



**VOORUITZIEN**   
**JAARVERSLAG 2021**

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering van 13 april 2022 over het boekjaar 2021.

In uitvoering van artikel 17 van de statuten hebben wij de eer u verslag uit te brengen over onze bedrijvigheid gedurende het boekjaar 2021 en u in kennis te stellen van de jaarrekening, omvattende de balans, de resultatenrekening en de verwerking van het resultaat.



# INHOUD

1. ORGANISATIE	pag. 5
2. BEWONERS	pag. 11
3. GRONDVOORRAAD	pag. 23
4. GRONDVERWERVINGEN IN 2021	pag. 30
5. BOUWACTIVITEITEN	pag. 34
6. HYPOTHECAIR KREDIET	pag. 54
7. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN VIA VOORUITZIEN	pag. 58
8. VERSLAGGEVING	pag. 62







# 1. ORGANISATIE





## 1.2. SAMENSTELLING EN WERKING VAN DE BEHEERSORGANEN

### 1.2.1. ALGEMENE VERGADERING

#### 1.2.1.1. SAMENSTELLING VAN DE OPENBARE VENNOTEN

- Vlaams Gewest, vertegenwoordigd door Mireille Radaz (200 aandelen);
- Provincie Limburg, vertegenwoordigd door Liesbeth Maris (160 aandelen);
- Gemeente Beringen, vertegenwoordigd door Talyssa Reumers (60 aandelen);
- Gemeente Heusden - Zolder, vertegenwoordigd door Annette Palmers (60 aandelen);
- Gemeente Houthalen - Helchteren, vertegenwoordigd door Mathijs Knevels (60 aandelen);
- Gemeente Zonhoven, vertegenwoordigd door Johan Schraepen (60 aandelen);
- Gemeente Tessenderlo, vertegenwoordigd door Stefan Govaerts (60 aandelen);
- Gemeente Leopoldsburg, vertegenwoordigd door Katrien Ozeel (60 aandelen);
- Gemeente Lummen, vertegenwoordigd door Wim Vangeel (60 aandelen);
- Gemeente Ham, vertegenwoordigd door Jos Ooms (60 aandelen);
- OCMW Zonhoven, vertegenwoordigd door Ria Hendriks (40 aandelen);
- OCMW Houthalen - Helchteren, vertegenwoordigd door Mustafa Aytar (40 aandelen).

#### 1.2.1.2. SAMENSTELLING VAN DE PARTICULIERE VENNOTEN

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

### 1.2.1.3. TAAKSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De Algemene Vergadering van Vooruitzien kwam samen op 14 april 2021.

#### Algemene Vergadering d.d. 14 april 2021:

##### Volgende agendapunten werden behandeld:

- verslag van de vorige Algemene Vergadering d.d. 24 juni 2020
- verslag van de Raad van Bestuur over de werking van de vennootschap in 2020
- verslag van jaarrekening 2020, inclusief balans en resultatenrekening
- bijzonder verslag betreffende het sociaal oogmerk
- kwijting aan de bestuurders over het bestuur en toezicht in 2020
- verslag van de commissaris/bedrijfsrevisor
- kwijting aan de commissaris/bedrijfsrevisor
- planning koopprojecten
- varia:
  - ontslag vennoot/aandeelhouder
  - regiovorming

### 1.2.2. RAAD VAN BESTUUR

#### 1.2.2.1. SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

<b>Jos Ooms</b>	Voorzitter
<b>Katrien Ozeel</b>	Ondervoorzitster
<b>Palmers Annette</b>	Bestuurder
<b>Liesbeth Maris</b>	Bestuurder
<b>Wesley Jeunen</b>	Bestuurder
<b>Rudi Gierts</b>	Bestuurder
<b>Zohra Bouabdelli</b>	Bestuurder
<b>Romi Soors</b>	Bestuurder
<b>Liliane Moonen</b>	Bestuurder







### 1.3. WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur van Vooruitzien kwam in 2021 op volgende data samen:

<b>13 januari 2021</b>	Raad van Bestuur	<b>07 juli 2021</b>	Raad van Bestuur
<b>10 februari 2021</b>	Raad van Bestuur	<b>08 september 2021</b>	Raad van Bestuur
<b>10 maart 2021</b>	Raad van Bestuur	<b>13 oktober 2021</b>	Raad van Bestuur
<b>12 mei 2021</b>	Raad van Bestuur	<b>10 november 2021</b>	Raad van Bestuur
<b>09 juni 2021</b>	Raad van Bestuur	<b>08 december 2021</b>	Raad van Bestuur

### 1.4. BEDRIJFSREVISOR

Boekjaren 2019 - 2020 - 2021: Crowe – Callens, Pirenne en Co, Luikersteenweg 232/4 te 3500 Hasselt. Naar aanleiding van een onderhandse gunningsprocedure werd tijdens de Algemene Vergadering van 10 april 2019 bedrijfsrevisor Crowe – Callens, Pirenne en Co, Luikersteenweg 232/4 te 3500 Hasselt, aange-steld voor de boekjaren 2019 t.e.m 2021.

### 1.5. PERSONEELSKADER

<b>3 VTE:</b>	<b>Bert Cox</b>	directeur
	<b>Natalie De Smet</b>	architecte
	<b>Jörn Rasschaert</b>	administratief bediende

<b>1 DTE (70%):</b>	<b>Tamara Smeets</b>	administratief bediende
---------------------	----------------------	-------------------------

### 1.6. DAGELIJKSE WERKING EN INFORMATIEKANALEN

Het kantoor van

 **VOORUITZIEN** is geopend op:

<b>Maandag</b>	van 9u tot 12u en van 14u tot 16u.
<b>Dinsdag</b>	van 9u tot 12u en van 16u tot 19u.
<b>Woensdag</b>	van 9u tot 12u.
<b>Donderdag</b>	van 9u tot 12u en van 16u tot 19u.
<b>Vrijdag</b>	van 9u tot 12u of na afspraak.

**Infobrochures** van Vooruitzien worden jaarlijks uitgegeven en zijn verkrijgbaar op het kantoor en op de gemeentehuizen van alle gemeentes waar de maatschappij actief is. De website - [www.vooruitzien.be](http://www.vooruitzien.be) - wordt gemiddeld eens om de 2 weken aangepast. Deze website bevat alle informatie i.v.m. de werking

van Vooruitzien, kopen en lenen. Er wordt een overzicht gegeven van alle lopende projecten en het aantal inschrijvingen per register. De kandidaat-kopers kunnen hier zelf hun plaatsnummer opzoeken. De website heeft een gemiddeld aantal bezoeken van +/-500 per week.







40  
42  
44  
46  
48

## 2. BEWONERS

## 2. BEWONERS

### 2.1. PROFIEL VAN DE KOPERS VAN EEN SOCIALE KOOPWONING

In 2021 kochten **55 gezinnen of alleenstaanden** een sociale woning / appartement van Vooruitzien. Ook werd er **4 wederinkopen** afgerond. De sociale situatie van deze kopers is als volgt:

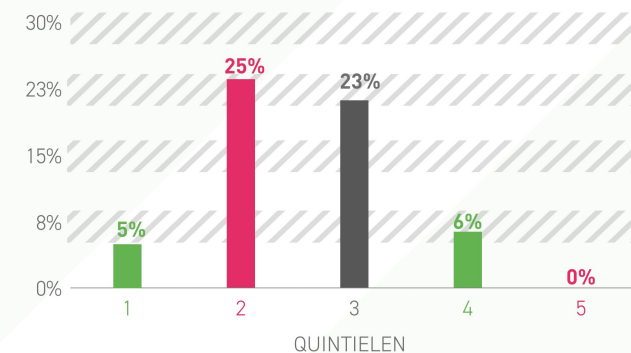
	2021		2020		2019	
	TOT	%	TOT	%	TOT	%
ALLEENSTAANDE	29	49,15%	11	39,53%	27	45,00%
GEZIN	9	15,25%	7	16,28%	8	13,33%
ALLEEN + KINDEREN	9	15,25%	6	13,95%	6	10,00%
GEZIN + KINDEREN	12	20,35%	19	44,19%	19	31,67%
TOTAAL	59	100,00%	43	100,00%	60	100,00%

In 2021 zijn er in totaal **113 mensen gehuisvest**, dit zijn **1,91 bewoners** per woning/appartement/kavel.

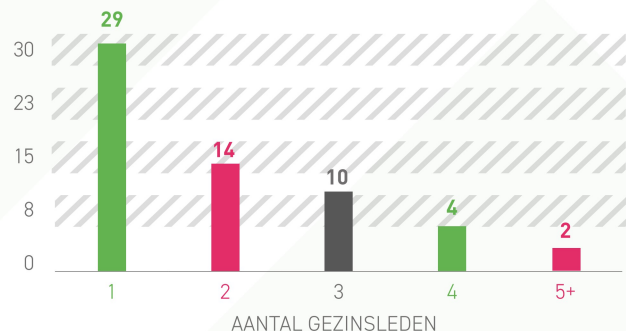
PROJECT	AANTAL	GEMIDDELDE LEEFTIJD/KOPER	GEMIDDELD BELASTBAAR INKOMEN/KOPER
Beringen-Koersel, Bugtenpad	6w	+/- 35,5 jaar	21.939 euro
Houthalen, Bergbeemden	1app	+/- 35 jaar	33.458 euro
Zonhoven, Moenshof	18app	+/- 39 jaar	19.876 euro
Houthalen-Oost, Braambesstraat	13w	+/- 29 jaar	22.456 euro
Beringen-Paal	4app+5w	+/- 33 jaar	18.484 euro
Helchteren, Kakelhof	8w	+/- 38 jaar	19.925 euro
Wederverkopen	4w	+/- 28 jaar	13.183 euro

DE INKOMENSSITUATIE VAN DE KOPERS IN 2021	BELASTBAAR INKOMEN (PER JAAR)
Quintiel 1	< 15.000,00
Quintiel 2	15.000 tot 25.000
Quintiel 3	25.000 tot 40.000
Quintiel 4	40.000 tot 60.000
Quintiel 5	> 60.000

### BELASTBAAR INKOMEN



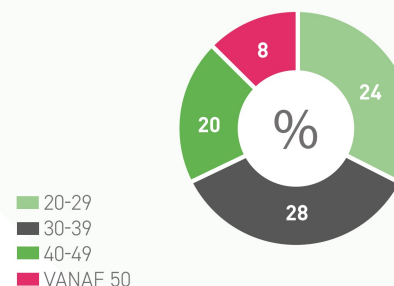
## AANTAL GEZINSLEDEN PER WONING/APPARTEMENT (TOTAAL 59 VERKOPEN)



19,15% van de kopers is alleenstaande.

64,40% van de kopers heeft geen kinderen op moment van de aankoop.

## LEEFTIJD KOPERS (TOTAAL 80 KOPERS)



30,00% van de kopers zijn jonger dan 30 jaar.

65,00% van de kopers zijn jonger dan 40 jaar.

## 2.2. DE ONTLEENERS VOOR DE AANKOOP, RENOVATIE, BEHOUD OF GROEPSBOUW

In 2021 werden in totaal **119 leningen** afgesloten via Vooruitzien waarvan 70 leningen voor het verwerven, behouden of verbouwen van een woning/appartement. Van de 59 kopers van een groepsbouwwoning gingen 49 kopers eveneens een sociale lening aan bij de VMSW.

De sociale situatie van deze gezinnen is als volgt:

	2021		2020		2019		GEMIDDELDE BEDRAG VAN ONTLENING (€)
	TOT	%	TOT	%	TOT	%	
ALLEENSTAANDE	22 + 13 = 35	29,41%	8 + 20 = 28	36,84%	22 + 27 = 49	36,84%	16.982,33
GEZIN	6 + 5 = 11	9,24%	6 + 10 = 16	11,28%	6 + 9 = 15	11,28%	209.064,61
ALLEEN + KINDEREN	9 + 8 = 17	14,29%	6 + 19 = 25	12,03%	4 + 12 = 16	12,03%	
GEZIN + KINDEREN	12 + 44 = 56	47,06%	17 + 44 = 61	39,85%	18 + 35 = 53	39,85%	
TOTAAL	49 + 70 = 119	100,00%	37 + 93 = 130	100,00%	50 + 83 = 133	100,00%	226.471,22

SOORT LENING	AANTAL	GEMIDDELDE LEEFTIJD/ONTLENER	GEMIDDELD BELASTBAAR INKOMEN/ONTLENER
Groepsbouw	49	+/- 37 jaar	28.357,75 euro
Aankoop, verbetering, aankoop met verbetering, behoud woning/apartement	70	+/- 36 jaar	27.456,26 euro



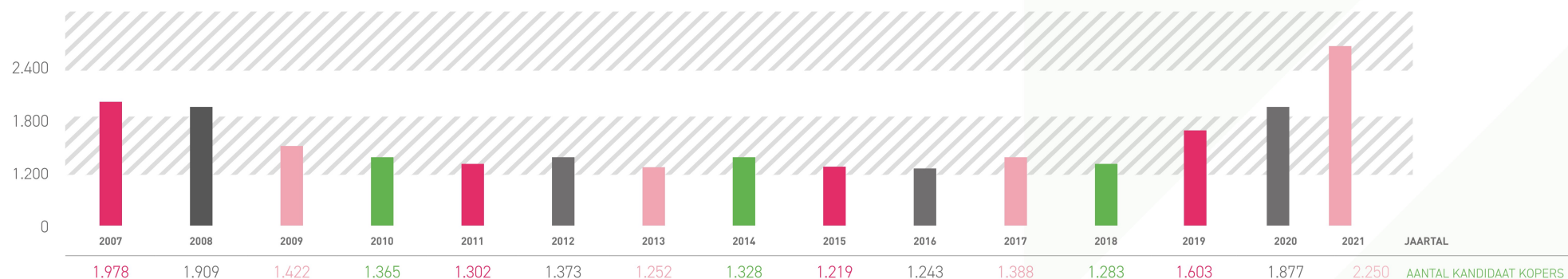
## 2.3. DE KANDIDAAT-KOPERS

### AANTAL INSCHRIJVINGEN

REGISTERNAAM	AANTAL INSCHRIJVINGEN
Appartementen <b>BERINGEN</b>	18
Appartementen <b>HAM</b>	28
Appartementen <b>HEUSDEN-ZOLDER</b>	30
Appartementen <b>HOUTHALEN-HELCHTEREN</b>	18
Appartementen <b>LEOPOLDSBURG</b>	9
Appartementen <b>LUMMEN</b>	6
Appartementen <b>TESSENDERLO</b>	9
Appartementen <b>ZONHOVEN</b>	60
Sociale kavels <b>BERINGEN, LUMMEN, HEUSDEN-ZOLDER</b>	6
Sociale kavels <b>HOUTHALEN-HELCHTEREN, ZONHOVEN</b>	10
Sociale kavels <b>TESSENDERLO, HAM, LEOPOLDSBURG</b>	2
Woningen <b>BERINGEN CENTRUM</b>	88
Woningen <b>BERINGEN-BEVERLO</b>	101
Woningen <b>BERINGEN-KOERSEL</b>	252

REGISTERNAAM	AANTAL INSCHRIJVINGEN
Woningen <b>BERINGEN-PAAL</b>	98
Woningen <b>HAM-KWAADMECHELEN</b>	46
Woningen <b>HAM-OOSTHAM</b>	153
Woningen <b>HELCHTEREN</b>	72
Woningen <b>HEUSDEN</b>	216
Woningen <b>HOUTHALEN</b>	167
Woningen <b>HOUTHALEN-OOST</b>	113
Woningen <b>LEOPOLDSBURG CENTRUM</b>	59
Woningen <b>LEOPOLDSBURG-HEPPEN</b>	45
Woningen <b>LUMMEN centrum</b>	71
Woningen <b>LUMMEN-MELDERT</b>	19
Woningen <b>TESSENDERLO centrum</b>	82
Woningen <b>TESSENDERLO-HULST</b>	55
Woningen <b>ZOLDER</b>	151
Woningen <b>ZONHOVEN centrum</b>	141
Woningen <b>ZONHOVEN Halveweg</b>	125

EIND 2021 TELDE VOORUITZIEN 2.250 KANDIDAAT-KOPERS VOOR EEN SOCIALE KOOPWONING.









## 2.4. TEVREDENHEID VAN DE SOCIALE KOPERS

Vooruitzien heeft een professionele bevraging uitgevoerd bij alle kopers van een groepsbouwwooning in 2021 via Check Market.

Bij deze online bevraging heeft 59 % van de kopers geantwoord.

De kopers ontdekten Vooruitzien vooral via vrienden, kennissen en familie (80 %) en oa. 6% via zoekmachine internet.

Van de kopers was er 40 % voorheen bekend met sociale koopwoningen (in 2020 was dit getal 27%).

Bij inschrijving ontvingen de kopers voldoende informatie (89%).

De wachttijd op een aanbod wordt snel (60%) beoordeeld.

De uitnodiging en brochure bevatte de gewenste informatie (92%).

De kopers waren tevreden met de kijkdag (83% tevreden),

de snelheid van afhandeling van het aankoopdossier (86% eerder snel en zeer snel)

en de sleuteloverhandiging (97% eerder tevreden en zeer tevreden).

Over de herstellingen van de kleine gebreken is men eerder wel tevreden (48% is tevreden).

Over de informatie i.v.m. de koopakte is men zeer tevreden (86% is tevreden).

Over de openingsuren, bereikbaarheid, onthaal en duidelijkheid van uitleg is men in het algemeen zeer tevreden.

71 % is algemeen tevreden over de prijs/kwaliteit verhouding van de aangekochte woning.

De Net Promotor Score bedraagt +37 (57% passief tevredenen en 40% promotors).

Er zijn ook twee open vragen:

Wat vond u echt positief aan de SHM ? De woorden “ snel goede woning “ komen het meeste terug.

Waarover bent u minder tevreden van de SHM? De woorden “afwerking, kleine slaapkamer” komen het meeste terug.

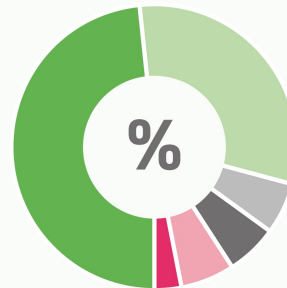


Totaal beantwoord: 35 (100%)



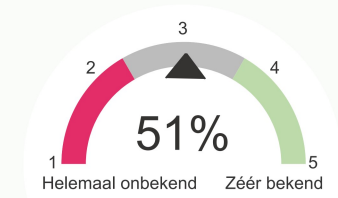
**1** U heeft onlangs een woning/appartement aangekocht via sociale huisvestingsmaatschappij Vooruitzien. Op welke wijze kwam u aan de informatie over uw koopwoning of koopappartement.

VRIENDEN/KENNISSEN	49%
FAMILIE	31%
SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAAPPIJ	6%
ZOEKMACHINE INTERNET	6%
ANDERE	6%
FOLDER	3%



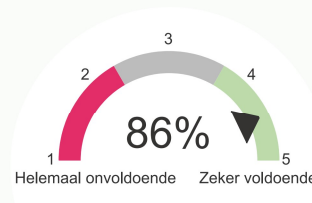
**2** INFORMATIE: was u voorheen bekend met sociale koopwoningen?

HELEMAAL ONBEKEND	17%
EERDER NIET BEKEND	17%
NEUTRAAL	26%
EERDER BEKEND	26%
ZÉÉR BEKEND	14%



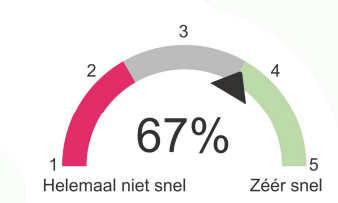
**3** INSCHRIJVING: ontving u voldoende informatie bij de inschrijving op de wachtlijsten?

HELEMAAL ONVOLDOENDE	3%
EERDER ONVOLDOENDE	0%
NEUTRAAL	9%
EERDER VOLDOENDE	29%
ZEKER VOLDOENDE	60%



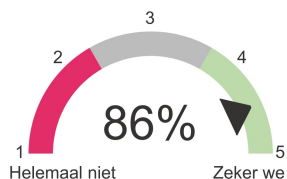
**4** WACHTTIJD: ontving u snel een aanbod voor een sociale woning/appartement?

HELEMAAL NIET SNEL	6%
NIET SNEL	17%
NEUTRAAL	17%
EERDER SNEL	23%
ZÉÉR SNEL	37%



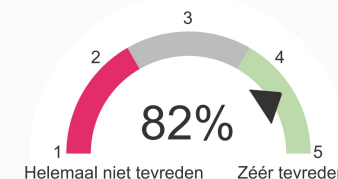
**5 UITNODIGING:**  
bevatte de uitnodiging en de brochure  
de gewenste informatie?

HELEMAAL NIET	0%
EERDER NIET	0%
NEUTRAAL	6%
EERDER WEL	43%
ZEKER WEL	49%
NIET VAN TOEPASSING	3%



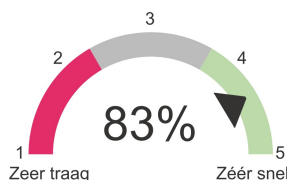
**6 KIJKDAG:**  
was u tevreden met de kijkdagen  
bij de woningen?

HELEMAAL NIET	0%
EERDER NIET	0%
NEUTRAAL	14%
EERDER TEVREDEN	43%
ZÉÉR TEVREDEN	40%
NIET VAN TOEPASSING	3%



**7 AANKOOPDOSSIER:**  
wat vindt u van de snelheid van afhandeling?

ZEER TRAAG	0%
EERDER TRAAG	0%
NEUTRAAL	14%
EERDER SNEL	40%
ZÉÉR SNEL	46%
NIET VAN TOEPASSING	0%



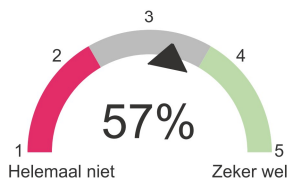
**8 SLEUTELOVERHANDIGING:**  
was u tevreden met de toelichting  
op het kantoor?

HELEMAAL NIET	0%
EERDER NIET	0%
NEUTRAAL	3%
EERDER TEVREDEN	46%
ZÉÉR TEVREDEN	51%
NIET VAN TOEPASSING	0%



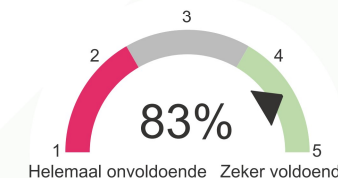
**9 HERSTELLINGEN VAN DE KLEINE GEBREKEN:**  
zijn de kleine gebreken door  
de aannemer hersteld?

HELEMAAL NIET	11%
NIET ECHT	14%
NEUTRAAL	23%
EERDER WEL	34%
ZEKER WEL	14%
NIET VAN TOEPASSING	3%



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

HELEMAL ONVOLDOENDE	0%
EERDER ONVOLDOENDE	0%
NEUTRAAL	14%
EERDER VOLDOENDE	40%
ZEKER VOLDOENDE	46%
NIET VAN TOEPASSING	0%



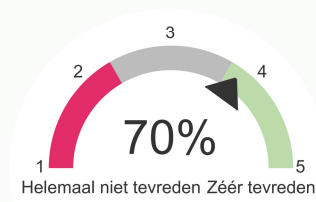
**11 KANTOOR:** bent u tevreden over... ■ HELEMAAL NIET TEVREDEN ■ EERDER NIET TEVREDEN ■ NEUTRAAL ■ EERDER TEVREDEN ■ ZÉÉR TEVREDEN ■ NVT (NIET VAN TOEPASSING)

(Elke respondent kon slechts ÉÉN antwoord kiezen per subvraag)

SUBVRAGEN	RESP.	%			GEM
• De bereikbaarheid van het kantoor?	35	6	40	54	87%
• De openingsuren van het kantoor?	35	14	43	43	82%
• De duidelijkheid en de volledigheid van de uitleg ivm de aankoop?	35	14	43	43	82%
• Het onthaal in het kantoor?	35	14	51	34	80%

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

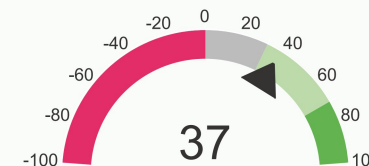
HELEMAAL NIET TEVREDEN	0%
EERDER NIET TEVREDEN	11%
NEUTRAAL	17%
EERDER TEVREDEN	51%
ZÉÉR TEVREDEN	20%





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

**NET PROMOTOR SCORE**  
 Criticasters (0-6) 3%  
 Passief tevredenen (7-8) 57%  
 Promotors (9-10) 40%



CRITICASTERS NEUTRALEN PROMOTORS



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



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



## 2.5. KLACHTENRAPPORTAGE 2021

In het werkjaar 2021 ontving Vooruitzien geen enkele klacht i.v.m. inschrijvingen voor sociale koopwoningen.

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

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

Cijfergegevens en opvolging:

- In totaal zijn er in 20 klachten, van 20 verschillende sociale kopers, overgemaakt aan Vooruitzien.
- In totaal zijn 3 klachten niet-ontvankelijk (wegens fout van de koper)
- Van deze lijst is er een bevestiging van oplossing van 14 klachten.
- De klachten betreffen vaak vochtschade (13x) op te lossen door de aannemer, want valt onder de 10-jarige garantie.

Er is een lichte daling van het totaal aantal klachten t.o.v. vorig jaar, de nacontrole op de herstellingen blijft van toepassing.







### 3. GRONDVOORRAAD

### 3. GRONDVOORRAAD

#### 3.1. DE NIET-UITGERUSTE GRONDRESERVE EIND 2021

GEMEENTE	DEELGEMEENTE	WIJK	OPP IN M <sup>2</sup>	GEWESTPLAN
Beringen	Koersel	Stal, Valentijnstraat	22.468	Wu
Beringen	Koersel	Meeuwenstraat	15.086	Wu
Heusden-Zolder	Heusden	Sint-Jansblok	4.625	Wu
Heusden-Zolder	Heusden	Brugstraat	9.610	Wu
Heusden-Zolder	Heusden	Schansstraat	9.125	Wu
Leopoldsburg	Leopoldsburg	Boskant	35.996	Wu
Leopoldsburg	Leopoldsburg	Olmendijk	615	Wu
Houthalen	Houthalen-Oost	Park van Genk	126.998	Wu
Houthalen	Houthalen	Lillo, Vijfeindestraat	42.026	Wu
Ham	Oostham	Allerheiligenberg-Bevrijdingsstr.	19.641	Wu
Ham	Kwaadmechelen	Gerhoevenstraat	12.665	Wu
Tessenderlo	Tessenderlo	Biesdelle	10.100	Wu
Zonhoven	Halveweg	Lichtenbergweg	10.508	Wu
Zonhoven	Halveweg	Wijvestraat	4.490	Wu
Zonhoven	Zonhoven	Heuveneindeweg	24.311	Wu
Zonhoven	Termolen	Sparrenweg	5.068	Wu
Lummen	Genenbos	Nieuwstraat, Begijnhof	14.433	Wu
<b>TOTAAL</b>	In totaal bedraagt deze niet-uitgeruste grondreserve: <b>36ha 77a 65ca.</b>			

### 3.2. DE UITGERUSTE BOUWPERCELEN EIND 2021

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

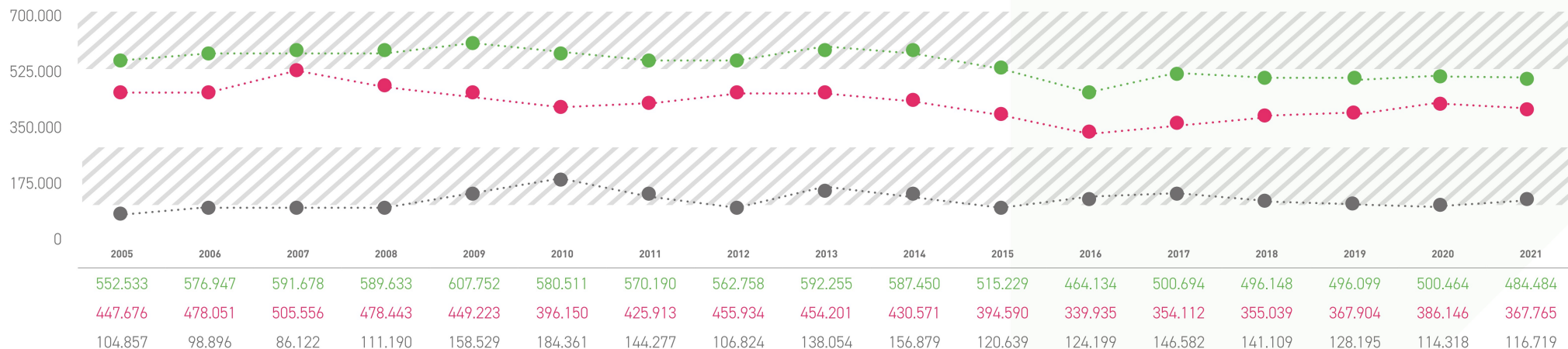
GEMEENTE	DEELGEMEENTE	WIJK	OPP IN M <sup>2</sup>	GEWESTPLAN
Beringen	Koersel	Aerdeweg/Middendreef	5.424	W
Beringen	Koersel	Brouwershuisstraat	5.807	Wu
Heusden-Zolder	Zolder	Toekomststraat –Margrietstraat	10.752	Wu
Heusden-Zolder	Zolder	Aanhofstraat	4.365	Wu
Leopoldsburg	Boskant	Koolmeestraat	8.455	Wu
Houthalen	Helchteren	Broekerveld	2.167	Wu
Houthalen	Helchteren	Kakelhof	1.690	Wu
Houthalen	Houthalen-Oost	Palmenstraat	9.818	Wu
Houthalen	Houthalen	Hofstraat	332	W
Tessenderlo	Tessenderlo	Begijnenwinning	21.052	Wu
Tessenderlo	Hulst	Waterbroek	14.956	Wu + BPA
Ham	Genendijk	Staatsbaan	5.863	W
Ham	Oostham	Allerheiligenberg	16.905	
Zonhoven	Zonhoven	Moenshof	9.133	Wu + BPA
<b>TOTAAL</b>	In totaal bedraagt de oppervlakte van de bouwpercelen: <b>11ha 67a 19ca.</b>			



### 3.3. TOTALE GRONDVOORRAAD

Eind 2021 bestaat de totale grondvoorraad van Vooruitzien uit **48ha 44a 84ca**.

- totale grondvoorraad in m<sup>2</sup>
- niet-uitgeruste grondreserve in m<sup>2</sup>
- uitgeruste grondreserve in m<sup>2</sup>



### 3.4. CONCLUSIES I.V.M. GRONDVOORRADEN

De grondvoorraad is licht gedaald t.o.v. vorig jaar.









## 4. GRONDVERWERVINGEN



## 4. GRONDVERWERVINGEN

In 2021 werden volgende grondverwerkingen gerealiseerd:

### 4.1. HAM, BEVRIJDINGSSTRAAT-HEPPENSESTEENWEG

LIGGING	WOONUITBREIDINGSGBIED
CONFIGURATIE	WEILAND MET BOMEN
OPPERVLAKTE VAN DE PERCELEN	2.256 M <sup>2</sup> + 1.190M <sup>2</sup> + 3.838 M <sup>2</sup> = 7284 M <sup>2</sup>
KADASTER	HAM, 1STE AFDELING, SECTIE A, PERCELEN 1531K3, 15551Y,1543D
AANKOOPPRIJS	67.680 (30€/M <sup>2</sup> ) + 188.000 (35€/M <sup>2</sup> ) = €256.060
AANTAL WOONEENHEDEN VOORZUITZIEN	OP DEZE PERCELENMOGELIJK: ± 8 WONINGEN > 32.000 GRONDAANDEEL EURO PER WONING GROEPSBOUWPROJECT: KLEINSCHALIG, BETAALBAAR
INFRASTRUCTUUR	GEDEELTELIJK AANWEZIG + TE VOORZIEN
STANDPUNT GEMEENTE	ONTWIKKELBAAR
AANKOOPAKTE	10.05.2021 EN 29.09.2021





## 4.2. LUMMEN-GENENBOS, NIEUWSTRAAT

<b>LIGGING</b>	WOONUITBREIDING, GEDEELTELIJK LANGS UITGERUSTE INFRASTRUCTUUR IN DE NIEUWSTRAAT
<b>HUIDIGE TOESTAND</b>	ACHTERLIGGEND BOSGEBIED + SPEELVELD
<b>OPPERVLAKTE VAN HET PERCEEL</b>	3.425 M <sup>2</sup>
<b>KADASTER</b>	LUMMEN, SECTIE A-, PERCELEN 1605A, 1606A, 1643/02, 1552G
<b>AANKOOPPRIJS</b>	€171.250 (50 EURO PER M <sup>2</sup> )
<b>AANTAL WOONEENHEDEN VOORUITZIEN</b>	IN HET VOLLEDIGE EEN KLEINSCHALIG GROEPSBOUWPROJECT KUNNEN: 13 GRONDGEBONDEN KOOPWONINGEN + 12 MEERGEZINSWONINGEN HUUR GROEPSBOUWPROJECT: KLEINSCHALIG
<b>KOSTPRIJS PER WONING</b>	TOTALE WONING 280.000 + 30.000 + 171.250 = €480.250 PER WOONEENHEID: €19.210
<b>STANDPUNT GEMEENTE</b>	ONTWIKKELBAAR VOOR SOCIALE WONINGBOUW
<b>INFRASTRUCTUUR</b>	GEDEELTELIJK AANWEZIG + TE VOORZIEN
<b>AANKOOPAKTE</b>	30.03.2021









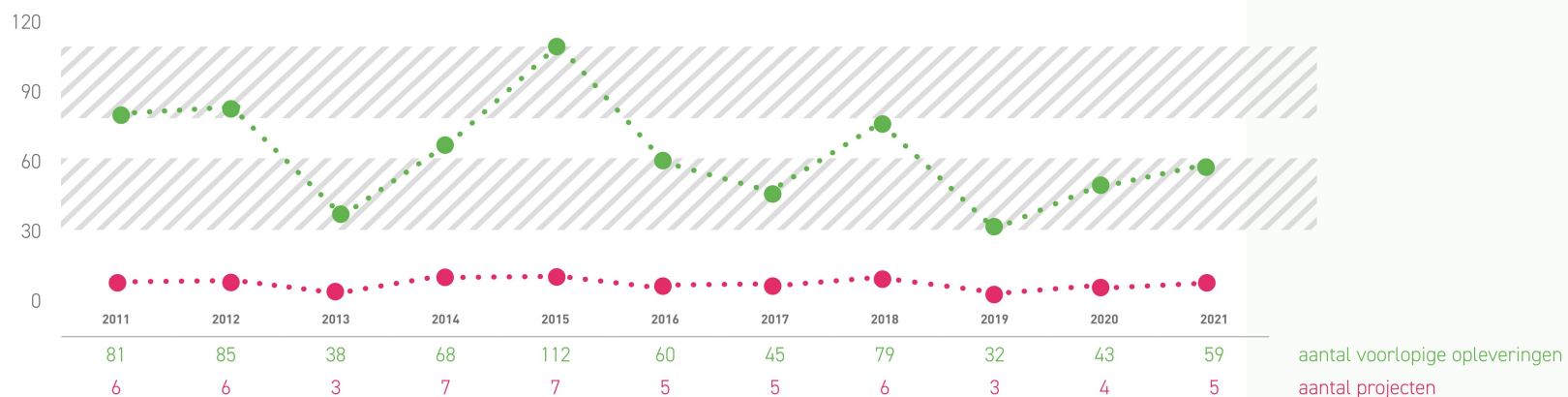
## 5. BOUWACTIVITEITEN



## 5. BOUWACTIVITEITEN

### 5.1. VOORLOPIGE OPLEVERING

In 2021 werden 59 wooneenheden (22 koopappartementen en 37 koopwoningen) voorlopig opgeleverd:



#### 5.1.1. ZONHOVEN, MOENSHOF

Oplevering **08.01.2021**

Bouw van **18 koopappartementen**

Architect: **Enkels - Strackx architecten**

Aannemer: **Bouwbedrijf Wienen nv**

Uitvoeringstermijn: **550 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **2.904.668,11 euro**

Percentage VA 's: **2,24%**

Eindbedrag incl. VA 's, excl. Prijsherziening: **2.969.728,50 euro**

Eindbedrag incl. VA 's, incl. Prijsherziening: **2.926.904,56 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **105,94% (2.741.757,82)**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **162.605,81 euro**





### 5.1.2. BERINGEN,BUGTENPAD

Oplevering **24.02.2021**

Bouw van **6 koopwoningen**

Architect: **A-tech architecten**

Aannemer: **Bouwbedrijf Reynders Louis nv**

Uitvoeringstermijn: **365 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **909.814,47 euro**

Percentage VA 's: **0,94%**

Eindbedrag incl. VA 's, excl. Prijsherziening: **918.336,47 euro**

Eindbedrag incl. VA 's, incl. Prijsherziening: **906.619,00 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **99% (920.002,27)**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **151.106,17 euro**



### 5.1.3. HOUTHALEN, BRAAMBESSTRAAT

Oplevering **16.04.2021**

Bouw van **13 koopwoningen**

Architect: **2A architecten**

Aannemer: **Bouwbedrijf Wienen nv**

Uitvoeringstermijn: **450 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **1.716.420,95 euro**

Percentage VA 's: **2,10%**

Eindbedrag incl. VA 's, excl. Prijsherziening: **1.752.485,94 euro**

Eindbedrag incl. VA 's, incl. Prijsherziening: **1.752.485,94 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **95% (1.805.123,47)**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **134.806,61 euro**



#### 5.1.4. BERINGEN – PAAL TERVANT

Oplevering **17.06.2021**

bouw van **5 koopwoningen, 4 koopappartementen en 6 huurappartementen (KBM)**

Architect: **Sam architecten**

Aannemer: **Bouwbedrijf Janssen nv**

Uitvoeringstermijn: **450 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **2.193.291,26 euro**

Percentage VA 's: **2,10%**

Eindbedrag incl. VA 's, excl. Prijsherziening: **2.239.351,17 euro**

Eindbedrag incl. VA 's, incl. Prijsherziening: **2.236.063,16 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **109,01% (2.003.490,38)**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **149.070,88 euro**



#### 5.1.5. HOUTHALEN – HELCHTEREN, KAKELHOF - SONNISVELD

Oplevering **15.12.2021**

Bouw van **13 koopwoningen**

Architect: **PCp architecten**

Aannemer: **Bouwbedrijf Wienen nv**

Uitvoeringstermijn: **440 kalenderdagen**

Bestelbedrag: **1.948.581,05 euro**

Percentage VA 's: **1,45%**

Eindbedrag incl. VA 's, excl. Prijsherziening: **1.976.904,73 euro**

Eindbedrag incl. VA 's, incl. Prijsherziening: **2.096.202,84 euro**

Conformiteit t.o.v. VMSW: **101,00% (1.926.116,77)**

Gemiddeld eindbedrag per woning, incl. prijsherziening: **161.246,37 euro**

## 5.2. DEFINITIEVE OPLEVERING

### 5.2.1.TESSENDERLO, PADDENHOEK

**Definitieve oplevering 12.02.2021**

**Voorlopige oplevering 24.01.2020**

**bouw van 8 koopwoningen en 3 huurwoningen**

**Architect: Smits - Leysen architecten**

**Aannemer: THV Jan Nullens bvba – I.B. Projects bvba**



### 5.2.2.LUMMEN, ALEX JENKINSSTRAAT

**Definitieve oplevering 15.04.2021**

**Voorlopige oplevering 27.11.2019**

**bouw van 6 koopwoningen**

**Architect: PCp architecten**

**Aannemer: Bouwbedrijf Reynders Louis nv**





### 5.2.3.TESSENDERLO, WATERBROEK

**Definitieve oplevering 11.06.2021**  
**Voorlopige oplevering 03.04.2020**  
**bouw van 17 koopwoningen**  
**Architect: PCp architecten**  
**Aannemer: Bouwbedrijf Wienen nv**



### 5.2.4.HOUTHALEN, BERGBEEMDEN EN TENRIJT

**Definitieve oplevering 06.07.2021**  
**Voorlopige oplevering 28.02.2020**  
**bouw van 12 koopwoningen**  
**Architect: Smits - Leysen architecten**  
**Aannemer: Bouwbedrijf Janssen nv**



## 5.3. VASTSTELLING VERKOOPPRIJZEN

Van volgende woningen werden in 2021 de definitieve verkoopprijzen vastgesteld:

### 5.3.1. BERINGEN-KOERSEL, BUGTENPAD, 6 WONINGEN

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-peil	K-peil	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
1	Bugtenpad 48	E 3/5	Half-open bebouwing 3 slpk, carport, 113 m <sup>2</sup>	+/-50	+/-30	176.880,00	60.180,00	15.474,24	252.534,24
2	Bugtenpad 46	E 2/4	Gesloten bebouwing 2 slpk, carport, 99 m <sup>2</sup>	+/-50	+/-30	173.070,00	42.925,00	13.924,68	229.919,68
3	Bugtenpad 44	E 2/4	Gesloten bebouwing 2 slpk, carport, 99 m <sup>2</sup>	+/-50	+/-30	173.070,00	42.712,00	13.910,58	229.693,08
4	Bugtenpad 42	E 2/4	Gesloten bebouwing 2 slpk, carport, 99 m <sup>2</sup>	+/-50	+/-30	173.070,00	36.932,00	13.527,06	223.529,56
5	Bugtenpad 40	E 2/4	Half-open bebouwing 2 slpk, carport, 99 m <sup>2</sup>	+/-50	+/-30	173.070,00	42.500,00	13.896,48	229.466,48
6	Bugtenpad 38	E 3/5	Open bebouwing 3 slpk, carport, 113 m <sup>2</sup>	+/-50	+/-30	188.364,00	59.568,00	16.179,05	264.111,05

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **238.209,02 euro**.

### 5.3.2. BERINGEN-PAAL TERVANT, CYRIEL BROCKMANSTRAAT, 5 WONINGEN + 4 DUO-WONINGEN

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-peil	K-peil	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
3	Cyriel Brockmansstr 6	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 107 m <sup>2</sup>	+/- E40	+/- 30	174.720,00	73.568,00	17.131,87	265.419,87
4	Cyriel Brockmansstr 9	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 111 m <sup>2</sup>	+/- E40	+/- 30	179.088,00	65.497,50	16.607,95	261.193,45
5	Cyriel Brockmansstr 7	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 111 m <sup>2</sup>	+/- E40	+/- 30	179.088,00	62.545,50	16.407,50	258.041,00
6	Cyriel Brockmansstr 5	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 111 m <sup>2</sup>	+/- E40	+/- 30	179.088,00	59.040,00	16.169,47	254.297,47
7	Cyriel Brockmansstr 3	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 111 m <sup>2</sup>	+/- E40	+/- 30	179.088,00	69.003,00	16.845,98	264.936,98
1glv	Cyriel Brockmansstr 4/1	A 2/3	Duo-woning, 2slpk, carport, 80 m <sup>2</sup>	+/- E40	+/- 30	151.700,00	44.116,00	13.296,38	209.112,38
1rglv	Cyriel Brockmansstr 4/2	A 2/3	Duo-woning, 2slpk, carport, 80 m <sup>2</sup>	+/- E40	+/- 30	153.340,00	49.036,00	13.741,82	216.117,82
1lv	Cyriel Brockmansstr 4/3	A 2/3	Duo-woning, 2slpk, carport, 80 m <sup>2</sup>	+/- E40	+/- 30	170.662,50	33.234,60	13.845,11	217.742,21
1rv	Cyriel Brockmansstr 4/4	A 2/3	Duo-woning, 2slpk, carport, 80 m <sup>2</sup>	+/- E40	+/- 30	170.662,50	33.234,60	13.841,11	217.742,11

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **260.777,76 euro**.

De gemiddelde verkoopprijs (duo-woning + grond + BTW) bedraagt **215.178,66 euro**.

### 5.3.3. HOUTHALEN-OOST, BRAAMBESSTRAAT-LAVENDELSTRAAT, 13 WONINGEN

LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-peil	K-peil	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
1	Lavendelstraat 20	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 102 m <sup>2</sup>	+/- E50	+/- 30	173.055,00	56.240,80	15.448,46	244.744,26
2	Lavendelstraat 18	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 102 m <sup>2</sup>	+/- E50	+/- 30	158.239,50	45.193,50	13.705,99	217.138,99
3	Lavendelstraat 16	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 102 m <sup>2</sup>	+/- E50	+/- 30	158.239,50	52.406,20	14.191,94	224.837,64
4	Lavendelstraat 14	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 117 m <sup>2</sup>	+/- E50	+/- 30	176.400,00	66.400,00	16.753,20	259.553,20
5	Braambesstraat 16	E 3/5	Open bebouwing, 3 slpk, carport, 112 m <sup>2</sup>	+/- E50	+/- 30	165.585,00	67.392,68	15.696,52	248.674,20
6	Braambesstraat 18	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 112 m <sup>2</sup>	+/- E50	+/- 30	166.830,00	59.066,95	15.219,47	241.116,42
7	Braambesstraat 20	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 112 m <sup>2</sup>	+/- E50	+/- 30	166.830,00	59.066,95	15.219,47	241.116,42
8	Braambesstraat 22	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 112 m <sup>2</sup>	+/- E50	+/- 30	166.830,00	59.066,95	15.219,47	241.116,42
9	Braambesstraat 24	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 112 m <sup>2</sup>	+/- E50	+/- 30	166.830,00	58.888,50	15.207,44	240.925,94
10	Braambesstraat 26	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 112 m <sup>2</sup>	+/- E50	+/- 30	166.830,00	59.066,95	15.219,47	241.116,42
11	Braambesstraat 28	E 3/4	Gesloten bebouwing, 3 slpk, carport, 108 m <sup>2</sup>	+/- E50	+/- 30	161.850,00	45.567,00	13.974,41	221.391,41
12	Braambesstraat 30	E 3/4	Gesloten bebouwing, 3 slpk, carport, 108 m <sup>2</sup>	+/- E50	+/- 30	161.850,00	41.832,00	13.722,77	217.404,77
13	Braambesstraat 32	E 3/5	Half-open bebouwing, 3 slpk, carport, 112 m <sup>2</sup>	+/- E50	+/- 30	160.800,00	72.540,00	16.100,46	249.440,46

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **237.582,81 euro**.

### 5.3.4. HOUTHALEN-HELCHTEREN, KAKELHOF, 13 WONINGEN

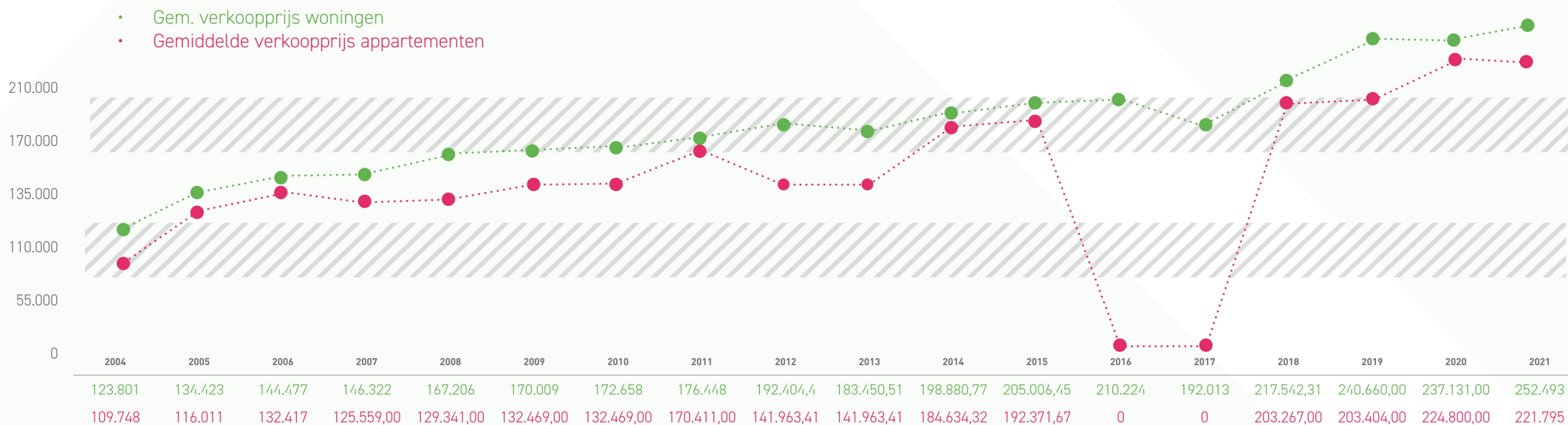
LOT	ADRES	TYPE	OMSCHRIJVING	E-peil	K-peil	Prijs woning	Prijs grond	BTW	Verkoopprijs
1	Sonnisveld 2	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 98 m <sup>2</sup>	+/- 40	+/- 30	183.600,00	72.808,00	17.692,15	274.100,15
2	Sonnisveld 4	E 3/5	Gesloten bebouwing, 3 slpk, garage, 107 m <sup>2</sup>	+/- 40	+/- 30	192.000,00	48.752,00	16.611,89	257.363,89
3	Sonnisveld 6	E 3/4	Gesloten bebouwing, 3 slpk, garage, 98 m <sup>2</sup>	+/- 40	+/- 30	178.800,00	47.520,00	15.616,08	241.936,08
4	Sonnisveld 8	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 98 m <sup>2</sup>	+/- 40	+/- 30	183.600,00	63.200,00	17.029,20	263.829,20
5	Sonnisveld 10	E 3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 98 m <sup>2</sup>	+/- 40	+/- 30	182.400,00	57.760,00	16.571,04	256.731,04
6	Sonnisveld 12	E 3/5	Gesloten bebouwing, 3 slpk, garage, 107 m <sup>2</sup>	+/- 40	+/- 30	192.000,00	45.584,00	16.393,30	253.977,30
7	Sonnisveld 14	E 3/4	Gesloten bebouwing, 3 slpk, garage, 98 m <sup>2</sup>	+/- 40	+/- 30	176.000,00	45.584,00	15.289,30	236.873,30



8	Sonnisveld 16	3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 98 m <sup>2</sup>	+/- 40	+/- 30	178.800,00	61.120,00	16.554,48	256.474,48
9	Sonnisveld 18	3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 98 m <sup>2</sup>	+/- 40	+/- 30	182.400,00	55.680,00	16.427,52	254.507,52
10	Sonnisveld 20	3/5	Gesloten bebouwing, 3 slpk, garage, 107 m <sup>2</sup>	+/- 40	+/- 30	195.600,00	44.000,00	16.532,40	256.132,40
11	Sonnisveld 22	3/4	Gesloten bebouwing, 3 slpk, garage, 98 m <sup>2</sup>	+/- 40	+/- 30	178.800,00	43.824,00	15.361,06	237.985,06
12	Sonnisveld 24	3/5	Gesloten bebouwing, 3 slpk, garage, 107 m <sup>2</sup>	+/- 40	+/- 30	195.600,00	43.472,00	16.495,97	255.567,97
13	Sonnisveld 26	3/4	Half-open bebouwing, 3 slpk, garage, 98 m <sup>2</sup>	+/- 40	+/- 30	184.800,00	63.688,00	17.145,67	265.633,67

De gemiddelde verkoopprijs (appartement + grond + BTW) bedraagt **254.700,93 euro**.

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



## 5.4. SUBSIDIES EN BELASTINGVERMINDERING

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

Voor de projecten uitgevoerd in 2021 werden er volgende subsidies toegekend.

### Zonhoven, Moenshof

Korting onroerende voorheffing

De korting hangt af van het jaar van de bouwaanvraag en het E-peil van de woning.

De korting bedraagt 100% gedurende 5 jaar.

### Beringen – Koersel, Bugtenpad

Korting onroerende voorheffing

De korting hangt af van het jaar van de bouwaanvraag en het E-peil van de woning.

De korting bedraagt 100% gedurende 5 jaar of 50% gedurende 5 jaar gedurende 5 jaar afhankelijk van het behaalde E-peil per woning.

### Houthalen – Helchteren, Kakelhof – Sonnisveld

Korting onroerende voorheffing

De korting hangt af van het jaar van de bouwaanvraag en het E-peil van de woning.

De korting bedraagt 100% gedurende 5 jaar.

### Alle projecten

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

## 5.5. TOEWIJZINGSPROCEDURE

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

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

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

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






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

## 5.6. GEMIDDELDE WACHTTIJD

PROJECTEN OPGELEVERD 2021	GEMIDDELDE WACHTTIJD IN MAANDEN (INSCHRIJVING <-> VOORLOPIGE OPLEVERING)
BERINGEN-KOERSEL, Bugtenpad - 6 woningen	+/- 63 mnd
ZONHOVEN CENTRUM, Moenshof -18 appartementen	+/- 18 mnd
HOUTHALLEN-OOST, Braambesstraat - 13 woningen	+/- 63 mnd
BERINGEN-PAAL, Tervant - 5 woningen	+/- 35 mnd
HELCHTEREN, Kakelhof - 13 woningen	+/- 22 mnd
<b>Gemiddelde wachttijd kopers 2020</b>	<b>+/- 36 MND</b>

## 5.7. E-PEIL EN K-PEIL

De projecten gerealiseerd in 2021 behalen elk een goed E-peil en K-peil.

PROJECTEN VOORUITZIEN 2021	E-PEIL MAX	E-PEIL	K-PEIL MAX	K-PEIL
 Zonhoven, Moenshof	50	8	K40	29
 Beringen – Koersel, Bugtenpad	40	20	S31	23
 Houthalen – Oost, Braambesstraat	40	27	S31	23
 Beringen – Paal, Tervant	50	34	K40	33
 Houthalen – Helchteren, Kakelhof	40	17	S31	22
<b>Gemiddeld</b>	<b>40</b>	<b>21</b>	<b>K40/S31</b>	<b>26</b>

 = met PV panelen

### CONCLUSIE:

**Vooruitzien levert continu inspanningen om kwalitatieve, duurzame woningen te bouwen.** Het behalen van een zo laag mogelijk E-peil en K-peil staat hierbij centraal. Immers een lage waarde betekent een beperkt warmteverlies en dus een laag energieverbruik bij de woning. Dankzij een doordachte keuze van goede isolatiematerialen en energiebesparende technieken worden gemiddelde waardes bereikt die veel beter scoren dan de maximaal geëiste waarden.



## 5.8. VERKOOPAKTES

In de loop van 2021 werden 59 verkoopaktes voor een groepsbouwwoning / appartement / kavel / wederverkoop verleden.  
9 kopers leenden via een externe kredietinstelling, 1 koper nam geen lening

### 5.8.1. ZONHOVEN-MOENSHOF, - APPARTEMENTEN

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
Blok 1 – lot 1	A 2/3	Moenshof 3	3520	Zonhoven	225.240,40	Vastgoedtransacties te Genk op 29/03/2021
Blok 1 – lot 2	A 3/4	Moenshof 1B1	3520	Zonhoven	231.585,20	Vastgoedtransacties te Genk op 19/02/2021
Blok 1 – lot 3	A 2/3a	Moenshof 1B2	3520	Zonhoven	227.959,60	Vastgoedtransacties te Genk op 29/03/2021
Blok 1 – lot 4	A 2/3	Moenshof 1B3	3520	Zonhoven	215.270,00	Vastgoedtransacties te Genk op 19/02/2021
Blok 1 – lot 5	A 2/4	Moenshof 1B4	3520	Zonhoven	224.334,00	Bovend'Aerde / Hendrickx te Zolder op 11/03/2021
Blok 1 – lot 6	A 2/3	Moenshof 1B5	3520	Zonhoven	229.772,40	Vastgoedtransacties te Genk op 19/02/2021
Blok 1 – lot 7	A 2/3	Moenshof 1B6	3520	Zonhoven	216.176,40	Vastgoedtransacties te Genk op 19/02/2021
Blok 1 – lot 8	A 2/3	Moenshof 1B7	3520	Zonhoven	236.117,20	Vastgoedtransacties te Genk op 19/02/2021
Blok 2 – lot 1	A 2/3	Moenshof 5	3520	Zonhoven	225.240,40	Vastgoedtransacties te Genk op 19/02/2021
Blok 2 – lot 2	A 2/3	Moenshof 7B1	3520	Zonhoven	215.270,00	Vastgoedtransacties te Genk op 19/02/2021
Blok 2 – lot 3	A 2/3a	Moenshof 7B2	3520	Zonhoven	227.959,60	Vastgoedtransacties te Genk op 28/04/2021
Blok 2 – lot 4	A 3/4	Moenshof 7B3	3520	Zonhoven	231.585,20	Vastgoedtransacties te Genk op 19/02/2021
Blok 2 – lot 5	A 2/3	Moenshof 7B4	3520	Zonhoven	216.176,40	Vastgoedtransacties te Genk op 19/02/2021
Blok 2 – lot 6	A 2/3	Moenshof 7B5	3520	Zonhoven	226.146,80	Vastgoedtransacties te Genk op 29/03/2021
Blok 2 – lot 7	A 2/4	Moenshof 7B6	3520	Zonhoven	227.959,60	Nathalie Bovend'Aerde te Zonhoven 12/07/2021
Blok 2 – lot 8	A 2/3	Moenshof 7B7	3520	Zonhoven	233.398,00	Nathalie Bovend'Aerde te Zonhoven 03/05/2021
Blok 2 – lot 9	A 2/4	Moenshof 7B8	3520	Zonhoven	229.772,40	Vastgoedtransacties te Genk op 29/03/2021
Blok 2 – lot 10	A 3/4	Moenshof 7B9	3520	Zonhoven	233.398,00	Vastgoedtransacties te Genk op 19/02/2021

### 5.8.2. HOUTHALLEN-CENTRUM, BERGBEEMDEN – 1 APPARTEMENT (DUO-WONINGEN)

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
10	A 2/4	Burg. Jan Geritslaan 34/1-1	3530	Houthalen-Helchteren	244.009,18	Goddeeris te Houthalen op 15/10/2021

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **223.304,06 euro voor de duowoningen.**

### 5.8.3. BERINGEN-KOERSEL, BUGTENPAD, 6 WONINGEN

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
1	E 3/5	Bugtenpad 48	3582	Beringen-Koersel	252.534,24	Vastgoedtransacties te Genk op 21/05/2021
2	E 2/4	Bugtenpad 46	3582	Beringen-Koersel	229.919,68	Vastgoedtransacties te Genk op 21/05/2021
3	E 2/4	Bugtenpad 44	3582	Beringen-Koersel	229.693,08	Vastgoedtransacties te Genk op 21/05/2021
4	E 2/4	Bugtenpad 42	3582	Beringen-Koersel	223.529,56	Vastgoedtransacties te Genk op 21/05/2021
5	E 2/4	Bugtenpad 40	3582	Beringen-Koersel	229.466,48	Vastgoedtransacties te Genk op 21/05/2021
6	E 3/5	Bugtenpad 38	3582	Beringen-Koersel	264.111,05	Vastgoedtransacties te Genk op 21/05/2021

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **238.209,02 euro.**

### 5.8.4. HOUTHALLEN-OOST, BRAAMBESSTRAAT, 13 WONINGEN

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
1	E 3/4	Lavendelstraat 20	3530	Houthalen-Oost	244.744,26	Vastgoedtransacties te Genk op 16/06/2021
2	E 3/4	Lavendelstraat 18	3530	Houthalen-Oost	217.138,99	Vastgoedtransacties te Genk op 16/06/2021
3	E 3/4	Lavendelstraat 16	3530	Houthalen-Oost	224.837,64	Vastgoedtransacties te Genk op 16/06/2021
4	E 3/5	Lavendelstraat 14	3530	Houthalen-Oost	259.553,20	Boesmans te Beringen-Koersel op 01/07/2021
5	E 3/5	Braambesstraat 16	3530	Houthalen-Oost	248.674,20	Vastgoedtransacties te Genk op 16/06/2021
6	E 3/5	Braambesstraat 18	3530	Houthalen-Oost	241.116,42	Vastgoedtransacties te Genk op 16/06/2021
7	E 3/5	Braambesstraat 20	3530	Houthalen-Oost	241.116,42	Vastgoedtransacties te Genk op 16/06/2021
8	E 3/5	Braambesstraat 22	3530	Houthalen-Oost	241.116,42	Vastgoedtransacties te Genk op 16/06/2021
9	E 3/5	Braambesstraat 24	3530	Houthalen-Oost	240.925,94	Vastgoedtransacties te Genk op 16/06/2021
10	E 3/5	Braambesstraat 26	3530	Houthalen-Oost	241.116,42	Vastgoedtransacties te Genk op 16/06/2021
11	E 3/4	Braambesstraat 28	3530	Houthalen-Oost	221.391,41	Vastgoedtransacties te Genk op 16/06/2021
12	E 3/4	Braambesstraat 30	3530	Houthalen-Oost	217.404,77	Vastgoedtransacties te Genk op 30/09/2021
13	E 3/5	Braambesstraat 32	3530	Houthalen-Oost	249.440,46	Vastgoedtransacties te Genk op 16/06/2021

De gemiddelde verkoopprijs (woningen + grond + BTW) bedraagt **237.582,81 euro.**

### 5.8.5. BERINGEN-PAAL TERVANT, CYRIEL BROCKMANSTRAAT, 5 WONINGEN + 4 DUO-WONINGEN

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
3	E 3/4	Cyriel Brockmansstr 6	3583	Beringen-Paal	265.419,87	Tournier te Beringen-Beverlo op 27/09/2021
4	E 3/5	Cyriel Brockmansstr 9	3583	Beringen-Paal	261.193,45	Vertessen te Beringen-Paal op 10/09/2021
5	E 3/5	Cyriel Brockmansstr 7	3583	Beringen-Paal	258.041,00	Vastgoedtransacties te Genk op 10/09/2021
6	E 3/5	Cyriel Brockmansstr 5	3583	Beringen-Paal	254.297,47	Vastgoedtransacties te Genk op 10/09/2021
7	E 3/5	Cyriel Brockmansstr 3	3583	Beringen-Paal	264.936,98	Vermeulen te Beringen-Paal op 05/11/2021
1lglv	A 2/3	Cyriel Brockmansstr 4/1	3583	Beringen-Paal	209.112,38	Vastgoedtransacties te Genk op 10/09/2021
1rglv	A 2/3	Cyriel Brockmansstr 4/2	3583	Beringen-Paal	216.117,82	Vastgoedtransacties te Genk op 10/09/2021
1lv	A 2/3	Cyriel Brockmansstr 4/3	3583	Beringen-Paal	217.742,21	Vastgoedtransacties te Genk op 10/09/2021
1rv	A 2/3	Cyriel Brockmansstr 4/4	3583	Beringen-Paal	217.742,11	Vastgoedtransacties te Genk op 10/09/2021

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **240.335,22 euro**.

De gemiddelde verkoopprijs (duo-woning + grond + BTW) bedraagt **215.178,66 euro**.

### 5.8.6. HOUTHALEN-HELCHTEREN, KAKELHOF, 13 WONINGEN (8 AKTES VERLEDEN IN 2021)

LOT	TYPE	NIEUW ADRES			VERKOOPPRIJS	VERLEDEN VOOR
2	3/5	Sonnisveld 4	3530	Helchteren	257.363,89	Vastgoedtransacties te Genk op 23/12/2021
3	3/4	Sonnisveld 6	3530	Helchteren	241.936,08	Vastgoedtransacties te Genk op 23/12/2021
6	3/5	Sonnisveld 12	3530	Helchteren	253.977,30	Vastgoedtransacties te Genk op 23/12/2021
7	3/4	Sonnisveld 14	3530	Helchteren	236.873,30	Vastgoedtransacties te Genk op 23/12/2021
8	3/4	Sonnisveld 16	3530	Helchteren	256.474,48	Vastgoedtransacties te Genk op 23/12/2021
9	3/4	Sonnisveld 18	3530	Helchteren	254.507,52	Vastgoedtransacties te Genk op 23/12/2021
11	3/4	Sonnisveld 22	3530	Helchteren	237.985,06	Vastgoedtransacties te Genk op 23/12/2021
12	3/5	Sonnisveld 24	3530	Helchteren	255.567,97	Vastgoedtransacties te Genk op 23/12/2021

De gemiddelde verkoopprijs (woning + grond + BTW) bedraagt **254.700,93 euro**.



### 5.8.7. WEDERINKOOPAKTES

In 2021 heeft de Raad van Bestuur toestemming gegeven tot **4 wederinkoopprocedures**. De huidige eigenaars zijn meestal zelf vragende partij om de wederinkoop toe te passen

Deze procedure is wettelijk geregeld:

- Vooruitzien koopt de verkochte woning terug in aan de verkochte prijs (geïndexeerd) + eventuele meerwerken + (akte)kosten.
- De oorspronkelijke kopers betalen geen uittredingsvergoeding aan Vooruitzien. Vooruitzien verkoopt de weder ingekochte woning verder.

Verwervingen/wederinkopen en wederverkopen van groepsbouwwoningen door Vooruitzien in 2021:

LOCATIE			OORSPRONKE- LIJKE PRIJS	WEDERIN- KOOPPRIJS	DATUM WEDERINKOOP	NIEUWE VERKOOPPRIJS	DATUM WEDERVER- KOOP
KORENSTRAAT 30 BUS 0101	3945	HAM-KWAADMECHELEN	185.107,72	191.000,00	15/03/2021	195.000,00	16/03/2021
KORENSTRAAT 22	3945	HAM-KWAADMECHELEN	241.335,84	259.000,00	31/03/2021	265.000,00	31/03/2021
SIMONE REYNDERSSTRAAT 11	3945	HOUTHALEN-HELCHTEREN	219.898,88	240.042,40	28/07/2021	246.000,00	10/11/2021
HERESTRAAT 105	3945	ZONHOVEN	205.723,31	216.071,05	13/10/2021	220.248,00	13/10/2021

## 5.9. AANDUIDING ONTWERPERS VAN WONINGEN

Voor volgende projecten werden architecten of ontwerp bureaus aangeduid:

### 5.9.1. HOUTHALEN, PALMENSTRAAT (ONDERHANDELINGSPROCEDURE ZONDER VOORAFGAANDE BEKENDMAKING)

- 14 koopwoningen en 10 huurwoningen (i.s.m. Kempisch Tehuis)
- PCp architecten uit Genk

### 5.9.2. TESSENDERLO, HULSTERWEG (ONDERHANDELINGSPROCEDURE ZONDER VOORAFGAANDE BEKENDMAKING)

- Kringloopwinkel (i.s.m. Reset), 7 koopappartementen en 4 koopwoningen
- Bond architectenbureau uit Herk-de-Stad

### 5.9.3. BERINGEN - BEVERLO (ONDERHANDELINGSPROCEDURE ZONDER VOORAFGAANDE BEKENDMAKING)

- 27 koopwoningen
- Land architecten uit Landen

### 5.9.4. ZOLDER, BOEKT REEKS D (ONDERHANDELINGSPROCEDURE ZONDER VOORAFGAANDE BEKENDMAKING)

- 16 koopwoningen
- PCp architecten uit Genk

#### PROCEDURE:

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

- een mededingingsprocedure met onderhandeling (2-trapsprocedure)
- een onderhandelingsprocedure (voor het project wordt een drietal ontwerpers aangeschreven).

De ontwerpers, welke zich kandidaat stellen moeten voldoen aan selectiecriteria en gunningscriteria.

#### SELECTIECRITERIA:

- Juridische situatie van de inschrijving: de inschrijver bevindt zich niet in een toestand van uitsluiting, zoals bedoeld in artikel 61 §§ 1 en 2 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren.
- Economische en financiële draagkracht van de inschrijver: het bewijs van verzekering tegen beroepsrisico's
- Technische bekwaamheid van de inschrijver: studie- en beroepskwalificaties, lijst van voornaamste diensten gedurende de afgelopen 3 jaar, bewijs van inschrijving op de tabel van de Orde van Architecten

#### GUNNINGSCRITERIA (AFHANKELIJK VAN HET PROJECT):

- Voorstelling schetsontwerp
- Voorstel ereloon (percentage op ereloonbarema ontwerp team 2011)
- Woonkwaliteit woningen
- Architecturale kwaliteit
- Stedenbouwkundige kwaliteit
- Conceptnota

De uiteindelijke gunning gebeurt op basis van de gunningscriteria.

#### VOORUITZIEN BESTEEDT VOORAL AANDACHT AAN:

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









## 5.10. AANDUIDING ONTWERPERS STEDENBOUWKUNDIGE VISIE / STRUCTUURSCHETS

In 2021 werden geen aanbestedingen of bestellingen goedgekeurd.

## 5.11. GOEDKEURING AANBESTEDING GROEPSBOUWWONINGEN

In 2021 werden volgende aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO, EXCL. BTW
05.02.2021	Heusden, Sint-Jansblok	18 koopwoningen	Bouwbedrijf Wienen nv (Partner of Recon Group)	2.047.294,21
12.05.2021	Tessenderlo, Stemberg & Schoorstraat	8 koopwoningen	Hemar Construct nv	1.186.084,13
10.11.2021	Zonhoven, Moenshof fase 2	10 koopappartementen	Bouwbedrijf Wienen nv (Partner of Recon Group)	1.896.013,94

## 5.12. GOEDKEURING LANDMETER JAAR 2021-2023

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
07.07.2021	Verschillende locaties	Landmeting, uitzetten percelen, plaatsen paalstenen enz.	S.T.W. Studiebureau bvba	40.650,00 excl. 21% btw 49.186,50 incl. 21% btw

Huidig raamcontract verloopt op 01/09/2023.

## 5.13. AANDUIDING ONTWERPERS VAN WEGENIS

In 2021 werden volgende ontwerp bureaus aangeduid:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
09.06.2021	Houthalen – Helchteren, Vijfeindestraat	Omgevingswerken voor 22 koopwoningen	Groep Infrabo nv	Coëfficiënt = 0,75 (+/- 58.000,00€)

## 5.14. GOEDKEURING AANBESTEDING WEGENIS, INFRASTRUCTUUR EN OMGEVINGSWERKEN

In 2020 werden geen aanbestedingen en bestellingen goedgekeurd.

## 5.15. AANDUIDING MILIEU HYGIËNISCH ONDERZOEK

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
09.06.2021	Verschillende locaties	Opmaak grondverzetsrapport en conformverklaring	United Experts cvba	10.632,00 excl. 21% btw 12.864,72 incl. 21% btw

Huidig raamcontract verloopt op 01/07/2025.

## 5.16. AANDUIDING GRONDSONDERING

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
10.03.2021	Verschillende locaties	Grondsonderingen	SGS Belgium nv	20.975,20 excl. 21% btw 25.379,99 incl. 21% btw

Huidig raamcontract verloopt op 01/03/2025.

## 5.17. AANDUIDING VC VERSLAGGEVER: ONTWERP EN VERWEZENLIJING

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
10/03/2021	Verschillende locaties	Veiligheidscoördinatie ontwerp	Raco	0,015 %
10/03/2021	Verschillende locaties	Veiligheidscoördinatie verwezenlijking	Raco	0,08 %
10/03/2021	Verschillende locaties	Veiligheidscoördinatie ontwerp infrastructuurwerken	Raco	0,01 %
10/03/2021	Verschillende locaties	Veiligheidscoördinatie verwezenlijking infrastructuurwerken	Raco	0,1 %
10/03/2021	Verschillende locaties	Coördinatiestructuur infrastructuurwerken	Raco	0,04 % op percentage verwezenlijking

Huidig raamcontract verloopt op 01/03/2025.

## 5.18. AANDUIDING ARCHEOLOGISCHE PROSPECTIE

In 2021 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO INCL. BTW
10.02.2021	Ham, Staatsbaan	Archeologienota incl. terreinonderzoek	Archebo bvba	21.477,50

## 5.19. AANDUIDING SCHATTINGEN

In 2021 werd via de onderhandelingsprocedure volgende gunningen goedgekeurd:

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
10.03.2021	Verschillende locaties	Schattingen groepsbouwwoningen, wederinkopen en woningen private markt	Aaro - Topo	7.562,50

Huidig raamcontract verloopt op 01/04/2022.

## 5.20. AANDUIDING MAAIEN EN VRIJMAKEN TERREINEN OKTOBER 2018-2020

DATUM GUNNING	LOCATIE	OMSCHRIJVING	LAAGSTE BIEDER	PRIJS IN EURO
14.10.2020	Verschillende locaties	Maaien, vrijmaken terreinen	Groencreatie Vermeer bvba	15.790,50

Huidig raamcontract verloopt op 01/10/2024.





## 6. HYPOTHECAIR KREDIET



## 6. HYPOTHECAIR KREDIET

### 6.1. VOORWAARDEN VOOR EEN LENING VIA HET VLAAMS WONINGFONDS VANAF 2021

Als gevolg van het leningenbesluit en de jaarlijkse indexatie werden de voorwaarden voor een hypothecair krediet als volgt aangepast voor CLUSTER 0 (begin 2022):

#### 1.

De ontleners moet op de referentiedatum, vertrekkende van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting, een **belastbaar inkomen** hebben gehad dat niet minder bedraagt dan **9.929,00 euro** en niet meer dan:

**39.678,00 euro** voor alleenstaanden zonder personen ten laste;

**43.639,00 euro** voor alleenstaande gehandicapte zonder personen ten laste;

**59.510,00 euro** in alle andere gevallen.

Deze maximumbedragen worden verhoogd met **3.962,00 euro** per persoon ten laste.

Het inkomen van de ontleners moet desgevallend worden verhoogd met:

- het inkomen van alle inwonende familieleden in dalende lijn (descendenten) met uitsluiting van de kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en minder dan 25 jaar oud zijn;
- de helft van het inkomen van alle inwonende familieleden in stijgende lijn (ouders, grootouders) uitgezonderd wanneer zij gehandicapt zijn of ten minste 65 jaar oud;

#### 2.

De ontleners of één van zijn gezinsleden mag bij aanvraag lening geen andere eigendommen in bezit hebben, ook al is dat maar gedeeltelijk.

### 6.2. LENINGSMODALITEITEN VIA DE VMSW IN 2020

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

In 2021 werden er **49** sociale VMSW-leningen **verleden** voor de verkoop van 49 groepsbouwoningen/appartementen/kavels en wederinkopen.

10 leningen werden elders aangegaan. De gemiddelde rentevoet voor groepsbouw bedroeg in 2020: **1,81 %**.

In 2021 zijn er **70** leningsakten **ondertekend** voor individuele verrichtingen.

De gemiddelde rentevoet voor individuele verrichtingen bedroeg in 2021: **1,81 %**.

De referentierentvoet schommelde in 2021 tussen **0,16%** en **0,70%**.













## 7. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN

## 7. OVERZICHT KREDIETVERRICHTINGEN VIA VOORUITZIEN

### 7.1. GROEPSBOUW

In de loop van 2021 werden **49** VMSW-leningsaktes verleden voor de verkoop van 59 groepsbouwwooningen van Vooruitzien.  
Het totaal beleend bedrag bedraagt **11.097.276,00 euro**.

### 7.2. OVERIGE LENINGEN

In 2021 werden **70** leningsaktes ondertekend voor de aankoop, verbetering, aankoop met verbetering, behoud, overname en dit voor een totaal bedrag van **14.058.276,00 euro**.

### 7.3. GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE LENINGEN

GEMEENTE	AANTAL GROEPSBOUWLENINGEN	AANTAL OVERIGE LENINGEN	TOTAAL
Beringen	12	20	32
Ham		3	3
Heusden-Zolder		10	10
Houthalen-Helchteren	24	7	31
Leopoldsburg		9	9
Lummen		1	1
Tessenderlo		2	2
Zonhoven	13	2	15
<b>TOTAAL WERKGEBIED VOORUITZIEN</b>	<b>49</b>	<b>54</b>	<b>103</b>
Genk		2	2
Diest		1	1
Herk-de-Stad		1	1
Hoeselt		1	1
Hasselt		2	2
Lanklaar		1	1
Pelt		1	1
Rummen		1	1
Zelem		1	1
Antwerpen		3	3
Atken		1	1
<b>TOTAAL</b>	<b>49</b>	<b>70</b>	<b>119</b>



## 7.4. VERGELIJKING VAN HET AANTAL VERLEDEN LENINGENDOSSIERIERS



## 7.5. ONDERLINGE VERHOUDING VOLGENS PERCENTAGE

GROEPSBOUW OVERIGE LENINGEN









# 8. VERSLAGGEVING



## 8. VERSLAGGEVING

### 8.1. BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK

Conform artikel 661,6 ° van de wet van 7 mei 1999 houdende het wetboek van vennootschappen, aangepast door de wet van 23 januari 2001 en overeenkomstig artikel 12 van de statuten brengt de raad van bestuur van Vooruitzien verslag uit over het sociaal oogmerk van de vennootschap.

De raad van bestuur bevestigt dat tijdens het dienstjaar 2021, toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk, zoals bepaald in artikel 4 van de statuten:

De vennootschap heeft als doel:

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van sociale kavels.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

4° een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden, en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 41,§2 en §3 van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering."

Naast de verkoop van 59 sociale koopwoningen en de bemiddeling van 119

Vlaamse woonleningen van Vmsw en VWF investeerde Vooruitzien in 2021 voor 10.249.480 euro in nieuwe bouwprojecten. Deze investeringen zijn gefinancierd met eigen middelen.

Er werd een bedrag uitbetaald van 906 euro aan dividenden. De overige winst wordt integraal gebruikt om te investeren in het sociaal oogmerk van de vennootschap.

Er werd op toegezien dat de werkingskosten en bezoldigingen noodzakelijk voor de goede uitvoering van het maatschappelijk doel van de maatschappij goed werden besteed.

Deze kosten staan in verhouding met de opbrengsten en zijn niet buitensporig. De opbrengsten worden integraal aangewend om het sociaal oogmerk te verwezenlijken.

Na onderzoek van de rekeningen besluiten de leden van de raad van bestuur dat de uitgaven inzake investeringen, de werkingskosten en de bezoldigingen bestemd zijn om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De directeur de voorzitter

Bert Cox Jos Ooms

## 8.2. FINANCIËLE PLANNING

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

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

De liquide middelen worden beïnvloed door inkomsten en uitgaven.

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





## 8.2.1 FINANCIËLE PLANNING 2020 VOORUITZIEN

De prognose in tabel 1 toont dat de liquide middelen van Vooruitzien een stijgend verloop kennen. Het merendeel van de stijging wordt gerealiseerd overheen de jaren 2021-2025.

In tabel 2 staat de vrije cashflow voor de periodiek inkomsten en uitgaven, en de investeringscashflow voor de eenmalige inkomsten en uitgaven. De vrije cashflow is beperkt voor zuivere koopshms, die met eigen middelen financieren.

Voor SHM Vooruitzien komt dit neer op het saldo werkingskosten enerzijds en anderzijds de vergoeding Vmsw voor kredietverstrekking en boetes op weder-

verkoop. Wanneer we deze cijfers uit de jaarrekeningen doortrekken wordt een nipt surplus bekomen, dat geleidelijk afneemt overheen de tijd.

Reden : de inkomsten worden niet geïndexeerd, de uitgaven worden aan 2% geïndexeerd

De investeringscashflow heeft een grotere impact op het verloop van de liquide middelen dan de vrije cashflow. Doordat de SHM enkel met eigen middelen financiert schommelt deze kasstroom enorm. Dit is vooral zichtbaar in de periode 2023, 2026.

Tabel 1: Overzicht liquide middelen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>LIQUIDE MIDDELEN 01/01</b>	20.740.585	22.560.677	23.715.747	19.486.727	27.569.913	33.248.068	33.285.120	33.299.386	33.279.630	33.250.286
<b>RC VMSW</b>	20.517.279	22.400.816	23.552.689	19.320.408	27.400.267	33.075.029	33.108.621	33.119.356	33.095.999	33.062.983
<b>RC NIET-VMSW</b>	223.306	159.861	163.058	166.320	169.646	173.039	176.500	180.030	183.630	187.303

Tabel 2: Totale werking (TW = HW + NP)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>LIQUIDE MIDDELEN 01/01</b>	20.740.585	22.560.677	23.715.747	19.486.727	27.569.913	33.248.068	33.285.120	33.299.386	33.279.630	33.250.286
<b>VRIJE CASHFLOW</b>	72.768	80.177	70.919	57.863	60.410	37.053	14.265	-19.756	-29.344	-39.128
<b>INVESTERINGSCASHFLOW</b>	1.747.323	1.074.894	-4.299.939	8.025.324	5.617.744	0	0	0	0	0
<b>LIQUIDE MIDDELEN 31/12</b>	22.560.677	23.715.747	19.486.727	27.569.913	33.248.068	33.285.120	33.299.386	33.279.630	33.250.286	33.211.158

Tabel 3: Verkoop woningen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>#KOOPWONINGEN</b>	56	65	55	73	40	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL BEDRAG</b>	13.939.786	13.684.549	10.751.843	14.477.131	6.285.600	0	0	0	0	0

Tabel 4: Investeringsuitgaven met eigen middelen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>TOTALE WERKING</b>	12.053.065	12.472.810	14.944.264	6.307.036	605.000	0	0	0	0	0
<b>HISTORISCHE WERKING</b>	2.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>NIEUWE PROJECTEN</b>	10.053.065	12.472.810	14.944.264	6.307.036	605.000	0	0	0	0	0

Bron: Vmsw

## 8.3 JURIDISCHE PROCEDURES

Beringen, Het Hof, Vooruitzien versus Hemar Construct en A20 architecten

Het verslag van de gerechtsexpert is eindelijk afgewerkt.

De verantwoordelijkheden zijn toegewezen aan de aannemer Hemar en vooral aan de onderaannemers B-stuc, Reynders en Stucavo.

Vooruitzien verwacht niet dat er nog een akkoord in der minne kan overeengekomen worden.

Vooruitzien vraagt via raadsman Gevaco dat de Rechtbank tot een uitspraak komt.

De bewoners ontvingen van Vooruitzien in juli 2020 een voorschot van 12 euro per m<sup>2</sup> voor herstelverfwerken, voor in totaal € 23.331.

De volledige herstelling van de verfwerken werd door de expert begroot op 18 euro per m<sup>2</sup>.

Vooruitzien heeft in juli 2021 het saldo van de verfwerken, zijn de 9.923,28 (= 6 euro per m<sup>2</sup>) eveneens als voorschot overgemaakt aan de bewoners ( zonder eigen raadsman).

Ham, Allerheiligenberg wegeniswerken, Vooruitzien versus aannemer Superbeton

Vooruitzien ontving op 11 december 2019 de uitspraak van de Rechtbank van Eerste Aanlag waarbij de vorderingen van Superbeton deels gegrond en deels ongegrond worden verklaard.

Vooruitzien wordt uiteindelijk tot een bedrag van 60.563,09 euro veroordeeld

Leopoldsborg-Gersvijvers, Vmsw,KBM, Vooruitzien versus Verpoorten

Een van de omwonenden heeft na de toekenning van de omgevingsvergunning een administratieve beroepsprocedure gestart tegen het infrastructuurproject Vmsw-KBM-Vooruitzien en het bouwproject van KBM.

Beroepsindiener heeft drie grieven geformuleerd tegenover de vergunningsbeslissing van 19.10.2020, namelijk:

1. Zgn. onzekere oplossing voor bovenmatige mobiliteitshinder
2. Zgn. gesaucissionneerd totaalproject
3. Zgn. gebrek aan screeningsnota

Conclusie : de Vlaamse regering heeft de omgevingsvergunning vernietigd van het infrastructuurproject.

De omgevingsvergunning van de 25 woningen van Vooruitzien werd nadien ongunstig beoordeeld, gezien er geen rechtsgeldige vergunning voor de infrastructuur werd afgeleverd.

## 8.4. DECREET WOONMAATSCHAPPIJEN EN 1 WOONACTOR IN LIMBURG

Op 9 juli 2021 besliste de Vlaamse Regering tot bekrachtiging en afkondiging van het ontwerp van decreet woonmaatschappijen. Het ontwerp van decreet omvat twee hoofdthema's, namelijk het invoeren van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen en de geplande aanpassingen aan het sociale huurstelsel.

Art 11. Sociale huisvestingsmaatschappijen worden vervangen door woonmaatschappijen.

Art 74. De woonmaatschappijen zijn autonome vennootschappen die door de Vlaamse regering worden erkend.

Art 76. De Vlaamse regering stelt de werkgebieden vast.

Art 79. De woonmaatschappij neemt de modelstatuten aan.

Art 83. Alleen het Vlaams gewest, provincies en gemeenten en OCMW's kunnen aandeelhouder zijn.

Art 91. De woonmaatschappijen zijn de uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid en voeren volgende opdrachten uit :

- •Verbeteren van woonvoorwaarden van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door een aanbod van sociale huur of sociale koop
- •Herwaardering door renovatie of vervanging
- •Verwerven van gronden
- •Huren van private huurwoningen
- •Begeleiden van huurders
- •Samenwerken met lokale besturen

Art 98. De Vlaamse regering kan woonmaatschappijen erkennen als kredietbemiddelaar.

Art 205. De bestaande Shm's verliezen hun erkenning op 31.12.2022.

### EÈN LIMBURGSE WOONMAATSCHAPPIJ

In Limburg is er een politiek akkoord om één Limburgse woonmaatschappij op te richten : persbericht van 6 september 2021.

Sociaal wonen: Limburg kiest voor 1 woonactor met een sterke centrale organisatie en een decentrale en toegankelijke dienstverlening.

Vlaams Regeerakkoord: 1 woonactor per gemeente.

"We voegen tegen 1 januari 2023 sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen in één woonactor met maar één speler per gemeente".

Dit korte zinnetje uit het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 betekende de start van een in-

tens en uitdagend traject dat de maatschappijen en lokale besturen de komende jaren zullen doorlopen.

Elke woonmaatschappij moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. De eerste stap richting een woonmaatschappij is de vorming van werkingsgebieden. De lokale besturen krijgen daarbij een trekkersrol toegewezen.

Om bij de afbakening van een werkingsgebied tot een gedragen advies te komen moeten de betrokken gemeenten als groep van gemeenten tot een gezamenlijk advies komen. Dit advies moet ten laatste op 31 oktober 2021 beslist zijn door de gemeenteraden van elk deelnemend bestuur.

In Limburg, met zijn 42 gemeenten, gaat het over 9 sociale huurmaatschappijen, 3 sociale koopmaatschappijen en 7 sociale verhuurkantoren (SVK's).

Limburgs overleg: 1 Limburgse woonmaatschappij voor de uitdagingen van de toekomst.

De uitdagingen rond sociaal wonen zijn enorm, op tal van terreinen: socio-demografisch, duurzaamheid en klimaat, ruimtelijke ordening, socio-economische ontwikkelingen, ... Concreet betekent dit o.m. blijvend investeren in de bouw en vernieuwbouw van woningen om de lange wachttijden terug te dringen en nieuwe woningnaden in te vullen, renoveren en verder verduurzamen en energie-arm maken van bestaande woningen, (kandidaat-) huurdersbegeleiding, betrokkenheid in sociale wijken, zoeken naar nieuwe en innovatieve woonvormen, ...

Na grondig overleg tussen de Limburgse politieke partijen die deel uitmaken van de besturen van de sociale huisvestingsmaatschappijen (CD&V, N-VA, Open VLD en Vooruit) wordt daarom voorgesteld de betrokken maatschappijen en organisaties onder te brengen in 1 sterke, toekomstgerichte Limburgse woonmaatschappij. We stoen deze nieuwe Limburgse woonmaatschappij op 2 pijlers: een sterke centrale organisatie en een decentrale en toegankelijke dienstverlening waarin de klant centraal staat.

Door het samenbrengen van de grote expertise en kennis bij het personeel van 19 huisvestingsmaatschappijen en SVK's en door het organiseren van een sterke back-office (organisatie, ICT, financiën, HR, logistiek, aankoop, ...) kunnen we nog beter de uitdagingen van het sociaal wonen van de toekomst voor meer Limburgers aangaan. Hiervoor is een sterke organisatie nodig met een doorgedreven specialisatie en een grote bedrijfseconomische efficiëntie om de beschikbare middelen zoveel als mogelijk aan haar kerntaken te kunnen besteden. Met de keuze voor 1 Limburgse woonactor brengen we alle maatschappijen samen in 1 maatschappij. Hierdoor vermijden we complexe overdrachten van activa (woningen, financiën, ...) en personeel. Bovendien komen we hiermee tegemoet aan de gewenste vereenvoudiging en betere stroomlijning van het bestuurlijk landschap.

Naast de vorming van een sterke back-office-organisatie stellen we ons als doel om een decentrale werking te ontplooiën. Deze moet garant staan voor een snelle, herkenbare, vertrouwde en nabije dienstverlening.



We denken dan minimaal aan geregelde spreekuren en woonloketten in de Limburgse gemeenten waar huurders, kandidaat-huurders, kopers en kandidaat-kopers op 1 plaats rechtstreeks terecht kunnen voor al hun vragen, zowel voor koop als huur. Ook zij die niet in de mogelijkheid zijn om via mail of website hun vragen over te maken, kunnen hier verder geholpen worden en de dienstverlening krijgen waar ze recht op hebben.

## RECHTSZEKERHEID

In het verdere traject staat voorop dat we rechtszekerheid willen geven aan zowel de (kandidaat-) huurders, verhuurders (SVK) als (kandidaat-)kopers. De rechten waarop zij zich kunnen baseren uit de lopende overeenkomsten en de wachtlijsten worden gerespecteerd. Ook de andere betrokkenen zullen maximaal geïnformeerd en betrokken worden bij de totstandkoming van de ene Limburgse woonactor. We denken dan in eerste instantie aan de personeelsleden van de verschillende maatschappijen.

## BESTUURSORGaan

Het bestuursorgaan geeft een positief advies om te komen tot 1 werkingsgebied Limburg en 1 woonactor voor de 42 Limburgse gemeenten.

Verlenen van een mandaat aan voorzitter en coördinator om beslissingen in de klankbordgroep te nemen tot de aanstelling van een experten team

De voorzitters en directeurs van alle Limburgse woonactoren kwamen in 2021 2x samen met de politieke fracties om het verdere verloop van het fusietraject te bespreken en vorm te geven.

Om tot de effectieve oprichting en implementatie van 1 Limburgse woonmaatschappij te komen dienen er heel wat trajecten opgezet en doorlopen te worden (aanstelling experten team, verzorging communicatie, opmaak charter,...).

Er werd besloten om een klankbordgroep op te richten waarin alle voorzitters en directeurs alsook de politieke fracties vertegenwoordigd zijn.

Deze groep zal op regelmatige basis samenkomen en wenst, gezien het strakke tijdsplan tot aan de fusie, effectieve beslissingen aangaande het fusietraject te nemen tot de aanstelling van een experten team.

Voor de aanstelling van dit experten team zal er een bestek worden opgesteld.

Tot aan de gunningsfase van dit bestek is een mandaat nodig aan de directeur en voorzitter van iedere organisatie om deel te nemen aan de besluitvorming in de klankbordgroep.

Het bestuursorgaan van Vooruitzien :

- •De raad van bestuur van Vooruitzien erkent de klankbordgroep als platform ter voorbereiding van één woonmaatschappij en erkent het beslissingsmandaat van de klankbordgroep als delegatie van alle Limburgse woonactoren.

- •De raad beslist om een mandaat te geven aan de directeur en voorzitter om deel te nemen aan de besluitvorming van de klankbordgroep tot de aanstelling van een experten groep.
- •De raad is akkoord met het samenwerkingscharter Atelier W20.

## ATELIER W20

Atelier W20 is een samenwerking tussen alle sociale huisvestingmaatschappijen (koop en huur), sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds in de provincie Limburg en de politiek fracties die vertegenwoordigd zijn in de beheersorganen. De missie van Atelier W20 is om de hervorming van het sociale woonbeleid – verplichte samensmelting van Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot één woonactor in 2023 – in goede banen te leiden en duidelijk te communiceren naar alle stakeholders, zoals onder meer medewerkers, lokale overheden, verhuurders, (kandidaat-)huurders en kopers.

## 8.5. KREDIETBEMIDDELING VIA VLAAMS WONINGFONDS (VWF)

### NIEUWE SOCIALE LENINGEN VANAF 2021 VIA VLAAMS WONINGFONDS

De VMSW staat vanaf 1 januari 2021 geen nieuwe hypothecaire leningen meer toe en zal geïnteresseerden doorverwijzen naar het Vlaams Woningfonds (VWF) en haar kredietbemiddelaars (SHM's).

Voor 2021 heeft de VMSW geen leenbudget meer, met uitzondering van een beperkte reserve voor wederopnames. Het VWF neemt de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen over als agent.

Voor alle aspecten die hiermee samenhangen, wordt het VWF de enige verantwoordelijke kredietgever vanaf 1 januari 2021.

### ERKENNING ALS KREDIETBEMIDDELAAR

De erkenning van de SHM's als kredietbemiddelaar is sinds september 2019 geregeld vanuit de Vlaamse bevoegdheid over huisvesting, in artikel 1/1 van het Leningenbesluit. pagina 2/4.

Op 17 december 2019 heeft de raad van bestuur van de VMSW de kredietbemiddelaars voor

de Vlaamse Woonlening erkend. Dit staat op zich los van de samenwerkingsovereenkomst die eruit gevolgd is en die nu een einde neemt.

Tot hiertoe stond er ook nog een erkenning als verbonden agent van de VMSW geregistreerd bij de FSMA. De VMSW zet die inschrijvingen nu stop.

De distributie van bijzondere sociale leningen in het Vlaams Gewest valt echter onder Vlaamse regelgeving. Vooruitzien blijft ook na deze stopzetting in elk geval rechtsgeldig kredietbemiddelaar overeenkomstig de bepalingen in de Vlaamse Codex Wonen en haar uitvoeringsbesluit.

### **SUBSIDIE VOOR KREDIETBEMIDDELING**

Op 2 april 2021 keurde de Vlaamse Regering een besluit goed tot toekenning van een subsidie aan de SHM's die optreden als kredietbemiddelaar bij de toekenning van bijzondere sociale leningen. Dit besluit gaat uitsluitend over het jaar 2021.

De totale subsidie voor Vlaanderen bedraagt 6.382.662 euro.

De subsidie is op dezelfde wijze berekend als die waarmee de VMSW voorgaande jaren de bemiddelingsvergoeding berekende.

Voor de berekening vertrekt men van het uitstaande kapitaal op 31 december 2020 van de leningen die de SHM verstrekke. Voor de leningen met akte datum voor 1 januari 2007 bedraagt de subsidie 0,25% van het uitstaande kapitaal. Voor Vooruitzien bedraagt deze vergoeding in 2021 in totaal 461.428 euro.

## 8.6. WETBOEK VAN 7 MEI 1999 VAN VENNOOTSCHAPPEN, ART 96

- Wettelijke verplichtingen om mee te delen conform Wetboek Vennootschappen artikel 96 ten 2° tot met 5°.
- 1. Informatie omtrent belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden: niet gekend.
- 2. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, voor zover zij niet van die aard zijn dat zij ernstig nadeel zouden berokkenen aan de vennootschap: niet van toepassing.
- 3. Informatie omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling: niet van toepassing voor Vooruitzien;
- 4. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap: Vooruitzien heeft geen bijkantoren.

Het beloningspakket van de directeur van Vooruitzien:

Salarisschaal A212	Minimumbedrag brutojaarbezoldiging: 30.630 euro	Vakantiegeld: 5.870,92 euro
	Maximumbedrag brutojaarbezoldiging: 49.530 euro	Eindejaartoelage: 7.045,23 euro
		Dienstwagen: ja
		Managementstoelage: nee
		Groepsverzekering: ja / te bereiken doel / bijdrage werkgever: ja / bijdrage werknemer: nee

## 8.7. BEKNOPT JAARVERSLAG 2021

a) Risico's en onzekerheden:

Er zijn geen bijzondere risico's buiten de normale bedrijfsrisico's.

Wij melden dat de Vlaamse Regering alle projectsubsidies voor sociale koopwoningen en sociale kavels heeft afgeschaft, behoudens een beperkte overgangsregeling.

b) Bestemming van de resultaten.

Wij stellen voor het resultaat van het boekjaar als volgt te verdeelen:

### Resultaat van het boekjaar 2021

**1.850.611,75 euro**

- Toevoeging aan het eigen vermogen  
1.849.706,29 euro
- Uit te keren dividend  
905,46 euro

c) Informatie omtrent belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het jaar plaats hadden:

**Covid-19 heeft geen impact op Vooruitzien. De continuïteit blijft behouden.**

d) Inlichtingen omtrent omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden:

Er hebben zich gedurende het boekjaar geen omstandigheden voorgedaan die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

e) Informatie omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling:

Gezien de eigen aard van de specifieke activiteit van de vennootschap en gezien de omstandigheden, werden er geen bijzondere werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling verricht.

f) Verantwoording over het voorwerp en de bezoldiging van uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten die de commissaris heeft moeten uitvoeren:

Door onze commissaris werd voor boekjaar 2021 een bedrag van 1.750,00 euro gefactureerd voor andere controle-opdrachten.



□

g) Uitleg omtrent de verkrijging van eigen aandelen of de verkrijging van aandelen door dochtervennootschappen:  
Nihil

h) Uiteenzetting omtrent de kapitaalverhoging of de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants in het kader van het toegestane kapitaal:  
Nihil

i) Gegevens omtrent het strijdige belang van vermogensrechtelijke aard:  
Geen beslissingen werden genomen door de bestuurders welke strijdig belang kunnen inhouden.

j) Gegevens betreffende bijkantoren van de vennootschap:  
Wij bevestigen dat de vennootschap geen bijkantoren heeft.

k) Gegevens over niet-financiële essentiële prestatie-indicatoren die betrekking hebben op het specifieke bedrijf van de vennootschap, met inbegrip van informatie betreffende milieu- en personeelsaangelegenheden:  
Geen relevante wijzigingen.

**Bijzonder verslag over het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap:  
Overeenkomstig de statuten en het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap wensen wij u hierbij het verslag uit te brengen over de specifieke werkwijze die bij het nastreven van het sociaal oogmerk van de vennootschap werden gehanteerd:**

De uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen waren bestemd voor de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen;

Naast het oprichten van voor verkoop bestemde sociale koopwoningen/koopappartementen werden

inspanningen geleverd om gronden en (verkrotte) panden te verwerven, dienstig voor de realisatie van het maatschappelijk doel van de vennootschap;

De vennootschap heeft zo veel mogelijk gebruik gemaakt van het haar toekomende wederinkooprecht en de wederverkopen gebeuren overeenkomstig de vigerende wetgeving en reglementering, i.c. inzake de prijsvorming;

Bij het verstrekken van de toelating aan eigenaars tot de (vroegtijdige) wederverkoop van hun sociale koopwoning werden steeds de boeteclausules toegepast zoals opgenomen in de betreffende authentieke akten;

Gelet op het doelpubliek zijn de verkoopprijzen van de sociale koopwoning/koopappartementen lager dan de VOV-waarde (Vrije onderhandse verkoopwaarde) van deze koopwoningen (cfr. het Overdrachtenbesluit).

De “ Vlaamse Woonlening ” van het VWF, evenals een reeks subsidies en tegemoetkomingen van de Vlaamse Overheid m.b.t. het verwerven van een eigen woning werd aan de hand van brochures, folders en affiches naar het doelpubliek gepromoot.

Het uitgebreide activiteitenverslag is te bekomen op de administratieve zetel van de vennootschap.  
(Vooruitzien, Burgemeester Geyskensstraat 1, 3580 Beringen).



**VOORUITZIEN** 

Burg. Geyskensstraat 1, 3580 Beringen

T 011 42 39 25

[info@vooruitzien.be](mailto:info@vooruitzien.be)

[WWW.VOORUITZIEN.BE](http://WWW.VOORUITZIEN.BE)