

INHOUD

INHOUD	1
1 SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN	3
1.1 HISTORIEK.....	3
1.2 WERKGEBIED	3
1.3 RAAD VAN BESTUUR.....	4
1.4 AANDEELHOUDERS.....	6
1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VENNOOTSCHAPPEN/VERENIGINGEN.....	6
2 WETGEVING.....	7
2.1 Besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 houdende stopzetting van de subsidiëring van sociale koopwoningen en sociale kavels en houdende de aanpassing van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen (B.S. 27 januari 2016)	7
2.2 Decreet van 11 december 2015 houdende de invoering van een nieuwe regeling voor de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds (B.S. 21 december 2016)	7
2.3 Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot wijziging van artikel 55quinquies van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en tot wijziging van artikel 1 en 2 en bijlagen 1, 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (B.S. 12 januari 2016)	7
2.4 Ministerieel besluit van 23 november 2015 houdende de benoeming van de leden van de Visitatieraad, belast met de organisatie van de prestatiebeoordeling van de sociale huisvestingsmaatschappijen (B.S. 3 december 2015)	8
2.5 Besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2015 houdende wijziging van diverse bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energieverbruik en groene warmte (B.S. 13 oktober 2015)	8
3 BOUWACTIVITEITEN	9
3.1 NIEUWBOUWPROJECTEN.....	9
3.2 RENOVATIEPROJECTEN	20
3.3 AANBESTEDING – OFFERTEAANVRAAG – ONDERHANDELINGSPROCEDURE	21
3.4 OPGELEVERDE PROJECTEN.....	25
4. GEBOUWENBEHEER	27
4.1 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	27
4.2 MELDINGEN	28
4.3 VERZEKERINGEN.....	28
5 HUUR	29
5.1 HUURPRIJSPBEREKENING	29
5.2 HUURACHTERSTALLEN	31
5.3 HUURPATRIMONIUM.....	32
5.4 TOEWIJZINGEN	33
5.5 KANDIDAAT-HUURDERS	34

6	KOOP	35
6.1	INSCHRIJVINGSREGISTER	35
6.2	VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN	36
6.3	WEDERINKOPEN EN WEDERVERKOPEN VAN SOCIALE KOOPWONINGEN.....	37
6.4	VERKOOP VAN HUURWONINGEN	38
6.5	VERKOOP VAN SOCIALE KAVELS	38
7	KREDIETVERLENING – VLAAMSE WOONLENING	39
7.1	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN	39
7.2	GROEPSBOUWVERRICHTINGEN	40
8	WERKING	41
8.1	ORGANIGRAM	41
8.2	PERSONEEL	41
8.3	RAAD VAN BESTUUR	41
8.4	BEHEERSCOMITE	41
8.5	COMMUNICATIE	42
8.6	KLACHTENBEHANDELING.....	42
8.7	VISITATIERAAD	43
9	JAARREKENING	44

1 SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN

1.1 HISTORIEK

'CVBA Sociaal Wonen arro Leuven' (SWaL) is een door de 'Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen' (VMSW) erkende vennootschap onder het nummer 2360 en het resultaat van een fusie tussen de 'CVBA Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven' (S.B.K. Leuven) en de 'CVBA De Goede Haard'. Deze fusie dateert van 5 december 2006.

S.B.K. Leuven, gesticht op 3 december 1936 onder de benaming 'Samenwerkende Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom van het Arrondissement Leuven' (K.L.L.), had als hoofdactiviteit het bouwen en verkopen van sociale woningen.

De Goede Haard, gesticht op 20 augustus 1922, had als hoofdactiviteit het bouwen en verhuren en beheren van sociale woningen.

Door de fusie werden beide activiteiten ondergebracht in één onderneming, CVBA Sociaal Wonen arro Leuven (SWaL).

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 19 juni 2012 werd aan de vennootschapsvorm 'met sociaal oogmerk' toegevoegd, blijkens akte van 19 juli 2012, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 juli 2012, onder nummer 0123898.

1.2 WERKGEBIED

SWaL is actief in het ganse arrondissement Leuven.

De huurwoningen bevinden zich in de gemeenten Hoegaarden, Keerbergen, Leuven, Lubbeek, Rotselaar en Tielt-Winge.

Koopwoningen werden reeds gebouwd in alle gemeenten van het arrondissement met uitzondering van Boutersem, Geetbets, Glabbeek, Holsbeek, Huldenberg, Linter en Oud-Heverlee.



1.3 RAAD VAN BESTUUR

1.3.1 Voorzitter

Jef Van Hoof

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2019

1.3.2 Ondervoorzitter

Jaak Brepoels

Afgevaardigde voor de stad Leuven
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2018

André Le Roy

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2017

1.3.3 Leden

Wim Oeyen

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2021

Adri Daniëls

Afgevaardigde voor de gemeente Oud-Heverlee
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016

An Hermans

Afgevaardigde voor de provincie Vlaams-Brabant
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2019

Bert Valkeniers

Afgevaardigde voor de stad Tienen
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016

Willy Lambrechts

Afgevaardigde voor de gemeente Hoegaarden
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2017

Fons Lemmens

Afgevaardigde voor de gemeente Tielt-Winge
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2020

Pierre Neefs

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2017

Gilbert Pex

Afgevaardigde voor de andere aandeelhouders
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2020

Ann Geets

Afgevaardigde voor de gemeente Herent
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2021

André Van Aerschot

Afgevaardigde voor de gemeente Rotselaar
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016

Erik Vanderheiden

Afgevaardigde voor het OCMW Leuven
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2018

Liesbeth Claesen

Afgevaardigde voor de gemeente Keerbergen
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2021

Paul Van Roosendael

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2018

Marc Verheyen

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2020

1.3.4 Beheerscomité

Jef Van Hoof

Voorzitter
Benoemd door de Raad van Bestuur in de vergadering van 17/04/2007

Jaak Brepoels

Ondervoorzitter
Benoemd door de Raad van Bestuur in de vergadering van 17/04/2007

André Le Roy

Ondervoorzitter
Benoemd door de Raad van Bestuur in de vergadering van 17/04/2007

Lym De Brouwer

Directeur
Benoemd door de Raad van Bestuur sedert 08/12/2011

1.3.5 Commissaris

BB3 Revisoren Burg. CVBA

Vertegenwoordigd door Frank Bloemen
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2018.

1.4 AANDEELHOUDERS

SWaL heeft 1.792 aandelen uitgeschreven met een nominale waarde van € 25,00 per aandeel.

	AANTAL AANDELEN	NOMINALE WAARDE	GESTORT KAPITAAL PER 31/12/2015
VLAAMS GEWEST	125	3.125,00	1.089,03
PROVINCIE	133	3.325,00	1.084,94
GEMEENTEN	841	21.025,00	13.281,35
OCMW'S	112	2.800,00	1.455,30
PARTICULIEREN	481	12.025,00	7.399,63
ANDERE	100	2.500,00	2.500,00
	1.792	44.800,00	26.810,25

1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VENNOOTSCHAPPEN/VERENIGINGEN

1.5.1 Vennootschappen

1.5.1.1 NV Crédit Immobilier

SWaL bezit 109 aandelen in de NV Crédit Immobilier, Koninklijke Prinsstraat 33 te 1050 Brussel. Dit aandelenpakket komt neer op 0,0085 % van het geplaatste en volledig volgestorte kapitaal van deze vennootschap, zijnde € 640.250, verdeeld in 12.805 aandelen met een nominale waarde van € 50 elk. Het betreft een erkende sociale huisvestingsmaatschappij van het Brussels Gewest. SWaL heeft geen bestuursmandaat in deze vennootschap.

1.5.2 Verenigingen zonder winstoogmerk

1.5.2.1 VVH

SWaL is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, 't Binnenplein 2, 2600 Berchem (Antwerpen). Dit is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 87 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector verhuring en beheer) zijn aangesloten. SWaL heeft geen bestuursmandaat in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt € 2.250.

1.5.2.2 VLEM

SWaL is lid van de VLEM (Vereniging van Vlaamse Landeigendom Maatschappijen). Deze vereniging is een belangenbehartigingsvereniging waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector kredietverlening en verkoop) zijn aangesloten. SWaL heeft geen bestuursmandaat in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt € 500.

1.5.3 Lokaal Woonoverleg

In uitvoering van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode, het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007, dienen de gemeentebesturen hun regisseursrol van het lokaal woonbeleid intensiever op te nemen dan voor 2008. Zij doen dat door het organiseren van een lokaal woonoverleg.

SWaL woonde in 2015 LWO-vergaderingen bij in Bierbeek, Boortmeerbeek, Herent, Hoegaarden, Keerbergen, Kortenaken, Leuven, Lubbeek, Oud-Heverlee en Scherpenheuvel-Zichem.

2 WETGEVING

Hieronder een overzicht van de relevante en gewijzigde wetgeving uit 2015 en een korte samenvatting van de inhoud ervan. Enkel de regelgeving die een concrete impact heeft op de werking wordt besproken.

2015 was een jaar waarin veel regelgevende initiatieven werden voorbereid en een aantal ook al in (voor)ontwerp werden besproken door de Vlaamse Regering. De publicatie in het Belgisch Staatsblad van deze wijzigende regelgeving zal echter pas later in de legislatuur gebeuren.

2.1 Besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 houdende stopzetting van de subsidiering van sociale koopwoningen en sociale kavels en houdende de aanpassing van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen (B.S. 27 januari 2016)

Dit besluit werd pas in 2016 gepubliceerd en valt dus strikt genomen buiten dit jaarverslag. Het regelt onder meer de afhandeling van het stopzetten van de subsidies van sociale koopwoningen op uitvoeringsniveau. Een nieuwe manier van prefinanciering van grondaankopen voor sociale huurprojecten (nodig door het afschaffen van de subsidie verwerving) werd ook opgenomen in dit besluit.

2.2 Decreet van 11 december 2015 houdende de invoering van een nieuwe regeling voor de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds (B.S. 21 december 2016)

Initieel was het de bedoeling deze nieuwe financiering van de VMSW en het Vlaams Woningfonds (als gevolg van de consolidatie in 2014) op te nemen in het 'Programmadecreet 2016', het decreet dat met andere woorden de begroting van het komende werkjaar kadert. Dit werd echter niet weerhouden omdat dit niet als 'louter begrotingstechnisch' kon beschouwd worden. Dit was trouwens ook zo met een aantal bijkomende deadlines voor de overgangsregeling voor sociale koopwoningen.

De deadlines voor de overgangsregeling worden in de grote decreetswijziging in de loop van 2016 opgenomen. De financiering van de VMSW en het VWF waren echter urgent, en daarom werd hiervoor via parlementair initiatief een decreet aangenomen op 11 december 2015.

2.3 Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot wijziging van artikel 55quinquies van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en tot wijziging van artikel 1 en 2 en bijlagen 1, 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (B.S. 12 januari 2016)

Dit besluit werd ook pas in 2016 gepubliceerd en valt dus strikt genomen buiten dit jaarverslag. Het wijzigt een aantal elementen uit het KSH in het kader van nachtopvang voor daklozen in de winter. Woningen kunnen hiervoor ter beschikking gesteld worden en deze tellen niet mee voor de 1% verhuring buiten het stelsel. Ook zijn minimale afwijkingen van de kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode toegelaten.

2.4 Ministerieel besluit van 23 november 2015 houdende de benoeming van de leden van de Visitatieraad, belast met de organisatie van de prestatiebeoordeling van de sociale huisvestingsmaatschappijen (B.S. 3 december 2015)

2.5 Besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2015 houdende wijziging van diverse bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energieverbruik en groene warmte (B.S. 13 oktober 2015)

Dit besluit wijzigt de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van enerzijds de subsidies REG (rationeel energiegebruik) en past ook de voorwaarden aan om gebruik te kunnen maken van de subsidies voor sociale huisvesting in het kader van het Vlaams Klimaat Fonds (VKF). Vooral dat laatste budget was, mede door de te strenge voorwaarden, onderbenut. Door de wijzigingen lijkt de kans groot dat de voorziene budgetten maximaal benut zullen worden.

3 BOUWACTIVITEITEN

3.1 NIEUWBOUWPROJECTEN

3.1.1 Overzicht

	REEDS GEREALISEERD			IN VOORBEREIDING		
	HUUR	KOOP	KAVELS	HUUR	KOOP	KAVELS
Aarschot		128		7	5	
Begijnendijk		40	53	30	30	
Bekkevoort		3				
Bertem		33				
Bierbeek		42			14	
Boortmeerbeek		167		22	12	
Boutersem						
Diest		60				
Geetbets						
Glabbeek				33	28	
Haacht		165		8		
Herent		105				
Hoegaarden	10	94	18	16		
Holsbeek						
Huldenberg						
Keerbergen	47	18	29			
Kortenaken		29				
Kortenberg		18			12	
Landen		143				
Leuven	164	969	26	37	56	
Linter					6	
Lubbeek	9	125		48	48	
Oud-Heverlee				16		
Rotselaar	74	107	3	39	12	
Scherpenheuvel-Zichem		84	68			
Tervuren		190		15	30	
Tielt-Winge	44	118		60	39	
Tienen		237				
Tremelo		82	106		28	
Zoutleeuw		20			20	
TOTAAL	349	2977	303	331	340	0

De cursief gedrukte aantallen zijn nog niet definitief en kunnen bij uitwerking van het ontwerp nog wijzigen.

3.1.2 Aarschot – Roodhuisberg

stand van zaken	grondverwerving voltooid
partner	All Projects & Development (Oetingen)
voorlopig bouwprogramma	7 huurwoningen 5 koopwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	2017/2018

Het betreft een verkavelingsproject met 60 woningen dat valt onder de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid. SWaL werd door de private projectontwikkelaar gevraagd de sociale last van 12 sociale

woningen in te vullen. De grondverwerving dateert van vóór de vernietiging van het decreet grond- en pandenbeleid.

Dit project wordt ondersteund door de provincie Vlaams-Brabant met een renteloze lening voor grondverwerving ten bedrage van 240.000,00EUR.

In 2016 zal SWaL voor dit project een architect aanduiden.

3.1.3 Begijnendijk – Everbeur

stand van zaken	schetsontwerp
voorlopig bouwprogramma	30 huurwoningen 30 koopwoningen
ontwerper	GVE (Bertem)
planning start der bouwwerken	nog niet gekend

Het project loopt vertraging op omdat Ruimte & Erfgoed tot 2013 een tweede volwaardige ontsluiting naar de Liersesteenweg toe vroeg, maar de toelating tot ontsluiting via de Liersesteenweg (gewestweg) geweigerd werd door AWV (Agentschap Wegen en Verkeer).

In 2014 meldde Ruimte & Erfgoed dat een tweede volwaardige ontsluiting niet meer nodig was en werd in overleg met de gemeente beslist de ontsluiting van het project via de bestaande verkaveling te voorzien.

AWV adviseerde om de Waterstraat af te sluiten, maar de gemeenteraad ging hier niet mee akkoord.

In 2015 was er opnieuw een overleg met de gemeente en AWV naar aanleiding van de ontwikkeling van twee nieuwe private verkavelingen die aansluiten op het project. AWV gaat uiteindelijk toch akkoord met een tweede volwaardige ontsluiting via de Liersesteenweg op voorwaarde dat de ontsluiting van de nieuwe private verkaveling langs de steenweg wordt geschrapd en via het project van SWaL wordt omgeleid. SWaL start het ontwerp opnieuw op en heeft de architect gevraagd het ontwerp stedenbouwkundig te herbekijken.

3.1.4 Bierbeek – De Wip

stand van zaken	grondverwerving
partners	SHM Dijledal Interleuven
voorlopig bouwprogramma	14 koopwoningen
ontwerper	LANDarchitecten (Landen) bureau voor architectuur en planning (Heverlee)
planning start der bouwwerken	nog niet gekend

Interleuven heeft reeds onteigend, maar de onteigenden gaan in beroep. Initieel zouden de gronden door Interleuven worden verworven tegen een 30à40€/m², de onteigeningsvergoeding bedroeg echter 150€/m² en de onteigende eigenaars gaan hierin tegen in beroep. De vraag stelt zich of het nog haalbaar en betaalbaar is voor de sociale koper om deze gronden te verwerven.

Een bijkomende vraagstelling inzake haalbaarheid en betaalbaarheid voor de sociale koper is de afschaffing van de subsidies voor sociale koopwoningen en de onduidelijkheid welke lopende koopprojecten nog wel in aanmerking komen voor subsidies.

In 2015 werden de subsidies voor koopwoningen geschrapd en stond het project niet op de overgangsl lijst, maar er zou wel nog infrastructuursubsidie voor gemengde projecten. Zodra de modaliteiten voor eventuele infrastructuursubsidie bekend zijn, kan er worden bekeken of het project financieel haalbaar is.

3.1.5 Boortmeerbeek – Sijsjeslaan

stand van zaken	schetsontwerp
partners	familie Torfs (Boortmeerbeek)
voorlopig bouwprogramma	22 huurwoningen 12 koopwoningen
ontwerper	Gdesignngroup (Aarschot) (vroegere GVE)
planning start der werken	nog niet gekend

Het betreft gronden in eigendom van SWaL gelegen in woonuitbreidingsgebied. Ruimte & Erfgoed vroeg een inrichtingsplan van het hele WUG, ook de gronden niet in eigendom van SWaL, maar in private eigendom. In samenspraak met de private partner werd in 2012 een inrichtingsplan opgemaakt waarin 34 sociale woningen en een sociale last van 4 woningen werd opgenomen.

In 2013 werd door de private partner een principiële akkoord bij de deputatie aangevraagd en verkregen voor het aansnijden van zijn eigendom gelegen in het WUG. Door de vernietiging van de sociale last in het decreet grond- en pandenbeleid dienden er nieuwe afspraken worden gemaakt met de private partner over de 4 woningen die nu niet meer dienden bestemd te worden als sociale last, maar privaat konden ontwikkeld worden.

In 2015 werd er een samenwerkingsovereenkomst tussen VMSW, SWaL, private partner (familie Torfs) en gemeente voor de infrastructuur (voor de 34 sociale woningen van SWaL en de 4 private woningen) opgemaakt.

3.1.6 Diest – Molenstede/Diesterestraat

Het betreft gronden in eigendom van SWaL met een oppervlakte van ± 9 ha en gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het decreet grond- en pandenbeleid staat toe dat de gronden in hun totaliteit worden aangesneden, maar gezien de grootte van het project wordt er eerst best een stedenbouwkundige studie / inrichtingsplan opgemaakt.

De stad Diest is geen voorstander van dit project gezien de ligging buiten het centrum en de naburigheid van het militair vliegveld van Schaffen.

3.1.7 Glabbeek – De Melkroos

stand van zaken	grondverwerving /voorontwerp
voorlopig bouwprogramma	33 huurwoningen 28 koopwoningen
ontwerper	BOB361 (Brussel)
planning start der bouwwerken	nog niet gekend

Het project heeft een oppervlakte van 2 ha 11 a 18 ca en is gelegen in het centrum van Glabbeek. De gronden dienden onteigend te worden en de gemeente Glabbeek heeft deze onteigening gecoördineerd. Vlaams minister van Bestuurszaken en Binnenlands Bestuur heeft op 7/11/2013 aan de gemeente Glabbeek de machtiging tot onteigening verleend. De opdracht tot effectieve verwerving van de gronden is gegeven aan Vastgoedtransacties (vroegere Comité tot Aankoop).

3.1.8 Haacht – Gerzevien/Rijmenamsesteenweg

stand van zaken	in uitvoering
partners	SHM Volkswoningbouw All Projects & Development (Oetingen)
definitief bouwprogramma	20 koopwoningen
ontwerper	Imbrechts (Herent)
bestelbedrag	€ 2.795.186,65

uitvoeringstermijn	480 kalenderdagen
aannemer	DCA
startdatum	04/11/2013
einddatum	28/02/2015
termijnverlenging	30 dagen
verrekeningen	€-35.459,85
herziening lonen en materialen	€-6.488,71
bouwkost	€ 2.746.617,25
Aantal woningen verkocht in 2015	18 (overige 2 in opmaak)

3.1.9 Haacht – Nuytsstraat

stand van zaken	grondruil
voorlopig bouwprogramma	8 huurwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	nog niet gekend

Er is een akkoord tussen SWaL en de projectontwikkelaar voor een grondruil met gesloten beurzen. De restgronden aan de Nuytsstraat in eigendom van SWaL kunnen geruild worden voor grond geschikt voor een realisatie van 8 huurwoningen.

In 2015 heeft de projectontwikkelaar een verkavelingvergunning voor dit project aangevraagd.

3.1.10 Hoegaarden – Brouwerij Lories

stand van zaken	grondverwerving voltooid
voorlopig bouwprogramma	12/16 huurwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	2017/2018

Het betreft een verkavelingsproject waarin de projectontwikkelaar Markant Wonen (Beringen) bereid is tot een vrijwillige 'sociale last'.

In 2015 werden deze gronden aangekocht.

3.1.11 Kortenberg – Hof van Sint Elisabeth

stand van zaken	schetsontwerp
definitief bouwprogramma	12 koopwoningen
ontwerper	A2D-architects (Tervuren)
planning start der bouwwerken	2017/2018

In 2014 werd een verkavelingaanvraag voor het project ingediend, maar werd deze vergunning geweigerd door de gemeente. De redenen tot weigering konden worden opgedeeld in enerzijds opmerkingen op het infrastructuurontwerp en anderzijds opmerkingen op de densiteit van het project.

Het infrastructuurontwerp werd bijgestuurd als ook de densiteit verlaagd van 14 woningen naar 12 woningen hoewel volgens SWaL een densiteit van 14 woningen nog steeds stedenbouwkundig verantwoord in het project, maar het eens zo belangrijk is dat een project ondersteund en gedragen is vanuit het gemeentebestuur.

In 2015 waren er verdere besprekingen met de gemeente en was er ook een extra infovergadering en wordt het project nu positiever onthaald. In 2016 zal een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning worden voorbereid en ingediend.

3.1.12 Leuven (Kessel-Lo) – Centrale Werkplaatsen

stand van zaken	fase 1 – uitgevoerd fase 2 – aanbesteding
definitief bouwprogramma	fase 1 - 53 koopwoningen fase 2 - 21 koopwoningen
ontwerper	Nero (Gent)
startdatum	fase 1 - 17/02/2014 fase 2 – maart 2016
bestelbedrag	fase 1 - € 7.376.700,03
ramingsbedrag	fase 2 - € 2.719.305,77
uitvoeringstermijn	fase 1 - 600 kalenderdagen fase 2 - 470 kalenderdagen
aannemer	fase 1 - TV Dethier-Keulen fase 2 – nog niet bevestigd
voorzien e inddatum	fase 1 - 10/10/2015 fase 2 – juli/aug 2017
termijnverlenging	fase 1 - geen
verrekeningen	fase 1 € -45.791,59
herziening lonen en materialen	Fase 1 € -12.792,28
Totale bouwkost	fase 1 - € 7.435.283,90

Dit project wordt gedeeltelijk gesubsidieerd via middelen van het Stedenfonds van de stad Leuven.

3.1.13 Leuven (Kessel-Lo) – Vlierbeekveld

stand van zaken	fase 1 – uitgevoerd fase 2 – uitgevoerd fase 3 - schetsontwerp
partners	SHM Dijledal AGSL
definitief bouwprogramma	18 huurwoningen 79 koopwoningen (fase 1 22w en fase 2 37w) 26 kavels
ontwerpers	fase 1 - Desmedt Architecten (Leuven) fase 2 - T'Jonck-Nilis (Leuven) fase 3 - T'Jonck-Nilis (Leuven)
startdatum	fase 1 – 03/02/2014 fase 2 – 03/02/2014 fase 3 – nog niet gekend
bestelbedrag	fase 1 - € 2.257.916,23 fase 2 - € 3.836.259,97
uitvoeringstermijn	fase 1 - 450 kalenderdagen fase 2 - 480 kalenderdagen
aannemer	fase 1 - Hemar Construct fase 2 - Hoedemakers
voorzien e inddatum	fase 1 - 29/04/2015 fase 2 - 29/05/2015
termijnverlenging	fase 1 - geen fase 2 - geen
verrekeningen	fase 1 - € 1.598,49 fase 2 - € -2.390,11
herziening lonen en materialen	fase 1 - € 7.163,98 fase 2 - € 6.645,27
bouwkost	fase 1 - € 2.266.678,70 fase 2 - € 3.840.521,77

Dit project wordt gedeeltelijk gesubsidieerd via middelen van het Stedenfonds van de stad Leuven.

3.1.14 Leuven (Heverlee) – Zwaluwenlaan

stand van zaken	Uitvoering
definitief bouwprogramma	8 huurwoningen 15 koopwoningen
ontwerper	LAND-architecten (Landen) Bureau voor Architectuur en Planning (Heverlee)
bestelbedrag	€ 2.794.757,90
uitvoeringstermijn	470 kalenderdagen
aannemer	Wienen NV
startdatum	26/01/2015
einddatum	09/05/2016
termijnverlenging	niet van toepassing
verrekeningen	34.566,14
herziening lonen en materialen	-17.920,31
voorlopige bouwkost koopwoningen	€ 2.776.837,59

Dit project wordt ondersteund door de provincie Vlaams-Brabant met een tegemoetkoming ten bedrage van 188.500,00 EUR.

Dit project wordt gedeeltelijk gesubsidieerd via middelen van het Stedenfonds van de stad Leuven.

3.1.15 Leuven (Wilsele) – Eikenbergstraat/Roeselbergdal

stand van zaken	uitgevoerd
definitief bouwprogramma	11 huurwoningen 21 koopwoningen
ontwerper	HONK-architecten (Wilsele) (contract tot 15/03/2012) A2D architecten (Tervuren) (contract vanaf 15/03/2012)
Effectieve startdatum	06/01/2014
bestelbedrag	€ 4.135.021,81
uitvoeringstermijn	480 kalenderdagen
aannemer	Driessen nv
Theoretische startdatum	02/12/2013
einddatum	10/07/2015
termijnverlenging	105
verrekeningen	€ -66.972,80
herziening lonen en materialen	€ -2.869,80
totale bouwkost koopwoningen	€ 2.608.670,39

Dit project wordt ondersteund door de provincie Vlaams-Brabant met een tegemoetkoming ten bedrage van 198.000,00 EUR en een renteloze lening voor grondverwerving ten bedrage van 240.000,00EUR.

3.1.16. Leuven (Heverlee) – E. Ruelenspark

stand van zaken	intentie
partner	Stad Leuven OCMW Leuven
voorlopig bouwprogramma	vervangingsbouw met minstens 34 huurwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	nog niet gekend

Deze woningen werden gebouwd in 1966 en zijn zodanig verouderd dat in 2012 het bestuur besliste om deze woningen niet opnieuw te verhuren bij opzeg.

In 2014 werd een aanvraag ingediend voor de stedenbouwkundige vergunning van de gefaseerde sloop van de 34 woningen in het Ruelenspark. Na overleg met Stad Leuven werd beslist om de aanvraag terug in te trekken en werd in overleg met alle betrokken actoren de opmaak van een masterplan voor de site en omgeving opgestart.

In 2015 werd de opdracht gegeven aan architecten AST 77 om een inrichtingsplan op te maken op basis waarvan verdere besprekingen met Stad Leuven kunnen gebeuren voor de opmaak van een RUP voor de site.

3.1.17 Linter – Droogstraat

stand van zaken	grondverwerving voltooid
partner	Danneels (Duffel)
voorlopig bouwprogramma	6 koopwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	2017/2018

Het betreft een verkavelingsproject dat valt onder de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid. SWaL werd door de private projectontwikkelaar gevraagd de sociale last met 6 sociale woningen in te vullen. De afspraken betreffende de grondverwerving dateren dus van vóór de vernietiging van het decreet grond- en pandenbeleid, maar de projectontwikkelaar wenst de afspraken na te komen. In 2015 werden deze gronden aangekocht.

3.1.18 Lubbeek – Hazeput/Uilekot

stand van zaken	wedstrijdontwerp
voorlopig bouwprogramma	48 huurwoningen 48 koopwoningen
ontwerper	Quiryne-Jacobs (Genk)
planning start der bouwwerken	2017/2018

De bouwwerken kunnen pas starten als de collectorwerken van Aquafin voltooid zijn en hierdoor de afwateringsproblemen opgelost worden, deze werken zijn gestart in 2015.

In 2015 werd het project in overleg met de gemeente stedenbouwkundig bijgestuurd.

In 2016 zal de ontwerper infrastructuur worden aangesteld en het effectief bouwprogramma worden opgemaakt en uitgewerkt rekening houdend met het wegvallen van de koopsubsidies.

3.1.19 Oud-Heverlee (Sint-Joris-Weert) – Neerveldstraat

stand van zaken	grondverwerving
definitief bouwprogramma	8 huurwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	nog niet gekend

Het betreft een verkavelingsproject waarin de projectontwikkelaar Novus (Brugge) bereid is tot een vrijwillige 'sociale last'.

In 2015 heeft de projectontwikkelaar een verkavelingvergunning voor dit project aangevraagd.

3.1.20 Oud-Heverlee (Sint-Joris-Weert) – Overwegstraat/Klein Neerveld

stand van zaken	gunning
definitief bouwprogramma	8 huurwoningen
ontwerper	Bruggeman (Oud-Heverlee) i.s.m. WAWarchitecten
planning start der werken	maart 2016
ramingsbedrag	€ 1.109.283,98
uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen
aannemer	nog niet bekend
einddatum	mei/juni 2016
termijnverlenging	niet van toepassing
verrekeningen	nog niet bekend
herziening lonen en materialen	nog niet bekend

Dit project wordt ondersteund door de provincie Vlaams-Brabant met een renteloze lening voor grondverwerving ten bedrage van 240.000,00EUR.

In 2014 werd de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het project, tegen deze vergunning werd door buurtbewoners beroep aangetekend bij de deputatie, maar door een procedurefout werd dit beroep onontvankelijk verklaard.

3.1.21 Rotselaar (Werchter) – Nieuwe Baan

stand van zaken	grondverwerving
voorlopig bouwprogramma	24 huurwoningen 12 koopwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der werken	nog niet gekend

Dit project wordt ondersteund door de provincie Vlaams-Brabant met twee renteloze leningen voor grondverwerving ten bedrage van 2x 240.000,00EUR.

In 2016 zal SWaL een architect aanduiden voor dit project.

3.1.22 Rotselaar (Werchter) – Bergzicht

stand van zaken	grondverwerving
voorlopig bouwprogramma	15 huurwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der werken	nog niet gekend

Dit is een project kleinschalig wonen dat kadert in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen van de provincie Vlaams-Brabant.

3.1.23 Scherpenheuvel-Zichem – Stenen Molen

stand van zaken	uitgevoerd
partners	SHM Diest-Uitbreiding PMIC
definitief bouwprogramma	11 koopwoningen
ontwerper	Axis-architecten (Hasselt)
bestelbedrag	€ 1.386.710,81
uitvoeringstermijn	420 kalenderdagen
aannemer	Gemoco
startdatum	03/02/2014
einddatum	29/03/2015

termijnverlenging	geen
verrekeningen	€ - 829,40
herziening lonen en materialen	€ - 5.011,05
bouwkost koopwoningen	€ 1.380.870,76

3.1.24 Tervuren (Vossem) – Keiberg/Kleine Ham

stand van zaken	schetsontwerp
voorlopig bouwprogramma	15 huurwoningen 30 koopwoningen
ontwerper	A2D (Tervuren)
planning start der werken	nog niet gekend

De realisatie van het project is gekoppeld aan de aanleg van een gescheiden riolering in de Stationstraat welke pas in 2019 is voorzien.

Een eventuele gefaseerde realisatie is misschien wel haalbaar en bespreekbaar voor de gemeente op voorwaarde dat er dan tijdelijk extra gebufferd wordt ter ontlasting van de huidige riolering in de Stationstraat.

3.1.25 Tielt-Winge – Solveld

stand van zaken	wedstrijdontwerp
voorlopig bouwprogramma	52 huurwoningen 30 koopwoningen
ontwerper	Arte-Stabo
planning start der werken	2017

Dit project wordt ondersteund door de provincie Vlaams-Brabant met een renteloze lening voor grondverwerving ten bedrage van 240.000,00EUR.

In 2015 is een ontwerper infrastructuur aangeduid en is het voorontwerp opgestart.

In 2016 zal de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd worden.

3.1.26 Tielt-Winge (Sint-Joris-Winge) – Perklaan/Glabbeeksesteenweg

stand van zaken	gegund
voorlopig bouwprogramma	8 huurwoningen 9 koopwoningen
ontwerper	LANDarchitecten (Landen)
planning start der werken	2016
Bestelbedrag	€ 1.833.598,40
startdatum	23/11/2015 – uitgesteld door probleem infrastructuur
uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen
aannemer	Hemar Construct
einddatum	+/- juli 2017
termijnverlenging	nog niet juist bekend
verrekeningen	Nog niet bekend
herziening lonen en materialen	Nog niet bekend

Dit project wordt ondersteund door de provincie Vlaams-Brabant met een renteloze lening voor grondverwerving ten bedrage van 240.000,00EUR.

3.1.27 Tienen - Breisemveld

Het betreft gronden in eigendom van SWaL met een oppervlakte van 11 ha 40 ca en gelegen in woonuitbreidingsgebied (WUG) Breisemveld.

In 2009 werd in opdracht van de VMSW door studiebureau Vectris een stedenbouwkundige studie opgemaakt. Met deze studie kon SWaL echter niet akkoord gaan aangezien de studie een te lage woningdichtheid voorschreef.

Het planningsproces van de afbakening van het 'kleinstedelijk gebied Tienen' voorzag om een deel (1,5 ha) van deze gronden te herbestemmen van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied. Hierop reageerde SWaL in 2008 reeds met een bezwaarschrift.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek van het PRUP kleinstedelijk gebied Tienen diende SWaL opnieuw een bezwaarschrift in.

Op 23/11/2012 werd het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Tienen' gepubliceerd. Bij de opmaak van het PRUP volgde de PROCORO het standpunt in het bezwaarschrift van SWaL met name de schrapping van het woonuitbreidingsgebied uit het PRUP en werd het PRUP in die zin aangepast.

De stad Tienen heeft vervolgens in 2013 studie opgestart om het gewenst stedelijk gebiedbeleid in het kader van het afbakeningsproces verder te verfijnen en op een kwalitatieve wijze te werken aan haar woonbeleid. Deze studie dient een duidelijk beeld te geven van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de realisatie van bijkomende woongelegenheden op het grondgebied van de stad Tienen, zowel in het centrum als in de woonuitbreidingsgebieden en dus ook de gronden van SWaL.

Als verdere uitwerking van bovenvermelde studie wenst stad Tienen een volledig stedenbouwkundige studie van WUG Breisemveld dus zowel de gronden in eigendom van SWaL, Interleuven, Stad/OCMW Tienen en enkele private eigenaars.

VMSW is bereid om deze stedenbouwkundige studie te trekken voor de verschillende partners. De ligging van de hoogspanningslijnen over het WUG zal dit ontwerp bemoeilijken, als ook het gegeven dat de ontwikkeling van Breisemveld voorlopig niet prioritair is voor Stad Tienen en waarschijnlijk gefaseerd zal dienen worden gerealiseerd.

De voorwaarde van VMSW is dat een eerste uitwerking van deze studie goedgekeurd wordt door de gemeenteraad in Tienen. Helaas zijn de meningen daaromtrent verdeeld en is er tot op heden nog geen goedkeuring gegeven.

In 2015 liet Elia weten dat de kans bestaat dat de centrale hoogspanningslijn verwijderd zou worden wegens herinrichting van hen.

SWaL wacht op het standpunt van de stad Tienen en op meer zekerheid inzake het verwijderen van de centrale hoogspanningslijn aangezien dit een grote impact heeft op de mogelijke ontwikkeling.

3.1.28 Tremelo – Gaston De Vadderlaan

stand van zaken	in uitvoering
definitief bouwprogramma	28 koopwoningen
ontwerper	AEEN architecten (Tremelo)
bestelbedrag	€ 3.082.284,42
uitvoeringstermijn	500 kalenderdagen
aannemer	Hemar Construct
startdatum	10/11/2015
voorzien e einddatum	24/03/2017
termijnverlenging	Niet van toepassing
verrekeningen	Nog niet gekend
herziening lonen en materialen	€-2.848,98

3.1.29 Tremelo – Beekvenne

In 2012 kocht SWaL gronden gelegen in woonuitbreidingsgebied met een oppervlakte van 2 ha 69 a 88 ca. Het decreet grond- en pandenbeleid staat toe dat de gronden in hun totaliteit worden aangesneden, maar gezien de grootte van het project wordt er eerst best een stedenbouwkundige studie / inrichtingsplan opgemaakt. De ontwikkeling van deze gronden is niet prioritair voor de gemeente Tremelo.

In 2014 werd de vervallen woning op het perceel langs de straat waarop een verkrottingsheffing gold, gesloopt en werden de bomen die een overlast waren voor de aanpalende percelen en straat geroid.

3.1.30 Zoutleeuw (Budingén) – Bungenveld

stand van zaken	in uitvoering
partners	SHM Sociale Woningen regio Landen (32 huurwoningen)
definitief bouwprogramma	20 koopwoningen (mogelijke uitbreiding 20 koopwoningen)
ontwerper	Driewerf Architectuur (Tienen)
bestelbedrag totale aanneming	€ 6.999.611,47
bestelbedrag koopwoningen	€ 2.497.851,25
uitvoeringstermijn totale aanneming	550 kalenderdagen
aannemer	Nys-Driesen NV
startdatum	01/08/2012

De uitvoering van het project ging in 2012 ten gevolge van een stakingsbevel met vertraging van start.

In 2013 werd de aannemer in gebreke gesteld aangezien de werken niet verliepen zoals het hoort.

In 2014 werd een gerechtsdeskundige aangesteld omdat de werken nog steeds niet verliepen zoals het hoort. De opdracht van de gerechtsdeskundige omvat het begeleiden van het verdere verloop van de werken met als resultaat een voorlopige oplevering.

In 2015 werden de werken voorlopig opgeleverd, maar werden niet alle werken aanvaard. Eind 2015 is er eindelijk zicht op een minnelijke regeling zodat de werken in 2016 uiteindelijk definitief kunnen worden opgeleverd.

3.2 RENOVATIEPROJECTEN

SWaL is als goede huisvader verplicht haar huurpatrimonium te beheren en dus ook te onderhouden en te renoveren. Hiervoor hanteert SWaL een renovatieplanning waar zowel werken in kader van groot onderhoud (voorzieningen) als renovatiewerken (investeringen) in opgenomen zijn.

Een bijkomende doelstelling voor de sociale huisvestingssector is het realiseren van een aantal renovaties inzake energetische verbeteringen tegen 2020. Deze doelstelling betekent voor de sociale huisvestingssector dat er bijkomende budgettaire middelen nodig zijn om deze renovaties te realiseren. De aankondiging van een 'renovatiestop' op 6 maart 2012 door minister Freya Van den Bossche schetst duidelijk dat de sector de komende jaren voor een doelstelling staat waarvoor binnen het huidige budgettaire kader eigenlijk geen ruimte is. Dankzij de ondersteuning van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de provincie Vlaams-Brabant zijn een aantal energetische renovaties toch financieel haalbaar voor SWaL en konden dan ook worden uitgevoerd.

3.2.1 Vernieuwen daken huurpatrimonium SWaL

renovatieprogramma	Ter Bank (Heverlee) – 68 woningen Wingeveld (Tielt-Winge) – 18 woningen
raming	€1.243.789,10
ontwerper	Axis-architecten & ingenieurs cvba
stand van zaken	in uitvoering
bestelbedrag	€ 1.243.789,10
uitvoeringstermijn	140 kalenderdagen
aannemer	Van Severen
aanbesteding	09/04/2015
startdatum	09/11/2015
voorzien e einddatum	28/03/2016
termijnverlenging	Niet van toepassing
verrekeningen	Nog niet gekend
herziening lonen en materialen	€-6.661,39

Dit project wordt ondersteund door de Provincie Vlaams-Brabant met een renteloze renovatielening ten bedrage van € 1.244.855,14.

3.2.2 Vernieuwen buitenschrijnwerk Sint-Maartensdal Lubbeek

renovatieprogramma	Sint-Maartensdal (Lubbeek) – 6 woningen
raming	€ 69 365,57
ontwerper	eigen beheer
planning start der bouwwerken	April 2015
bestelbedrag	€ 69.365,57
uitvoeringstermijn	140 kalenderdagen
aannemer	Van Pellicom Bouwbedrijf
aanbesteding	09/04/2014
startdatum	20/01//2015
einddatum	19/05/2015
termijnverlenging	Niet van toepassing
verrekeningen	€ 987,00
Herziening lonen en materialen	€ 0,00
Totaal renovatiekost	€ 70.352,57

Dit project wordt ondersteund door de Provincie Vlaams-Brabant met een renteloze renovatielening ten bedrage van € 83.605,50.

3.3 AANBESTEDING – OFFERTEAANVRAAG – ONDERHANDELINGSPROCEDURE

3.3.1 Tremelo, De Vadderlaan - Archeologie

In de stedenbouwkundige vergunning werd een archeologische prospectie opgelegd.

Deze prospectie komt in aanmerking voor 100% subsidie door het Vlaams Gewest, SWaL dient de werken wel voor te financieren.

Op 26/9/2014 werd reeds een prijsaanvraag verstuurd aan 11 firma's. Enkel de firma Fodio en Studiebureau archeologie hadden toen een offerte ingediend. De firma BAAC (6) liet weten momenteel geen tijd te hebben.

De firma Monument Van de Kerkhove (9) niet gespecialiseerd te zijn in booronderzoek.

De beslissing om te gunnen aan de laagste inschrijver Fodio uit Wijnegem, werd voorgelegd aan het Beheerscomité op 13/11/2014 en goedgekeurd. Het bedrag van de offerte bedroeg € 6.730,50.

Bij nazicht van de gunning door VMSW bleek echter dat een belangrijke post niet was opgenomen in de meetstaat, nl archeologische boringen en proefputten. Een nieuwe prijsaanvraag was noodzakelijk en werd verstuurd naar BAAC, Fodio en studiebureau archeologie op 19/12/2014.

Volgende firma's bezorgden een offerte:

- | | | |
|----|--|--------------------------|
| 1. | BAAC Onderzoeks- en adviesbureau, Assenede | 24.130,00 EUR, excl btw. |
| 2. | Fodio, Wijnegem | 18.455,00 EUR, excl btw. |
| 3. | Studiebureau Archeologie, Kessel-Lo | 15.967,50 EUR, excl btw. |

De opdracht werd gegund aan de firma 'Studiebureau Archeologie'.

3.3.2 Tielt-Winge, Solveld - Ontwerper

Op basis van een beperkte offerteaanvraag is een ontwerpteam aangeduid. Het ontwerpteam staat in voor de studie architectuur, stabiliteit, technieken en de EPB-verslaggeving

Er was een selectieronde en een gunningsronde.

Deze kandidaten (5 teams) werden uitgenodigd voor de gunningsronde:

- TEEMA, Zwaantjeslei 5, 2930 Brasschaat
- URA, Stalingradlaan 100, 1000 Brussel
- STABO – ARTE, Remylaan 2B, 3018 Leuven
- BOB361, Poincarélaan 29, 1070 Brussel
- LANDARCHITECTEN, Grote Steenweg 104, 3400 Landen

De opdracht werd uiteindelijk gegund aan Stabo-Arte

3.3.3 Leuven, Centrale Werkplaatsen fase 2 - Aannemer

Bouw van 21 koopwoningen

Planning:	start 1 ^e kwartaal 2016
Openbare aanbesteding:	12/10/2015
Publicatiedatum:	27/08/2015 (e-Notification) en 11/09/2015 editie 37 (Bouwkronek)
Raming:	2.719.305,77EUR
Maximumprijs VMSW:	2.874.255,28EUR

Nr.	Inschrijver	Gemeente van de inschrijver	Rangschik. inschrijvingsbedrag (euro) incl. korting	Bedrag voor toewijzing (euro)
1	DETHIER nv	Alken	2.935.427,61	2.935.414,94

2	THV VANDEKERKHOF nv – JAN NULLENS bvba	Bocholt - Bree	3.060.000,19	3.081.723,29
---	---	----------------	--------------	--------------

De werken werden gegund aan de firma 'Dethier nv'.

3.3.4 Tielt-Winge, Perklaan - Aannemer

Bouw van 9 koopwoningen en 8 huurwoningen

Planning: start 3^e kwartaal 2015 – 4^e kwartaal 2015

Openbare aanbesteding: 18/05/2015

Publicatiedatum: 03/04/2015

Raming: 1.990.460,00EUR

Maximumprijs VMSW: 2.198.155,92EUR

Nr.	Inschrijver	Gemeente van de inschrijver	Rangschik. inschrijvingsbedrag (euro)	Bedrag voor toewijzing (euro)
1	Hémar Construct	Borgloon	1.825.853,65	1.833.598,40
2	Nys-Driesen	Dessel	2.252.934,34	2.257.318,70
3	Hoedemakers	Hasselt	2.106.466,96	2.105.995,68
4	Driessen	Maasmechelen	2.306.577,95	2.304.523,44
5	Gemoco	Bilzen	2.009.195,83	2.016.862,19
6	Wienen	Zutendaal	2.105.697,04	2.116.624,23
7	Bouwbedrijf Meekers	Tongeren	2.204.146,50	2.200.990,66

De werken werden gegund aan de firma 'Hemar Construct'.

3.3.5 Tremelo, De Vadderlaan - Aannemer

Bouw van 28 koopwoningen

Planning: start 4e kwartaal 2015, 1e kwartaal 2016

Openbare aanbesteding: 22/06/2015

Publicatiedatum BDA: 15/05/2015

Raming: 3.414.015,32 EUR

Maximumprijs VMSW: 3.231.950,69 EUR

Nr.	Inschrijver	Gemeente van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag (euro)	Bedrag voor toewijzing (euro)
1	Dethier nv	Alken	€ 3.794.148,71	3.765.725,38
2	Hemar Construct	Borgloon	€ 3.093.438,14	3.082.284,42
3	Driessen	Maasmechelen	€ 3.434.815,31	3.421.281,23
4	Hoedemakers nv	Hasselt	€ 3.453.448,92	3.420.925,53
5	DCA	Beerse	€ 3.278.000,00	3.262.941,82
6	Gemoco	Bilzen	€ 3.199.666,46	3.196.856,06
7	Postelmans - Frederix	Beringen	€ 3.958.540,52	Uitgesloten
8	THV Sogiaf - Gillion	Kontich - Brussel	€ 3.276.000,00	3.273.283,35

De werken werden gegund aan de firma 'Hemar Construct'.

3.3.6 Renovatiewerken huurpatrimonium SWaL

Begin 2011 werd aan de firma Renotec NV (Geel) via een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking de opdracht voor renovatiewerken aan het huurpatrimonium voor een periode van 3 jaar gegund. Deze overeenkomst startte op 1/3/2011 en omvatte alle aard van renovatiewerken en de omvang van de werken varieerde van herstelling/onderhoudswerken tot renovatiewerken.

De samenwerking verliep zeer goed, maar begin 2014 meldde Renotec dat als er opnieuw een aanbesteding zou zijn, men niet meer zou meedingen aangezien het onder de huidige formule niet rendabel zou zijn.

Na evaluatie werd beslist om de opdracht opnieuw uit te schrijven, maar enkel voor allerhande renovatiewerken en niet meer voor herstelling/onderhoudswerken aangezien. Deze werken zijn vaak zo klein van aard dat tijdens de duur van de overeenkomst vaak sneller en makkelijker afspraken konden gemaakt worden met een plaatselijke kleine aannemer/klusjesman tegen aanvaarde factuur.

Publicatie BDA: 03/02/2015

Aanbesteding: 11/03/2015

Onderhandeling inschrijvers: 16/03/2015

Duur opdracht: 4 jaar

De offertes werden geëvalueerd op volgende gunningcriteria in dalende rangorde van belangrijkheid:

1. eenheidsprijzen (50%)
2. gewaarborgde starttermijn en uitvoeringstermijn voor de welbepaalde deelopdracht, zijnde een totaalrenovatie van een woning (35%)
3. de met de uitvoering van dit soort van werken opgedane ervaring (15%)

met als resultaat de economisch voordeligste offerte.

Na beraadslaging van de beoordelingscommissie behaalden de inschrijvers onderstaande scores..

Overzicht inschrijvers

	CRITERIUM 1	CRITERIUM 2	CRITERIUM 3	TOTAAL
	50	35	15	100
VAN BILSEN MAURICE BVBA Houthalen	39.31	17.5	15	71.81
IN RE BO BVBA Wilsele	49.62	11.50	15	76.12
RENOTEC BVBA Geel	38.45	17	15	70.45
VAN DE KREEKE BVBA Halen	47.81	35	15	97.81

De opdracht werd gegund aan de firma 'Van de Kreeke bvba'.

3.3.7 Oud-Heverlee, Overwegstraat - Aannemer

Bouw van 8 huurwoningen

Planning: start 1^e kwartaal 2016

Openbare aanbesteding: 12/11/2015

Publicatiedatum BDA: 02/10/2015

Raming: 1.109.283,98 EUR

Maximumprijs VMSW: 1.148.184,30 EUR

Procedure nog niet afgerond op 31/12/2015.

3.3.8 Vernieuwen daken huurpatrimonium SWaL

Vernieuwen en isoleren van hellende en platte daken van 86 huurwoningen in Wingeveld (Tielt –Winge) en Ter Bank (Heverlee)

Planning: start 3^e kwartaal 2015
Openbare aanbesteding: 09/04/2015
Publicatiedatum: 13/03/2015
Raming: 1.499.290,72EUR

Nr.	Inschrijver	Gemeente van de inschrijver	Rangschik. bedrag (euro)	Bedrag voor toewijzing (euro)
1	Zolderse dakprojecten	Lummen	1.324.565,41	1.374.201,45
2	Tectum Constructors	Melle	1.689.208,28	1.739.613,56
3	TV Crabbe dakwerken en Jacobs und Sohn	Zoutleeuw Burg-Reuland	1.433.423,04	1.488.653,34
4	Dakwerken Dieltjens	Schriek	1.627.423,28	1.690.605,78
5	Van Severen	Knesselare	1.200.319,23	1.243.789,10
6	Six	Izegem	1.405.107,71	1.462.458,47

De werken werden gegund aan de firma 'dakwerken Van Severen'.

3.4 OPGELEVERDE PROJECTEN

3.4.1 Leuven (Kessel-Lo) - Centrale Werkplaatsen fase 1

Datum oplevering	0806/2015
Aannemer	TV Dethier-Keulen
Bestelbedrag totale aanneming	€ 7.376.700,03
Bestelbedrag koopwoningen	€ 7.376.700,03
Verrekeningen	€ -45.791,59
Herziening lonen en materialen	€ -12.792,28
Aanneming	€ 7.435.283,90
Uitvoeringstermijn	600 kalenderdagen
Termijnverlengingen	/

3.4.2 Leuven (Wilsele) - Eikenbergstraat

Datum oplevering	27/08/2015
Aannemer	Driessen nv
Bestelbedrag totale aanneming	€ 4.135.021,81
Bestelbedrag koopwoningen	€ 2.637.185,61
Verrekeningen	€ -66.972,80
Herziening lonen en materialen	€ -2.869,80
Aanneming	€ 2.608.670,39
Uitvoeringstermijn	480 kalenderdagen
Termijnverlengingen	105 kalenderdagen

3.4.3 Leuven (Kessel-Lo) - Vlierbeekveld fase 1

Datum oplevering	30/04/2015
Aannemer	Hemar Construct
Bestelbedrag totale aanneming	€ 2.257.916,23
Bestelbedrag koopwoningen	€ 2.257.916,23
Verrekeningen	€ 1.598,49
Herziening lonen en materialen	€ 7.163,98
Aanneming	€ 2.266.678,70
Uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen
Termijnverlengingen	/

3.4.4 Leuven (Kessel-Lo) - Vlierbeekveld fase 2

Datum oplevering	07/07/2015
Aannemer	Hoedemakers
Bestelbedrag totale aanneming	€ 3.836.259,97
Bestelbedrag koopwoningen	€ 3.836.259,97
Verrekeningen	€ 2.390,11
Herziening lonen en materialen	€ 6.645,27
Aanneming	€ 3.840.521,77
Uitvoeringstermijn	480 kalenderdagen
Termijnverlengingen	/

3.4.5 Scherpenheuvel-Zichem - Stenen Molen

Datum oplevering	21/04/2015
Aannemer	Gemoco
Bestelbedrag totale aanneming	€ 1.386.710,81
Bestelbedrag koopwoningen	€ 1.386.710,81
Verrekeningen	€ - 829,40
Herziening lonen en materialen	€ - 5.011,05
Aanneming	€ 1.380.870,76
Uitvoeringstermijn	420 kalenderdagen
Termijnverlengingen	/

3.4.6 Haacht - Gerzevien

Datum oplevering	30/03/2015
Aannemer	DCA
Bestelbedrag totale aanneming	€ 2.795.186,65
Bestelbedrag koopwoningen	€ 2.795.186,65
Verrekeningen	€-35.459,85
Herziening lonen en materialen	€-6.488,71
Aanneming	€ 2.746.617,25
Uitvoeringstermijn	480 kalenderdagen
Termijnverlengingen	30 dagen

4. GEBOUWENBEHEER

4.1 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

4.1.1 Dagelijks onderhoud en herstellingen

Dagelijks komen er meldingen voor onderhoud en herstellingen binnen.

Dit kan gebeuren op basis van:

- eigen initiatief van een medewerker van SWaL
- in navolging van een technische klacht van een huurder
- ten gevolge van een technische klacht van een derde (buur, OCMW, gemeente...)
- bij bezoek van een medewerker van SWaL aan een woning naar aanleiding van een tussentijdse plaatsbeschrijving, technische fiche, nazicht ...

In 2014 liep het 4-jarige contract met de firma Renotec ten einde. In 2015 werd er een nieuwe onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking opgestart. De opdracht werd toegewezen aan de firma Van de kreeke uit Halen.

Naast de herstellingen die Van de kreeke uitvoert, worden er ook (gespecialiseerde en kleine) herstellingen uitgevoerd via externe aannemers.

4.1.2 Het preventief onderhoud en herstellingen

4.1.2.1 Centrale verwarming en warmwatertoestellen

De centrale verwarmingsinstallatie van de woningen wordt jaarlijks onderhouden en bij defecten hersteld door Cofely, een gespecialiseerde onderhoudsfirma.

De huurders van de betreffende woningen en appartementen betalen maandelijks in de huurlasten een vergoeding bovenop de huurprijs.

Bij defecten aan de verwarmingsketel kan de huurder zelf contact opnemen met Cofely. Deze firma is 7/7 24/24 te bereiken.

Op 1/06/2016 loopt het 10 jarige contract met Cofely ten einde. De nodige administratieve stappen werden in 2015 ondernomen voor het afsluiten van een nieuw onderhoudscontract.

4.1.2.2 Onderhoud aan liften

SWaL heeft 1 lift binnen haar huurpatrimonium, deze situeert zich in het gebouw op de Naamsesteenweg 119 te Heverlee.

De lift wordt onderhouden door een erkende onderhoudsfirma, Schindler.

Daarnaast is er een half jaarlijkse veiligheidskeuring door Technisch Bureau Verbrugge.

4.1.2.3 Onderhoud gemene delen van appartementen

De gemene delen van de appartementsgebouwen binnen het patrimonium van SWaL, Muurkruidstraat 1a te Leuven, Naamsesteenweg 119 en Groenstraat 20 te Heverlee worden tweemaandelijks onderhouden door de firma Vectro uit Herent

De gemene delen van de kangoeroewoningen in Hoegaarden worden onderhouden door de bewoners zelf.

4.1.3 Mutatieonderhoud en herstellingen (ten gevolge van verhuis)

Bij verhuis van huurders wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt. Op dat moment worden enerzijds door een medewerker van SWaL en de vertrekkende huurder en anderzijds door SWaL en de nieuwe huurder, de gebreken van de woning vastgesteld.

De nodige herstellingen worden uitgevoerd. Werken ten laste van de vertrekkende huurder worden verrekend via de huurwaarborg.

SWaL herbekijkt momenteel de huidige werkwijze. Er wordt geopteerd om een huisbezoek uit te voeren voor de huuropzeg ten einde is en alvorens de tegensprekelijke plaatsbeschrijving plaats vindt . Op deze manier kan SWaL de vertrekkende huurder wijzen op punten die herstelt dienen te worden alvorens de plaatsbeschrijving plaats vindt. Het gaat vaak over punten die de huurder gemakkelijk zelf kan herstellen en zo kan SWaL een verrekening via de huurwaarborg voorkomen.

4.1.4 Groot onderhoud (planmatig onderhoud en herstellingen)

SWaL is, binnen het kader van de boekhouding en budgettering, reeds geruime tijd verplicht een termijnplanning voor onderhoudswerken op te maken.

Het betreft de volgende type herstellingen, die vaak nodig zijn ten gevolge van de veroudering van de woningen :

- vernieuwen van bestaande dakdichting
- vervangen van buitenschrijnwerk
- vervangen van goten en zinkwerk
- vervangen van opritten en terrassen
- vervangen van de verouderde keuken/badkamer
- isolatie van daken
- vernieuwen elektriciteit

In 2015 werden er 18 daken geïsoleerd te Tielt-Winge. Aansluitend op deze werken worden er te Heverlee op dit ogenblik 68 daken geïsoleerd. Daarnaast worden de nodige administratieve stappen ondernomen voor het isoleren van daken te Rotselaar. De werken zullen worden uitgevoerd in 2017.

4.2 MELDINGEN

Indien een huurder een probleem heeft, kan hij dit bij wijze van een melding aan SWaL medelen. De meldingen kunnen uiteenlopend zijn: aanvraag voor veranderingswerken, huurprijsberekening, een technisch probleem, ...

De meeste klachten handelen over een technisch probleem of onderhoud en herstelling aan de woning. Indien de melding over een technisch probleem of onderhoud van de woning gegrond is, wordt een werkopdracht opgemaakt.

In 2015 werden er 135 gegronde meldingen genoteerd voor herstelling.

4.3 VERZEKERINGEN

Sinds 2011 is Ethias aangesteld als verzekeringsmaatschappij van de brandverzekering. Na de nieuwe aanbesteding in 2015 kwam Ethias er opnieuw als de beste uit.

In 2015 werden er 8 schadedossier opgesteld.

De geleden schade betrof stormschade aan daken, glasbraak en schade door waterinsijpeling.

SWaL bleef in 2015 gespaard van grote schade.

5 HUUR

5.1 HUURPRIJSPBEREKENING

De huurprijsberekening voor sociale woningen wordt vanaf 1 januari 2008 geregeld door het kaderbesluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 (KSH), dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 7 december 2007, en de daaropvolgende optimalisatiebesluiten.

De huurprijsberekening werd aanzienlijk gewijzigd. De oude huurprijsberekening was gebaseerd op een referentiehuurprijs. De nieuwe berekeningswijze vertrekt van het inkomen en is afhankelijk van de grootte van het gezin en de marktwaarde van de woning.

Voor 2008, 2009, 2010 en 2011 was er een speciale overgangsregeling. Sinds 2012 veranderde de berekening van de sociale huurprijs volledig.

5.1.1 De huurprijsberekening sinds 1 januari 2012

MAANDELIJKSE HUURPRIJS 2015 = 1/55e van inkomen - patrimoniumkorting - gezinskorting

Inkomen: om de huurprijs te berekenen, wordt er van 1/55e van het gezamenlijk geïndexeerd netto belastbaar jaarinkomen vertrokken.

Voor de huurprijs van 2015, zal het inkomen van 2012 geïndexeerd worden naar juni 2014.

Patrimoniumkorting: voor elke sociale huurwoning wordt een marktwaarde vastgelegd. Dat is de basishuurprijs die deze woning zou hebben indien zij op de private huurmarkt zou worden aangeboden. De markthuurwaarde van de woning kan aanleiding geven tot een korting. Hoe lager de markthuurwaarde (bv. oudere woning, minder aantrekkelijke buurt...) of dus hoe goedkoper de woning, hoe groter de extra korting. Dit noemen we de patrimoniumkorting.

Bedraagt de basishuurprijs **261 euro of minder** dan bedraagt de patrimoniumkorting **133 euro**.

Bevindt de geïndexeerde basishuurprijs zich tussen **261 en 677 euro** dan krijg je een patrimoniumkorting die **gradueel afneemt**, naarmate de basishuurprijs stijgt. Zo levert een geïndexeerde basishuurprijs van 350 € een patrimoniumkorting op van 96 € en een geïndexeerde basishuurprijs van 500 € een patrimoniumkorting van 48 € op.

Bedraagt de geïndexeerde basishuurprijs **677 euro of meer** dan wordt **geen patrimoniumkorting** toegekend.

Gezinskorting: per persoon ten laste betaalt de huurder **18 euro** per maand minder. Personen ten laste zijn kinderen jonger dan achttien, kinderen ouder dan achttien waarvoor de huurder kinderbijslag of wezentoelage krijgt en inwonende personen met een handicap van minstens 66%.

Energiecorrectie: vanaf 2013 wordt er ook een energiecorrectie ingevoerd. Wie noodgedwongen in een slecht geïsoleerde woning woont, zal een korting krijgen op de huur die hij betaalt. Omgekeerd zal een huisvestingsmaatschappij een toeslag kunnen vragen als ze er door energiebesparende investeringen voor zorgen dat de energiefactuur van de bewoners daalt. (Niet van toepassing voor SWaL)

ABSOLUTE BOVEN- EN ONDERGRENS

De huurprijs bedraagt nooit meer dan 1/55e van het inkomen, maar daarenboven ook **nooit meer dan de markthuurwaarde** van de woning. Het laagste van beide bedragen is het **maximum** te betalen bedrag. Er is echter ook een absoluut **minimum** te betalen bedrag. Op basis van de markthuurwaarde betaalt de huurder, met een heel laag inkomen, nooit minder dan **116 euro per maand** voor de goedkopere sociale huurwoningen (geïndexeerde basishuurprijs van 261 euro of minder) en **232 euro** voor de duurdere woningen (677 euro of meer).

HUURLASTEN

Bovenop dit bedrag worden nog de bijkomende huurlasten gevoegd: huur garage, vergoeding onderhoud gemeenschappelijke delen, onderhoud centrale verwarming ...

Deze huurlasten zijn woninggebonden, dit betekent dat de huurlasten van jaar X per woning worden berekend op de werkelijke kosten van jaar X-2. De huurder betaalt door deze werkwijze maandelijks een definitief berekend bedrag waardoor er geen individuele afrekeningen meer dienen te gebeuren naar de huurder toe in jaar X+1.

5.1.2 Herzieningen van huurprijzen in de loop van het jaar

Tussentijdse herzieningen van de huurprijs zijn mogelijk in de volgende gevallen :

- Ingeval van overlijden vervalt automatisch de huur vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van overlijden en op voorwaarde dat de woning leeg is.
- Ingeval van pensionering van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, wordt de huurprijs berekend op basis van zijn nieuw inkomen (= het pensioen) en dit vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van kennisgeving.
- Ingeval een persoon met een inkomen de woning verlaat of in de woning komt bijwonen, wordt de huurprijs herberekend en dit vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van wijziging van het aantal bewoners/gezinswijziging.
- Ingeval van daling van het inkomen van de huurder(s) of het gezinsinkomen met minstens 20% ten opzichte van het inkomen van het referentiejaar, wordt de huurprijs herzien vanaf de eerste dag van de maand volgend op de dag van kennisgeving aan de verhuurder.

In 2015 noteerde SWaL 13 tussentijdse herzieningen waarvan 0 verhogingen en 13 verlagingen van de huurprijs.

5.1.3 Huuropbrengsten

HUROPBRENGSTEN (€)	2014 (338 verhuurde woningen)	2015 (349 verhuurde woningen)
Basishuurprijs woningen	2.996.795,87	3.019.628,93
Begrenzing basishuur & minimale huur	-265.300,90	-43.146,81
Patrimoniumkorting	-28.604,00	-26.928,00
Garages	840,00	245,36
Verhoging gezinsinkomen	67.706,32	0,00
Verlaging gezinsinkomen	-1.243.490,53	-1.419.870,77
Huurverlies leegstaande woningen/garages	-19.646,00	0,00
Huurverlies renovatie	-3.222,00	0,00
Gezinskorting	-62.298,00	-56.934,00
TOTAAL	1.465.613,82	1.472.994,71
GEMIDDELDE HUURPRIJS/WONING/MAAND	361,14	351,71

Vanaf 2013 werd er in de huuropbrengsten ook rekening gehouden met de begrenzing voor basishuur en minimale huur, alsook met de patrimoniumkorting. De voorgaande jaren werd dit niet in rekening gebracht bij de huuropbrengsten.

5.2 HUURACHTERSTALLEN

5.2.1 Overzicht 2015

Datum	Huurachterstal zittende huurders	Vershil	% tov de geraamde reële huur	Huurachterstal vertrokken huurders	Huurachterstal vertrokken + zittende huurders	Huur/maand
31/12/2014	€ 9.766,77	-	-	€ 2.022,43	€ 11.789,20	€ 124.566,41
31/01/2015	€ 11.799,39	€ 2.032,62	0,77	€ 1.947,43	€ 13.746,82	€ 128.173,60
28/02/2015	€ 13.742,19	€ 1.942,80	0,89	€ 1.947,43	€ 15.689,62	€ 128.173,60
31/03/2015	€ 14.874,66	€ 1.132,47	0,98	€ 1.837,91	€ 16.712,57	€ 127.107,41
30/04/2015	€ 11.795,81	-€ 3.078,85	0,77	€ 1.837,91	€ 13.633,72	€ 127.044,51
31/05/2015	€ 9.423,49	-€ 2.372,32	0,62	€ 1.837,91	€ 11.261,40	€ 125.841,28
30/06/2015	€ 11.429,21	€ 2.005,72	0,76	€ 1.880,13	€ 13.309,34	€ 125.611,25
31/07/2015	€ 10.869,74	-€ 559,47	0,72	€ 1.880,13	€ 12.749,87	€ 125.149,11
31/08/2015	€ 10.996,26	€ 126,52	0,74	€ 2.705,28	€ 13.701,54	€ 124.361,28
30/09/2015	€ 10.306,97	-€ 689,29	0,70	€ 2.663,06	€ 12.970,03	€ 123.357,31
31/10/2015	€ 9.606,23	-€ 700,74	0,65	€ 3.027,75	€ 12.633,98	€ 122.414,26
30/11/2015	€ 10.813,16	€ 1.206,93	0,71	€ 2.233,05	€ 13.046,21	€ 126.051,91
31/12/2015	€ 11.127,52	€ 314,36	0,74	€ 1.003,55	€ 12.131,07	€ 124.582,10

5.2.2 Procedure huurachterstallen

In de vergadering van de Raad van Bestuur van 25/09/2014 werd de procedure opvolging huurachterstal en het debiteurenreglement goedgekeurd.

Een beknopte samenvatting van deze procedure wordt hieronder weergegeven.

De te betalen huur (incl. het maandelijkse voorschot op de huurlasten) is vooruit betaalbaar voor de 10de dag van elke maand volgens de modaliteiten door de verhuurder bepaald. Wanneer de huurder het bedrag van de huur/huurlasten, de huurwaarborg (afbetaling in schijven) niet heeft betaald op de 10de dag van elke maand, is er sprake van huurachterstal. In geval van huurachterstal wordt de procedure gevolgd zoals hieronder vermeld.

In geval van huurachterstal worden 2 aanmaningsbrieven verstuurd, samen met een betaaloverzicht.

Indien na deze aanmaningsbrieven de huurachterstal niet gestort wordt, wordt een derde aanmaningsbrief aangetekend verstuurd. De huurder wordt in deze derde aanmaningsbrief op de hoogte gebracht dat zijn dossier overgemaakt werd aan het OCMW met verzoek tot bemiddeling.

Indien de huurachterstal niet gestort wordt binnen de 14 dagen of het OCMW geen reactie kreeg van de huurder mbt vraag tot afbetalingsprocedure, zal het dossier overgemaakt worden aan de advocaat (en de kosten vallen ten laste van de huurder).

Indien een dossier aan een advocaat wordt overgedragen, bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij deze alle gegevens die hij nodig heeft voor de inleiding van de zaak bij de Vrederechter. De advocaat roept eerst op in verzoening. Het doel van de oproeping in verzoening is het bekomen van een akkoord betreffende een laatste afbetalingsplan of een uitdrijving.

Indien een afbetalingsplan wordt bekomen dat uiteindelijk niet wordt opgevolgd door de huurder of de verzoeningspoging op niets uitdraait, dan dient de advocaat bij het vredegerecht een verzoekschrift in tot het bekomen van een vonnis tot uitdrijving.

Met het indienen van het verzoekschrift wordt het achterstallige bedrag integraal opeisbaar en wordt de ontbinding van de huurovereenkomst gevorderd.

In de vergoeding die de huurder dient te betalen wordt ook 1 maand verbrekingsvergoeding ingerekend.

Het Beheerscomité wordt in kennis gesteld van elk vonnis van de vrederechter en beslist of het vonnis wordt betekend en uitgevoerd.

SWaL doet al het mogelijke om deze schulden te recupereren van de huurder, al dan niet in samenwerking met een advocaat/deurwaarder. Indien blijkt dat de betrokken huurders niet meer solvabel zijn, of niet meer opgespoord kunnen worden, dienen de schulden als definitief oninvorderbaar te worden beschouwd, en door SWaL ten laste te worden genomen. Een document van een extern persoon (advocaat, deurwaarder, vonnis vrederechter) kan dienen als verantwoordingsstuk voor de definitieve afboeking van achterstallen.

5.2.3 Dossiers huurachterstallen

Er werden in de loop van 2015 door SWaL 49 eerste aanmaningsbrieven, 15 tweede aannemingsbrieven en 8 derde aanmaningsbrieven verstuurd.

Rekening houdende met de dossiers welke eerder reeds aan de advocaat werden doorgegeven, zijn er momenteel nog 5 dossiers lopende bij de advocaat en/of het vredegerecht voor verdere behandeling.

GEWONE ACHTERSTAL	ZITTENDE HUURDER	21 dossiers	€ 11.127,52
	VERTROKKEN HUURDER	4 dossiers	€ 1.003,55
COLLECTIEVE SCHULDENREGELING	ZITTENDE HUURDER	2 dossiers	€ 2.502,63
	VERTROKKEN HUURDER	0 dossiers	€ 0,00
TOTAAL		27 dossiers	€ 11.789,20

5.3 HUURPATRIMONIUM

5.3.1 Ligging

LIGGING	JAAR EERSTE VERHURING	AANTAL WONINGEN OP 31/12/15
Hoegaarden - Maagdenblok	2010	10
Keerbergen - Vogelzang	1979/1990/1992/2000	47
Leuven - Muurkruidstraat/Bulenswijk	1996	6
Leuven (Heverlee) - Matadi	1925	4
Leuven (Heverlee) - Ter Duin	1966/1972	28
Leuven (Heverlee) - Ter Bank	1984	68
Leuven (Heverlee) - Ruelenspark	1966	34
Leuven (Heverlee) - Naamsesteenweg/Groenstraat	2006/2007	13
Leuven (Wilsele) Speltstraat	2015	11
Lubbeek - Sint-Maartensdal	1965	9
Rotselaar - Sint-Antoniuswijk	1979/2001/2003	68
Rotselaar (Wezemaal) - Bergenhof	1965	6
Tielt-Winge - Wingevelde	1974/1982/1983	44
TOTAAL		349

5.3.2 Type

GEMEENTE	APPARTEMENT			EENGEZINSWONING				
	1SLPK	2SLPK	3SLPK	1SLPK	2SLPK	3SLPK	4SLPK	5SLPK
Hoegaarden	5		5					
Keerbergen					23	18	6	
Leuven	6	12	1	34		99	12	1
Lubbeek						4		5
Rotselaar				27	26	20	1	
Tielt-Winge						44		
TOTAAL	11	12	6	61	49	185	19	6

5.3.3 Leegstand

LIGGING	AANTAL MAANDEN	REDEN	GEÏNDEXEERDE BASISHUUR 2015 (€)	TOTAAL 2015 (€)
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 27	10	Vervangingsbouw	537,00	5.370,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 13	2	Vervangingsbouw	537,00	1.074,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 22	2	Vervangingsbouw	537,00	1.074,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 29	12	Vervangingsbouw	537,00	6.444,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 30	9	Vervangingsbouw	537,00	4.833,00
Leuven(Heverlee) - E. Ruelenspark 31	12	Vervangingsbouw	537,00	6.444,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 32	12	Vervangingsbouw	537,00	6.444,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 33	12	Vervangingsbouw	537,00	6.444,00
Leuven(Heverlee) – Groenstraat 20/0102	4	Renovatie	762,00	3.048,00
Leuven(Heverlee) – Groenstraat 20/0101	1	Interne mutatie	762,00	762,00
Lubbeek – Sint-Maartensdal 14	12	Renovatie	751,00	9.012,00
Keerbergen – Vogelzang 1	2	Overlijden	767,00	1.534,00
Rotselaar – Sint-Antoniuswijk 117A	2	Opname verzorgingstehuis	741,00	1.482,00
Totaal				53.965,00

Het huurverlies voor leegstaande woningen bedroeg €3.778,00 en voor te renoveren woningen €50.187,00.

5.3.4 Verkoop huurwoningen

In 2015 werd er voor het eerst sinds de oprichting van SWaL een huurwoning verkocht via het voorkeprrecht.

5.4 TOEWIJZINGEN

In de loop van 2015 werden 25 sociale huurwoningen toegewezen waaronder 23 gewone toewijzingen, 1 mutaties en 1 prioritaire voorrang.

In 2012 werd beslist de 34 woningen in het Ruelenspark te Heverlee niet meer toe te wijzen aangezien deze woningen zodanig verouderd zijn dat vervangingsbouw zich opdringt.

Sindsdien kwamen er 7 woningen leeg en verhuisden in 2015 twee huurders van het Ruelenspark naar een van deze leeg gekomen woningen in de wijk.

LIGGING	2014	2015
Hoegaarden - Maagdenblok	0	0
Keerbergen - Vogelzang	3	3
Leuven - Muurkruidstraat/Bulenswijk	1	0
Leuven (Heverlee) - Matadi	0	1

Leuven (Heverlee) - Ter Duin	0	0
Leuven (Heverlee) - Ter Bank	4	2
Leuven (Heverlee) - Ruelenspark	2	2
Leuven (Heverlee) - Naamsesteenweg/Groenstraat	1	2
Leuven (Wilsele) – Speltstraat	0	11
Lubbeek - Sint-Maartensdal	1	1
Rotselaar - Sint-Antoniuswijk	5	3
Wezemaal - Bergenhof	0	0
Tielt-Winge - Wingevelde	1	2
TOTAAL	18	27

5.5 KANDIDAAT-HUURDERS

In 2015 werd de wachtlijst geactualiseerd en op 31 december 2015 waren er 1012 kandidaat-huurders ingeschreven.

In de loop van 2015 hebben 292 personen een nieuw aanvraagdossier binnengebracht of een mutatie aangevraagd.

Een kandidaat-huurder kan zich inschrijven voor meerdere gemeenten/wijken, onderstaande tabel is een weergave van het aantal kandidaat-huurders volgens inschrijving in de (deel)gemeenten waar SWaL woningen verhuurt..

gemeente	aantal kandidaat-huurders op 31/12/2014	aantal uit gemeente inclusief deelgemeenten op 31/12/2015	aantal uit vlaanderen exclusief die van gemeente, Wallonie en Brussel op 31/12/2015	aantal uit Brussel op 31/12/2015	aantal uit Wallonie op 31/12/2015
Keerbergen	286	21	255	10	0
Leuven (Heverlee)	722	411	290	19	2
Leuven	375	245	122	7	1
Leuven (Wilsele)	222	103	108	11	0
Lubbeek	137	17	113	7	0
Hoegaarden	140	7	127	6	0
Rotselaar	500	59	429	12	0
Tielt-Winge	134	16	112	6	0
Rotselaar (Wezemaal)	132	16	109	7	0

6 KOOP

6.1 INSCHRIJVINGSREGISTER

SWaL heeft één inschrijvingsregister per gemeente en twee inschrijvingsregisters voor de steden (centrum en deelgemeenten).

In 2015 werden de registers geactualiseerd en op 31/12/2015 waren er 677 inschrijvingen geregistreerd. Vastgesteld wordt dat het aantal inschrijvingen stijgt bij de start van nieuwe projecten en daalt bij de tweejaarlijkse actualisatie.

nr	naam register	aantal kandidaat-kopers op 31/12/2014	aantal kandidaat-kopers op 31/12/2015	aantal uit gemeente inclusief deelgemeenten op 31/12/2015	aantal uit vlaanderen exclusief die van gemeente, Wallonie en Brussel op 31/12/2015	aantal uit Brussel op 31/12/2015	aantal uit Wallonië op 31/12/2015
1	Aarschot	8	5	1	4	0	0
2	Aarschot deelgemeenten	4	2	1	1	0	0
3	Begijnendijk	12	12	1	11	0	0
4	Bekkevoort	1	0	0	0	0	0
5	Bertem	13	10	0	9	1	0
6	Bierbeek	20	17	2	15	0	0
7	Boortmeerbeek	2	1	0	1	0	0
8	Boutersem	3	2	0	2	0	0
9	Diest	4	3	3	0	0	0
10	Diest deelgemeenten	14	6	4	2	0	0
11	Geetbets	0	0	0	0	0	0
12	Glabbeek	8	6	6	0	0	0
13	Haacht	34	23	6	17	0	0
14	Herent	25	20	4	15	1	0
15	Hoegaarden	7	3	1	2	0	0
16	Holsbeek	4	1	0	1	0	0
17	Huldenberg	1	1	0	1	0	0
18	Keerbergen	14	6	2	4	0	0
19	Kortenaken	0	0	0	0	0	0
20	Kortenberg	39	34	12	20	2	0
21	Landen	0	0	0	0	0	0
22	Leuven	64	52	44	7	1	0
23	Leuven deelgemeenten	417	312	215	93	3	1
24	Linter	0	0	0	0	0	0
25	Lubbeek	31	27	10	17	0	0
26	Oud-Heverlee	22	18	4	14	0	0
27	Rotselaar	10	6	3	3	0	0
28	Scherpenheuvel-Zichem	17	5	3	2	0	0
29	Tervuren	12	11	4	7	0	0

30	Tielt-Winge	17	13	6	7	0	0
31	Tienen	8	5	1	3	1	0
32	Tienen deelgemeenten	1	1	0	1	0	0
33	Tremelo	45	38	20	18	0	0
34	Zoutleeuw	18	4	0	4	0	0
35	Arro Leuven : sociale kavels (Leuven)	44	15	10	5	0	0
36	Arro Leuven : middelgrote woningen	23	18				
		942	677				

6.2 VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

In 2015 werden er verspreid over 5 projecten 64 sociale koopwoningen verkocht.

6.2.1 Diest – Bergveld/Den Ren

In de maand juni 2014 vond de voorlopige oplevering plaats van 31 sociale koopwoningen aan Bergveld/Den Ren te Diest (Webbekom). Hiervan werden 24 verkoopakten verleden in 2014 ; in 2015 werden de resterende 7 woningen verkocht.

	TOTAAL (euro)	GEMIDDELD PER WONING (euro)
Oppervlakte perceel (m2)	2525 m2	361 m2
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	277.750,00	39.678,57
Venale waarde grond	555.500,00	79.357,14
Verkoopprijs woning	1.083.300,00	154.757,14
Venale waarde woning	1.191.630,00	170.232,86
BTW	104.824,80	14.975,40

6.2.2 Haacht – Rijmenamsesteenweg/Gerzevien

De voorlopige oplevering van 20 sociale koopwoningen aan de Rijmenamsesteenweg en het Gerzevien te Haacht ging door in de maand april 2015. Er werden 18 woningen verkocht.

	TOTAAL (euro)	GEMIDDELD PER WONING (euro)
Oppervlakte perceel (m2)	5654 m2	314 m2
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	935.000,00	51.944,44
Venale waarde grond	1.870.000,00	103.888,89
Verkoopprijs woning	2.827.500,00	157.083,33
Venale waarde woning	3.110.250,00	172.791,67
BTW	269.589,00	14.977,17

6.2.3 Scherpenheuvel-Zichem – Stenen Molen

In de maand april 2015 ging de voorlopige oplevering van 11 sociale koopwoningen aan Stenen Molen te Scherpenheuvel-Zichem door. Van dit project werden 5 woningen verkocht.

	TOTAAL (euro)	GEMIDDELD PER WONING (euro)
Oppervlakte perceel (m2)	2377 m2	475 m2
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	269.067,50	53.813,50

Venale waarde grond	538.135,00	107.627,00
Verkoopprijs woning	731.300,00	146.260,00
Venale waarde woning	804.430,00	160.886,00
BTW	72.341,16	14.468,23

6.2.4 Kessel-Lo – Vlierbeekveld – fase 1

De 22 sociale koopwoningen aan de Atalantastaat van fase 1 van Vlierbeekveld te Kessel-Lo werden voorlopig opgeleverd in april 2015. SWaL verkocht hiervan 18 woningen in de loop van 2015.

	TOTAAL (euro)	GEMIDDELD PER WONING (euro)
Oppervlakte perceel (m2)	4558 m2	253 m2
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	1.128.000,00	62.666,67
Venale waarde grond	2.256.000,00	125.333,33
Verkoopprijs woning	1.784.000,00	99.111,11
Venale waarde woning	1.962.400,00	109.022,22
BTW	221.750,40	12.319,47

6.2.5 Kessel-Lo – Vlierbeekveld – fase 2

De 37 sociale koopwoningen van dit project zijn gelegen aan de Glimwormstraat, Meikeverstraat en Pieter Paradaenslaan. De voorlopige oplevering vond plaats in juli 2015. We verkochten 16 woningen in 2015.

	TOTAAL (euro)	GEMIDDELD PER WONING (euro)
Oppervlakte perceel (m2)	4732 m2	296 m2
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	1.165.500,00	72.843,75
Venale waarde grond	2.331.000,00	145.687,50
Verkoopprijs woning	2.007.600,00	125.475,00
Venale waarde woning	2.208.360,00	138.022,50
BTW	239.571,36	14.973,21

6.3 WEDERINKOPEN EN WEDERVERKOPEN VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

In de loop van 2015 werden 3 sociale koopwoningen wederingekocht voor een totaal bedrag van 497.556,34 euro.

Er werden 2 wederingekochte woningen opnieuw verkocht voor een totale prijs van 418.000,00 euro.

6.3.1 Tienen – Kloosterhof 46

Datum wedervinkoop: 22/04/2015

6.3.2 Herent – Wijgmaalsesteenweg 16/1

Datum wederverkoop: 30/06/2015

6.3.3 Tienen – Donystraat 57/II

Datum wederinkoop : 10/08/2015

6.3.4 Hoegaarden – Maagdenblokstraat 14

Datum wederverkoop: 28/10/2015

6.3.5 Tienen – Kloosterhof 2

Datum wederinkoop: 21/12/2015

6.4 VERKOOP VAN HUURWONINGEN

Volgens artikel 43 § 1 van de Vlaamse Wooncode heeft er in 2015 1 zittende huurder het voorkeepsrecht uitgeoefend. De huurwoning is gelegen in de wijk Vogelzang te Keerbergen.

De datum van eerste terbeschikkingstelling is 31/12/1999. De huurder huurde de woning sinds de datum eerste bewoning, nl. 01/01/2000.

Het dossier werd opgestart op 07/01/2015.

De woning werd geschat op 230.000,00 EUR. De verkoopakte werd verleden op 25/11/2015.

6.5 VERKOOP VAN SOCIALE KAVELS

6.5.1 Sociale kavels Kessel-Lo - Vlierbeekveld

In 2015 werd overgegaan tot de verkoop van de sociale kavels gelegen te Vlierbeekveld (Kessel-Lo).

In totaal betreft het hier 26 kavels, waarvan er reeds 5 verkocht werden in 2015.

De overige 21 kavels zullen toegewezen worden in de loop van 2016.

	TOTAAL (euro)	GEMIDDELDE PER KAVEL (euro)
Oppervlakte perceel (m2)	1491 m2	298 m2
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	392.150,00	78.430,00
Venale waarde grond	713.000,00	142.600,00

7 KREDIETVERLENING – VLAAMSE WOONLENING

7.1 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

7.1.1 Globaal overzicht individuele verrichtingen

	2014		2015	
	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (euro)	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (euro)
Aankoop met verbetering	38	6.333.675	22	3.913.915
Nieuwbouw	1	94.000	0	0
Verbetering van eigen woning	0	0	2	29.240
Overname onverdeelde helft	1	6.000	2	147.000
Wederopname	1	11.500	3	29.016
TOTAAL	41	6.445.175	29	4.119.171

7.1.2 Toegestane individuele verrichtingen naar ligging beleende goed

LIGGING BELEENDE GOED	AANKOOP MET VERBETERING	VERBETERING VAN EIGEN WONING	NIEUWBOUW	OVERNAME ONVERDEELDE HELFT	WEDER-OPNAME
Aarschot	3				1
Begijnendijk					
Bekkevoort					
Bertem					
Bierbeek					
Boortmeerbeek	1				
Boutersem					
Diest	2				
Geetbets	1				
Glabbeek					
Haacht	1				
Herent	1				
Hoegaarden	1				
Holsbeek					
Huldenberg					
Keerbergen					
Kortenaken					
Kortenberg					
Landen		1			1
Leuven	7			1	
Linter	1				
Lubbeek					
Oud-Heverlee					
Rotselaar				1	
Scherpenheuvel-Zichem	1	1			
Tervuren					
Tielt-Winge					
Tienen	2				1
Tremelo					
Zoutleeuw	1				
TOTAAL	22	2	0	2	3

7.1.3 Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij de individuele verrichtingen

De gemiddelde interestvoet van de 29 toegestane leningen voor individuele verrichtingen in 2015 bedroeg 2,00%, de mediaan ligt op 2,00%.

7.2 GROEPSBOUWVERRICHTINGEN

7.2.1 Globaal overzicht groepsbouwverrichtingen

	2014		2015	
	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (euro)	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (euro)
Koopwoningen SWaL	23	4.682.938,00	60	11.388.919,48
Koopwoningen Dijledal	17	2.267.911,78	4	679.899,06
Wederverkopen	4	700.000,00	2	358.000,00
TOTAAL	44	7.650.849,78	66	12.426.818,54

7.2.2 Toegestane groepsbouwverrichtingen naar ligging beleende goed

LIGGING BELEENDE GOED	KOOPWONINGEN SWaL	KOOPWONINGEN Dijledal	WEDERVERKOPEN
Diest	6		
Haacht	19		
Herent			1
Hoegaarden			1
Leuven	38	2	
Scherpenheuvel-Zichem	6		
Tienen			
TOTAAL	69	2	2

7.2.3 Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij de groepsbouwverrichtingen

De gemiddelde interestvoet van de toegestane leningen voor groepsbouwverrichtingen in 2015 bedroeg 2,00% ; de mediaan ligt op 2,0%.

De referentierentevoet schommelde tussen 0,88% en 1,97%. Bijgevolg konden er leningen worden toegestaan een rentevoeten tussen 2,00% en 2,63%.

8 WERKING

8.1 ORGANIGRAM

ALGEMENE VERGADERING					
RAAD VAN BESTUUR					
BEHEERSCOMITE					
DIRECTIE					
ORGANISATIE	HUUR KOOP KREDIETVERLENING	GEBOUWENBEHEER	BOUWPROJECTEN	BOEKHOUDING FINANCIËN	PERSONEEL

8.2 PERSONEEL

NAAM	FUNCTIE	INDIENSTTREDING
Lym De Brouwer	directeur (vanaf 01/04/2013)	01/01/2010
Chantal Stroobants	medewerker huur - koop - kredietverlening	16/07/1984
Nadine Le Roy	medewerker huur - koop - kredietverlening	01/11/1993
Joke Decanniere	medewerker gebouwenbeheer (tot 30/9/2015)	01/01/2007
Luc Lambrechts	medewerker bouwprojecten	01/02/2007
Bea Janssens	medewerker financiën - boekhouding	21/08/2007
Liesbeth Van Rietvelde	medewerker financiën - boekhouding - personeel	01/02/2010
Dries Vancoppenolle	medewerker bouwprojecten	01/06/2013
Caroline Stuyckens	medewerker huur - koop - kredietverlening	01/10/2013
Natalie Rutgeerts	medewerker koop (tijdelijke medewerker)	01/03/2015

8.3 RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur vergaderde op:

- 29 januari 2015
- 26 maart 2015
- 16 april 2015
- 28 mei 2015
- 25 juni 2015
- 24 september 2015
- 22 oktober 2015
- 17 december 2015

8.4 BEHEERSCOMITE

Het Beheerscomité vergaderde op:

- 15 januari 2015
- 12 februari 2015
- 12 maart 2015
- 7 mei 2015
- 11 juni 2015
- 10 september 2015
- 26 november 2015

8.5 COMMUNICATIE

8.5.1 Loketfunctie

SWaL heeft als maatschappelijke zetel Wijgmaalsesteenweg 18 te 3020 Herent.

De kantoren zijn open op de volgende tijdstippen:

MAANDAG	9:00 - 12:00	op afspraak
DINSDAG	9:00 - 12:00	op afspraak
WOENSDAG	9:00 - 12:00	op afspraak
DONDERDAG	9:00 - 12:00	op afspraak
VRIJDAG	op afspraak	op afspraak

8.5.2 Telefonie

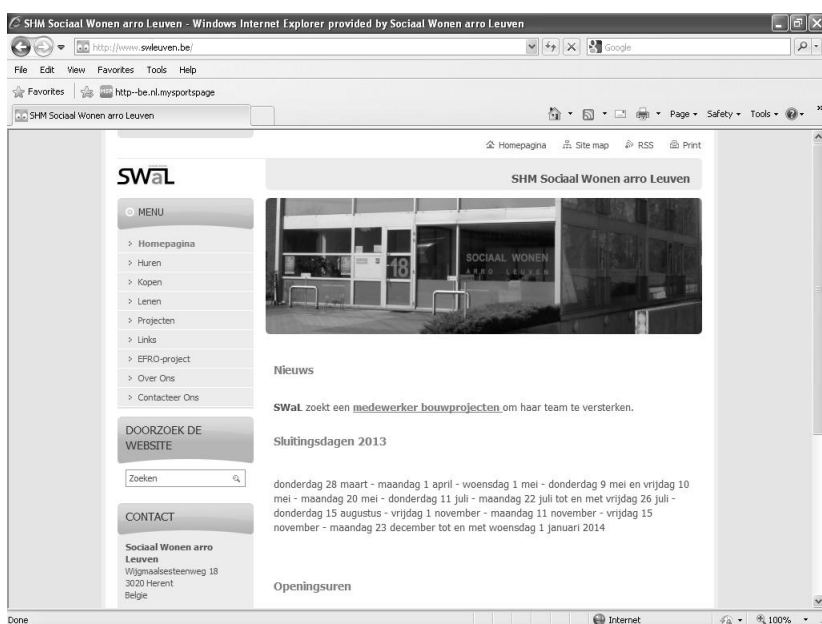
SWaL is telefonisch bereikbaar op volgende tijdstippen:

MAANDAG	8:30 - 12:30	13:00 - 16:30
DINSDAG	8:30 - 12:30	13:00 - 16:30
WOENSDAG	8:30 - 12:30	13:00 - 16:30
DONDERDAG	8:30 - 12:30	13:00 - 16:30
VRIJDAG	8:30 - 12:30	

SWaL is steeds bereikbaar via info@swleuven.be.

8.5.3 Webstek

De webstek – www.swleuven.be – is een belangrijk communicatiemiddel naar huurder, kandidaat-huurder, koper, kandidaat-koper en geïnteresseerden.



8.6 KLACHTENBEHANDELING

8.6.1 Klachten over SWaL (conform het klachtendecreet)

In 2015 werden er 9 klachten geregistreerd conform het klachtendecreet.

Het betreft klachten o.a. over domiciliefraude, renovatiewerken, inschrijving huur, racisme e.a. Alle dossiers werden gehoord en opgelost.

8.6.2 Sociale klachten (burenruzies, leefbaarheid)

Af en toe komen er bij SWaL klachten binnen over burenruzies en burenhinder in allerlei vormen. Aan dit soort klachten wordt steeds meer belang gehecht en er wordt actief naar een oplossing gezocht.

SWaL ziet er echter wel op toe dat de huurders de sociale huisvestingsmaatschappij niet gaan gebruiken als middel om een conflict te regelen zonder dat zijzelf al een eerste stap hebben gezet in het zoeken naar een oplossing voor het conflict.

Indien de mensen met de hulp van SWaL niet tot een oplossing kan komen worden zij doorverwezen naar de beter bevoegde diensten, zoals het OCMW en de politie (o.a. de wijkagent) of neemt SWaL met deze diensten contact op om verdere opvolging mogelijk te maken.

8.7 VISITATIERAAD

De visitatieraad is een initiatief van de Vlaamse Overheid om de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen in kaart te brengen en te beoordelen. Zo kwam de visitatieraad bij SWaL langs op 6 en 7 mei 2015 .

Tijdens deze visitatie werd de werking van SWaL onder de loep genomen.

Om een goed beeld over de werking van SWaL te kunnen vormen, werden er tijdens het visitatiebezoek gesprekken gevoerd met medewerkers van SWaL, lokale woonactoren (gemeente, OCMW, SVK, ...) en ook met een aantal huurders van SWaL.

Er werd gekeken of SWaL voldoet aan een aantal beoordelingscriteria van de Vlaamse Overheid.

SWaL werd op deze criteria als volgt beoordeeld:

▪ BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN

SWaL bouwde de periode 2009-2013 vrij weinig, maar heeft vandaag wel een omvangrijk bouwprogramma voor huur- en koopwoningen dus dat is zeer positief. Er dient wel meer aandacht te gaan naar een onderbouwd doelgroepenbeleid. Er dient onderzocht te worden wat voor woningen er best gebouwd worden in de nieuwe projecten.

▪ KWALITEIT VAN WONINGEN EN WOONOMGEVING

SWaL is volop bezig met energetische renovaties van haar patrimonium en draagt ook zorg voor de kwaliteit van de woningen. In de toekomst moet wel nog meer ingezet worden op duurzaam bouwen en aanpasbaar bouwen.

▪ BETAALBAARHEID

SWaL krijgt een goede score voor het prijsbewust bouwen, verbouwen , verkopen en verhuren.

▪ SOCIAAL BELEID

Voor de koopactiviteiten scoort SWaL op vlak van sociaal beleid goed, maar voor de huuractiviteiten dient er meer ingezet te worden op bewonersbetrokkenheid en huurdersparticipatie.

▪ INTERNE WERKING EN LEEFBAARHEID

SWaL scoort goed op vlak van financiële leefbaarheid.

▪ KLANTVRIENDELIJKHEID

Waar de klantvriendelijkheid door koper en ontleners geroemd wordt, dient SWaL zich op de klantenrelaties met de huurders beter te organiseren aangezien de vertrouwensrelatie met een aantal huurders vandaag verstoord is. Ook dienen er meer systematisch tevredenheidsbevragingen te gebeuren zodat SWaL weet wat de verwachtingen zijn van haar cliënteel.

SWaL heeft veel geleerd uit deze visitatie en zal de komende jaren vooral inzetten op communicatie en sociaal beleid.

Het volledige visitatierapport kan u lezen op de website van de visitatieraad – www.visitatieraad.be.

9 JAARREKENING

Het boekjaar 2015 wordt afgesloten met een balanstotaal ten bedrage van **€ 67.692.095,80**

De balans geeft tegenover het boekjaar 2014 onderstaande evolutie:

	2015	2014
ACTIVA		
Vaste activa	23.995.190,25	21.959.804,68
Vlottende activa	43.696.905,55	37.347.241,88
TOTAAL	67.692.095,80	59.307.046,56
PASSIVA		
Eigen vermogen	18.847.060,61	15.704.535,59
Voorzieningen	1.034.870,03	1.252.051,11
Schulden	47.810.165,16	42.350.459,86
TOTAAL	67.692.095,80	59.307.046,56

RESULTAAT: € 3.068.622,60

De te bestemmen winst voor het boekjaar bedraagt € 3.068.622,60 en werd verdeeld als volgt :

- overboeking naar de reserves	€ 3.067.550,19
- vergoeding van het kapitaal	€ 1.072,41