

INHOUD

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	8
2.1	VLAAMSE WOONCODE	8
2.2	KADERBESLUIT SOCIALE HUUR (KSH)	8
2.3	OVERDRACHTENBESLUIT	8
2.4	LENINGENBESLUIT	9
2.5	PROCEDUREBESLUIT	9
2.6	FINANCIERINGSBESLUIT	9
2.7	OVERHEIDSOPDRACHTEN	10
2.8	DECREET GROND- EN PANDENBELEID (DGPB)	10
3	BOUWACTIVITEITEN	11
3.1	NIEUWBOUWPROJECTEN	11
3.2	RENOVATIEPROJECTEN	20
3.3	AANBESTEDING – OFFERTEAANVRAAG – ONDERHANDELINGSPROCEDURE	22
3.4	OPGELEVERDE PROJECTEN	24
4.	GEBOUWENBEHEER	25
4.1	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	25
4.2	MELDINGEN	26
4.3	VERZEKERINGEN	26
5	VERHUUR	27
5.1	HUURPRIJSPBEREKENING	27
5.2	HUURACHTERSTALLEN	29
5.3	HUURPATRIMONIUM	31
5.4	TOEWIJZINGEN	32
5.5	KANDIDAAT-HUURDERS	35
6	VERKOOP	36
6.1	INSCHRIJVINGSREGISTER	36
6.2	VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN	37
6.3	WEDERINKOPEN EN WEDERVERKOPEN VAN SOCIALE KOOPWONINGEN	37
6.4	VERKOOP VAN HUURWONINGEN	37
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	PERSONEEL	41
8.2	RAAD VAN BESTUUR.....	41
8.3	BEHEERSCOMITE	41
8.4	COMMUNICATIE	41
8.3	KLACHTENBEHANDELING.....	42
9	JAARREKENING	43

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.

In 2013 is in de gemeenten Glabbeek, Linter en Oud-Heverlee een project in voorbereiding.



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 2015

1.3.3 Leden

Walter Bosmans

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

Diane Grauwels

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

Jos Hermans

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 2014

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 2014

Tania Roskams

Afgevaardigde voor de gemeente Lubbeek
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015

Jan Vanborren

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

Louis Van Hoof

Afgevaardigde voor de gemeente Keerbergen
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015

Paul Van Rosendael

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 2014

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

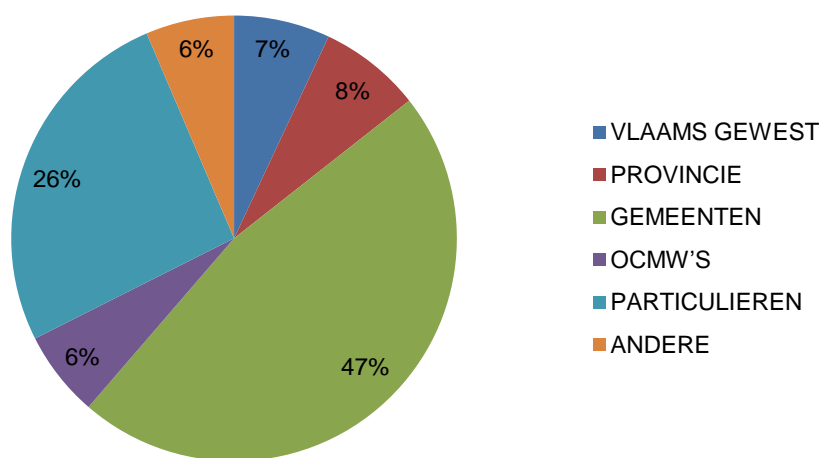
Moore Stephens Verschelden

Vertegenwoordigd door Jacques Van den Abeele
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015

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 31/12/2013
VLAAMS GEWEST	125	3.125,00	1.089,03
PROVINCIE	133	3.325,00	1.084,94
GEMEENTEN	841	21.025,00	12.600,00
OCMW'S	112	2.800,00	1.358,71
PARTICULIEREN	466	11.650,00	6.347,65
ANDERE	115	2.875,00	2.875,00
	1.792	44.800,00	25.355,33



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 € 540.

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 2013 LWO-vergaderingen bij in Aarschot, Begijnendijk, Bekkevoort, Boortmeerbeek, Glabbeek, Haacht, Herent, Kortenaken, Kortenberg, Linter, Oud-Heverlee, Rotselaar, Scherpenheuvel-Zichem, Tienen, Tremelo en Zoutleeuw.

1.5.4 Begeleidingsteams 2B-gemeenten

De voortgangstoets rond het bindend sociaal objectief in kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid heeft uitgewezen heeft dat er 29 gemeenten in Vlaanderen zijn die totaal niet op schema zitten, ook al omdat hun toekomstplannen onvoldoende geacht worden.

Deze gemeenten worden de resterende 2B-gemeenten genoemd. Het beleid heeft de opdracht gegeven aan Wonen Vlaanderen en de VMSW om mee te helpen om deze gemeenten te helpen om het bindend sociaal objectief te bereiken door het organiseren van begeleidingsteams.

Het is de bedoeling om te komen tot samenwerkingsovereenkomsten tussen de betrokken gemeenten, de SHM's die daar werken en de Vlaamse regering.

In navolging van de voortgangtoets werden door Wonen-Vlaanderen en VMSW overlegmomenten georganiseerd met de 2B-gemeenten, zijnde Begijnendijk – Boortmeerbeek – Diest – Keerbergen – Landen – Lubbeek – Tremelo voor het werkingsgebied van SWaL.

Dit resulteerde in 2013 in 3 samenwerkingsovereenkomsten tussen SWaL en de gemeenten Begijnendijk, Boortmeerbeek en Lubbeek.

In deze overeenkomsten werd opgenomen dat SWaL de ambitie heeft, na indiening en goedkeuring van stedenbouwkundige vergunning, de werken voor het project Everbeur (Begijnendijk), Sijsjeslaan (Boortmeerbeek) en Hazeput (Lubbeek) te gunnen in de periode 2014-2016.

2 WETGEVING

Hieronder een overzicht van de relevante en gewijzigde wetgeving uit 2013 en een korte samenvatting van de inhoud ervan (de tekst citeert deels de tekst over wetgeving in het jaarverslag van de VVH).

Enkel de regelgeving die een concrete impact heeft op de werking wordt besproken. Een aantal MB's over bijvoorbeeld het verstrekken van gegevens voor GSC, de beheersvergoeding, de prestatiedatabank, ... werden niet opgenomen. Ook een aantal MB's dat bestaande MB's in lijn brengt met nieuwe besluiten en/of decreten werd niet in detail opgenomen.

2.1 VLAAMSE WOONCODE

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, laatst gewijzigd bij decreet van 31.05.2013 (B.S. 11.07.2013).

Dit decreet voorziet in de Vlaamse Wooncode onder meer de decretale basis voor latere aanpassingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur. Onder meer over de reductie van het aantal categorieën sociaal huurders, een plafond voor de plaatsbeschrijving, het koppelen van een begeleidingsovereenkomst aan een huurovereenkomst, ...

2.2 KADERBESLUIT SOCIALE HUUR (KSH)

Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, laatst gewijzigd bij BVR 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse besluiten betreffende woonbeleid (B.S. 13/12/2013) en MR 2 december 2013 tot wijzigingen van diverse bepalingen van het woonbeleid (B.S. 13/12/2013).

Dit besluit is de 'belangrijke' wijziging van het KSH die voorzien was, reeds bij het begin van de legislatuur. De grondige evaluatie waar de sector op hoopte is het zeker niet geworden.

De belangrijkste wijzigingen die dit besluit aan het KSH aanbrengt, zijn een verhoging van de inkomensgrenzen, een andere benadering van toewijzingen voor kwetsbare doelgroepen (de 5%-regel) en de implementatie van de reductie van het aantal categorieën huurders van vier naar drie met een aanpassing van hun rechten (kooprecht, woonrecht, ...) en plichten (gelijke behandeling kinderen, versoepeling eigendomsvoorwaarde, taalbereidheid, ...).

Een aantal van deze aanpassingen waren reeds decretaal verankerd in de decreetswijziging van de Wooncode, hierboven vermeld.

Ook belangrijk is dat het nieuwe KSH in een meer algemene huurovereenkomst voorziet, en de concrete regelgeving in een bijlage inpast (die makkelijker te wijzigen is). De nieuwe waarborgregeling met de mogelijke spreiding van betaling als recht voor de huurder werd tot spijt van de sector ook geïmplementeerd.

Belangrijk is ook nog te vermelden dat een deel van het KSH door een uitspraak van de Raad van State op 18 februari (B.S. 14/03/2013) werd vernietigd. Het betreft de 'voorkeurregeling' voor kandidaat-huurders bij inschrijving, die was ingevoerd naar aanleiding van het Besluit over de Huurpremie. Dit bepaalde de criteria op basis waarvan de kandidaat zijn – eerder algemene – 'keuze' in het patrimonium van de verhuurder kon beperken op basis van vijf criteria. Het KSH viel door deze vernietiging terug op de oude regels, die stellen dat de kandidaat zijn voorkeur mag aangeven op basis van type en ligging (en geen vijf algemene criteria) en dat de verhuurder moet toezien op een voldoende brede keuze die een realistische toewijzing mogelijk maakt.

2.3 OVERDRACHTENBESLUIT

Besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor overdracht van onroerende goederen door de VMSW en de SHM's ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (B.S. 13.11.2006), laatst gewijzigd bij BVR van 11 oktober 2013 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid. (B.S. 5/12/2013).

Dit besluit wijzigt een aantal bepalingen uit het 'Overdrachtenbesluit'. Onder meer de inkomensgrenzen worden verhoogd. Ook wordt de indexering van de wederinkoopprijs – decretaal verankerd in de laatste

wijziging van de Wooncode – uitgewerkt (dat geldt bijvoorbeeld ook voor het begrip ‘venale waarde’ en de schattingsbevoegdheid). Tevens wordt een termijn voorzien om te ‘antwoorden’ op vragen van kopers om al dan niet het wederinkooprecht uit te oefenen. De oppervlakenormen voor sociale kavels worden iets verkleind. Ook wordt een regeling voorzien om na aflevering van de bouwvergunning – op initiatief van de koper – te kunnen nagaan of deze normen worden gerespecteerd.

Daarnaast worden een aantal aanpassingen doorgevoerd om het besluit in overeenstemming te brengen met de gewijzigde decreten en besluiten (bijvoorbeeld het ‘Procedurebesluit’ en het KSH).

2.4 LENINGENBESLUIT

Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de VMSW en het Vlaams Woningfonds bijzondere speciale leningen aan particulieren kunnen toestaan (B.S. 5/12/2013)

De regelgeving geldt voor de Vlaamse Woonlening van de VMSW als voor de leningen die worden toegekend door het Vlaams Woningfonds waardoor de verschillen worden weggewerkt.

Eén van de belangrijkste wijzigingen is dat er rekening dient gehouden te worden met de ‘waarde’ van de woning en niet meer met een ‘maximale aankoopprijs’. Een inspecteur van VMSW zal deze waarde dienen te bepalen. Verschillen in maximale verkoopwaarde, maximale inkomstengrenzen en maximum te ontlene bedragen zijn nu voor het eerst ook afhankelijk van de ligging van het aan te kopen woning. Zo mag de verkoopwaarde van een woning gelegen in een kernstad of in de Vlaamse Rand 10% hoger liggen dan daarbuiten en liggen de inkomensgrenzen voor iemand die in deze gebieden aankoopt ook hoger.

Een andere belangrijke verandering is dat aan de woning die wordt aangekocht geen verplichte renovatie van minimum 10.000€ meer moet zijn. Wel blijft het een verplichting om de door de schatter vastgestelde ‘noodzakelijke werken’ mee te ontlene, zo zullen de woningen minstens voldoen aan de normen vastgelegd volgens de Vlaamse Wooncode.

2.5 PROCEDUREBESLUIT

Besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten (B.S. 14/1/2014).

Dit besluit is pas in 2014 gepubliceerd, maar vanaf 1/1/2014 in voege. Het wordt geciteerd als het ‘Procedurebesluit’.

Het werkt de nieuwe procedure voor de programmatie van sociale woonprojecten in detail uit en vervangt het vroegere ‘programmatiebepsluit’. De nieuwe procedure voorziet in een beoordelingscommissie (grosso modo in dezelfde samenstelling als vroeger) die niet meer adviseert, maar daadwerkelijk een project programmeert. Deze commissie komt meerder malen per jaar samen om projecten aan een meerjarenplanning (drie jaar) of een korte termijnplanning (vier maanden) te koppelen. De commissie houdt rekening met criteria uit het besluit. Het besluit wordt nog verder uitgewerkt in een MB, dat het decretaal beleidskader en financieel kader waaraan projecten moeten worden getoetst uitwerkt. Dit werd door de minister getekend op 13/2/2014.

2.6 FINANCIERINGSBESLUIT

Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten (B.S. 15/01/2013)

Het financieringsbesluit is in belangrijke mate het bij elkaar sprokkelen van de verschillende financieringsmechanismen die in de sociale woningbouw gangbaar zijn en over meerdere besluiten verspreid waren. Daarnaast tracht het al de initiatiefnemers gelijk te berechtigen door eenzelfde financiering voor eenzelfde verrichting aan te bieden (heeft geleid tot het verdwijnen van de SBR-subsidie). Tot slot wil het ook een antwoord bieden op enkele heikele punten zoals: de te dure financieringskost voor sociale huurwoningen (heeft geleid tot een nieuw financieringsmechanisme FS3), het nog onbestemd karakter van percelen op ogenblik van verwerving (met als oplossing het prefinancieringssysteem), het ongenueanceerde karakter van de NFS2-tabel (met als resultaat een nieuwe simulatietabel), de mogelijkheid om subsidiabele

bedragen te combineren en de betaalbaarheid van de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) voor het Vlaams Gewest.

2.7 OVERHEIDSOPDRACHTEN

De nieuwe regelgeving overheidsopdrachten is in werking sinds 1 juli 2013. Deze regelgeving is van toepassing op alle overheidsopdrachten die vanaf 1 juli 2013 worden bekendgemaakt.

Opdrachten die u eerder werden bekendgemaakt, blijven onderworpen aan de oude regelgeving. Aan deze opdrachten wijzigt de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving dus niets.

Het basiskader van de regelgeving overheidsopdrachten bestaat vanaf 1 juli 2013 uit:

1. Wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 (ter vervanging van de Wet van 24 december 1993)
2. Koninklijk Besluit plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren van 15 juli 2011 (ter vervanging van het Koninklijk Besluit betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken van 8 januari 1996)
3. *Koninklijk Besluit tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken van 14 januari 2013 (ter vervanging van het Koninklijk Besluit tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken van 26 september 1996) (B.S. 14/2/2013)*
4. *Wet betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen, diensten van 17 juni 2013 (ter vervanging van Boek II bis van de Wet van 24 december 1993)*

2.8 DECREET GROND- EN PANDENBELEID (DGPB)

Het Grondwettelijk Hof vernietigde in twee arresten van 7 november 2013 de bepalingen uit het decreet Grond- en Pandenbeleid, die handelen over “wonen in eigen streek” en “sociale last”.

De doelstelling van het DGPB om in elke gemeente voldoende sociale woningen te voorzien (BSO), blijft overeind. Het decreet zelf is niet vernietigd, maar dus wel de twee bovenvermelde onderdelen ervan.

Deze vernietiging gaat in vanaf de uitspraak (en is dus momenteel een feit) en dit met terugwerkende kracht vanaf de inwerkingtreding van het DGPB. Wat de draagwijdte en de gevolgen zijn voor de reeds afgeronde en de op stapel staande dossiers, die tot stand gekomen zijn op basis van de sociale last, wordt per project besproken onder titel 3 ‘Bouwactiviteiten’.

Door het niet vernietigen van de BSO-regeling, blijven de verplichtingen ten aanzien van gemeenten bestaan, alsook de lopende initiatieven in dat verband (b.v. begeleidingsteams ten aanzien van de 2b-gemeenten).

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		29			31	
Geetbets						
Glabbeek				33	28	
Haacht		145			20	
Herent		105				
Hoegaarden	10	94	18			
Holsbeek						
Huldenberg						
Keerbergen	48	17	29	15	16	
Kortenaken		29				
Kortenberg		18			14	
Landen		143				
Leuven	153	836		37	189	26
Linter					6	
Lubbeek	9	125		48	48	
Oud-Heverlee				8		
Rotselaar	74	107	3	24	12	
Scherpenheuvel-Zichem		73	68		11	
Tervuren		190		15	30	
Tielt-Winge	44	118		68	39	
Tienen		237				
Tremelo		82	106		28	
Zoutleeuw					40	
TOTAAL	338	2761	277	307	573	26

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	2015

Het betreft een verkavelingsproject dat valt onder de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid waar SWaL door een private projectontwikkelaar gevraagd werd de sociale last van 12 sociale woningen in te vullen in een verkaveling met 60 woningen. De grondverwerving dateert van vóór de vernietiging van het DGPB (zie 2.8), maar de projectontwikkelaar zal geen stappen ondernemen inzake mogelijke schadevergoeding.

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

De start der bouwwerken loopt vertraging op omdat Ruimte & Erfgoed een tweede volwaardige ontsluiting naar de Liersesteenweg toe vraagt, maar de toelating tot ontsluiting via de Liersesteenweg (gewestweg) wordt geweigerd door AWV (Agentschap Wegen en Verkeer).

In kader van de overeenkomst gesloten met Begijnendijk in kader van de begeleidingsteams 2B-gemeenten (zie 1.5.4) werd het project opnieuw geactiveerd en is een nieuw inrichtingsplan in opmaak. De vraag blijft of er een (tussen)oplossing kan gevonden worden voor de ontsluitingsproblematiek.

3.1.4 Bierbeek – De Wip

stand van zaken	grondverwerving/schetsontwerp
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.

3.1.5 Boortmeerbeek – Sijsjeslaan

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

Het betreft gronden in eigendom van Sociaal Wonen arro Leuven gelegen in woonuitbreidingsgebied. Ruimte & Erfgoed vraagt een inrichtingsplan van het hele WUG, ook de gronden niet in eigendom van Sociaal Wonen arro Leuven, maar in private eigendom. In samenspraak met de private eigenaar werd in 2012 een inrichtingsplan opgemaakt waarin een sociale last van 4 sociale woningen werd opgenomen. In 2013 werd door de private eigenaar 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 DGPB (zie 2.8) dienen er nieuwe afspraken worden gemaakt met de private eigenaar.

3.1.6 Diest – Molenstede/Diesterestraat

Het betreft gronden in eigendom van Sociaal Wonen arro Leuven 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.

3.1.7 Diest – Bergveld - Den Ren

stand van zaken	uitvoering
partners	SHM Diest-Uitbreiding (62 huurwoningen+ADL+ kantoor)
definitief bouwprogramma	31 koopwoningen
ontwerper	Axis-architecten (Hasselt)
bestelbedrag totale aanneming	€ 13.122.811,29
bestelbedrag koopwoningen	€ 3.898.951,52
uitvoeringstermijn totale aanneming	820 kalenderdagen
aannemer	THV Dethier-Keulen
startdatum	10/10/2011
voorzien einddatum	07/01/2014
verrekeningen	€-12.779,09
herziening lonen en materialen	€ 54.979,24
voorlopige bouwkost	€ 3.929.983,19

3.1.8 Glabbeek – De Melkroos

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

Het woonproject De Melkroos 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 intussen gegeven aan Comité tot Aankoop.

3.1.9 Haacht – Gerzevien/Rijmenamsesteenweg

stand van zaken	uitvoering
partners	SHM Volkswoningbouw All Projects & Development (Oetingen)
definitief bouwprogramma	20 koopwoningen
ontwerper	Imbrechts (Herent)
bestelbedrag	€ 2.795.186,65
uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen
aannemer	DCA
startdatum	04/11/2013
voorzien einddatum	28/01/2015
termijnverlenging	nog niet van toepassing
verrekeningen	nog niet van toepassing
herziening lonen en materialen	€-102,39
voorlopige bouwkost	€ 2.795.084,26

De inschrijving van de firma Hemar Construct NV werd geweerd bij gunning aangezien de offerte niet voldeed aan de eisen van het veiligheids- en gezondheidsplan en formuleren voorbehoud voor het instellen van een vordering tot schadevergoeding.

3.1.10 Keerbergen – Vogelzang

stand van zaken	grondverwerving
partner	NOVUS projectontwikkeling (Brugge)
voorlopig bouwprogramma	15 huurwoningen 16 koopwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	nog niet gekend

Het betreft een verkavelingsproject dat onder toepassing valt van het decreet grond- en pandenbeleid waar SWaL door een projectontwikkelaar initieel gevraagd werd de sociale last van initieel 14, uitgebreid tot 31 sociale woningen in te vullen in een verkaveling met initieel 72, uitgebreid tot 78 woningen. Door de vernietiging van de sociale last in het DGPB (zie 2.8) dienen er nieuwe afspraken worden gemaakt met de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar meldt tevens dat vooraleer er een grondoverdracht kan zijn de site waarschijnlijk gesaneerd dient te worden door een 'kwik'vervuiling.

3.1.11 Kortenberg – Hof van Sint Elisabeth

stand van zaken	verkavelingsvergunning in aanvraag
definitief bouwprogramma	14 koopwoningen
ontwerper	A2D-architects (Tervuren)
planning start der bouwwerken	nog niet gekend

Het project loopt vertraging op omdat de gemeente Kortenberg geen voorstander is van het project.

3.1.12 Leuven (Kessel-Lo) – Centrale Werkplaatsen

stand van zaken	fase 1 - gunning fase 2 - voorontwerp
definitief bouwprogramma	fase 1 - 53 koopwoningen fase 2 - 21 koopwoningen
ontwerper	Nero (Gent)
startdatum	fase 1 - 17/02/2014 fase 2 - 2015
bestelbedrag	fase 1 - € 7.376.700,03
uitvoeringstermijn	fase 1 - 600 kalenderdagen
aannemer	fase 1 - TV Dethier-Keulen
startdatum	fase 1 - 17/02/2014
voorzien e inddatum	fase 1 - 10/10/2015
termijnverlenging	nog niet van toepassing
verrekeningen	nog niet van toepassing
herziening lonen en materialen	nog niet van toepassing
voorlopige bouwkost	fase 1 - € 7.376.700,03

Dit project heeft een hele voorgeschiedenis en liep vertraging op voornamelijk wegens de sanering van de site.

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

De eerste fase van de infrastructuur is afgerond, na de bouw van de woningen van fase 1 zal de infrastructuur worden afgewerkt.

3.1.13 Leuven (Kessel-Lo) – Vlierbeekveld

stand van zaken	fase 1 – gunning fase 2 – gunning 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)
startdatum	fase 1 – 03/02/2014 fase 2 – 03/02/2014 fase 3 - 2015
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	nog niet van toepassing
verrekeningen	nog niet van toepassing
herziening lonen en materialen	nog niet van toepassing
voorlopige bouwkost	fase 1 - € 2.257.916,23 fase 2 - € 3.836.259,97

Dit project liep vertraging op door de opmaak van een RUP en juridische procedures in aanloop van het verkrijgen van de verkavelingsvergunning.

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

3.1.14 Leuven (Heverlee) – Zwaluwenlaan

stand van zaken	stedenbouwkundige vergunning
definitief bouwprogramma	8 huurwoningen 15 koopwoningen
ontwerper	LAND-architecten (Landen) Bureau voor Architectuur en Planning (Heverlee)
planning start der bouwwerken	2014

Dit project liep vertraging op door vernietiging van de initiële vergunning en de noodzakelijke opmaak van een nieuw ontwerp. Het nieuwe project voorziet 23 grondgebonden woningen in plaats van 43 gestapelde woningen.

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

3.1.15 Leuven (Wilsele) – Eikenbergstraat/Roeselbergdal

stand van zaken	gunning
definitief bouwprogramma	11 huurwoningen 21 koopwoningen
ontwerper	HONK-architecten (Wilsele) (contract tot 15/03/2012) A2D architecten (Tervuren) (contract vanaf 15/03/2012)
startdatum	06/01/2014
bestelbedrag	€ 4.135.021,81

uitvoeringstermijn	480 kalenderdagen
aannemer	Driessen nv
startdatum	06/01/2014
einddatum	27/03/2015
termijnverlenging	nog niet van toepassing
verrekeningen	nog niet van toepassing
herziening lonen en materialen	nog niet van toepassing
voorlopige bouwkost koopwoningen	€ 2.637.189,90

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 Linter – Droogstraat

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

Het betreft een verkavelingsproject dat valt onder de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid waar SWaL door een private projectontwikkelaar gevraagd werd de sociale last met 6 sociale woningen in te vullen. De afspraken betreffende de grondverwerving dateren dus van vóór de vernietiging van het DGPB (zie 2.8), maar de projectontwikkelaar wenst de afspraken na te komen.

3.1.17 Lubbeek – Hazeput/Uilekot

stand van zaken	wedstrijdontwerp
voorlopig bouwprogramma	48 huurwoningen 48 koopwoningen
ontwerper	Quiryne-Jacobs (Genk)
planning start der bouwwerken	2015

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

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

stand van zaken	stedenbouwkundige vergunning in aanvraag
voorlopig bouwprogramma	8 huurwoningen
ontwerper	Bruggeman (Oud-Heverlee) i.s.m. WAWarchitecten
planning start der werken	2014/2015

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

3.1.19 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

3.1.20 Scherpenheuvel-Zichem – Stenen Molen

stand van zaken	gunning
partners	SHM Diest-Uitbreiding PMIC
definitief bouwprogramma	11 koopwoningen
ontwerper	Axis-architecten (Hasselt)
startdatum	Februari 2014
bestelbedrag	€ 1.386.710,81
uitvoeringstermijn	420 kalenderdagen
aannemer	Gemoco
startdatum	03/02/2014
einddatum	29/03/2015
termijnverlenging	nog niet van toepassing
verrekeningen	nog niet van toepassing
herziening lonen en materialen	nog niet van toepassing
voorlopige bouwcost koopwoningen	€ 1.386.710,81

3.1.21 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 de riolering in de Stationstraat welke pas in 2017/2018 is voorzien. Indien er geen tijdelijke oplossing voor de riolering kan worden voorzien, zal het project verdere vertraging oplopen.

3.1.22 Tielt-Winge – Solveld

stand van zaken	grondverwerving/stedenbouwkundige studie
voorlopig bouwprogramma	60 huurwoningen 30 koopwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der werken	2015/2016

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

stand van zaken	stedenbouwkundige vergunning in aanvraag
voorlopig bouwprogramma	8 huurwoningen 9 koopwoningen
ontwerper	LANDarchitecten (Landen)
planning start der werken	2014/2015

Het voormalige schoolgebouw op het terrein werd in 2013 gesloopt in opdracht van VMSW.

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

3.1.24 Tienen - Breisemveld

Het betreft gronden in eigendom van Sociaal Wonen arro Leuven 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 d 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.

3.1.25 Tremelo – Gaston De Vadderlaan

stand van zaken	stedenbouwkundige vergunning in aanvraag
voorlopig bouwprogramma	28 koopwoningen
ontwerper	AEEN architecten (Tremelo)
planning start der werken	2014/2015

3.1.26 Tremelo – Beekvenne

In 2012 kocht Sociaal Wonen arro Leuven 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.

Op het perceel langs de straat staat een vervallen woning waarop een verkrottingsheffing geldt, deze woning zal gesloopt worden en de bomen die een overlast zijn voor de aanpalende percelen en straat zullen gerooid worden.

3.1.27 Zoutleeuw (Budingen) – Linterseweg/Roelstraat/Schoolstraat

stand van zaken	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
voorzien e inddatum	01/02/2014
termijnverlenging	46 kd
voorlopige verrekeningen	-195.101,08 €
voorlopige herziening lonen en materialen	6.875,61 €
voorlopige bouwkost koopwoningen	2.309.625,78 €

De uitvoering van het project Bungenveld ging in 2012 ten gevolge van een stakingsbevel met vertraging van start. Het stakingsbevel werd na 58 dagen opgeheven en als gevolg van de stillegging van de aannemingswerken maakt de aannemer aanspraak op, enerzijds een verlenging van de uitvoeringstermijn en een bijkomende schadevergoeding hoewel SWaL en SHrL niet aan de oorzaak liggen van de stillegging en wel het Vlaams Gewest.

Na heropstart van de werken werd op 05/06/2013 de aannemer in gebreke gesteld aangezien de werken niet verliepen zoals het hoort en tot vandaag is hierin helaas nog geen verandering.

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 voor Europa. 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.

3.2.1 Vernieuwen daken huurpatrimonium SWaL

renovatieprogramma	Ter Bank (Heverlee) – 68 woningen Wingeveld (Tielt-Winge) – 18 woningen
raming	€1.244.855,14
ontwerper	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	2014

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

3.2.2 Vervanging garagepoorten huurpatrimonium SWaL

Renovatieprogramma	Ter Duin (Heverlee) – x woningen Sint-Maartensdal (Lubbeek) – x woningen Sint-Antoniuswijk (Rotselaar) – x woningen
raming	€ 54.900,00
ontwerper	eigen beheer
planning start der bouwwerken	2014

Dit project wordt ondersteund door de Provincie Vlaams-Brabant met een renteloze renovatielening ten bedrage van € 54.900,00.

3.2.3 Vernieuwen buitenschrijnwerk Sint-Maartensdal Lubbeek

renovatieprogramma	Sint-Maartensdal (Lubbeek) – 6 woningen
raming	€ 83.605,50
ontwerper	eigen beheer
planning start der bouwwerken	2014

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

3.2.4 Aanpassen huishoudelijke elektrische installaties huurpatrimonium SWaL

renovatieprogramma	Ter Bank (Heverlee) – 68 woningen Wingeveld (Tielt-Winge) – 18 woningen
raming	€ 47.000,00
ontwerper	eigen beheer
bestelbedrag	€ 82.360,69
uitvoeringstermijn	90 kalenderdagen
aannemer	Electro Corbeels (Holsbeek)
startdatum	03/03/2014
einddatum	01/06/2014
termijnverlenging	nog niet van toepassing
verrekeningen	nog niet van toepassing
herziening lonen en materialen	nog niet van toepassing
voorlopige bouwkost koopwoningen	€ 82.360,69

Het betreft het aanpassen van de elektrische huishoudinstallaties naar aanleiding van gevoerde keuringen volgens artikel 271 bis van het AREI.

3.2.4 Plaatsen rookmelders huurpatrimonium SWaL

renovatieprogramma	plaatsen 741 rookmelders in 284 woningen
raming	€ 28.00,00
ontwerper	eigen beheer
bestelbedrag	€ 19.021,47
uitvoeringstermijn	90 kalenderdagen
aannemer	Verplaetsen (Herent)
startdatum	03/03/2014
einddatum	01/06/2014
termijnverlenging	nog niet van toepassing
verrekeningen	nog niet van toepassing
herziening lonen en materialen	nog niet van toepassing
voorlopige bouwkost koopwoningen	€ 19.021,47

3.3 AANBESTEDING – OFFERTEAANVRAAG – ONDERHANDELINGSPROCEDURE

3.3.1 Plaatsen rookmelders huurpatrimonium SWaL

Op basis van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werden deze werken gegund aan Verplaetsen uit Herent

Datum offerte	03 december 2013
Aannemer	Verplaetsen (Herent)
Aanvang van de werken	03 maart 2014
Bestelbedrag	€ 19.021,47
Uitvoeringstermijn	90 kalenderdagen

3.3.2 Aanpassen huishoudelijke elektrische installaties huurpatrimonium SWaL

Op basis van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werden deze werken gegund aan Corbeels uit Holsbeek.

Datum opening offertes	03 december 2013
Aannemer	Electro Corbeels (Holsbeek)
Aanvang van de werken	03 maart 2014
Bestelbedrag	€ 82.360,69
Uitvoeringstermijn	90 werkdagen

3.3.3 Haacht - Gerzevien

Op basis van een openbare aanbesteding werden deze werken besteld bij DCA uit Beerse.

Datum opening	09 april 2013
Aannemer	DCA (Beerse)
Aanvang van de werken	04 november 2013
Bestelbedrag	€ 2.795.186,65
Uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen

3.3.4 Leuven - Eikenbergstraat

Op basis van een openbare aanbesteding werden deze werken besteld bij Driessen nv uit Maasmechelen.

Datum opening	30 mei 2013
Aannemer	Driessen nv (Maasmechelen)
Aanvang van de werken	06 januari 2014
Bestelbedrag	€ 4.135.021,81
Uitvoeringstermijn	480 kalenderdagen

3.3.5 Leuven – Centrale Werkplaats

Op basis van een openbare aanbesteding werden deze werken besteld bij tijdelijke vereniging Dethier-Keulen uit Alken.

Datum opening	13 augustus 2013
Aannemer	TV Dethier-Keulen
Aanvang van de werken	17 februari 2014
Bestelbedrag	€ 7.376.700,03
Uitvoeringstermijn	600 kalenderdagen

3.3.6 Leuven – Vlierbeekveld fase 1

Op basis van een openbare aanbesteding werden deze werken besteld bij Hémar Construct uit Borgloon.

Datum opening	12 augustus 2013
Aannemer	Hémar Construct (Borgloon)
Aanvang van de werken	03 februari 2014
Bestelbedrag	€ 2.257.916,23
Uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen

3.3.7 Leuven – Vlierbeekveld fase 2

Op basis van een openbare aanbesteding werden deze werken besteld bij Hoedemakers uit Hasselt.

Datum opening	12 augustus 2013
Aannemer	Hoedemakers (Hasselt)
Aanvang van de werken	03 februari 2014
Bestelbedrag	€ 3.836.259,97
Uitvoeringstermijn	480 kalenderdagen

3.3.8 Scherpenheuvel-Zichem – Stenen Molen

Op basis van een openbare aanbesteding werden deze werken besteld bij Gemoco uit Bilzen.

Datum opening	17 september 2014
Aannemer	Gemoco (Bilzen)
Aanvang van de werken	03 februari 2014
Bestelbedrag	€ 1.386.710,81
Uitvoeringstermijn	420 kalenderdagen

3.4 OPGELEVERDE PROJECTEN

3.4.1 Lubbeek – Sint-Maartensdal – vernieuwing en isolatie daken 9 woningen

Datum definitieve oplevering	03 december 2013
Aannemer	Renotec (Geel)
Bestelbedrag	€ 141.337,03
Verrekeningen	€ 3.712,23
Herziening lonen en materialen	€ 0,00
Aannemingsprijs	€ 145.049,26
Uitvoeringstermijn	60dagen
Termijnverlengingen	0 dagen

3.4.2 Rotselaar – Sint-Antoniuswijk – Herstelling betonrot

Datum definitieve oplevering	06 augustus 2013
Aannemer	Renotec (Geel)
Bestelbedrag	€ 55.223,99
Verrekeningen	€ - 4.832,75
Herziening lonen en materialen	€ 0,00
Aanneming	€ 50.391,24
Uitvoeringstermijn	25 dagen
Termijnverlengingen	0 dagen

3.4.3 Kessel-Lo – Centrale Werkplaats – Sloop

Datum oplevering	06 december 2013
Aannemer	Stallaert (Zemst)
Bestelbedrag	€ 74.840,37
Verrekeningen	€ 25.118,01
Herziening lonen en materialen	€ 3.121,33
Aanneming	€ 103.079,71
Uitvoeringstermijn	110 werkdagen
Termijnverlengingen	0 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 ...

Sinds 2011 werkt SWaL samen met Renotec uit Geel voor het dagelijks onderhoud en herstellingen. Deze firma werd aangesteld via een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking. Renotec stelt 2 werklieden ten dienste van SWaL. In 2014 loopt deze samenwerking ten einde.

Naast de herstellingen die Renotec 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 door Cofily, 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 Cofily. Deze firma is 7/7 24/24 te bereiken.

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, Muurkruisstraat 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.

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

4.2 MELDINGEN

Indien een huurder een probleem heeft, kan hij dit bij wijze van een melding aan SWaL meedelen. 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 2013 werden er 141 gegronde meldingen genoteerd voor herstelling.

4.3 VERZEKERINGEN

Sinds 2011 is Ethias door middel van een aanbesteding in 2011 aangesteld als verzekeringsmaatschappij van de brandverzekering.

In 2013 werden er 10 schadedossier opgesteld.

De geleden schade betrof brandschade, glasbraak, lekdetecties en aanrijding van een garagepoort. SWaL bleef gespaard van grote schade.

5 VERHUUR

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. Vanaf 2012 veranderde de berekening van de sociale huurprijs volledig.

5.1.1 De huurprijsberekening vanaf 1 januari 2012

MAANDELIJKSE HUURPRIJS 2012 = 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 2013, zal het inkomen van 2010 geïndexeerd worden naar juni 2012.

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 **250 euro of minder** dan bedraagt de patrimoniumkorting **128 euro**.

Bevindt de geïndexeerde basishuurprijs zich tussen **250 en 650 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 **650 euro of meer** dan wordt **geen patrimoniumkorting** toegekend.

Gezinskorting: per persoon ten laste betaalt de huurder **17 euro** per maand minder. Niet-samenwonende ouders krijgen ieder 8,5 euro korting per kind, ook wanneer het kind niet bij de betrokken ouder is gedomicilieerd. 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 **111 euro per maand** voor de goedkopere sociale

huurwoningen (geïndexeerde basishuurprijs van 250 euro of minder) en **222 euro** voor de duurdere woningen (650 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 :

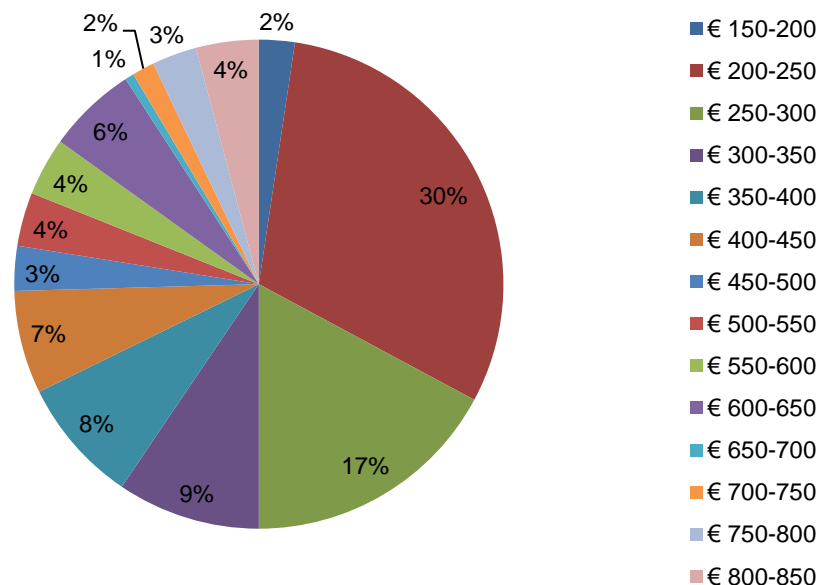
- Ingeval van overlijden vervalt automatisch de huur vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van overlijden en op voorwaarde dat de woning leeg is.
- Ingeval van pensionering van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, wordt de huurprijs berekend op basis 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. Het voortduren van deze toestand moet om de zes maanden door de huurder bewezen worden. Bij gebrek daaraan wordt de huurprijs teruggebracht naar de vorige reële huurprijs.

In 2013 noteerde SWaL 21 tussentijdse herzieningen waarvan 3 verhogingen en 16 verlagingen van de huurprijs.

5.1.3 Huuropbrengsten

HUUROPBRENGSTEN (€)	2012 (338 verhuurde woningen)	2013 (338 verhuurde woningen)
Basishuurprijs woningen	2.944.032,00	2.987.869,33
Garages	840,00	840,00
Verhoging gezinsinkomen	114.293,12	98.309,29
Verlaging gezinsinkomen	-1.387.248,87	-1.445.774,65
Huurverlies leegstaande woningen/garages	-33.446,00	-19.612,00
Huurverlies renovatie	0,00	18.376,00
Gezinskorting	-50.405,00	-51.637,50
TOTAAL	1.588.065,25	1.588.370,47
GEMIDDELDE HUURPRIJS/WONING/MAAND	382,73	383,53

5.1.4 Onderverdeling naar huurprijzen per maand



5.2 HUURACHTERSTALLEN

5.2.1 Overzicht 2013

Datum	Huurachterstal zittende huurders	Vershil	% tov de geraamde reële huur	Huurachterstal vertrokken huurders	Huurachterstal vertrokken + zittende huurders	Huur/maand
31/12/2012	€ 15.567,96	-	-	€ 5.826,40	€ 21.394,36	€ 126.986,05
31/01/2013	€ 12.760,90	-€ 2.807,06	0,82	€ 7.092,62	€ 19.853,52	€ 129.832,36
28/02/2013	€ 11.311,59	-€ 1.449,31	0,73	€ 7.233,14	€ 18.544,73	€ 129.179,96
31/03/2013	€ 12.067,86	€ 756,27	0,78	€ 6.877,64	€ 18.945,50	€ 129.179,96
30/04/2013	€ 11.603,70	-€ 464,16	0,75	€ 5.960,52	€ 17.564,22	€ 129.049,06
31/05/2013	€ 10.683,82	-€ 919,88	0,69	€ 6.230,58	€ 16.914,40	€ 128.545,39
30/06/2013	€ 13.533,48	€ 2.849,66	0,97	€ 6.230,58	€ 19.764,06	€ 115.871,56
31/07/2013	€ 11.753,73	-€ 1.779,75	0,76	€ 6.136,59	€ 17.890,32	€ 128.095,44
31/08/2013	€ 13.574,24	€ 1.820,51	0,88	€ 5.645,59	€ 19.219,83	€ 127.907,77
30/09/2013	€ 13.378,00	-€ 196,24	0,87	€ 5.551,09	€ 18.929,09	€ 127.665,19
31/10/2013	€ 19.083,82	€ 5.705,82	1,24	€ 5.463,11	€ 24.546,93	€ 128.116,35
30/11/2013	€ 15.836,21	-€ 3.247,61	1,04	€ 6.132,76	€ 21.968,97	€ 127.344,32
31/12/2013	€ 16.463,98	€ 627,77	1,07	€ 1.942,79	€ 18.406,77	€ 128.100,05

5.2.2 Procedure huurachterstallen

In 2012 werd de procedure opvolging huurachterstal en het debiteurenreglement goedgekeurd. Een beknopte samenvatting van deze procedure wordt hieronder weergegeven.

De te betalen huur (incl. het maandelijks voorschot op de huurlasten) is vooruit betaalbaar volgens de modaliteiten door de verhuurder bepaald. Wanneer de huurder, zowel zittende als vertrokken huurder, het bedrag van de huur niet op tijd heeft betaald, is er sprake van huurachterstal.

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).

De sociale huisvestingsmaatschappij vraagt de ontbinding van de huurovereenkomst, evenals de betaling van de huurachterstal en de toelating tot uithuiszetting/uitdrijving.

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.

Het vonnis van de Vrederechter wordt betekend en overgemaakt aan de deurwaarder die dan tot uitdrijving kan overgaan. De huurders worden door de deurwaarder in kennis gesteld van het vonnis van uitdrijving en krijgen een volledig overzicht van hun totale schuld en kosten en de melding van wat zijn nog kunnen ondernemen om het bekomen vonnis niet te laten uitvoeren.

Indien de huurders verzet of hoger beroep aantekenen tegen het bekomen vonnis, wordt hun dossier opnieuw opgeroepen.

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 2013 door SWaL 49 eerste aanmaningsbrieven, 25 tweede aannemingsbrieven en 17 derde aanmaningsbrieven verstuurd.

Voor 8 nieuwe dossiers zijn in 2013 gerechtelijke stappen ondernomen met betrekking tot huurachterstal. Rekening houdende met de dossiers welke in 2012 reeds aan de advocaat werden doorgegeven, zijn er momenteel 12 dossiers lopende bij de advocaat en/of het vredegerecht voor verdere behandeling.

GEWONE ACHTERSTAL	ZITTEDE HUURDER	17 dossiers	€ 14.429,67
	VERTROKKEN HUURDER	5 dossiers	€ 1.942,79
COLLECTIEVE SCHULDENREGELING	ZITTEDE HUURDER	2 dossiers	€ 2.034,31
	VERTROKKEN HUURDER	0 dossiers	€ 0,00
TOTAAL		24 dossiers	€ 18.406,77

5.3 HUURPATRIMONIUM

5.3.1 Ligging

LIGGING	JAAR EERSTE VERHURING	AANTAL WONINGEN OP 31/12/13
Hoegaarden - Maagdenblok	2010	10
Keerbergen - Vogelzang	1979/1990/1992/2000	48
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
Lubbeek - Sint-Maartensdal	1965	9
Rotselaar - Sint-Antoniuswijk	1979/2001/2003	68
Wezemaal - Bergenhof	1965	6
Tielt-Winge - Wingevelde	1974/1982/1983/	44
TOTAAL		338

5.3.2 Type

GEMEENTE	APPARTEMENT			EENGEZINSWONING				
	1SLPK	2SLPK	3SLPK	1SLPK	2SLPK	3SLPK	4SLPK	5SLPK
Hoegaarden	5		5					
Keerbergen					24	18	6	
Leuven	6	12	1	34		88	12	1
Lubbeek						4		5
Rotselaar				27	26	14	1	
Wezemaal						6		
Tielt-Winge						44		
TOTAAL	11	12	6	61	50	174	19	6

5.3.3 Verkoop huurwoningen

In 2013 werden de 3 sociaal-economisch afgeschreven huurwoningen in de Bronlaan te Heverlee openbaar verkocht voor een bedrag van € 596.631,76. Dit bedrag wordt opnieuw geïnvesteerd in de opbouw of renovatie van sociale huurwoningen.

5.4 TOEWIJZINGEN

5.4.1 Overzicht

In de loop van 2013 werden 14 sociale huurwoningen toegewezen waaronder 11 gewone toewijzingen en 2 mutaties en 1 prioritaire voorrang.

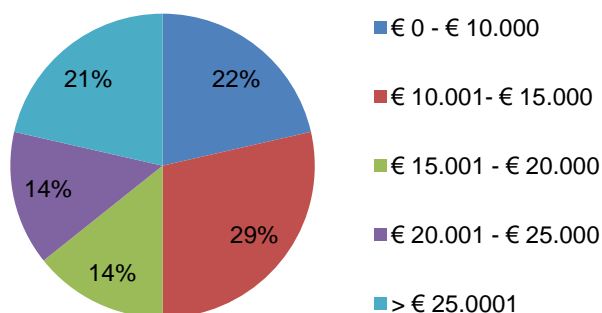
In 2012 werd beslist de 34 woningen in het Ruelenspark te Heverlee niet meer toe te wijzen aangezien deze woningen zodanig verouderd zijn dat vervangingsbouw zich opdringt.

Sindsdien kwamen er 2 woningen leeg en verhuisde in 2013 1 van de huurders van het Ruelenspark naar een van deze leeg gekomen woningen in de wijk zodat de leegstand van 2 woningen gegroepeerd kon worden.

LIGGING	2012	2013
Hoegaarden - Maagdenblok		
Keerbergen - Vogelzang	2	1
Leuven - Muurkruidstraat/Bulenswijk		
Leuven (Heverlee) - Matadi	1	
Leuven (Heverlee) - Ter Duin	1	2
Leuven (Heverlee) - Ter Bank	1	2
Leuven (Heverlee) - Ruelenspark	2	1
Leuven (Heverlee) - Naamsesteenweg/Groenstraat		2
Lubbeek - Sint-Maartensdal		
Rotselaar - Sint-Antoniuswijk	7	4
Wezemaal - Bergenhof		
Tielt-Winge - Wingevelde	2	2
TOTAAL	16	14

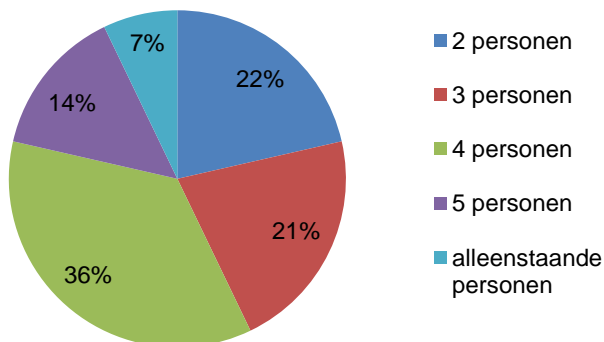
5.4.2 Onderverdeling naar geïndexeerde inkomensklasse

INKOMEN	AANTAL
€ 0 - € 10.000	3
€ 10.001 - € 15.000	4
€ 15.001 - € 20.000	2
€ 20.001 - € 25.000	2
> € 25.0001	3



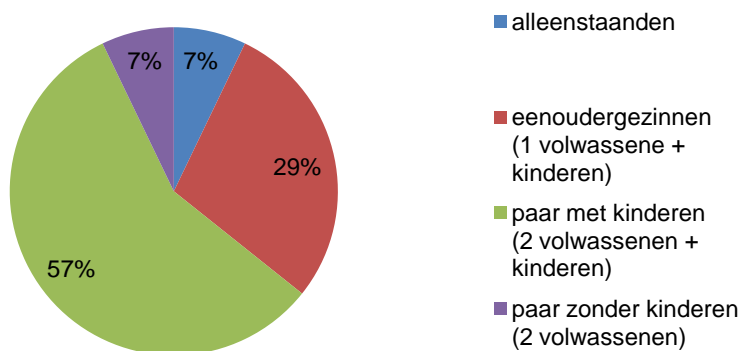
5.4.3 Onderverdeling naar gezinsgrootte

GEZIN BESTAANDE UIT	AANTAL
2 personen	3
3 personen	3
4 personen	5
5 personen	2
alleenstaande personen	1



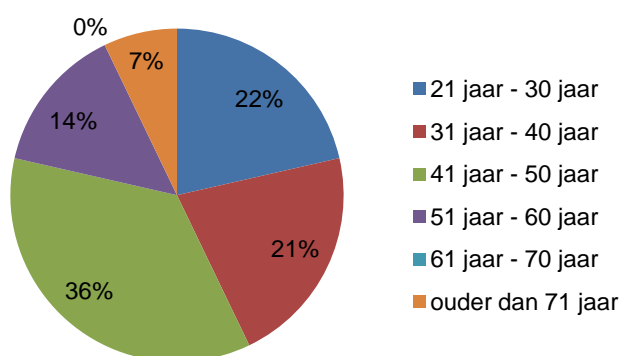
5.4.4 Onderverdeling naar gezinstype

GEZINSTYPE	AANTAL
alleenstaanden	1
eenoudergezinnen (1 volwassene + kinderen)	4
paar met kinderen (2 volwassenen + kinderen)	8
paar zonder kinderen (2 volwassenen)	1



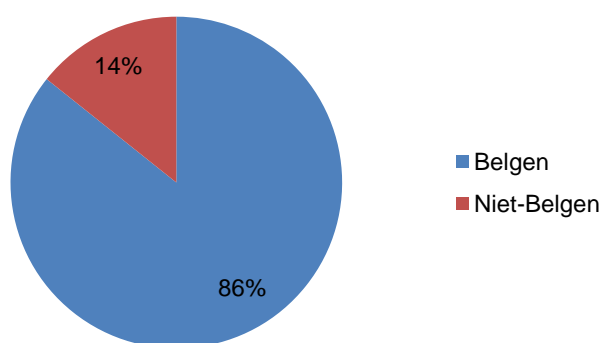
5.4.5 Onderverdeling naar leeftijd van de hoofdhuurder

LEEFTIJD	AANTAL
21 jaar - 30 jaar	3
31 jaar - 40 jaar	3
41 jaar - 50 jaar	5
51 jaar - 60 jaar	2
61 jaar - 70 jaar	0
ouder dan 71 jaar	1



5.4.6 Onderverdeling naar nationaliteit van de hoofdhuurder

NATIONALITEIT	AANTAL
Belgen	12
Niet-Belgen	2



5.4.7 Leegstand

LIGGING	AANTAL MAANDEN	REDEN	GEÏNDEXEERDE BASISHUUR 2013 (€)	TOTAAL 2013 (€)
Leuven(Heverlee) – J. Dehaeslaan 35	12	Uitzetting/renovatie	807,00	9.684,00
Leuven (Heverlee) – E. Hullebroecklaan 4	2	Overlijden	807,00	1.614,00
Leuven(Heverlee) - E. Ruelenspark 17	1	Overlijden	528,00	528,00
Rotselaar – Sint-Antoniuswijk 107A	1	Opzeg	700,00	700,00
Leuven(Heverlee) – Duinberglaan 13	1	Opzeg	860,00	860,00
Keerbergen – Grasmusweg 5	4	overlijden	786,00	3.144,00
Leuven (Heverlee) – Naamssesteenweg 119/0102	2	Interne mutatie	780,00	1.560,00
Keerbergen – Looikensstraat 30	1	uitzetting	748,00	748,00
Leuven (Heverlee) – Bronlaan 17	7	verkoop	736,00	5152,00
Leuven (Heverlee) – Bronlaan 3	3	verkoop	781,00	2343,00
				26.333,00

Het huurverlies voor leegstaande woningen bedroeg €18.838,00 en voor te verkopen woningen €7.495,00.

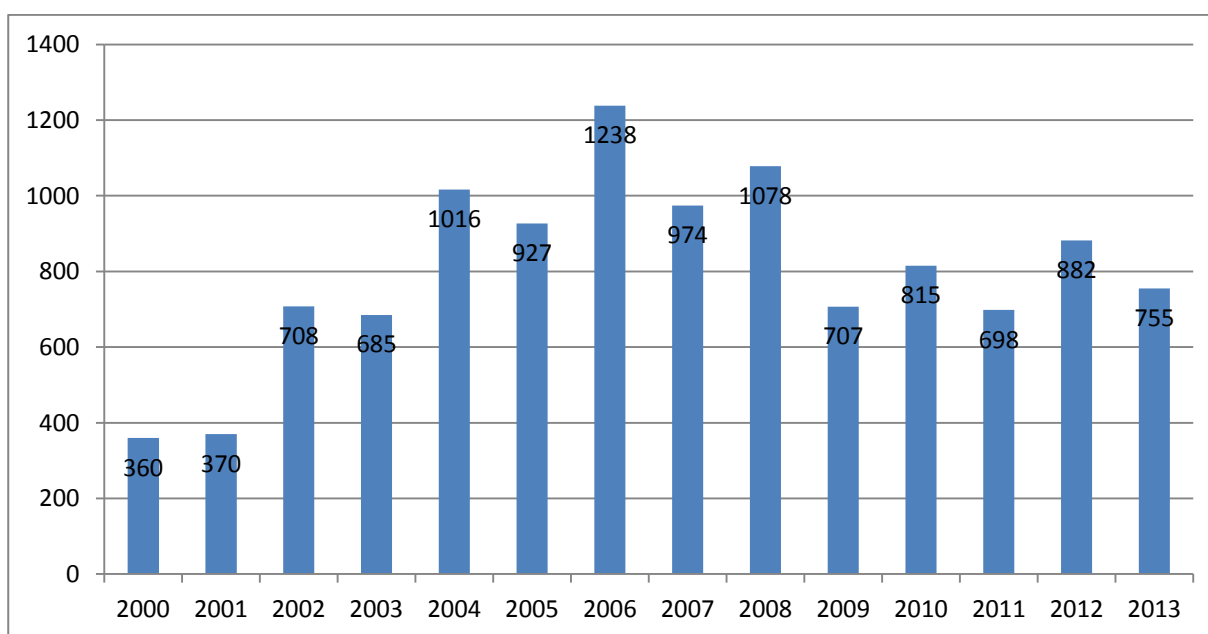
5.5 KANDIDAAT-HUURDERS

5.5.1 Inschrijvingen

Op 31 december 2013 waren er 755 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2013 hebben 212 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 per gemeente.

gemeente	aantal kandidaat-huurders op 31/12/2013	aantal uit gemeente inclusief deelgemeenten op 31/12/2013	aantal uit vlaanderen exclusief die van gemeente, Wallonie en Brussel op 31/12/2013	aantal uit Brussel op 31/12/2013	aantal uit Wallonie op 31/12/2013
Keerbergen	187	20	177	7	3
Heverlee	551	99	538	10	3
Leuven	280	294	272	8	0
Lubbeek	192	25	183	5	2
Hoegaarden	87	12	79	5	2
Rotselaar	380	37	369	7	3
Tielt-Winge	152	19	147	4	1
Wezemaal	151	17	146	4	1

5.5.2 Evolutie aantal kandidaat-huurders



2001 – 2003 – 2005 - 2007 – 2009 – 2011 - 2013 = actualisatie van de lijst van de kandidaat-huurders.

De laatste actualisatie van de kandidatenlijst werd afgesloten op 31/10/2013. Deze actualisering dient om de twee jaar te gebeuren.

6 VERKOOP

6.1 INSCHRIJVINGSREGISTER

SWaL heeft één inschrijvingsregister per gemeente en twee inschrijvingsregisters voor de steden (centrum en deelgemeenten). Vastgesteld wordt dat het aantal inschrijvingen stijgt bij de start van nieuwe projecten en daalt bij de tweejaarlijkse actualisatie. De volgende actualisatie gebeurt in de loop van 2015.

nr	naam register	aantal kandidaat- kopers op 31/12/2012	aantal kandidaat- kopers op 31/12/2013	aantal uit gemeente inclusief deelgemeenten op 31/12/2013	aantal uit vlaanderen exclusief die van gemeente, Wallonie en Brussel op 31/12/2013	aantal uit Brussel op 31/12/2013	aantal uit Wallonië op 31/12/2013
1	Aarschot	2	5	3	2		
2	Aarschot deelgemeenten	2	3	2	1		
3	Begijnendijk	10	11	3	8		
4	Bekkevoort	2	2	0	2		
5	Bertem	17	13	0	12	1	
6	Bierbeek	17	19	2	17		
7	Boortmeerbeek	3	3	0	3		
8	Boutersem	2	3	1	2		
9	Diest	5	5	4	1		
10	Diest deelgemeenten	21	32	14	18		
11	Geetbets	0	0				
12	Glabbeek	4	6	2	4		
13	Haacht	48	47	10	37		
14	Herent	37	34	15	19		
15	Hoegaarden	6	12	1	11		
16	Holsbeek	6	5	0	5		
17	Huldenberg	5	2	0	2		
18	Keerbergen	2	11	6	5		
19	Kortenaken	1	1	1			
20	Kortenberg	27	32	10	21	1	
21	Landen	1	0				
22	Leuven	54	55	45	9	1	
23	Leuven deelgemeenten	384	389	278	108	3	
24	Lintar	0	0				
25	Lubbeek	33	28	10	18		
26	Oud-Heverlee	23	16	5	11		
27	Rotselaar	12	9	1	8		
28	Scherpenheuvel-Zichem	11	12	10	2		
29	Tervuren	14	11	4	7		
30	Tielt-Winge	8	12	4	8		
31	Tienen	8	9	7	2		

32	Tienen deelgemeenten	0	1	1	0	
33	Tremelo	23	37	19	18	
34	Zoutleeuw	11	14	3	11	
35	Arro Leuven : sociale kavels	49	45	34	10	1
36	Arro Leuven : middelgrote woningen	30	26	20	6	
		878	910			

6.2 VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

In 2013 werden geen nieuwe projecten opgeleverd. Bijgevolg werden geen nieuwbouw sociale koopwoningen verkocht.

6.3 WEDERINKOPEN EN WEDERVERKOPEN VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

In de loop van 2013 werden 6 sociale koopwoningen wederingekocht voor een totaal bedrag van € 941.345,44.

Er werden 3 wederingekochte woningen opnieuw verkocht voor een totale prijs van € 571.000,00.

6.3.1 Lubbeek – Uilekot 16

Datum wederinkoop: 22/02/2013

Datum wederverkoop: 24/06/2013

6.3.2 Herent – Wijgmaalsesteenweg 16/3

Datum wederinkoop : 27/02/2013

6.3.3 Tremelo – Multifloralaan 31

Datum wederinkoop : 15/04/2013

Datum wederverkoop: 01/07/2013

6.3.4 Erps-Kwerps – Kammestraat 74

Datum wederverkoop: 14/05/2013

6.3.5 Lubbeek – Uilekot 32

Datum wederinkoop: 27/10/2013

6.3.6 Hoegaarden – Gasthuisstraat 51

Datum wederinkoop: 27/11/2013

6.3.7 Tervuren – Oppemstraat 6/3

Datum wederinkoop: 12/12/2013

6.4 VERKOOP VAN HUURWONINGEN

In 2013 werden in kader van het voorkeepsrecht volgens artikel 43 § 1 van de Vlaamse Wooncode geen huurwoningen verkocht aan zittende huurders.

Er werden 3 sociaal-economisch afgeschreven huurwoningen aan de Bronlaan te Heverlee openbaar verkocht voor een totaalbedrag van € 645.000,00.

6.5 VERKOOP VAN SOCIALE KAVELS

In 2013 werden geen sociale kavels verkocht.

7 KREDIETVERLENING – VLAAMSE WOONLENING

7.1 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

7.1.1 Globaal overzicht individuele verrichtingen

	2012		2013	
	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)
Aankoop met verbetering	24	3.767.590	35	6.109.275
Nieuwbouw	0	0	3	542.690
Verbetering van eigen woning	2	127.000	6	362.800
Overname onverdeelde helft	1	110.000	0	0
Wederopname			1	10.100
TOTAAL	27	4.004.590	45	7.024.865

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	4				
Begijnendijk					
Bekkevoort					
Bertem					
Bierbeek					
Boortmeerbeek					
Boutersem		1			
Diest	1				
Geetbets					
Glabbeek	1	1			
Haacht	1				
Herent	3				1
Hoegaarden	1				
Holsbeek					
Huldenberg	1				
Keerbergen					
Kortenaken	1				
Kortenberg	1				
Landen					
Leuven	4	4			
Linter	1				
Lubbeek					
Oud-Heverlee					
Rotselaar	1		2		
Scherpenheuvel-Zichem	4				
Tervuren					
Tielt-Winge	2				
Tienen	10				
Tremelo	1				
Zoutleeuw					
TOTAAL	37	6	2	0	1

7.1.3 Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij de individuele verrichtingen

De gemiddelde interestvoet van de 46 toegestane leningen voor individuele verrichtingen in 2013 bedroeg 1,73%, de mediaan ligt op 1,65%.

7.2 GROEPSBOUWVERRICHTINGEN

7.2.1 Globaal overzicht groepsbouwverrichtingen

	2012		2013	
	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)
Koopwoningen	0	0		
Autostaanplaatsen	0	0		
Wederverkopen	5	922.250	2	417.000
TOTAAL	5	922.250	2	417.000

7.2.2 Toegestane groepsbouwverrichtingen naar ligging beleende goed

LIGGING BELEENDE GOED	KOOPWONINGEN	AUTOSTAAN-PLAATSEN	WEDERVERKOPEN
Kortenbergh			1
Tremelo			1
TOTAAL			2

7.2.3 Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij de groepsbouwverrichtingen

De gemiddelde interestvoet van de 2 toegestane leningen voor groepsbouwverrichtingen in 2013 bedroeg 1,8% ; de mediaan ligt op 1,8%.

8 WERKING

8.1 PERSONEEL

In 2013 ging Magda Gielens met pensioen en werd zij als directeur opgevolgd door Lym De Brouwer en werd er tevens een bijkomende medewerker huur-koop-kredietverlening aangeworven.

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	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

8.2 RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur vergaderde op:

- 31 januari 2013
- 21 maart 2013
- 2 mei 2013
- 30 mei 2013
- 27 juni 2013
- 19 september 2013
- 31 oktober 2013
- 12 december 2013

8.3 BEHEERSCOMITE

Het Beheerscomité vergaderde op:

- 10 januari 2013
- 14 februari 2013
- 7 maart 2013
- 4 april 2013
- 13 juni 2013
- 8 augustus 2013
- 12 september 2013
- 17 oktober 2013
- 21 november 2013

8.4 COMMUNICATIE

8.2.1 Loketfunctie

SWaL heeft als maatschappelijke zetel Wijkmaalsesteenweg 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

8.2.2 Telefonie

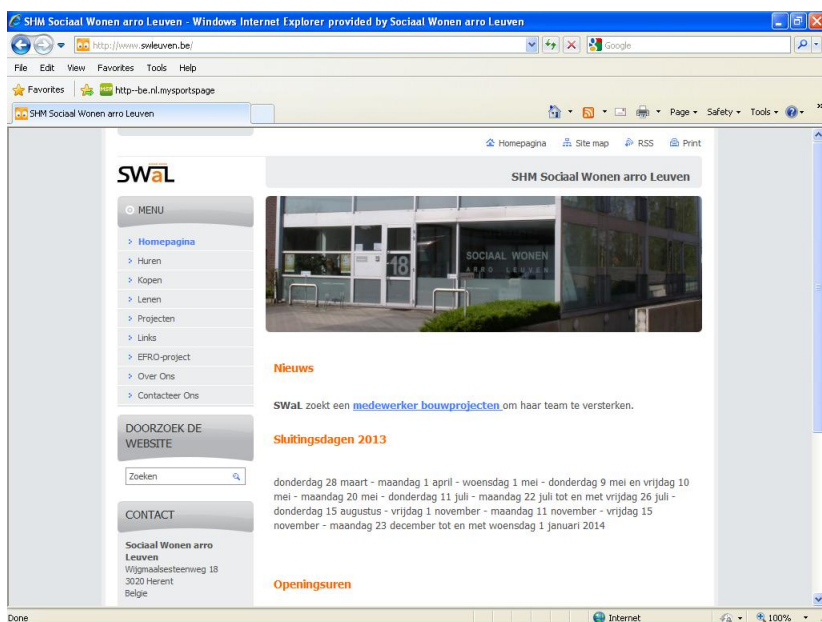
SWaL is telefonisch bereikbaar op volgende tijdstippen:

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.

8.2.3 Webstek

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



8.3 KLACHTENBEHANDELING

8.3.1 Klachten over SWaL (conform het klachtendecreet)

In 2013 werden er 5 klachten geregistreerd conform het klachtendecreet.

Het betreft klachten over burenhinder, verzakkingen van een oprit, de slechte staat van de keuken, een toewijzing van een woning en het onderhoud van de verwarming. Alle dossiers werden gehoord en opgelost.

8.3.2 Sociale klachten (burenruzies, leefbaarheid)

Af en toe komen er klachten binnen over burenruzies en burenhinder in allerlei vormen. Er wordt bewust een lage prioriteit gegeven aan deze vorm van klachten.

SWaL ervaart dat de mensen de sociale huisvestingsmaatschappij vaak willen inschakelen zonder dat zijzelf al een eerste stap gezet hebben om een conflict te regelen. SWaL wenst bij voorkeur onpartijdig te blijven in dergelijke conflicten. SWaL raadt de mensen steeds aan om te praten en indien nodig worden zij doorverwezen naar de beter bevoegde diensten, zoals het OCMW en de politie (o.a. de wijkagent).

9 JAARREKENING

Het boekjaar 2013 wordt afgesloten met een balanstotaal ten bedrage van € 45.312.763,22.

De balans geeft tegenover het boekjaar 2012 onderstaande evolutie :

	2013	2012
ACTIVA		
Vaste activa	21.203.680,69	21.459.195,06
Vlottende activa	24.109.082,53	19.463.764,71
TOTAAL	45.312.763,22	40.922.959,77

PASSIVA		
Eigen vermogen	15.166.136,08	14.648.595,71
Voorzieningen	1.320.723,53	1.226.496,15
Schulden	28.825.903,61	25.047.867,91
TOTAAL	45.312.763,22	40.922.959,77

RESULTAAT: € 437.233,73

De te bestemmen winst voor het boekjaar bedraagt € 437.233,73 en werd verdeeld als volgt :

- overboeking naar de reserves	€ 436.219,52
- vergoeding van het kapitaal	€ 1.014,21
met een onttrekking aan de belastingvrije reserve van	€ - 3.360,69.