

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.....	8
2.1 Decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015 (B.S. 30.12.2014) (Programmadedcreet)	8
2.2 Decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex (B.S. 12.01.2015)	8
2.3 Besluit van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot de financiële aspecten van het woonbeleid in Vlaanderen (B.S. 19.03.2014)	8
2.4 Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 tot bepaling vande nadere regels met betrekking tot de beheersaspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen (B.S. 12.06.2014).....	8
2.5 Besluit van de Vlaamse regering van 21 maart 2014 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en van het besluit van de Vlaamse regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders (B.S. 05/05/2014)	9
2.6 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) (Procedurebesluit)	9
2.7 Ministerieel besluit van 25 oktober 2013 houdende vaststelling van het decretale beleidskader en het financiële kader ter uitvoering van artikel 4, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen (B.S. 10/04/2014) (MB Decretaal kader).....	9
2.8 Ministerieel belsuit van 27 mei 2014 houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen (B.S. 04/09/2014)	9
3 BOUWACTIVITEITEN	10
3.1 NIEUWBOUWPROJECTEN.....	10
3.2 RENOVATIEPROJECTEN	19
3.3 AANBESTEDING – OFFERTEAANVRAAG – ONDERHANDELINGSPROCEDURE	20
3.4 OPGELEVERDE PROJECTEN.....	21
4. GEBOUWENBEHEER	22
4.1 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	22
4.2 MELDINGEN	23
4.3 VERZEKERINGEN.....	23
5 VERHUUR.....	24
5.1 HUURPRIJSPBEREKENING	24
5.2 HUURRACHTERSTALLEN	26
5.3 HUURPATRIMONIUM.....	28

5.4	TOEWIJZINGEN	29
5.5	KANDIDAAT-HUURDERS	32
6	VERKOOP	33
6.1	INSCHRIJVINGSREGISTER	33
6.2	VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN	34
6.3	WEDERINKOPEN EN WEDERVERKOPEN VAN SOCIALE KOOPWONINGEN.....	34
6.4	VERKOOP VAN HUURWONINGEN	35
6.5	VERKOOP VAN SOCIALE KAVELS.....	35
7	KREDIETVERLENING – VLAAMSE WOONLENING	36
7.1	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN	36
7.2	GROEPSBOUWVERRICHTINGEN	37
8	WERKING	38
8.1	ORGANIGRAM	38
8.2	PERSONEEL	38
8.3	RAAD VAN BESTUUR.....	38
8.4	BEHEERSCOMITE	38
8.5	COMMUNICATIE	39
8.6	KLACHTENBEHANDELING.....	39
9	JAARREKENING	41

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 2014 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 – wegens overlijden vervangen door Wim Oeyen

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

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

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 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

Geert Bovyn

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

Liesbeth Claesen

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

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

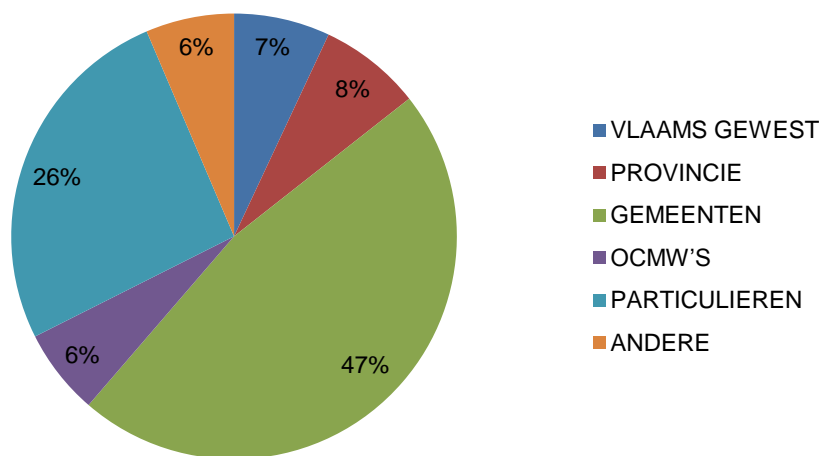
Moore Stephens Verschelden

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 31/12/2014
VLAAMS GEWEST	125	3.125,00	1.089,03
PROVINCIE	133	3.325,00	1.084,94
GEMEENTEN	841	21.025,00	12.934,00
OCMW'S	112	2.800,00	1.406,06
PARTICULIEREN	466	11.650,00	7.040,79
ANDERE	115	2.875,00	2.500,00
	1.792	44.800,00	26.054,82



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 2014 LWO-vergaderingen bij in Aarschot, Bekkevoort, Bierbeek, Diest, Glabbeek, Haacht, Herent, Kortenaeken, Kortenberg, Leuven, Lubbeek, Oud-Heverlee, Scherpenheuvel-Zichem, Tervuren, Tielt-Winge, 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 2014 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.

2.1 Decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015 (B.S. 30.12.2014) (Programmadecreet)

Elk jaar worden de beleidskeuzes in zake de begroting vertaald in een 'programmadecreet'. Evident ook de keuzes die gemaakt zijn in het woonbeleid. Onder meer de Vlaamse Woonraad geeft hierover elk jaar advies. Aangezien deze beleidskeuzes ook op veel andere plaatsen in de regelgeving terugkomen, worden deze programmadecreten normaal niet in dit overzicht. In 2014 is dit programmadecreet echter de eerste regelgevende vertaling van een aantal beleidskeuzes in concrete regelgeving, vandaar dat het nu wel vermeld wordt wel vermelden.

In het programmadecreet 2015 wordt het stopzetten van de subsidies voor sociale koopwoningen opgenomen. Alle verwijzingen naar deze subsidies in vb. de Vlaamse Wooncode geschrapt. De overgangsregeling die voorzien was in het regeerakkoord is ook opgenomen in het decreet. Ook worden een aantal aanpassingen doorgevoerd in het kader van sociale leningen (zo kan nieuwbouw bijvoorbeeld niet meer beleend worden).

In de decreten waarin de begrotingen zijn opgenomen is een besparing van 15% voor sociale huurprojecten opgenomen.

2.2 Decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex (B.S. 12.01.2015)

Dit decreet wordt vermeld omdat het de integratie van de 'aankoopcomités' in de Vlaamse administratie regelt. Ze worden opgenomen als 'commissarissen' binnen VLABEL.

Voor schattingen en verlijden van aktes zal/kan SWaL nu beroep doen op 'vastgoedtransacties' en niet meer 'aankoopcomités'.

2.3 Besluit van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot de financiële aspecten van het woonbeleid in Vlaanderen (B.S. 19.03.2014)

Dit besluit past een financiële aspecten van de sector aan. Onder meer de indexatie van de wederinkoopprijs bij sociale koopwoningen (aanpassing van het Overdrachtenbesluit) en de mogelijkheid om te lenen bij andere (semi-)publieke rechtspersonen (dus andere dan de VMSW) zijn opgenomen in dit besluit. De herinversteringsplicht wordt ook verduidelijkt.

2.4 Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 tot bepaling vande nadere regels met betrekking tot de beheersaspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen (B.S. 12.06.2014)

Dit BVR bestaat uit twee delen.

Eenzijdig is het de nieuwe regelgevende verankering die de 'beheeraspecten' van de sociale huisvestingsmaatschappijen regelt, zoals zitpenningen, verloning van de directeur,... Dit kader bestond al, maar was opgenomen in een MB. In het kader van een procedure bij de Raad van State over een beslissing van de afdeling Toezicht is de rechtsgeldigheid van dit MB in vraag gesteld. De delegatie van dergelijke zaken op het niveau van een MB was te verregaand. Vandaar dat men de regels in een BVR heeft opgenomen, en een aantal aanpassingen heeft doorgevoerd onder eer in overleg met de sector. Het BVR is in werking getreden op 1 augustus 2014.

Tevens werd in het BVR een wijzingsbepaling aangebracht aan het 'Erkenningsbesluit', die de samenstelling van de Raden van Bestuur van de maatschappijen verregaand regelt. Dit zowel naar aantal, als naar genderdiversiteit. De statuten moeten tegen 1 januari 2016 in lijn gebracht worden met deze bepalingen.

2.5 Besluit van de Vlaamse regering van 21 maart 2014 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en van het besluit van de Vlaamse regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders (B.S. 05/05/2014)

De twee stelsels die bestonden voor tegemoetkomingen op de private huurmarkt – de huurpremie en de huursubsidie – worden door dit besluit meer op mekaar afgestemd. Voor de sector is van belang dat de verplichting tot inschrijving bij een huisvestingsmaatschappij, die al bestond voor de huurpremie, nu ook is opgelegd voor de huursubsidie. Ook zijn de bedragen van beide tegemoetkomingen gelijk gesteld.

2.6 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) (Procedurebesluit)

Zoals hoger beschreven is sinds 2014 een nieuwe procedure geïmplementeerd om sociale huisvestingsprojecten te programmeren. De rol van de Beoordelingscommissie is sterk versterkt. Daarnaast werd de bespreking van projecten op het lokaal woonoverleg uitgewerkt. Wonen Vlaanderen moet attesteren of alle voorziene elementen besproken werden. Via een MB werden prioriteiten uitgewerkt voor de programmatie van projecten. De Beoordelingscommissie ziet toe op de procedure en de toepassing van de prioriteiten en beslist over de opname van de projecten op de meerjaren en korte termijn planning.

2.7 Ministerieel besluit van 25 oktober 2013 houdende vaststelling van het decretale beleidskader en het financiële kader ter uitvoering van artikel 4, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen (B.S. 10/04/2014) (MB Decretaal kader)

2.8 Ministerieel besluit van 27 mei 2014 houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen (B.S. 04/09/2014)

Dit MB regelt onder meer de samenstelling van het hoger vermelde overlegplatform sociaal wonen, een herwerkte berekening van de financiering van gemeenschappelijke voorzieningen in projecten en de overdracht van 'restgronden'.

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		145			20	
Herent		105				
Hoegaarden	10	94	18	16		
Holsbeek						
Huldenberg						
Keerbergen	48	17	29			
Kortenaken		29				
Kortenberg		18			12	
Landen		143				
Leuven	153	836		37	189	26
Linter					6	
Lubbeek	9	125		48	48	
Oud-Heverlee				16		
Rotselaar	74	107	3	39	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	2792	277	331	524	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	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 van 12 sociale woningen in te vullen in een verkaveling met 60 woningen. 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.

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 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.

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.

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.

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 34 sociale woningen en een sociale last van 4 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 decreet grond- en pandenbeleid dienden er nieuwe afspraken worden gemaakt met de private eigenaar over de 4 woningen die nu niet meer dienden bestemd te worden als sociale last, maar privaat konden ontwikkeld worden.

In 2014 werd beslist dat er een samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten tussen VMSW, familie Torfs en SWaL om samen een ontwerper aan te duiden voor de infrastructuur voor de 34 sociale woningen van SWaL en de 4 private woningen van de familie Torfs.

3.1.6 Diest – Molenstede/Diesterestraat

Het betreft gronden in eigendom van Sociaal Wonen arto 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 Glabbeek – De Melkroos

stand van zaken	grondverwerving/stedenbouwkundige studie/voorontwerp
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 gegeven aan Vastgoedtransactie (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
voorzien e inddatum	28/02/2015
termijnverlenging	30 dagen
verrekeningen	€-33.953,14
herziening lonen en materialen	€-4.423,59
voorlopige bouwkost	€ 2.756.809,92

3.1.9 Hoegaarden – Brouwerij Loriers

stand van zaken	grondverwerving
voorlopig bouwprogramma	16 huurwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	nog niet gekend

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

3.1.10 Keerbergen – Vogelzang

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. In 2014 besliste de projectontwikkelaar Novus (Brugge) het project stop te zetten aangezien er geen akkoord kon gesloten worden met de huidige grondeigenaars in kader van de sanering van de gronden (kwikvervuiling) waardoor ook de overeenkomst met SWaL werd opgeschort en het sociaal woonproject is stopgezet.

3.1.11 Kortenberg – Hof van Sint Elisabeth

stand van zaken	verkavelingsvergunning in aanvraag
definitief bouwprogramma	12 koopwoningen
ontwerper	A2D-architects (Tervuren)
planning start der bouwwerken	nog niet gekend

In 2014 werd een verkavelingsaanvraag 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.

3.1.12 Leuven (Kessel-Lo) – Centrale Werkplaatsen

stand van zaken	fase 1 – in uitvoering fase 2 – voorontwerp
definitief bouwprogramma	fase 1 - 53 koopwoningen fase 2 - 21 koopwoningen
ontwerper	Nero (Gent)
startdatum	fase 1 - 17/02/2014 fase 2 – eind 2015 begin 2016
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	fase 1 --59.401,34
herziening lonen en materialen	Fase 1 -19.634,70
voorlopige bouwkost	fase 1 - € 7.336.933,39

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 – in uitvoering fase 2 – in uitvoering 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	fase 1 - € 2.119,63 fase 2 - € -19.157,94
herziening lonen en materialen	fase 1 - € 7.465,50 fase 2 - € 7.772,83
voorlopige bouwkost	fase 1 - € 2.260.035,86 fase 2 - € 3.817.108,67

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

3.1.14 Leuven (Heverlee) – Zwaluwenlaan

stand van zaken	gunning
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	nog niet van toepassing
verrekeningen	nog niet van toepassing
herziening lonen en materialen	nog niet van toepassing
voorlopige bouwkost koopwoningen	€ 2.794.757,90

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	in uitvoering
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	€ -45.913,29

herziening lonen en materialen	€ 5.078,38
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. 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.

3.1.17 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 decreet grond- en pandenbeleid, maar de projectontwikkelaar wenst de afspraken na te komen.

3.1.18 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.

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

stand van zaken	grondverwerving
voorlopig 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'.

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

stand van zaken	voorontwerp
voorlopig bouwprogramma	8 huurwoningen
ontwerper	Bruggeman (Oud-Heverlee) i.s.m. WAWarchitecten
planning start der werken	2015/2016

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 een renteloze lening voor grondverwerving ten bedrage van 240.000,00EUR.

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	in uitvoering
partners	SHM Diest-Uitbreiding PMIC
definitief bouwprogramma	11 koopwoningen
ontwerper	Axis-architecten (Hasselt)
startdatum	03/02/2014
bestelbedrag	€ 1.386.710,81
uitvoeringstermijn	420 kalenderdagen
aannemer	Gemoco
startdatum	03/02/2014
einddatum	29/03/2015
termijnverlenging	nog niet van toepassing
verrekeningen	€ - 829,40
herziening lonen en materialen	€ - 1.735,46
voorlopige bouwkost koopwoningen	€ 1.385.881,41

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 2017/2018 is voorzien.

3.1.25 Tielt-Winge – Solveld

stand van zaken	wedstrijdontwerp
voorlopig bouwprogramma	60 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.

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

stand van zaken	definitief ontwerp
voorlopig bouwprogramma	8 huurwoningen 9 koopwoningen
ontwerper	LANDarchitecten (Landen)
planning start der werken	2015
Raming	€ 2.032.888,44

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 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 studie bureau 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.

3.1.28 Tremelo – Gaston De Vadderlaan

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

3.1.29 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.

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 (Budingem) – Linterseweg/Roelstraat/Schoolstraat

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
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.

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.

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	€1.499.290,75
ontwerper	Axis-architecten & ingenieurs cvba
planning start der bouwwerken	Juni 2015

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

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 Leuven - Zwaluwenlaan

Op basis van een openbare aanbesteding werden deze werken, bouw van 8 huur- en 15 koopwoningen, gegund aan Wienen nv in Zutendaal.

Publicatiedatum	23/05/2014
Aannemer	Wienen nv (Zutendaal)
Aanvang van de werken	26 januari 2015
Bestelbedrag	€ 2.794.757,90
Uitvoeringstermijn	470 kalenderdagen

3.3.2 Tielt-Winge - Solveld

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

De eerste ronde (selectieronde) is afgehandeld.

Er worden twee kandidatuurstellingen onregelmatig bevonden:

- AXIS, Walenstraat 65-1, 3500 Hasselt
- GDESIGNGROUP, Leuvensestwg 276, 3200 Aarschot

Er worden drie kandidatuurstellingen niet weerhouden:

- GROSJEAN, Hommelheide 7, 3511 Kuringen
- ARCHITECTUUR STUDIO JOHAN VERBORGH, Zeedijk 165, 8400 Oostende
- L3M, Oudesmidsestraat 27, 1700 Dilbeek

De overige kandidaten (5 teams) worden uitgenodigd voor de volgende ronde:

- 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

3.3.3 Tremelo - Beekvenne

Op basis van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werden deze werken, sloop woning en verwijderen wildgroei, gegund aan de firma Croes uit Geetbets.

Offerteaanvraag	09/05/2014
Aannemer	Croes bvba (Geetbets)
Aanvang van de werken	augustus 2014
Bestelbedrag	€ 7.518,00

3.3.4 Tervuren – Kleine Ham

Op basis van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werden deze werken, rooien bomen, gegund aan de firma Swa Arnouts uit Loenhout.

Offerteaanvraag	20/12/2013
Aannemer	SWa Arnouts (Loenhout)
Aanvang van de werken	maart 2014
Bestelbedrag	€ 12.650,00

3.4 OPGELEVERDE PROJECTEN

3.4.1 Vervanging garagepoorten huurpatrimonium SWaL

Datum oplevering	13 oktober 2014
Aannemer	Moeys VP (Berthem)
Bestelbedrag	€ 52 955.61
Verrekeningen	€ 255.00
Herziening lonen en materialen	€ 0.00
Aanneming	€ 53 210.61
Uitvoeringstermijn	90 werkdagen
Termijnverlengingen	32 dagen

Dit project werd ondersteund door de Provincie Vlaams-Brabant met een renteloze renovatielening ten bedrage van € 50 887.68.

3.4.2 Plaatsen rookmelders huurpatrimonium SWaL

Datum oplevering	28 mei 2014
Aannemer	Verplaetsen (Herent)
Bestelbedrag	€ 19 021.47
Verrekeningen	€ -179.69
Herziening lonen en materialen	€ 0.00
Aanneming	€ 18 841.78
Uitvoeringstermijn	90 werkdagen
Termijnverlengingen	0 dagen

3.4.3 Aanpassen huishoudelijke elektrische installaties huurpatrimonium SWaL

Datum oplevering	18 augustus 2014
Aannemer	Electro Corbeels (Holsbeek)
Bestelbedrag	€ 82 360.69
Verrekeningen	€ 7 812.06
Herziening lonen en materialen	€ 0.00
Aanneming	€ 90 172.75
Uitvoeringstermijn	90 werkdagen
Termijnverlengingen	14 dagen

3.4.4 Diest – Bergveld/Den Ren

Datum oplevering	18 juni 2014
Aannemer	THV Dethier-Keulen
Bestelbedrag totale aanneming	€ 13.122.811.29
Bestelbedrag koopwoningen	€ 3.898.951,52
Verrekeningen	€ -8.856,12
Herziening lonen en materialen	€ 62.811,93
Aanneming	€ 3.952.907,33
Uitvoeringstermijn	820 werkdagen
Termijnverlengingen	166 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 liep deze samenwerking ten einde. Ondertussen werden de nodige administratieve stappen ondernomen voor een nieuwe onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking. De toewijzing van de opdracht is voorzien in 2015.

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, 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.

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 2014 werden er 151 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 2014 werden er 12 schadedossier opgesteld.

De geleden schade betrof brandschade, inbraak, glasbraak, lekdetectie, aanrijding van een brievenbus en een aanrijding van een terras.

SWaL bleef in 2014 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 HUUPRIJS 2014 = 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 2014, zal het inkomen van 2011 geïndexeerd worden naar juni 2013.

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 **256 euro of minder** dan bedraagt de patrimoniumkorting **130 euro**.

Bevindt de geïndexeerde basishuurprijs zich tussen **256 en 665 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 **665 euro of meer** dan wordt **geen patrimoniumkorting** toegekend.

Gezinskorting: per persoon ten laste betaalt de huurder **18 euro** per maand minder. Niet-samenwonende ouders krijgen ieder 9 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 **114 euro per maand** voor de goedkopere sociale huurwoningen (geïndexeerde basishuurprijs van 256 euro of minder) en **227 euro** voor de duurdere woningen (665 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.

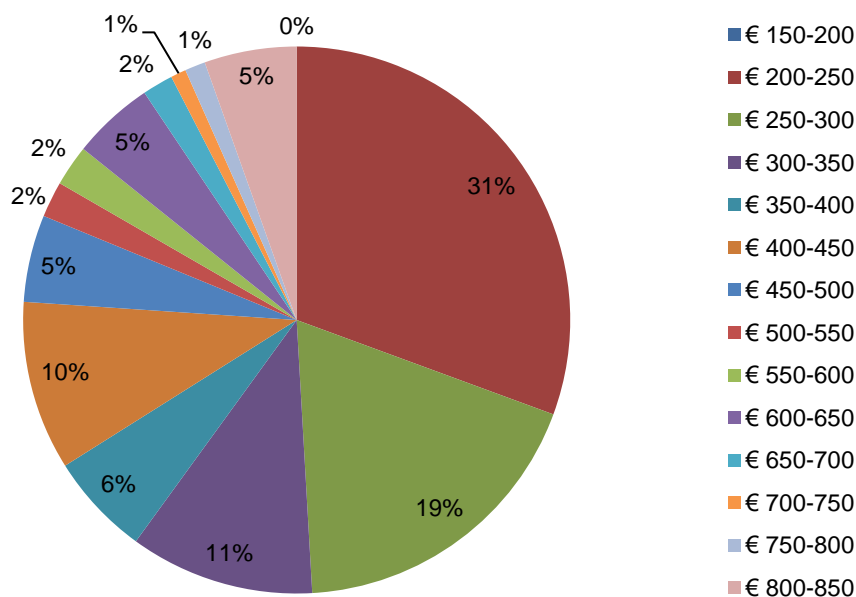
In 2014 noteerde SWaL 12 tussentijdse herzieningen waarvan 3 verhogingen en 9 verlagingen van de huurprijs.

5.1.3 Huuropbrengsten

HUROPBRENGSTEN (€)	2013 (338 verhuurde woningen)	2014 (338 verhuurde woningen)
Basishuurprijs woningen	2.987.869,33	3.019.628,93
Begrenzing basishuur & minimale huur	-89.070,15	-265.300,90
Patrimoniumkorting		-28.604,00
Garages	840,00	840,00
Verhoging gezinsinkomen	98.309,29	67.706,32
Verlaging gezinsinkomen	-1.445.774,65	-1.243.490,53
Huurverlies leegstaande woningen/garages	-19.612,00	-19.646,00
Huurverlies renovatie	-18.376,00	-3.222,00
Gezinskorting	-51.637,50	-62.298,00
TOTAAL	1.462.548,32	1.465.613,82
GEMIDDELDE HUURPRIJS/WONING/MAAND	360,38	361,14

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.

5.1.4 Onderverdeling naar huurprijzen per maand



5.2 HUURACHTERSTALLEN

5.2.1 Overzicht 2014

Datum	Huurachterstal zittende huurders	Vershil	% tov de geraamde reële huur	Huurachterstal vertrokken huurders	Huurachterstal vertrokken + zittende huurders	Huur/maand
31/12/2013	€ 16.463,98	-	-	€ 1.942,79	€ 18.406,77	€ 128.100,05
31/01/2014	€ 11.986,49	-€ 4.477,49	0,77	€ 5.201,76	€ 17.188,25	€ 129.602,83
28/02/2014	€ 11.319,78	-€ 666,71	0,74	€ 3.763,26	€ 15.083,04	€ 127.663,26
31/03/2014	€ 12.230,16	€ 910,38	0,79	€ 2.774,93	€ 15.005,09	€ 128.215,77
30/04/2014	€ 12.829,24	€ 599,08	0,84	€ 2.755,23	€ 15.584,47	€ 127.826,69
31/05/2014	€ 11.431,86	-€ 1.397,38	0,75	€ 2.755,23	€ 14.187,09	€ 127.298,33
30/06/2014	€ 12.468,67	€ 1.036,81	0,82	€ 2.680,23	€ 15.148,90	€ 127.446,54
31/07/2014	€ 12.396,79	-€ 71,88	0,81	€ 2.605,23	€ 15.002,02	€ 127.023,26
31/08/2014	€ 13.393,01	€ 996,22	0,88	€ 2.530,23	€ 15.923,24	€ 127.023,26
30/09/2014	€ 13.770,33	€ 377,32	0,91	€ 2.530,23	€ 16.300,56	€ 126.469,71
31/10/2014	€ 12.888,42	-€ 881,91	0,85	€ 2.380,23	€ 15.268,65	€ 126.516,43
30/11/2014	€ 11.882,17	-€ 1.006,25	0,79	€ 3.543,63	€ 15.425,80	€ 124.921,94
31/12/2014	€ 9.766,77	-€ 2.115,40	0,65	€ 2.022,43	€ 11.789,20	€ 124.566,41

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 zij 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 2014 door SWaL 60 eerste aanmaningsbrieven, 14 tweede aannemingsbrieven en 6 derde aanmaningsbrieven verstuurd.

Voor 3 nieuwe dossiers zijn in 2014 gerechtelijke stappen ondernomen met betrekking tot huurachterstal. Rekening houdende met de dossiers welke eerder reeds aan de advocaat werden doorgegeven, zijn er momenteel 7 dossiers lopende bij de advocaat en/of het vrederecht voor verdere behandeling.

GEWONE ACHTERSTAL	ZITTENDE HUURDER	18 dossiers	€ 7.325,95
	VERTROKKEN HUURDER	5 dossiers	€ 2.022,43
COLLECTIEVE SCHULDENREGELING	ZITTENDE HUURDER	2 dossiers	€ 2.440,82
	VERTROKKEN HUURDER	0 dossiers	€ 0,00
TOTAAL		25 dossiers	€ 11.789,20

5.3 HUURPATRIMONIUM

5.3.1 Ligging

LIGGING	JAAR EERSTE VERHURING	AANTAL WONINGEN OP 31/12/14
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 - Wingeveeld	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 2014 werden er geen woningen verkocht.

5.4 TOEWIJZINGEN

5.4.1 Overzicht

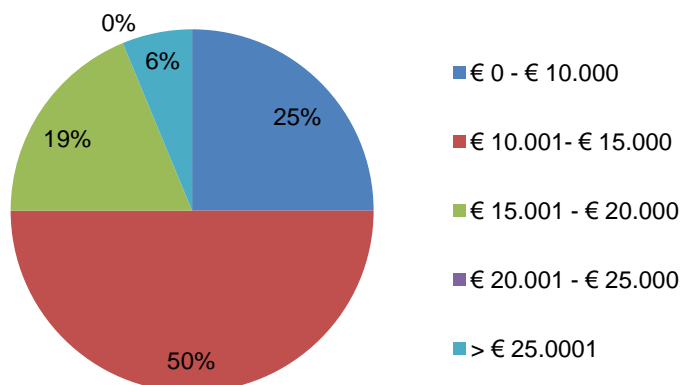
In de loop van 2014 werden 16 sociale huurwoningen toegewezen waaronder 14 gewone toewijzingen, 3 mutaties en 1 prioritaire voorrang.

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 5 woningen leeg en verhuisden in 2014 twee huurders van het Ruelenspark naar een van deze leeg gekomen woningen in de wijk.

LIGGING	2013	2014
Hoegaarden - Maagdenblok		
Keerbergen - Vogelzang	1	3
Leuven - Muurkruidstraat/Bulenswijk		1
Leuven (Heverlee) - Matadi		0
Leuven (Heverlee) - Ter Duin	2	0
Leuven (Heverlee) - Ter Bank	2	4
Leuven (Heverlee) - Ruelenspark	1	2
Leuven (Heverlee) - Naamseseenweg/Groenstraat	2	1
Lubbeek - Sint-Maartensdal		1
Rotselaar - Sint-Antoniuswijk	4	5
Wezemaal - Bergenhof		
Tielt-Winge - Wingevelde	2	1
TOTAAL	14	18

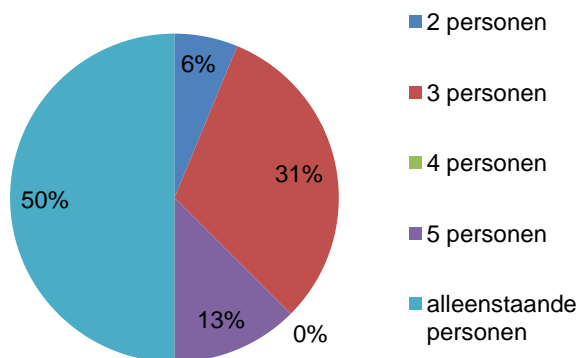
5.4.2 Onderverdeling naar geïndexeerde inkomensklasse

INKOMEN	AANTAL
€ 0 - € 10.000	4
€ 10.001 - € 15.000	8
€ 15.001 - € 20.000	3
€ 20.001 - € 25.000	0
> € 25.001	1



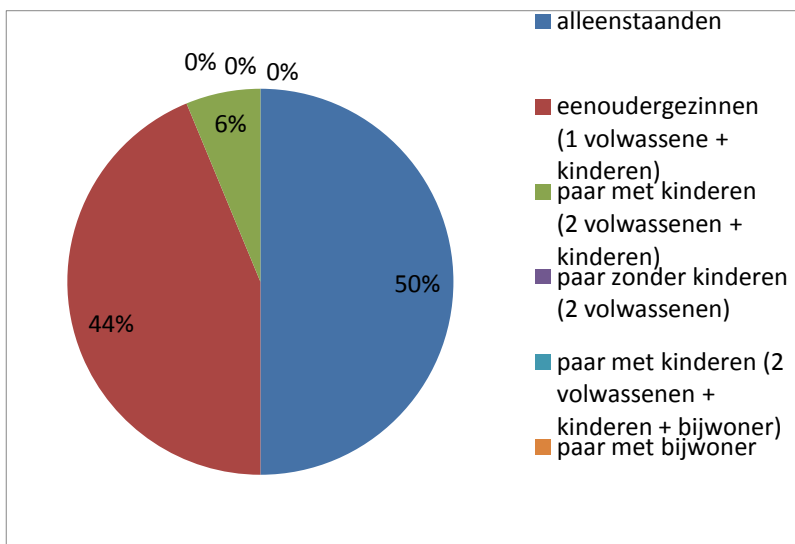
5.4.3 Onderverdeling naar gezinsgrootte

GEZIN BESTAANDE UIT	AANTAL
2 personen	1
3 personen	5
4 personen	0
5 personen	2
alleenstaande personen	8



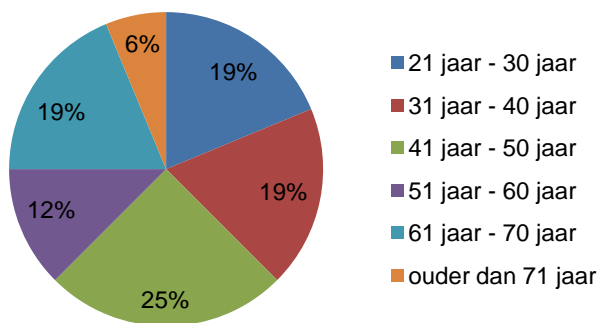
5.4.4 Onderverdeling naar gezinstype

GEZINSTYPE	AANTAL
alleenstaanden	8
eenoudergezinnen (1 volwassene + kinderen)	7
paar met kinderen (2 volwassenen + kinderen)	1
paar zonder kinderen (2 volwassenen)	0



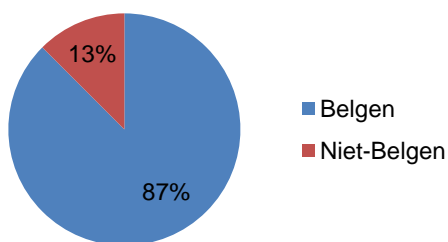
5.4.5 Onderverdeling naar leeftijd van de hoofdhuurder

LEEFTIJD	AANTAL
21 jaar - 30 jaar	3
31 jaar - 40 jaar	3
41 jaar - 50 jaar	4
51 jaar - 60 jaar	2
61 jaar - 70 jaar	3
ouder dan 71 jaar	1



5.4.6 Onderverdeling naar nationaliteit van de hoofdhuurder

NATIONALITEIT	AANTAL
Belgen	14
Niet-Belgen	2



5.4.7 Leegstand

LIGGING	AANTAL MAANDEN	REDEN	GEÏNDEXEERDE BASISHUUR 2014 (€)	TOTAAL 2014 (€)
Leuven(Heverlee) – J. Dehaeslaan 35	4	Uitzetting/ renovatie	821,00	3.284,00
Leuven (Heverlee) – E. Hullebroecklaan 4	2	Overlijden	807,00	1.614,00
Leuven(Heverlee) - E. Ruelenspark 17	2	Vervangingsbouw	537,00	1.074,00
Leuven(Heverlee)-E. Ruelenspark 7	3	Vervangingsbouw	537,00	1.611,00
Leuven(Heverlee)-E. Ruelenspark 31	12	Vervangingsbouw	537,00	6.444,00
Leuven(Heverlee)-E. Ruelenspark 32	10	Vervangingsbouw	537,00	5.370,00
Leuven(Heverlee)-J. Dehaeslaan 31	4	Overlijden	821,00	3.284,00
Leuven – J. Bulenswijk 1	1	Geen geïnteresseerden	579,00	579,00
Leuven(Heverlee)-E. Ruelenspark 33	3	Vervangingsbouw	537,00	1.611,00
Leuven(Heverlee)-E. Ruelenspark 21	2	Vervangingsbouw	537,00	1.074,00
Leuven(Heverlee)-E. Ruelenspark 13	1	Vervangingsbouw	537,00	537,00
Leuven(Heverlee)-Groenstraat 20/0202	1	Interne mutatie	762,00	762,00
Rotselaar – Sint-Antoniuswijk 53	2	Overlijden	596,00	1.192,00
Lubbeek – Sint-Maartensdal 14	2	Overlijden /renovatie	751,00	1.502,00
Totaal				29.938,00

Het huurverlies voor leegstaande woningen bedroeg €19.646,00 en voor te renoveren woningen €3.222,00.

5.5 KANDIDAAT-HUURDERS

Op 31 december 2014 waren er 1123 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2014 hebben 382 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 31/12/2014	aantal uit gemeente inclusief deelgemeenten op 31/12/2014	aantal uit vlaanderen exclusief die van gemeente, Wallonie en Brussel op 31/12/2014	aantal uit Brussel op 31/12/2014	aantal uit Wallonie op 31/12/2014
Keerbergen	288	25	270	9	3
Heverlee	797	128	775	18	4
Leuven	416	419	403	12	1
Lubbeek	267	34	259	5	3
Hoegaarden	112	14	103	7	2
Rotselaar	550	49	535	12	3
Tielt-Winge	227	43	223	3	1
Wezemaal	190	19	185	4	1

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 31/12/2013	aantal kandidaat-kopers op 31/12/2014	aantal uit gemeente inclusief deelgemeenten op 31/12/2014	aantal uit vlaanderen exclusief die van gemeente, Wallonie en Brussel op 31/12/2014	aantal uit Brussel op 31/12/2014	aantal uit Wallonië op 31/12/2014
1	Aarschot	5	8	4	4	0	0
2	Aarschot deelgemeenten	3	4	3	1	0	0
3	Begijnendijk	11	12	0	12	0	0
4	Bekkevoort	2	1	0	1	0	0
5	Bertem	13	13	0	11	2	0
6	Bierbeek	19	20	3	17	0	0
7	Boortmeerbeek	3	2	0	2	0	0
8	Boutersem	3	3	1	2	0	0
9	Diest	5	4	4	0	0	0
10	Diest deelgemeenten	32	14	8	6	0	0
11	Geetbets	0	0	0	0	0	0
12	Glabbeek	6	8	2	6	0	0
13	Haacht	47	34	5	29	0	0
14	Herent	34	25	5	19	1	0
15	Hoegaarden	12	7	1	6	0	0
16	Holsbeek	5	4	0	4	0	0
17	Huldenberg	2	1	0	1	0	0
18	Keerbergen	11	14	7	7	0	0
19	Kortenaken	1	0	0	0	0	0
20	Kortenberg	32	39	12	24	3	0
21	Landen	0	0	0	0	0	0
22	Leuven	55	64	50	13	1	0
23	Leuven deelgemeenten	389	417	290	122	5	0
24	Linters	0	0	0	0	0	0
25	Lubbeek	28	31	10	21	0	0
26	Oud-Heverlee	16	22	5	17	0	0
27	Rotselaar	9	10	4	6	0	0
28	Scherpenheuvel-Zichem	12	17	11	6	0	0
29	Tervuren	11	12	4	18	0	0
30	Tielt-Winge	12	17	5	12	0	0
31	Tienen	9	8	5	2	1	0

32	Tienen deelgemeenten	1	1	1	0	0	0
33	Tremelo	37	45	19	26	0	0
34	Zoutleeuw	14	18	3	15	0	0
35	Arro Leuven : sociale kavels (Leuven)	45	44	35	8	0	1
36	Arro Leuven : middelgrote woningen	26	23				
		942					

6.2 VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

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 de loop van 2014 voor een totaal bedrag van € 4.810.933,80.

	TOTAAL	gemiddeld
Oppervlakte perceel (m2)	7595	316
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	835.450,00	34.810,42
Venale waarde grond	1.670.900,00	69.620,83
Verkoopprijs woning	3.635.300,00	151.470,83
Venale waarde woning	3.998.830,00	166.617,92
BTW	340.183,80	14.174,33

6.3 WEDERINKOPEN EN WEDERVERKOPEN VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

In de loop van 2014 werden 2 sociale koopwoningen wederingekocht voor een totaal bedrag van € 406.779,79.

Er werden 5 wederingekochte woningen opnieuw verkocht voor een totale prijs van € 913.000,00.

6.3.1 Tervuren – Oppemstraat 6/3

Datum wederverkoop: 09/04/2014

6.3.2 Herent – Wijgmaalsesteenweg 16/3

Datum wederverkoop: 17/04/2014

6.3.3 Hoegaarden – Maagdenblokstraat 14

Datum wederinkoop : 28/04/2014

6.3.4 Hoegaarden – Gasthuisstraat 51

Datum wederverkoop: 11/06/2014

6.3.5 Lubbeek – Uilekot 32

Datum wederverkoop: 01/07/2014

6.3.6 Herent – Wijgmaalsesteenweg 14/2

Datum wederinkoop: 17/07/2014

Datum wederverkoop: 08/12/2014

6.4 VERKOOP VAN HUURWONINGEN

In 2014 werden in kader van het voorkeopsrecht volgens artikel 43 § 1 van de Vlaamse Wooncode geen huurwoningen verkocht aan zittende huurders.

6.5 VERKOOP VAN SOCIALE KAVELS

In 2014 werden geen sociale kavels verkocht.

7 KREDIETVERLENING – VLAAMSE WOONLENING

7.1 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

7.1.1 Globaal overzicht individuele verrichtingen

	2013		2014	
	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)
Aankoop met verbetering	35	6.109.275	38	6.333.675
Nieuwbouw	3	542.690	1	94.000
Verbetering van eigen woning	6	362.800	0	0
Overname onverdeelde helft	0	0	1	6.000
Wederopname	1	10.100	1	11.500
TOTAAL	45	7.006.865	41	6.445.175

7.1.2 Toegestane individuele verrichtingen naar ligging beleende goed

LIGGING BELEENDE GOED	AANKOOP MET VERBETERING	VERBETERING VAN EIGEN WONING	NIUWBOUW	OVERNAME ONVERDEELDE HELFT	WEDER-OPNAME
Aarschot	3				
Begijnendijk					
Bekkevoort					
Bertem					
Bierbeek	1				
Boortmeerbeek					
Boutersem	1				
Diest	4				
Geetbets					
Glabbeek					
Haacht					
Herent	1				
Hoegaarden	1		1		
Holsbeek					
Huldenberg					
Keerbergen					
Kortenaken	1				
Kortenberg	3				
Landen	2				
Leuven	5				
Linter					
Lubbeek	1				
Oud-Heverlee					
Rotselaar	1				
Scherpenheuvel-Zichem	2				
Tervuren					
Tielt-Winge	1				
Tienen	9			1	1
Tremelo	1				
Zoutleeuw	1				
TOTAAL	38	0	1	1	1

7.1.3 Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij de individuele verrichtingen

De gemiddelde interestvoet van de 41 toegestane leningen voor individuele verrichtingen in 2014 bedroeg 1,87%, de mediaan ligt op 2,00%.

7.2 GROEPSBOUWVERRICHTINGEN

7.2.1 Globaal overzicht groepsbouwverrichtingen

	2013		2014	
	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)
Koopwoningen SWaL	0	0	23	4.682.938,00
Koopwoningen Dijledal	0	0	17	2.267.911,78
Wederverkopen	2	417.000	4	700.000,00
TOTAAL	2	417.000	44	7.650,849,78

7.2.2 Toegestane groepsbouwverrichtingen naar ligging beleende goed

LIGGING BELEENDE GOED	KOOPWONINGEN SWaL	KOOPWONINGEN Dijledal	WEDERVERKOPEN
Diest	23		
Herent			1
Hoegaarden			1
Leuven		18	
Lubbeek			1
Tervuren			1
TOTAAL			4

7.2.3 Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij de groepsbouwverrichtingen

De gemiddelde interestvoet van de toegestane leningen voor groepsbouwverrichtingen in 2014 bedroeg 1,92% ; de mediaan ligt op 2,0%.

De referentierentevoet schommelde tussen 2,23% en 3,28%.

8 WERKING

8.1 ORGANIGRAM

ALGEMENE VERGADERING					
RAAD VAN BESTUUR					
BEHEERSCOMITE					
DIRECTIE					
ORGANISATIE	VERHURING VERKOOP 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	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

8.3 RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur vergaderde op:

- 30 januari 2014
- 27 maart 2014
- 22 mei 2014
- 22 juni 2014
- 25 september 2014
- 23 oktober 2014
- 27 november 2014
- 11 december 2014

8.4 BEHEERSCOMITE

Het Beheerscomité vergaderde op:

- 23 januari 2014
- 20 februari 2014
- 13 maart 2014
- 24 april 2014
- 22 mei 2014
- 07 augustus 2014
- 11 september 2014
- 16 oktober 2014
- 13 november 2014

8.5 COMMUNICATIE

8.5.1 Loketfunctie

SWaL heeft als maatschappelijke zetel Wijnmaalsesteenweg 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

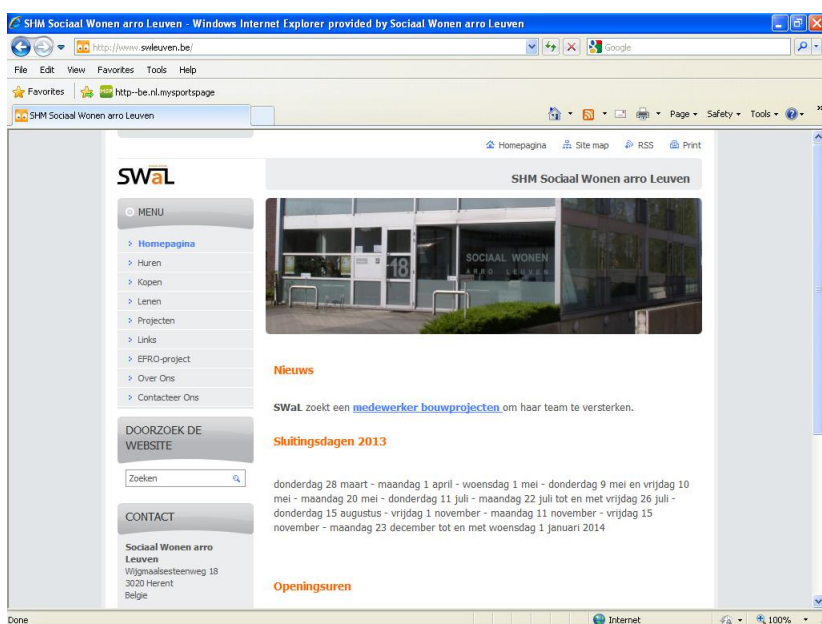
SWaL is telefonisch bereikbaar op volgende tijdstippen:

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 2014 werden er 7 klachten geregistreerd conform het klachtendecreet.

Het betreft klachten o.a. over burenhinder, burenruzies, slecht onderhoud van de verwarming, 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.

9 JAARREKENING

Het boekjaar 2014 wordt afgesloten met een balanstotaal ten bedrage van € 59.307.046,56

De balans geeft tegenover het boekjaar 2013 onderstaande evolutie:

	2014	2013
ACTIVA		
Vaste activa	21.959.804,68	21.203.680,69
Vlottende activa	37.347.241,88	24.109.082,53
TOTAAL	59.307.046,56	45.312.763,22
 PASSIVA		
Eigen vermogen	15.704.535,59	15.166.136,08
Voorzieningen	1.252.051,11	1.320.723,53
Schulden	42.350.459,86	28.825.903,61
TOTAAL	59.307.046,56	45.312.763,22

RESULTAAT: € 458.027,38

De te bestemmen winst voor het boekjaar bedraagt € 458.027,38 en werd verdeeld als volgt :

- overboeking naar de reserves	€ 456.985,19
- vergoeding van het kapitaal	€ 1.042,19