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 **8.230,00 euro** en niet meer dan:
32.930,00 euro voor alleenstaanden;
49.400,00 euro voor een gezin van minimum twee personen.
Deze maximumbedragen worden verhoogd met **3.290,00 euro** per persoon ten laste.

Het inkomen van de ontleners moet desgevallend worden verhoogd met :

- het inkomen van alle inwonende familieleden in dalende lijn (descendenten) met uitsluiting van de kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en minder dan 25 jaar oud zijn;
- de helft van het inkomen van alle inwonende familieleden in stijgende lijn (ouders, grootouders) uitgezonderd wanneer zij gehandicapt zijn of ten minste 65 jaar oud;
- de fictieve rente ingeval van verkoop van een eigendom vanaf 3 jaar voor de referentiedatum (enkel in geval van volle eigendom).

2. De lener mag op de referentiedatum **geen andere woning in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik** hebben dan het goed waarvoor de lening is aangevraagd.

Bijkomende voorwaarden:

- a) indien de lening bestemd is voor de renovatie, verbetering of aanpassing van de eigen woning mag het (niet-geïndexeerde) **kadastraal inkomen niet hoger zijn dan 1.487,36 euro**
- b) indien de lening bestemd is voor aankoop en renovatie van een bestaande woning moet die woning minstens **30 jaar oud** zijn.

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, de grootte van het inkomen, en de aard van de bouwverrichting.

In 2011 zijn er **46** sociale VMSW-leningen **toegekend** voor de verkoop van **50** groepsbouwwoningen. De overige **4** leningen werden elders aangegaan.
De gemiddelde rentevoet voor groepsbouw bedroeg in 2011 : **2,88 %**.

In 2011 zijn er **79** leningsakten **ondertekend** voor individuele verrichtingen.
De gemiddelde rentevoet voor individuele verrichtingen bedroeg in 2011 : **2,40 %**.

De oorspronkelijke rentevoet kan nooit meer bedragen dan de referentierentevoet, deze schommelde in 2011 tussen **3,33%** en **4,55%**.

8. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN via VOORUITZIEN

8.1. Groepsbouw

In de loop van 2011 werden 46 VMSW-leningsaktes verleden voor de verkoop van **50** groepsbouwwoningen van Vooruitzien,

8.2. Saneringsleningen

In 2011 werden **73** leningsaktes ondertekend voor een saneringslening, voor een totaal bedrag van **10.961.245,00 euro**.

8.3. Nieuwbouwleningen

Voor het bouwen van particuliere woningen werden in 2011 **2** nieuwbouwleningen ondertekend voor een bedrag van **210.000,00 euro**.

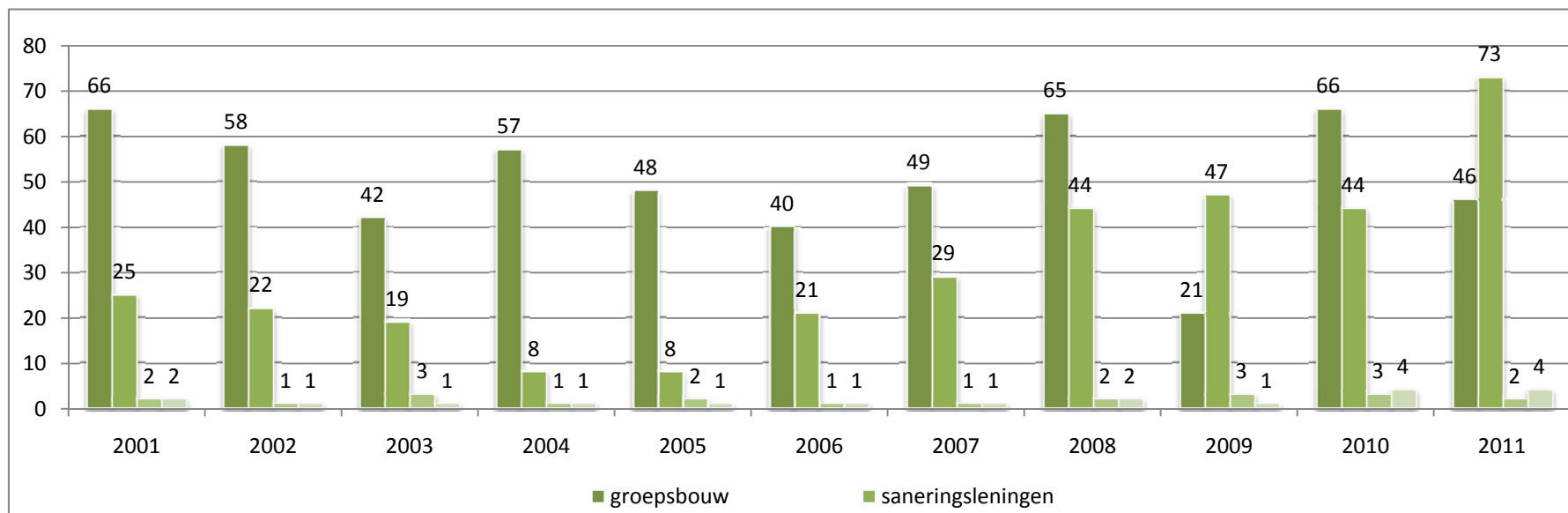
8.4. Overname onverdeelde helft bij echtscheiding

Voor de overname van een onverdeelde helft werden **4** leningen ondertekend voor een bedrag van **319.300,00 euro**.

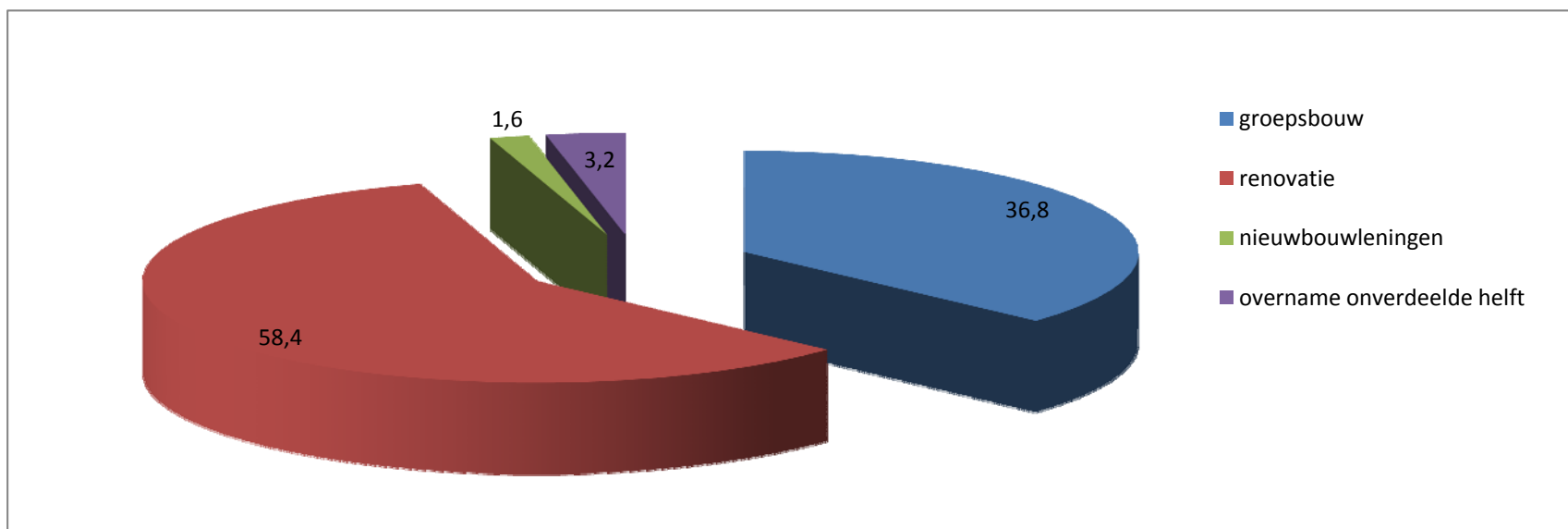
8.5. Geografische spreiding van de leningen

Gemeente	Aantal groepsbouwleningen	Aantal saneringsleningen	Aantal nieuwbouwleningen	Aantal “overname onverdeelde helft”	Totaal
Beringen	11	22	1	1	35
Ham	8	1			9
Heusden-Zolder	19	17			36
Houthalen-Helchteren		11		2	13
Leopoldsburg		5			5
Lummen	8	1		1	10
Tessenderlo		2			2
Zonhoven		2	1		3
Totaal werkgebied Vooruitzien	46	61	2	4	113
Westerlo		1			1
Halen		1			1
Kuringen		1			1
Lommel		2			2
Genk		1			1
Maasmechelen		2			2
Schulen		1			1
Lier		1			1
Dessel		1			1
Gingelom		1			1
Totaal	46	73	2	4	125

8.6. Vergelijking van het aantal leningendossiers vanaf 2001



8.7. Onderlinge verhouding volgens omzet kredietverlening in 2011



9. **WEDERINKOOP**

In 2011 heeft de raad van bestuur van Vooruitzien toestemming gegeven tot 1 wederinkoopprocedure.
De huidige eigenaars zijn 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 betaalde BTW wordt gerecupereerd.
De oorspronkelijke eigenaars betalen geen uittredingsvergoeding aan Vooruitzien. Vooruitzien verkoopt de wederingekochte woning opnieuw verder.

Adres	Oorspronkelijke prijs	Wederinkoopprijs	Nieuwe verkoopprijs
Rode Aarde 7 3945 Ham-Oostham	176.744,80 euro	183.540,46 euro	186.068,19 euro