

INHOUDSTAFEL

VOORWOORD

TEAM ORGANISATIE

1. SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN	1
1.1 HISTORIEK	1
1.2 WERKGEBIED	1
1.3 RAAD VAN BESTUUR	2
1.4 BEHEERSCOMITÉ	3
1.5 COMMISSARIS	4
1.6 AANDEELHOUDERS	4
1.7 DEELNEMINGEN IN ANDERE VENNOOTSCHAPPEN/VERENIGINGEN	5
2. SCHAALVERGROTING	6
2.1 KRIJTLIJNEN SCHAALVERGROTING	6
2.2 MISSIE – wie zijn wij?	6
2.3 VISIE – waar willen we naartoe?	6
2.4 OVERSTAP NAAR NIEUWE ORGANISATIESTRUCTUUR	7
3. ORGANISATIE	9
3.1 ORGANISATIESTRUCTUUR	9
3.2 PERSONEEL	9
3.3 COMMUNICATIE	10
3.4 SAMENWERKINGEN MET ANDERE PARTNERS	11
4. BOEKJAAR 2018	13

TEAM WOONGIDS

1. VERHUUR	1
1.1 HUURPRIJSPBEREKENING	1
1.2 KANDIDAAT-HUURDERS	3
1.3 VERHURINGEN	5
2. VERKOOP	8
2.1 KANDIDAAT-KOPERS	8
2.2 VERKOOP	10
3. KREDIETVERLENING – VLAAMSE WOONLENING	13
3.1 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN	13
3.2 GROEPSBOUWVERRICHTINGEN	14
3.3 PROFIEL ONTLEENERS	15

TEAM WOONCOACH

1. GEBOUWENBEHEER	1
1.1 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	1

1.2	MELDINGEN	3
1.3	VERZEKERINGEN	3
2.	VERHUUR	4
2.1	HUURPATRIMONIUM	4
2.2	HUURACHTERSTALLEN	7
3.	SOCIALE WERKING	9
3.1	HUISBEZOEKEN	9
3.2	KLACHTENBEHANDELING (conform het klachtendecreet)	10

TEAM PROJECTEN

1.	BOUWACTIVITEITEN	1
1.1	NIEUWBOUWPROJECTEN	1
1.2	RENOVATIEPROJECTEN	10
1.3	AANBESTEDING – OFFERTEAANVRAAG – ONDERHANDELINGSPROCEDURE	11
1.4	OPGELEVERDE PROJECTEN	17

VOORWOORD

Wat doet SWaL?

SWaL bouwt en renoveert, verhuurt en verkoopt woningen en kavels. SWaL bemiddelt ook voor de Vlaamse woonlening. Snel samengevat bundelt dat de algemene opdracht van SWaL. Daarnaast heeft SWaL sinds 2017 ook de ambitie en opdracht om tegen 2024 de minimumschaalgrootte van 1.000 sociale huurwoningen te behalen. Eind 2018 staan er 431 huurwoningen op de teller dus nog een hele weg te gaan ...

In 2018 werd dan ook de missie en visie van SWaL onder loep genomen, geëvalueerd en bijgesteld. Om de nieuwe missie waar te maken werd ook de werking doorgelicht. Dit resulteerde in de overstap naar een nieuwe organisatiestructuur met zelfsturende teams met vele bekende gezichten, maar ook nieuwe gezichten binnen het SWaL-team.

In dit activiteitenverslag laten we jullie dan ook graag verder kennismaken met deze zelfsturende teams en de rollen en activiteiten binnen SWaL die elk team voor haar rekening neemt.

Team ORGANISATIE

Wat doet team organisatie?

Het team organisatie is een ondersteunend team en staat in voor het algemeen reilen en zeilen binnen SWaL. Alle financiële bewegingen binnen SWaL worden tevens door dit team opgevolgd. De dienst voert de boekhouding (inning, boeking, betaling) en zorgt voor de nodige rapportering zodat de organisatie steeds over een correcte financiële stand van zaken beschikt. Daarnaast is de dienst verantwoordelijk voor het personeelsbeheer en bijhorende loonadministratie en het personeelswelzijn.

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 hele arrondissement Leuven.

De huurwoningen bevinden zich in de gemeenten Hoegaarden, Keerbergen, Leuven, Lubbeek, Rotselaar, Tiel-Winge, Oud-Heverlee, Tienen en Begijnendijk.

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



1.3 RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter

Gilbert Pex

Afgevaardigde voor de andere aandeelhouders

Ondervoorzitter

Jaak Brepoels

Afgevaardigde voor de stad Leuven

André Le Roy

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders

Leden

Wim Oeyen

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders

Adri Daniëls

Afgevaardigde voor de gemeente Oud-Heverlee

An Hermans

Afgevaardigde voor de provincie Vlaams-Brabant

Bert Valkeniers

Afgevaardigde voor de stad Tienen

Willy Lambrechts

Afgevaardigde voor de gemeente Hoegaarden

Fons Lemmens

Afgevaardigde voor de gemeente Tielt-Winge

Pierre Neefs

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders

Els Van Hoof

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders

David Dewever

Afgevaardigde voor de gemeente Herent

André Van Aerschot

Afgevaardigde voor de gemeente Rotselaar

Erik Vanderheiden

Afgevaardigde voor het OCMW Leuven

Liesbeth Claesen

Afgevaardigde voor de gemeente Keerbergen

Paul Van Rosendael

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders

Marc Verheyen

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders

Vergaderingen

De Raad van Bestuur vergaderde op:

- 15 februari 2018
- 29 maart 2018
- 24 mei 2018
- 4 juni 2018
- 28 juni 2018
- 30 augustus 2018
- 25 oktober 2018
- 13 december 2018

1.4 BEHEERSCOMITÉ

Leden

Gilbert Pex

Voorzitter

Benoemd door de Raad van Bestuur in de vergadering van 15/09/2016

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

Vergaderingen

Het Beheerscomité vergaderde op:

- 25 januari 2018
- 20 september 2018
- 20 november 2018

1.5 COMMISSARIS

BB3 Audit Burg. CVBA

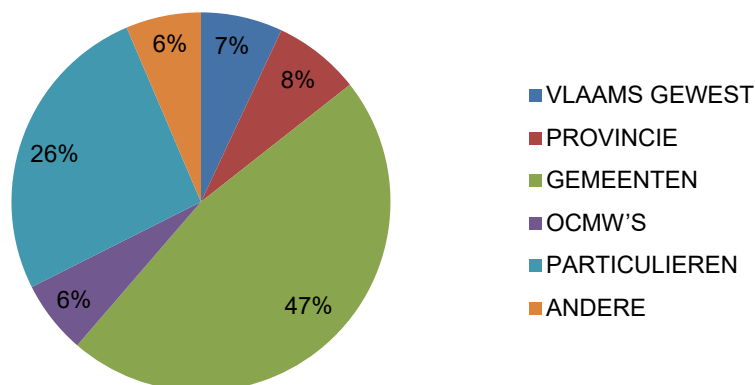
Vertegenwoordigd door Jeroen Rans

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2020.

1.6 AANDEELHOUDERS

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

	AANTAL AANDELEN	NOMINALE WAARDE - EUR	GESTORT KAPITAAL PER 31/12/2018 - EUR
VLAAMS GEWEST	125	3.125,00	1.089,03
PROVINCIE	133	3.325,00	1.084,94
GEMEENTEN	841	21.025,00	14.409,04
OCMW'S	112	2.800,00	1.615,16
PARTICULIEREN	481	12.025,00	8.268,10
ANDERE	100	2.500,00	2.500,00
	1.792	44.800,00	28.966,27



1.7 DEELNEMINGEN IN ANDERE VENNOOTSCHAPPEN/VERENIGINGEN

1.7.1 Vennootschappen

1.7.1.1 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 EUR, verdeeld in 12.805 aandelen met een nominale waarde van 50 EUR elk. Het betreft een erkende sociale huisvestingsmaatschappij van het Brussels Gewest. SWaL heeft geen bestuursmandaat in deze vennootschap.

1.7.2 Verenigingen zonder winstoogmerk

1.7.2.1 VVH

SWaL is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, of kortweg VVH. VVH is de koepelorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen die in Vlaanderen sociale woningen verhuren. De voorzitter van SWaL heeft een bestuursmandaat in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt 2.250 EUR.

1.7.2.2 VLEM

SWaL is lid van de Vereniging van Vlaamse Landeigendom Maatschappijen, of kortweg VLEM. VLEM is de koepelorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen die in Vlaanderen sociale koopwoningen bouwen. SWaL heeft geen bestuursmandaat in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt 500 EUR.

2. SCHAALVERGROTING

2.1 KRIJTLIJNEN SCHAALVERGROTING

Het bestuur van SWaL besliste in 2017 om de uitdaging aan te gaan om tegen 2024 eigenstandig de minimumschaalgrootte van 1.000 huurwoningen te behalen door zelf sociale huurwoningen te bouwen en/of sociale huurwoningen in beheer te nemen van andere SHM's, gemeenten, OCMW,

Op 28/12/2017 werd vervolgens de aanvraag tot uitstel voor de vervulling van de erkenningsvoorwaarde ingediend bij de Vlaamse Regering.

Er werd beslist om:

- bij realisatie van nieuwe projecten zoveel mogelijk de verhouding 20% koop/80% huur te respecteren zodat de subsidiëring van de infrastructuur van de sociale koopwoningen gegarandeerd is. Indien het wenselijk is om in projecten meer koopwoningen te voorzien is de realisatie van bescheiden koopwoningen een mogelijk alternatief.
- bij de realisatie van sociale koopwoningen rekening te houden met de prijsplafonds ifv de sociale beleenbaarheid van de sociale koopwoningen zonder de financiële haalbaarheid uit het oog te verliezen.
- op korte termijn een haalbaar kader en scenario uit te werken voor de schaalvergroting waarbij er voldoende aandacht dient te gaan naar de organisatie en werking van SWaL en (tijdelijke) uitbreiding van het personeelsbestand nodig zal zijn.

Op de algemene Vergadering d.d. 17/4/2018 werden deze krijtlijnen van de nieuwe organisatiestructuur toegelicht aan alle aandeelhouders van SWaL zodat er kon gestart worden om deze nieuwe structuur verder uit te bouwen.

In 2018 werd de missie en visie van SWaL onder loep genomen, geëvalueerd en bijgestuurd. Om de nieuwe missie waar te maken werd ook de werking doorgelicht. Dit resulteerde in de overstap naar een nieuwe organisatiestructuur met zelfsturende teams met vele bekende gezichten, maar ook nieuwe gezichten binnen het SWaL-team.

2.2 MISSIE – wie zijn wij?

SWaL is je gids en partner in je zoektocht naar een thuis.

We trachten je woonwens en woonplek binnen arrondissement Leuven te realiseren op een sociale en duurzame manier.

2.3 VISIE – waar willen we naartoe?

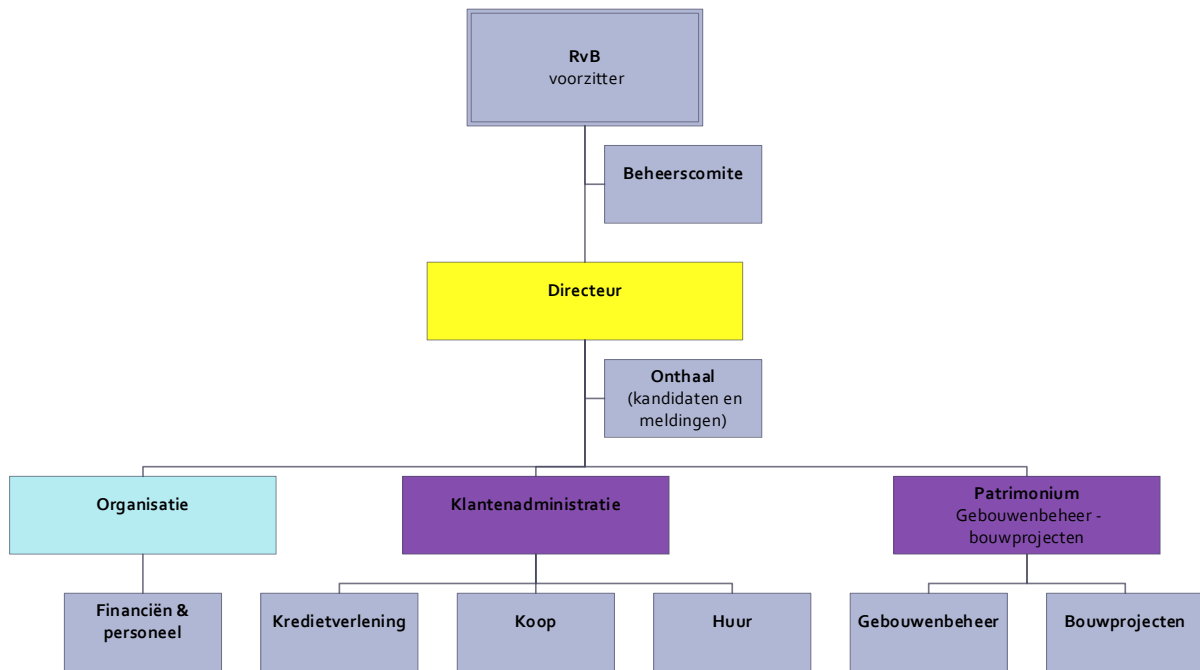
SWaL streeft er, nu en in de toekomst, naar om:

- ❖ te blijven verhuren, verkopen en ontlenen
 - door in te spelen op toekomstige woonnoden via duurzame projectontwikkeling op een ruimtelijk verantwoorde manier
 - met minstens 1.000 huurwoningen in eigen beheer;
- ❖ een efficiëntere en zelfsturende organisatie te worden
 - door blijvend aandacht te hebben voor de zelfontplooiing van elk teamlid in een positieve werksfeer, binnen een financieel gezonde onderneming;
- ❖ geëngageerd en gemotiveerd alle klanten te begeleiden op basis van een sterkere samenwerking met andere partners.

2.4 OVERSTAP NAAR NIEUWE ORGANISATIESTRUCTUUR

In de nieuwe organisatiestructuur van SWaL krijgt “zelfsturing” een fundamentele plaats. Traditioneel worden organisaties opgebouwd volgens een bureaucratisch systeem en had SWaL tot 2018 dan ook een hiërarchisch organogram.

In de hiërarchie spreekt men van diensten en afdelingen waarbinnen diverse functies een plaats krijgen. Functies worden toegewezen aan een specifieke dienst. Een functie is via diverse leidinggevenden uit hiërarchisch hogere lagen verbonden met het organisatiemanagement.



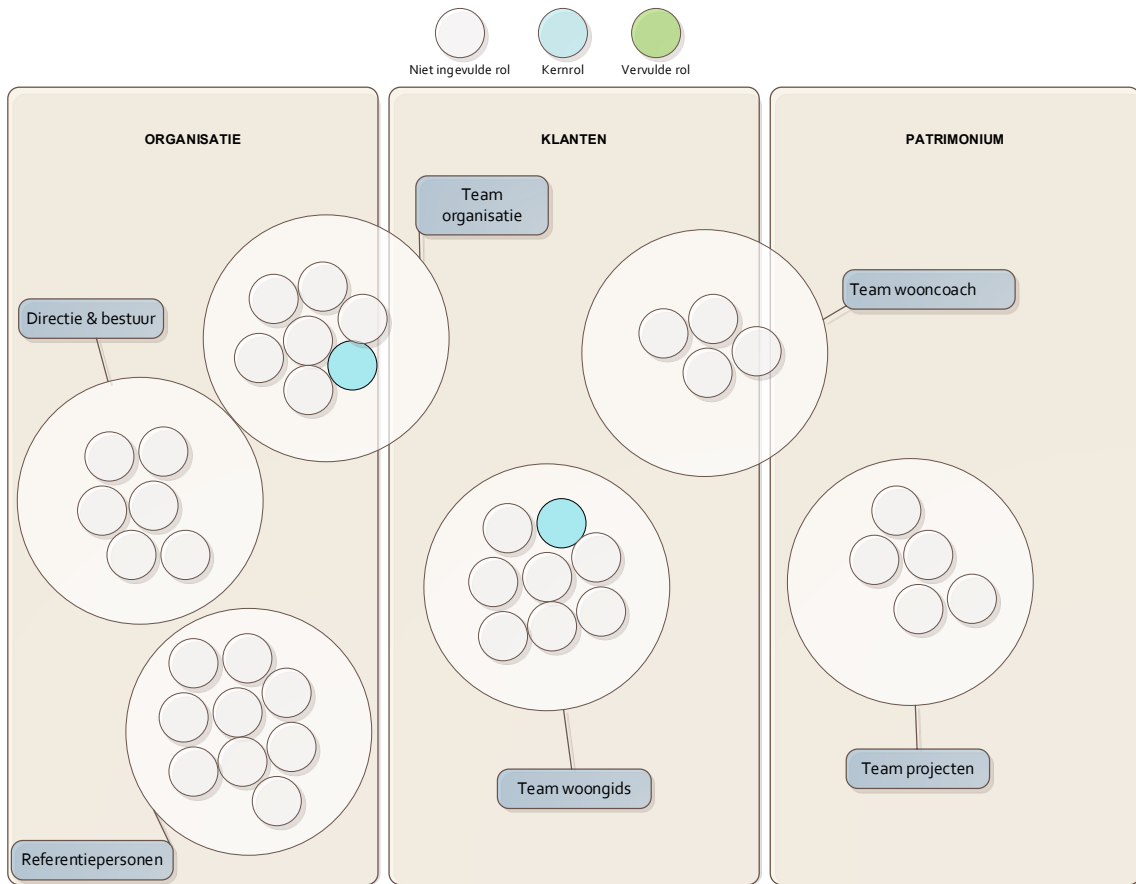
Figuur 1 – initiële, hiërarchische structuur van SWaL

Een zelfsturend systeem zet een dergelijk hiërarchische kijk op een organisatie op z'n kop.

Holacracy is het eerste organisatie-model waarbinnen zelfsturing een plaats krijgt. Visueel wordt de zelfsturing doorgaans aangegeven met cirkels i.p.v. met hokjes. De cirkels staan in dynamische verbinding met elkaar en binnen de cirkel worden rollen opgenomen door medewerkers. Het is een misverstand te denken dat Holacracy wil zeggen “geen structuur”. Het tegendeel is waar: er zit veel structuur in de organisatie, echter noch functies, noch hiërarchie vormt de basis van deze structuur. De basis is wel een geheel van diverse logisch samenhangende rollen die samen één team of cirkel vormen.

Voor SWaL resulteerde deze piste in een nieuw organogram met een gezonde mix van de sterktes van een bureaucratisch systeem enerzijds en de flexibiliteit van zelfsturing anderzijds.

Zo vormen nu 4 zelfsturende teams: team woongids, team wooncoach, team organisatie en team projecten samen met de directie en het bestuur het totale SWaL-team.



Figuur 2 - SWaL weergegeven als zelfsturende organisatie (holacracy)

3. ORGANISATIE

3.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

Hiervoor verwijzen we naar het vorige hoofdstuk '2. SCHAALVERGROTING'.

3.2 PERSONEEL

3.2.1 Personeelsleden

In 2018 werden 4 nieuwe collega's aangeworven om de zelfsturende teams te versterken om de schaalvergroting voor te bereiden en waar te kunnen maken.

Daarnaast verliet 1 collega de organisatie.

NAAM	FUNCTIE	IN- DIENSTTREDING
Lym De Brouwer	directeur (vanaf 01/04/2013)	01/01/2010
Nadine Le Roy	team woongids	01/11/1993
Chantal Stroobants	team woongids (tem 30/6/2018)	16/07/1984
Liesbeth Van Rietvelde	team organisatie	01/02/2010
Dries Vancoppenolle	team projecten	01/06/2013
Natalie Rutgeerts	team wooncoach	01/03/2015
Katrijne Huyghebaert	team projecten	01/08/2016
Chris Troniseck	team projecten	01/11/2017
Joris Vandebon	team projecten	01/01/2018
Kristel Ribbens	team woongids	15/10/2018
Kevin Agten	team wooncoach	15/10/2018
<i>Brecht Decock</i>	<i>team organisatie (vanaf 2019)</i>	<i>03/01/2019</i>
<i>Philip Colson</i>	<i>team woongids (vanaf 2019)</i>	<i>07/01/2019</i>

3.2.2 Opleidingen en begeleiding personeel

Er werden heeft in 2018 maar liefst 653,5 uren opleiding gevolgd door het volledige SWaL-team.

In aanloop naar en met de start van de nieuwe organisatiestructuur met zelfsturende teams, lag de vormingsfocus vooral op dit onderwerp. Hierin werd het SWaL-team begeleid door Filip Lowette, extern consultant, die het team bewust maakte van een andere manier van vergaderen en het team leerde om in zekere mate ook zelf beslissingen te durven nemen. Daarnaast werd het SWaL-team als personeelsgroep ook aangemoedigd om niet benauwd te zijn van het feedback geven en krijgen. Al de zaken die werden aangeleerd, hebben al heel wat oefening gevraagd en zullen nog veel oefening vragen, maar er kan gesteld worden dat de weg richting zelforganisatie werd ingeslagen.

Enkele collega's volgden een (opfrissings-)cursus FSMA om in regel te zijn met de wetgeving rond het verstrekken van hypotheekleningen.

Verder werden er ook gerichte opleidingen gevolgd binnen de teams (boekhoudupdates, updates rond woningkwaliteitsvereisten, GDPR, gebouwenbeheer).

Tot slot werd er in december 2018 ook vanuit Idewe een EHBO cursus georganiseerd binnen SWaL. Hierin werden het personeel bewust gemaakt van de mogelijke gevaren van ogenschijnlijk “kleine” ongevallen. Daarnaast kwamen de verschillende reanimatietechnieken aan bod én kreeg elke collega de kans om de theorie ook in praktijk om te zetten. Gelukkig enkel als oefening op de reanimatiepop.

3.2.3 Personeelswelzijn

SWaL is aangesloten bij IDEWE die mee instaat voor het personeelswelzijn. Zij voorzien een medisch onderzoek, een oogtest, etc. maar zijn evengoed de preventieadviseur binnen SWaL. Indien er zich problemen zouden voordoen op de werkvloer welke een invloed zouden kunnen hebben op het psychologisch welzijn van een enkele of bepaalde collega, kan IDEWE steeds als tussenpersoon optreden. Hun rol als vertrouwenspersoon is gekend onder de collega's.

Van de 12 personeelsleden (waar het evenwicht mooi verdeeld is met 6 mannen en 6 vrouwen), komen er 8 bijna dagelijks met de fiets naar kantoor. Zo werd er in 2018 maar liefst 13.314 km woon-werkverkeer bij elkaar gefietst.

Van de 8 fietsers zijn er 4 ingestapt in het project “eBike Lease” dat sinds najaar 2017 in voege is. De rest trapt lustig op zijn eigen fiets tot op SWaL (al dan niet in fietsuitrusting).

Of het komt door de gezonde buitenlucht tijdens het fietsen of door de fijne werksfeer weten we niet. Feit is wel dat het ziekteverzuim binnen SWaL echt laag ligt met slechts 28,5 dagen ziekte voor gans 2018. Gemiddeld is dit 2,4 dagen per werknemer (al mag het gezegd worden dat er ook bij zijn die 0 ziekte dagen op de teller staan hebben).

3.3 COMMUNICATIE

3.3.1 Loketfunctie

SWaL heeft als maatschappelijke zetel Wijgmaalsesteenweg 18 te 3020 Herent.

De kantoren zijn open op de volgende tijdstippen:

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

3.3.2 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	

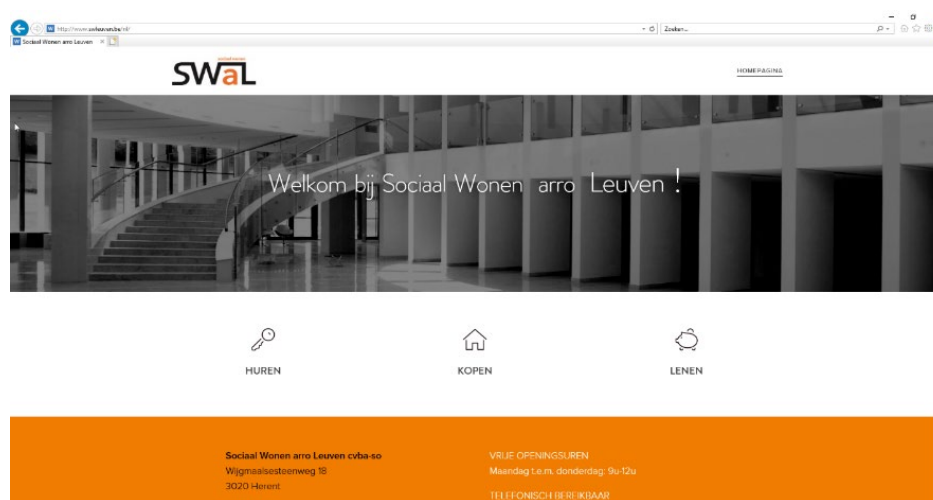
SWaL is steeds bereikbaar via info@swleuven.be.

3.3.3 Webstek

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

In 2017 werd de website vernieuwd en in 2018 werd meerdere malen gebrainstormd hoe de website kan evolueren naar een nog attractiever en informatiever medium voor onze ‘klanten’:

- De structuur huren – kopen – lenen blijft best behouden rekening houdend met het advies van de VMSW
- Het onderdeel ‘personeel’ kan een visualisatie worden van de nieuwe structuur van SWaL van waaruit naar de verschillende functies van SWaL kan doorgeklikt worden
- Vooral het onderdeel projecten zal verder uitgewerkt worden in 2019, met meer beelden, meer concrete informatie wat betreft toekomstige projecten en projecten in uitvoering. Dit om onze toekomstige huurders en kopers nog beter te informeren maar ook om de teams binnen SWaL meer inzicht te geven in wat komende is...



3.4 SAMENWERKINGEN MET ANDERE PARTNERS

3.4.1 Provinciaal overleg VVH

Op regelmatige basis is er een directeursoverleg tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen van Vlaams-Brabant.

Op dit overleg wordt nieuws uit de sector en goede praktijken uitgewisseld als ook afspraken gemaakt over samenwerking tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen van Vlaams-Brabant.

3.4.2 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 2018 LWO-vergaderingen bij in Aarschot, Begijnendijk, Boortmeerbeek, Glabbeek, Herent, Hoegaarden, Keerbergen, Kortenberg, Leuven, Lubbeek, Oud-Heverlee, Rotselaar, Tervuren, Tienen, Tielt-Winge en Tremelo.

3.4.3 Woningen in beheer

Sinds 1/1/2018 heeft SWaL 8 huurwoningen in beheer van het OCMW van Begijnendijk en dit als volgt:

Het beheer van sociale huurwoningen omvat verschillende diensten die betrekking hebben op volgende onderdelen.

1. het financiële, juridische en administratieve beheer
2. het technische en bouwkundig beheer van de woningen
3. het beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten

Er wordt gewerkt met een beheersvergoeding met een maandelijks forfait van 40 euro per woning voor de diensten die uitgevoerd worden door het personeel van SWaL. Dit omvat alle diensten die vervat zitten in bovenvermeld punt 1. en 3. .

SWaL heeft geen technische dienst, alle herstellingen en werken worden uitgevoerd door externe firma's. De beheersvergoeding voor de diensten en werken die vervat zitten in bovenvermeld punt 2. Bestaat uit de effectief gefactureerde kosten die ten laste zijn van de verhuurder-eigenaar + 5% voor de werkingskost van SWaL door te factureren.

4. BOEKJAAR 2018

Het boekjaar 2018 wordt afgesloten met een balanstotaal ten bedrage van **61.106.532,79 EUR**.

De balans geeft tegenover het boekjaar 2017 onderstaande evolutie:

	2018	2017
ACTIVA		
Vaste activa	32.273.602,25	28.163.303,95
Vlottende activa	28.832.930,54	32.270.710,85
TOTAAL	61.106.532,79	60.434.014,80
PASSIVA		
Eigen vermogen	29.169.019,74	27.294.862,90
Voorzieningen	1.363.891,03	1.010.438,03
Schulden	30.573.622,02	32.128.713,87
TOTAAL	61.106.532,79	60.434.014,80

RESULTAAT: 906.513,61 EUR

De te bestemmen winst voor het boekjaar bedraagt 906.513,61 EUR en werd verdeeld als volgt :

- overboeking naar de reserves	906.513,61 EUR
- vergoeding van het kapitaal	1.158,65 EUR

Er is een verschuiving geweest van de activa in aanbouw naar de terreinen en gebouwen alsook een verschuiving tussen onroerende goederen bestemd voor verkoop en terreinen en gebouwen. Dit heeft vooral te maken met het feit dat er een herverdeling koop/huur geweest is van de lopende projecten, waar ook de herverdeling van de grond mee in rekening werd gebracht. Grosso modo werd de vroegere verdeling 1/3^{de} huur en 2/3^{de} koop omgezet naar 4/5^{de} huur en 1/5^{de} koop.

De omzet uit huuropbrengsten (sociale woningen) bedraagt 1.626.903,51 EUR.

De omzet uit huuropbrengsten gronden van Camping Floréal bedraagt 17.663,44 EUR.

De recuperatie van de huurlasten bedraagt 47.486,92 EUR, hierin zit 11.665,33 EUR vervat welke aangerekend werd aan de huurders van Camping Floréal.

Er werden geen wederingekochte woningen verkocht in 2018.

De bijkomende vergoedingen verzekeringen bedragen 4.238,45 EUR (afstand verhaal huurders).

De omzet uit verkopen van 27 nieuwbouwwoningen bedraagt 5.216.271,39 EUR.

Er werden enkel nieuwbouwwoningen verkocht van de projecten Bungenveld Zoutleeuw, Perklaan Tielt-Winge, De Vadderlaan Tremelo en Centrale Werkplaats Fase 2 Kessel-Lo.

De daling in de bedrijfskosten hebben voornamelijk betrekking op de handelsgoederen, deze zijn sterk gedaald tov 2017. Dit is te wijten aan het feit dat er weinig effectieve bouwkosten zijn aangezien enkel het project Anemoon in Tienen in uitvoering was alsook dat het aantal verkochte woningen lager liggen dan in 2017.

Team WOONGIDS

Wat doet team woongids?

Het team woongids is het team bij uitstek dat onze klanten wegwijs maakt in het brede aanbod van SWaL. Het gaat hierbij om kandidaten koop, huur of leningen. Ook de effectieve dossiers aangaande koop en leningen worden binnen het team woongids afgehandeld. Het onthaal maakt logischerwijs een deel uit van het team woongids.

1. VERHUUR

1.1 HUURPRIJSBEREKENING

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.

1.1.1 De huurprijsberekening

MAANDELIJKE HUURPRIJS 2018 = 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 2018, zal het inkomen van 2015 geïndexeerd worden naar juni 2017.

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 marktwaarde **274 euro of minder** dan bedraagt de patrimoniumkorting **139 euro**.

Bevindt de geactualiseerde marktwaarde zich tussen **274 en 710 euro** dan krijg je een patrimoniumkorting die **gradueel afneemt**, naarmate de marktwaarde stijgt. Zo levert een geactualiseerde marktwaarde van 350 € een patrimoniumkorting op van 115 € en een geactualiseerde marktwaarde van 500 € een patrimoniumkorting van 67 € op.

Bedraagt de geactualiseerde marktwaarde **710 euro of meer** dan wordt **geen patrimoniumkorting** toegekend.

Gezinskorting: per persoon ten laste betaalt de huurder **19 euro** per maand minder. Personen ten laste zijn kinderen jonger dan achttien, kinderen ouder dan achttien waarvoor de huurder kinderbijslag of wezentoelage krijgt en inwonende personen met een handicap van minstens 66%.

Energiecorrectie: vanaf 2013 wordt er ook een energiecorrectie ingevoerd. Wie noodgedwongen in een slecht geïsoleerde woning woont, zal een korting krijgen op de huur die hij betaalt. Omgekeerd zal een huisvestingsmaatschappij een toeslag kunnen vragen als ze er door energiebesparende investeringen voor zorgen dat de energiefactuur van de bewoners daalt. Deze regelgeving was in 2018 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 121 euro per maand voor de goedkopere sociale huurwoningen (geactualiseerde marktwaarde van 274 euro of minder) en 242 euro voor de duurdere woningen (geactualiseerde marktwaarde van 710 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.

1.1.2 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 2018 noteerde SWaL 28 tussentijdse herzieningen waarvan 8 verhogingen en 20 verlagingen van de huurprijs.

1.2 KANDIDAAT-HUURDERS

1.2.1 Overzicht

In 2018 waren er 1.939 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2018 hebben 725 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 (deel)gemeente. 2018 was geen jaar van actualisatie.

gemeente	aantal kandidaat-huurders op 31/12/2018	aantal uit gemeente inclusief deelgemeenten op 31/12/2018	aantal uit Vlaanderen exclusief die van gemeente, Wallonie en Brussel op 31/12/2018	aantal uit Brussel op 31/12/2018	aantal uit Wallonie op 31/12/2018
Keerbergen	313	35	269	4	5
Leuven	1421	817	580	19	5
Lubbeek	637	46	580	10	1
Hoegaarden	313	35	275	2	1
Rotselaar	861	70	779	6	6
Tielt-Winge	467	68	393	3	3
Haacht (Wespelaar)	145	3	138	1	3
Tremelo	132	2	128	0	2
Oud-Heverlee	144	20	116	6	2
Begijnendijk	107	24	83	0	0
Aarschot	132	12	119	1	0
Tienen	52	2	50	0	0

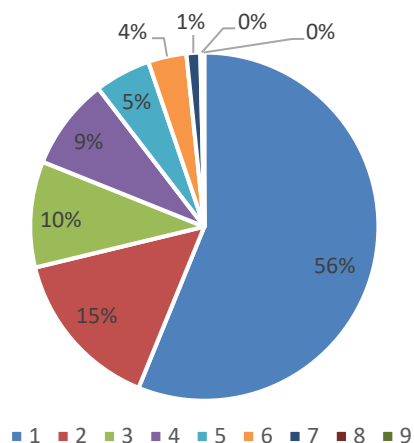
1.2.2 Wachtlijstanalyse

Via onderstaande wachtlijstanalyse wordt het profiel van de kandidaat-huurder en de zittende huurder vergeleken met het bestaande huurpatrimonium. Het toont aan in hoeverre het bestaande huurpatrimonium overeenstemt met het doelpubliek. (gebaseerd op cijfers dd. 31.12.2018)

Overzicht kandidaat-huurders op basis van gezinsgrootte

Om een inschatting te maken van het "ideale" patrimonium voor de kandidaten op de wachtlijst, wordt gekeken naar de gezinsgrootte van de ingeschreven kandidaten.

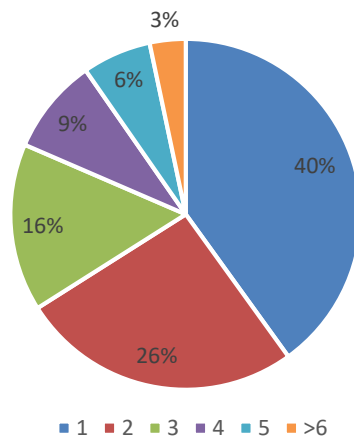
aantal gezinsleden	aantal kandidaten
1	1089
2	292
3	191
4	165
5	101
6	69
7	25
8	5
9	2
	1939



Overzicht zittende huurders op basis van gezinsgrootte

Er wordt gekeken in hoeverre het profiel van de zittende huurders overeenstemt met het bestaande huurpatrimonium.

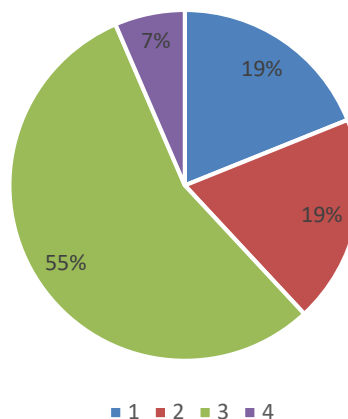
aantal gezinsleden	aantal huurders
1	145
2	94
3	56
4	32
5	23
>6	12



Overzicht van het bestaand huurpatrimonium

Overzicht van het aantal slaapkamers per woning

aantal slaapkamers	aantal woningen
0	1
1	73
2	74
3	214
4	25
	381



1.3 VERHURINGEN

1.3.1 Overzicht toewijzingen

In de loop van 2018 werden 33 huurwoningen toegewezen.

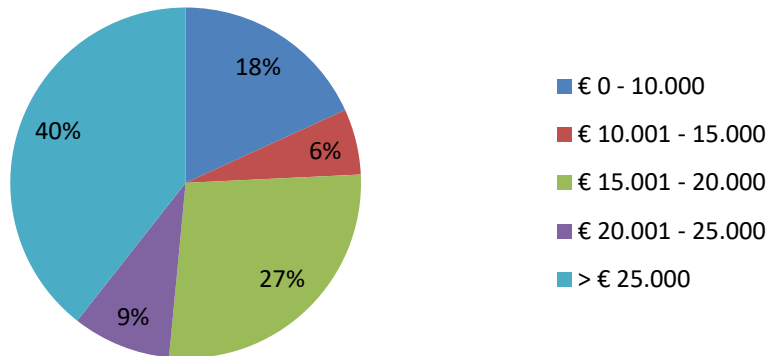
Van deze toewijzingen waren er 5 kandidaat-huurders die de prioriteit laatste 3 tot 6 jaar inwoner binnen de gemeente hadden.

In Keerbergen werden 2 woningen toegewezen met een voorrang van het lokaal toewijzingsreglement (1 kandidaat was 15 tot 20 jaar inwoner van Keerbergen en 1 kandidaat was 5 tot 10 jaar inwoner van Keerbergen).

LIGGING	2017	2018
Begijnendijk - Saffraanberg	0	6 (+2 buiten sociaal huurstelsel)
206Hoegaarden Maagdenblok	0	1
Keerbergen - Vogelzang	2	2
Leuven - Muurkruidstraat/Bulenswijk	1	0
Leuven (Heverlee) - Matadi	0	0
Leuven (Heverlee) - Ter Duin	5	1
Leuven (Heverlee) - Ter Bank	0	2
Leuven (Heverlee) - Ruelenspark	0	0
Leuven (Heverlee) - Naamsesteenweg/Groenstraat	1	0
Leuven (Willesele) – Speltstraat	1	1
Leuven (Heverlee) - Zwaluwenlaan	8	0
Lubbeek - Sint-Maartensdal	0	0
Oud-Heverlee (Sint-Joris-Weert) Overwegstraat	/	8
Rotselaar - Sint-Antoniuswijk	2	0
Wezemaal - Bergenhof	0	0
Tielt-Winge - Wingevelde	4	2
Tielt-Winge - Perkveld	/	8
Tienen - Donystraat	1	0
TOTAAL	17	33

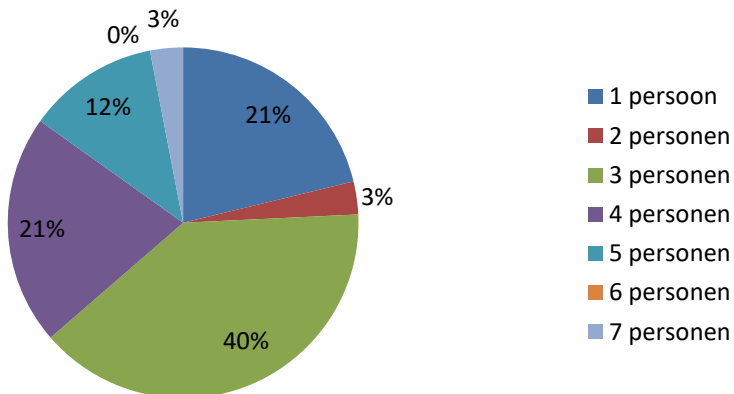
1.3.2 Onderverdeling naar geïndexeerde inkomensklasse

INKOMEN	AANTAL
0 - 10.000 EUR	6
10.001- 15.000 EUR	2
15.001 - 20.000 EUR	9
20.001 - 25.000 EUR	3
> 25.001 EUR	13



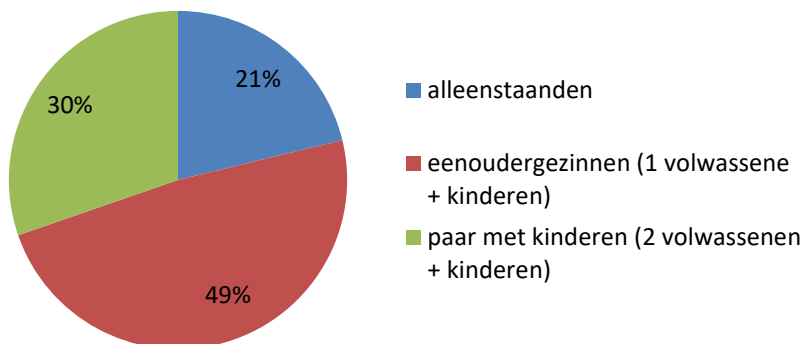
1.3.3 Onderverdeling naar gezinsgrootte

GEZIN BESTAANDE UIT	AANTAL
1 persoon	7
2 personen	1
3 personen	13
4 personen	7
5 personen	4
6 personen	0
7 personen	1



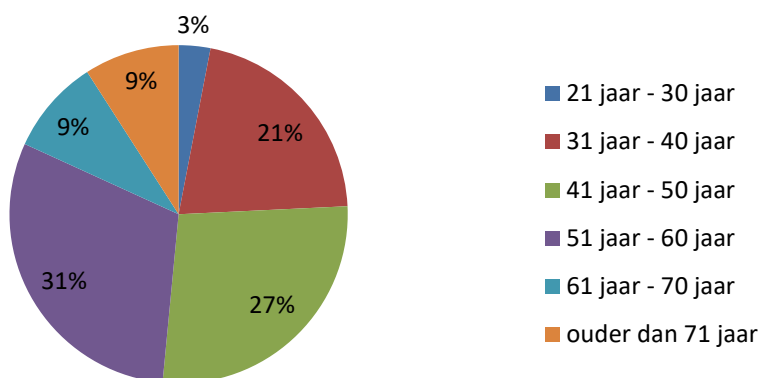
1.3.4 Onderverdeling naar gezinstype

GEZINSTYPE	AANTAL
alleenstaanden	7
eenoudergezinnen (1 volwassene + kinderen)	16
paar met kinderen (2 volwassenen + kinderen)	10



1.3.5 Onderverdeling naar leeftijd van de hoofdhurder

LEEFTIJD	AANTAL
21 jaar - 30 jaar	1
31 jaar - 40 jaar	7
41 jaar - 50 jaar	9
51 jaar - 60 jaar	10
61 jaar - 70 jaar	3
ouder dan 71 jaar	3



2. VERKOOP

2.1 KANDIDAAT-KOPERS

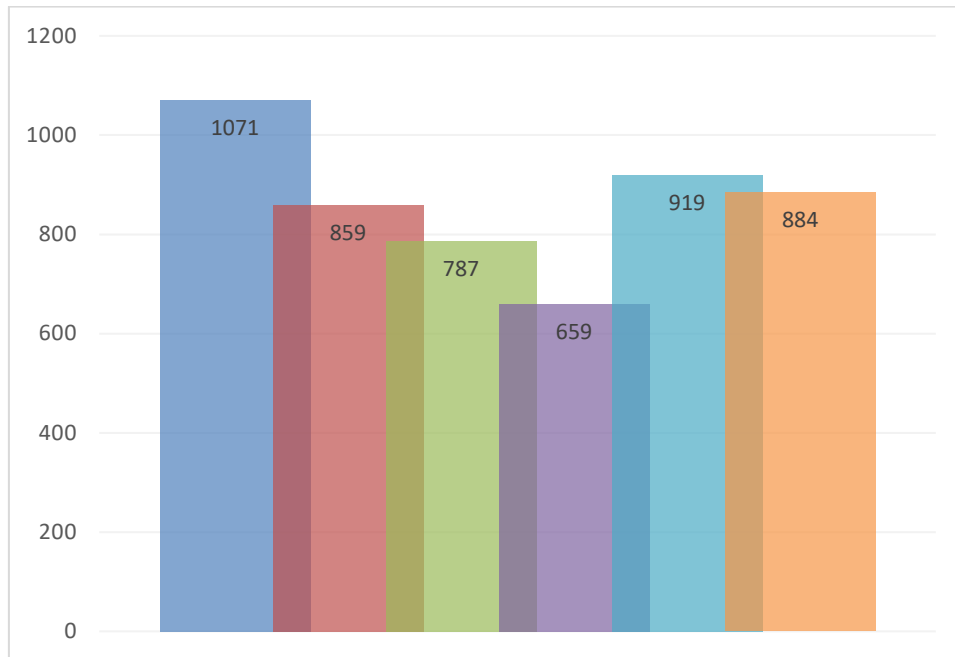
2.1.1 Overzicht

SWaL is gehouden om een inschrijvingsregister te hebben voor het volledig werkgebied. Er is één inschrijvingsregister per gemeente en twee inschrijvingsregisters voor de steden (centrum en deelgemeenten). Het inschrijvingsregister voor de aankoop van een sociale kavel omhelst het volledige werkgebied.

In 2018 waren er 658 kandidaat-kopers ingeschreven. In de loop van 2018 hebben 265 kandidaat-kopers een nieuw aanvraagdossier binnengebracht. Een kandidaat-koper kan zich inschrijven voor meerdere registers, onderstaande tabel is een weergave van het aantal kandidaat-kopers per register. 2018 was geen jaar van actualisatie.

nr	naam register	aantal kandidaat-kopers op 31/12/2018	aantal kandidaat-kopers op 31/12/2017	aantal kandidaat-kopers op 31/12/2016	aantal kandidaat-kopers op 31/12/2015	aantal kandidaat-kopers op 31/12/2014	aantal kandidaat-kopers op 31/12/2013a
1	Aarschot	17	15	14	5	8	5
2	Aarschot deelgemeenten	6	6	5	2	4	3
3	Begijnendijk	28	16	21	12	12	11
4	Bekkevoort	0	0	0	0	1	2
5	Bertem	18	18	18	10	13	13
6	Bierbeek	14	13	15	17	20	19
7	Boortmeerbeek	41	17	10	1	2	3
8	Boutersem	3	3	3	2	3	3
9	Diest	3	3	3	3	4	5
10	Diest deelgemeenten	9	9	8	6	14	32
11	Geetbets	0	0	0	0	0	0
12	Glabbeek	15	8	7	6	8	6
13	Haacht	15	16	22	23	34	47
14	Herent	24	22	19	20	25	34
15	Hoegaarden	2	2	3	3	7	12
16	Holsbeek	2	2	2	1	4	5
17	Huldenberg	2	2	2	1	1	2
18	Keerbergen	6	5	7	6	14	11
19	Kortenaken	0	0	0	0	0	1
20	Kortenberg	86	62	43	34	39	32
21	Landen	0	0	0	0	0	0
22	Leuven	59	56	52	52	64	55
23	Leuven deelgemeenten	328	326	323	312	417	389
24	Linter	3	2	0	0	0	0
25	Lubbeek	152	77	37	27	31	28
26	Oud-Heverlee	31	30	20	18	22	16
27	Rotselaar	63	38	23	6	10	9
28	Scherpenheuvel-Zichem	7	7	7	5	17	12
29	Tervuren	54	33	19	11	12	11

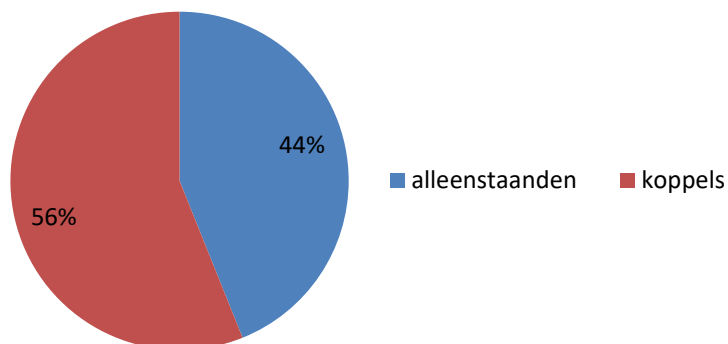
30	Tielt-Winge	46	34	25	13	17	12
31	Tienen	12	11	10	5	8	9
32	Tienen deelgemeenten	1	1	1	1	1	1
33	Tremelo	13	11	53	38	45	37
34	Zoutleeuw	5	7	4	4	18	14
35	Arro Leuven : sociale kavels	6	7	11	15	44	45
		1071	859	787	659	919	884



2.1.2 Wachtlijstanalyse

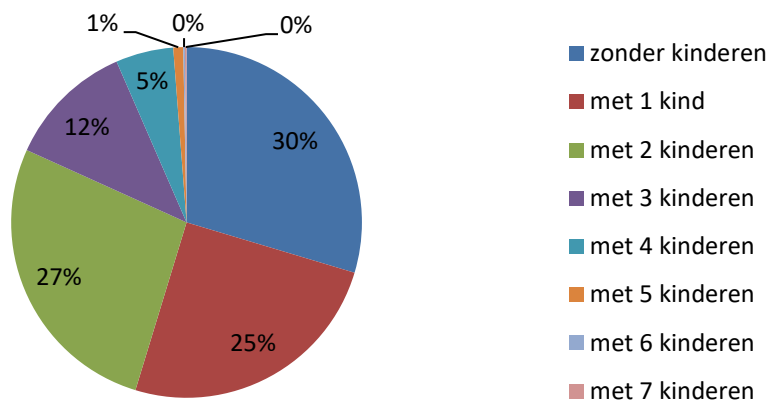
Overzicht kandidaat-kopers op basis van gezinstype

GEZINSTYPE	AANTAL
alleenstaanden	289
gezinnen	369



Overzicht kandidaat-kopers op basis van gezinsgrootte

GEZIN	AANTAL
zonder kinderen	195
met 1 kind	165
met 2 kinderen	178
met 3 kinderen	77
met 4 kinderen	35
met 5 kinderen	6
met 6 kinderen	1
met 7 kinderen	1



2.2 VERKOOP

2.2.1 Verkoop van sociale woningen

In 2018 werden er verspreid over 4 projecten 27 sociale koopwoningen verkocht met een gemiddelde verkoopprijs van 206.310,77 EUR, incl. BTW.

Zoutleeuw - Bungenveld

Reeds op 20 april 2015 ging de voorlopige oplevering van 20 sociale koopwoningen aan het Bungenveld te Zoutleeuw door. Door een conflict tussen aannemer en SWaL over de afwerkingsgraad van de woningen kon er pas in de loop van 2016 gestart worden met de toewijzing.

In 2016 werden 3 woningen verkocht, in 2017 werden 10 woningen verkocht. In 2018 verkochten we 6 woningen.

	TOTAAL	GEMIDDELDE/WONING
Oppervlakte perceel (m2)	2719	453
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	257.465,00	42.910,83
Venale waarde grond	514.930,00	85.821,67
Verkoopprijs woning	887.600,00	147.933,33
Venale waarde woning	976.360,00	162.726,67
BTW	81.168,00	13.528,00
Totale verkoopprijs (incl. BTW)	1.226.233,00	204.372,17

Kessel-Lo – Centrale Werkplaatsen – fase 2

De 21 sociale koopwoningen van fase 2 werden voorlopig opgeleverd op 26 april 2017.
Er werden 18 woningen verkocht in 2017. De overige 3 woningen werden verkocht in 2018.

	TOTAAL	GEMIDDELDE/WONING
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	176.000,00	58.666,67
Venale waarde grond	352.000,00	117.333,33
Verkoopprijs woning (excl. BTW)	393.000,00	131.000,00
Venale waarde woning	432.300,00	144.100,00
BTW	41.890,80	13.963,60
Totale verkoopprijs (incl. BTW)	610.890,80	203.630,27

Tremelo – De Vadderlaan

De voorlopige oplevering van 28 sociale koopwoningen aan De Vadderlaan te Tremelo ging door op 2 mei 2017.
Er werden 19 woningen verkocht in 2017. De overige 9 woningen werden verkocht in 2018.

	TOTAAL	GEMIDDELDE/WONING
Oppervlakte perceel (m2)	3167	352
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	696.206,25	77.356,25
Venale waarde grond	928.275,00	103.141,67
Verkoopprijs woning	1.162.700,00	129.188,89
Venale waarde woning	1.278.970,00	142.107,78
BTW	124.074,57	13.786,06
Totale verkoopprijs (incl. BTW)	1.982.980,82	220.331,20

Tielt-Winge – Perklaan/Glabbeeksesteenweg

De voorlopige oplevering van 8 sociale huurwoningen en 9 sociale koopwoningen aan Glabbeeksesteenweg en Perklaan te Tielt-Winge ging door op 9 december 2017. Alle woningen werden verkocht in de maand juni 2018.

	TOTAAL	GEMIDDELDE/WONING
Oppervlakte perceel (m2)	1696	188
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	498.487,50	55.387,50
Venale waarde grond	664.650,00	73.850,00
Verkoopprijs woning (excl. BTW)	1.143.200,00	127.022,22
Venale waarde woning	1.257.520,00	139.724,44
BTW	108.598,62	12.066,51
Totale verkoopprijs (incl. BTW)	1.750.286,12	194.476,24

2.2.2 Wederinkopen en wederverkopen van sociale woningen

In de loop van 2018 werden geen sociale koopwoningen wederingekocht, maar werd er wel een bedrag van 165.746,54 EUR aan uitredingsvergoeding ontvangen. Er waren bijgevolg ook geen wederverkopen.

2.2.3 Verkoop van sociale huurwoningen

Volgens artikel 43 § 1 van de Vlaamse Wooncode heeft er in 2018 geen zittende huurder het voorkeepsrecht uitgeoefend; In 2018 werden er dus geen sociale huurwoningen verkocht.

Het kooprecht zittende huurder is afgeschaft, maar er is nog een overgangsbepaling tot en met 31 december 2021. Als aan de voorwaarden voldaan is en de huurder heeft interesse, moet de huurder dit voor 31 december 2021 melden aan SWaL.

2.2.4 Verkoop van sociale kavels

Aarschot – O. Vanden Eyndepad

VMSW was eigenaar van 2 sociale kavels aan O. Vanden Eyndepad te Aarschot. Op vraag van VMSW heeft SWaL deze toewijzing op zich genomen via het register 'arro Leuven : sociale kavels'.

	TOTAAL	GEMIDDELDE/KAVEL
Oppervlakte 2 kavels (m2)	592 m2	296 m2
Verkoopprijs	111.350,00	55.675,00
Venale waarde	131.000,00	65.500,00

2.2.5 Verkoop van niet-ruimten

Op 16/2/2018 werd aan 2 aanpalende eigenaars het restperceel in het project Zwaluwenlaan te Heverlee verkocht. De prijs werd bepaald op 18.228,00 EUR. Het perceel had een oppervlakte van 588 m².

3. KREDIETVERLENING – VLAAMSE WOONLENING

3.1 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

3.1.1 Globaal overzicht

	2018		2017		2016		2015	
	Aantal akten	Bedrag	Aantal akten	Bedrag	Aantal akten	Bedrag	Aantal akten	Bedrag
Aankoop met verbetering	13	2.274.595	14	2.747.962	20	3.749.230	22	3.913.915
Nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbetering eigen woning	0	0	0	0	0	0	2	29.240
Overname onverdeelde helft	0	0	0	0	1	92.000	2	147.000
Wederopname	2	21.159	3	25.357	3	25.310	3	29.016
	15	2.295.754	17	2.773.319	24	3.866.540	29	4.119.171

3.1.2 Toegestane individuele verrichtingen naar ligging beleende goed

LIGGING BELEENDE GOED	AANKOOP MET VERBETERING	WEDEROPNAME
Aarschot	1	
Bierbeek	1	
Boortmeerbeek		1
Boutersem	1	
Heist-Op-Den-Berg	1	
Herent	1	
Kortenaken	1	
Kortenberg		1
Landen	1	
Leuven	4	
Tienen	1	
Tremelo	1	
TOTAAL	13	2

3.1.3 Rentevoeten bij de individuele verrichtingen

Alle leningen van 2018 werden afgesloten aan een (vaste) rentevoet van 2,00 %.
De referentierentevoet voor deze lening bedroeg 1,33 %.

3.2 GROEPSBOUWVERRICHTINGEN

3.2.1 Globaal overzicht

	2018		2017		2016		2015	
	Aantal akten	Bedrag	Aantal akten	Bedrag	Aantal akten	Bedrag	Aantal akten	Bedrag
SWaL koopwoningen	26	5.137.409,16	67	12.792.002,93	83	15.103.627,06	60	11.388.919,48
Dijledal koopwoningen	0						4	679.899,06
Cruz koopwoningen	19	2.782.355,65	6	721.754,71				
Wederverkopen			1	190.000,00	1	190.000,00	2	358.000,00
	45	7.919.764,81	74	13.703.757,64	84	15.293.627,06	66	12.426.818,54

3.2.2 Toegestane groepsbouwverrichtingen naar ligging beleende goed

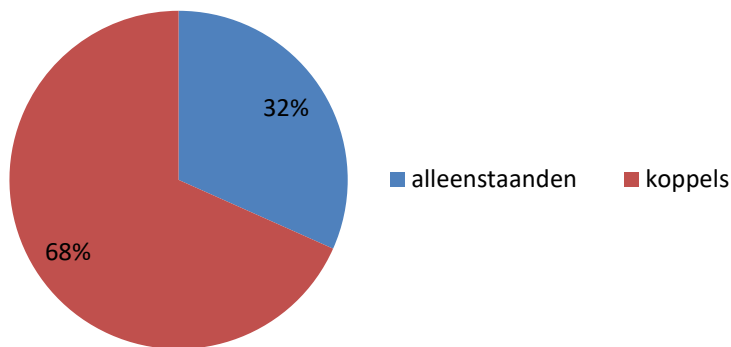
LIGGING BELEENDE GOED	SWaL koopwoningen	Cruz koopwoningen
Tielt-Winge	9	
Tienen		14
Tremelo	6	
TOTAAL	15	14

3.3 PROFIEL ONTLEENERS

Er werden 60 akten verleden in 2018.

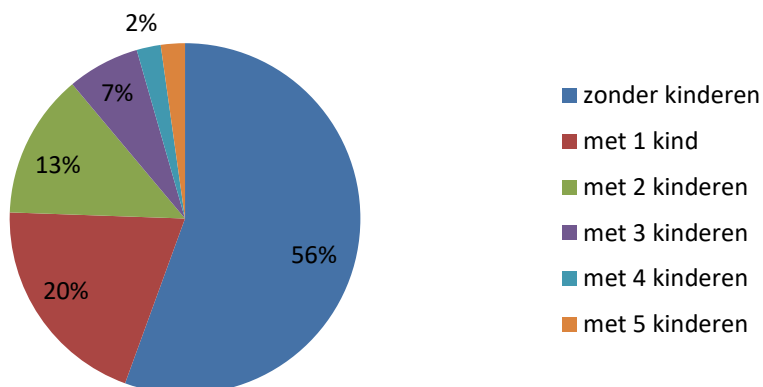
Overzicht alle ontleners op basis van profiel koper

GEZINSTYPE	AANTAL
alleenstaanden	19
koppels	41



Overzicht ontleners van groepsbouwverrichtingen (koopwoningen) op basis van gezinsgrootte

GEZIN	AANTAL
zonder kinderen	25
met 1 kind	9
met 2 kinderen	6
met 3 kinderen	3
met 4 kinderen	1
met 5 kinderen	1



Team WOONCOACH

Wat doet team wooncoach?

Het team wooncoach begeleidt de huurders van SWaL op alle vlakken: zowel technisch, administratief als sociaal. De huurder heeft één aanspreekpunt binnen SWaL. Dit aanspreekpunt zorgt ervoor dat de huurder de juiste informatie ontvangt, hetzij door zelf de vraag te beantwoorden, hetzij door de vraag gericht door te geven. De individuele begeleiding van de huurder staat voorop, met aandacht voor een overzichtelijk gebouwenbeheer en samenlevingsopbouw in de wijken van SWaL.

1. GEBOUWENBEHEER

1.1 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

1.1.1 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 melding van een huurder
- ten gevolge van een technische melding 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 ...

1.1.2 Het preventief onderhoud en herstellingen

1.1.2.1 Centrale verwarming en warmwatertoestellen

Het onderhoud van de centrale verwarming wordt uitgevoerd door Cofely Services NV.

Bij een defect aan de verwarmingsketel dienen de huurders rechtstreeks contact op te nemen met Cofely Services NV. In geval van een defect aan de verwarmingsketel waardoor er geen verwarming en/of geen warm water is buiten de kantooruren of in het weekend kan de huurder terecht bij de wachtdienst.

Cofely Services NV voert daarnaast ook herstellingen uit aan de sanitaire installatie.

Indien de huurders een sanitair defect hebben, dienen ze eerst SWaL te contacteren.

Als de herstelling ten laste is van SWaL zal deze worden uitgevoerd door de firma Cofely Services. Als de herstelling ten laste is van de huurder kan de huurder vragen om deze herstelling tegen betaling te laten uitvoeren door de firma Cofely Services.

Sinds 1 januari 2018 heeft SWaL 8 huurappartementen te Begijnendijk in het beheer van het OCMW Begijnendijk. Cofely Services NV zal hier ook het nodige onderhoud uitvoeren.

1.1.2.2 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.

1.1.2.3 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 huurders zelf.

1.1.3 Mutatieonderhoud en herstellingen (ten gevolge van verhuis)

Bij verhuis van huurders wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt. Op dat ogenblik worden eventuele gebreken in de woning door een medewerker van SWaL samen met de vertrekkende huurder vastgesteld.

Om het vertrek zo vlot mogelijk te laten verlopen en om te vermijden dat er onnodige herstellingen dienen te worden uitgevoerd door een techniekdoet SWaL preplaatsbeschrijvingen ter voorbereiding van de definitieve plaatsbeschrijving.

Na het ontvangst van de huuropzeg wordt er met de huurder een afspraak gemaakt voor een preplaatsbeschrijving. Een medewerker van SWaL brengt dan een bezoek aan de woning om de vertrekkende huurder eventueel te kunnen wijzen op de punten die nog dienen hersteld te worden alvorens de definitieve plaatsbeschrijving plaatsvindt. Het gaat vaak over punten die de huurder zelf gemakkelijk kan herstellen en zo kan SWaL een verrekening via de huurwaarborg voorkomen. Daarnaast heeft SWaL ook een beter zicht op de staat van de woning en kan een eventuele verhuring worden uitgesteld omdat er bijvoorbeeld grotere herstellingen of renovatiewerken dienen te worden uitgevoerd.

1.1.4 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.

Deze planning werd in 2018 ook doorgegeven aan de VMSW in de tool "Woningkenmerken". Verwacht wordt dat op basis van deze input budgettering en programmatie door de VMSW zal worden opgevolgd.

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

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

In 2018 werden er 7 opritten hersteld te Rotselaar.

Daarnaast werd er 1 woning totaal gerenoveerd (J. Florquinlaan 16), alle vloeren, binnendeuren, aanvoerleidingen, keukens en badkamer werden gerenoveerd met het raamcontract.

Het project voor de totaalrenovatie van keukens in de wijk Terbank werd opgestart en toegewezen aan aannemer R. Poels uit Halen. De start van de werken is voorzien begin 2019. In deze totaalrenovatie worden leidingen, vloeren, faience, binnendeuren van de keukens en de bergingen gerenoveerd.

1.2 MELDINGEN

Indien een huurder een probleem heeft, kan hij dit met 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 2018 werden er 256 gegronde meldingen genoteerd voor herstelling.

1.3 VERZEKERINGEN

In 2018 werden er 6 schadedossier opgesteld.
De geleden schade betrof glasbraak.
SWaL bleef in 2018 gespaard van grote schade.

2. VERHUUR

2.1 HUURPATRIMONIUM

2.1.1 Ligging

LIGGING	JAAR EERSTE VERHURING	AANTAL WOONEENHEDEN OP 31/12/18
Begijnendijk - Safraanberg	2018	6 (+2 buiten sociaal huurstelsel)
Hoegaarden - Maagdenblok	2010	10
Keerbergen - Vogelzang	1979/1990/1992/2000	47
Leuven - Muurkruidstraat/Bulenswijk	1996	6
Leuven (Heverlee) - Matadi	1925	4
Leuven (Heverlee) - Ter Duin	1966/1972	28
Leuven (Heverlee) - Ter Bank	1984	68
Leuven (Heverlee) - Ruelenspark	1966	34
Leuven (Heverlee) - Naamsesteenweg/Groenstraat	2006/2007	13
Leuven (Wilsele) - Speltstraat	2015	11
Leuven (Heverlee) - Zwaluwenlaan	2016	8
Lubbeek - Sint-Maartensdal	1965	9
Oud-Heverlee (Sint-Joris-Weert) - Overwegstraat	2018	8
Rotselaar - Sint-Antoniuswijk	1979/2001/2003	68
Rotselaar (Wezemaal) - Bergenhof	1965	6
Tielt-Winge - Wingevelde	1974/1982/1983	44
Tielt-Winge (Sint-Joris-Winge) - Perkveld	2018	8
Tienen - Donystraat	2017	1
TOTAAL		379 (+2 buiten sociaal huurstelsel)

In het project Safraanberg te Begijnendijk worden er voorlopig 2 woningen buiten sociaal huurstelsel verhuurd. Bij een huurderswissel zullen deze woningen toegewezen worden volgens het kaderbesluit sociale huur en zullen deze woningen verhuurd worden onder het sociaal huurstelsel.

2.1.2 Type

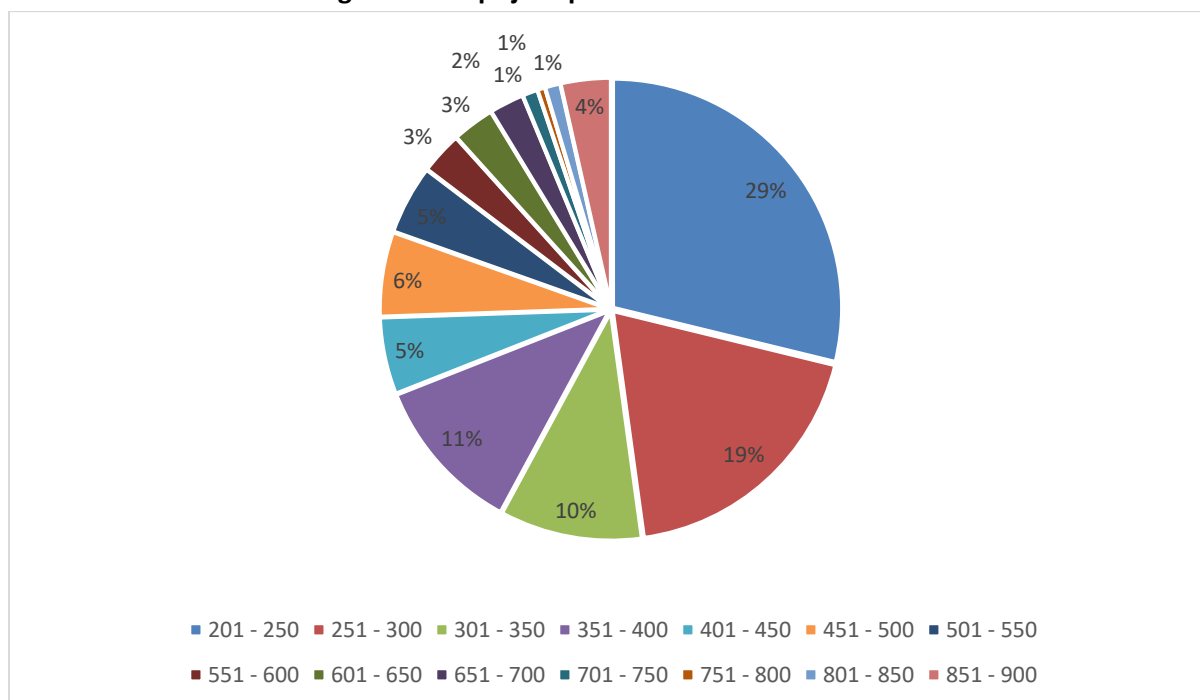
GEMEENTE	APPARTEMENT			EENGEZINSWONING				
	1SLPK	2SLPK	3SLPK	1SLPK	2SLPK	3SLPK	4SLPK	5SLPK
Begijnendijk		3 (+1)	3 (+1)					
Hoegaarden	5		5					
Keerbergen					23	18	6	
Leuven	6	12	1	34		106	12	1
Lubbeek						4		5
Rotselaar				27	26	20	1	
Oud-Heverlee						8		
Tielt-Winge					2	48	2	
Tienen			1					
TOTAAL	11	13 (+1)	8 (+1)	61	53	206	21	6

2.1.3 Leegstand

LIGGING	AANTAL MAANDEN	REDEN	GEÏNDEXEERDE BASISHUUR 2018 (EUR)	TOTAAL 2018 (EUR)
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 27	12	Vervangingsbouw	564,00	6.768,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 14	12	Vervangingsbouw	564,00	6.768,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 22	12	Vervangingsbouw	564,00	6.768,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 29	12	Vervangingsbouw	564,00	6.768,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 30	12	Vervangingsbouw	564,00	6.768,00
Leuven(Heverlee) - E. Ruelenspark 31	12	Vervangingsbouw	564,00	6.768,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 32	12	Vervangingsbouw	564,00	6.768,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 33	12	Vervangingsbouw	564,00	6.768,00
Leuven(Heverlee) - E. Ruelenspark 10	12	Vervangingsbouw	564,00	6.768,00
Leuven(Heverlee) - E. Ruelenspark 25	12	Vervangingsbouw	564,00	6.768,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 15	12	Vervangingsbouw	564,00	6.768,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 11	12	Vervangingsbouw	564,00	6.768,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 3	12	Vervangingsbouw	564,00	6.768,00
Leuven(Heverlee) – J. Florquinlaan 16	9	Structureel	851,00	7.659,00
Leuven(Heverlee) – R. Veremans 2	9	Overlijden	851,00	7.659,00
Keerbergen – Ringmusweg 7	6	Structureel	841,00	5.046,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 5	4	Vervangingsbouw	564,00	2.256,00
Leuven (Heverlee) – Naamssesteenweg 119 bus 0001	3	Leegstand	939,00	2.817,00
Keerbergen – Vogelzang 3	3	Leegstand	806,00	2.418,00
Tielt-Winge – Wingevelde 31	3	Leegstand	667,00	2.001,00
Leuven(Heverlee) – Duinberglaan 56	2	Leegstand	853,00	1.706,00
Keerbergen – Vogelzang 61	2	Leegstand	849,00	1.698,00
Keerbergen – Ringmusweg 5	1	Overlijden	840,00	840,00
Hoegaarden – Maagdenblokstraat 15 bus 1	1	Leegstand	875,00	875,00
Tielt-Winge – Wingevelde 5	1	Leegstand	667,00	667,00
Totaal				123.626,00

Het huurverlies voor leegstaande woningen bedroeg 28.874,00 EUR en voor te renoveren woningen 94.752,00 EUR.

2.1.4 Onderverdeling naar huurprijzen per maand



2.1.5 Huuropbrengsten

HUROPBRENGSTEN (€)	2017 (341 verhuurde woningen)	2018 (381 verhuurde woningen)
Basishuurprijs woningen	3.250.032,00	3.447.896,96
Begrenzing basishuur & minimale huur	-36.459,44	-32.952,82
Patrimoniumkorting	-23.956,00	-23.968,00
Garages	0,00	0,00
Verhoging gezinsinkomen	0,00	0,00
Verlaging gezinsinkomen	-1.587.328,06	-1.703.446,89
Huurverlies leegstaande woningen/garages	0,00	0,00
Huurverlies renovatie	0,00	0,00
Gezinskorting	-72.396,00	-83.619,00
TOTAAL	1.529.892,50	1.603.910,25
GEMIDDELDE HUURPRIJS/WONING/MAAND	373,87	350,81

2.2 HUURACHTERSTALLEN

2.2.1 Overzicht 2018

Datum	Huurachterstal zittende huurders	Verschil	% tov de geraamde reële huur	Huurachterstal vertrokken huurders	Huurachterstal vertrokken + zittende huurders	Huur/maand
31/12/2017	€ 10 158,27€	-	0,65	€ 292,87	€ 10.451,14	€ 130 610,18
31/01/2018	€ 11 276,96	1 118,69	0,69	€ 967,59	€ 12 244,55	€ 136 384,87
28/02/2018	€ 11 990,76	713,80	0,72	€ 292,87	€ 12 283,63	€ 138 152,84
31/03/2018	€ 13 513,28	- 1 522,52	0,80	€ 292,87	€ 13 806,15	€ 140 847,48
30/04/2018	€ 12 743,07	- 770,21	0,75	€ 292,87	€ 13 035,94	€ 141 181,82
31/05/2018	€ 8 953,09	- 3 789,98	0,53	€ 936,35	€ 9 889,44	€ 141 318,19
30/06/2018	€ 9 904,77	951,68	0,59	€ 936,35	€ 10 841,12	€ 140 650,37
31/07/2018	€ 9 949,91	45,14	0,59	€ 293,66	€ 10 243,57	€ 140 838,95
31/08/2018	€ 12 730,42	2 780,51	0,75	€ 293,66	€ 13 024,08	€ 141 631,64
30/09/2018	€ 16 565,01	3 834,59	0,98	€ 293,66	€ 16 858,67	€ 140 821,95
31/10/2018	€ 14 120,81	- 2 444,20	0,84	€ 3 942,10	€ 18 062,91	€ 140 611,52
30/11/2018	€ 13 757,79	- 363,02	0,82	€ 3 942,10	€ 17 699,89	€ 140 611,52
31/12/2018	€ 13 513,44	- 244,35	0,80	€ 3 942,10	€ 17 455,54	€ 140 141,51

2.2.2 Procedure huurachterstallen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Dossiers huurachterstallen

Er werden in de loop van 2018 door SWaL 84 eerste aanmaningsbrieven, 27 tweede aanmaningsbrieven en 13 derde aanmaningsbrieven verstuurd.

Eind 2018 zijn er 3 dossiers lopende bij de advocaat en/of het vredegerecht voor verdere behandeling.

GEWONE ACHTERSTAL	ZITTENDE HUURDER	43 dossiers	€ 12.272,67
	VERTROKKEN HUURDER	4 dossiers	€ 3.942,10
COLLECTIEVE SCHULDENREGELING	ZITTENDE HUURDER	1 dossier	€ 892,37
	VERTROKKEN HUURDER	1 dossier	€ 348,40
TOTAAL		49 dossiers	€ 17.455,54

3. SOCIALE WERKING

In 2018 werd het opzet van 2017 verder opgevolgd en werd er binnen de sociale werking verder ingezet op huisbezoeken en de uitbreiding van het netwerk en samenwerking met andere organisaties.

Er was overleg met CAW Oost-Brabant. De noden vanuit SWaL en vanuit het CAW werden in kaart gebracht alsook mogelijke samenwerkingen in de toekomst. Belangrijke aandachtspunten:

- Het CAW Oost-Brabant beschikt niet over eigen woningen
- Het CAW beschikt nu over een zeer handige online doorverwijstool voor professionals. SWaL kan deze tool gebruiken als bv. bij een huisbezoek wordt gemerkt dat de huurder nood zou kunnen hebben aan begeleiding op het vlak van wonen, het opvoeden van kinderen, financiële problemen, onderhoud van de woning, ... Er mag enkel doorverwezen worden met het akkoord van de huurder.

3.1 HUISBEZOeken

In 2018 ontvingen ongeveer 120 huurders een huisbezoek. Een deel van deze huisbezoeken hadden als doel om samen met de huurders de huurdersgids te overlopen en eventuele vragen te beantwoorden en bezorgdheden te bespreken. Verder dienden een deel van deze huisbezoeken om te bekijken hoe de afspraken i.v.m. hygiëne en onderhoud worden opgevolgd.

De huurders van de nieuwe wijk Perkveld te Tielt-Winge ontvingen bij de intredende plaatsbeschrijving de huurdersgids. Tijdens een huisbezoek in november werden eventuele onduidelijkheden in de huurdersgids in detail besproken, werd gepolst naar de eerste ervaringen in de nieuwe woning en werden kleine mankementen in de woningen genoteerd en doorgegeven aan de aannemer.

Naast geplande huisbezoeken, waren er een heel aantal ad hoc bezoeken ten gevolge van meldingen van de huurders.

De bewoners waarbij in 2017 hygiëne en onderhoud van woning en tuin niet voldoende verbeterd bleken, kregen opnieuw bezoek in 2018. Dit was het geval bij een 14-tal huurders. De overige dossiers worden opgevolgd en deze huurders zullen in 2019 opnieuw bezoek krijgen.

3.1.1 Huurderskrantje

In 2018 werd in de zomer een huurderskrantje gepubliceerd. Met dit huurderskrantje worden huurders geïnformeerd over belangrijke wijzigingen binnen de sociale huurwetgeving, nieuws over SWaL, leuke weetjes en handige tips. Huurders ontvangen via de post een papieren versie. De digitale versie is terug te vinden op de website. Het tweede huurderskrantje, dat normaal in december wordt verstuurd, werd uitgesteld naar 2019. Eind 2018 werd gebrainstormd over hoe het huurderskrantje nog attractiever kan worden en o.a. het voorstellen van bouwprojecten in uitvoering van SWaL, werd toegevoegd aan de lijst met mogelijke topics.

3.1.2 Leefbaarheid in de wijken

Op 25/8/2018 vond het eerste buurtfeest van Speltstraat/Roeselbergdal/Vergezichtlaan plaats. Het buurtfeest situeerde zich vooral op en rond het pleintje van de Speltstraat, waar de sociale woningen van SWaL gesitueerd zijn. Het deed SWaL plezier dat enkele van haar eigen huurders initiatiefnemer waren voor dit buurtfeest.

Mensen konden genieten van een drankje en gebak. Iedereen mocht ook een eigen picknick meebrengen aangezien het hoofddoel van dit buurtfeest was om de mogelijkheid te creëren bij te praten en elkaar beter te leren kennen. Aangezien SWaL dit soort initiatieven alleen maar kan toejuichen, werd het feest financieel

ondersteund vanuit SWaL en werd hierbij ook de procedure voor ondersteuning van buurtinitiatieven meteen op punt gezet.

3.1.3 Sociale meldingen (burengeschil)

Regelmatig komen er bij SWaL meldingen binnen over burenruzies en burenhinder in allerlei vormen. Aan dit soort meldingen wordt belang gehecht en wordt actief naar een oplossing gezocht. In 2018 werden 14 meldingen gedaan bij SWaL. Het ging in vele gevallen om geluidsoverlast, geurhinder en een enkel geval van pesterijen. In dit soort situaties werd telefonisch contact opgenomen met de huurder die de melding deed en werd hen gevraagd of de persoon over wie de klacht gaat gecontacteerd mocht worden en of mocht vermeld worden van wie de melding kwam. Aan de betrokken partijen wordt steeds aangeraden om rustig en beleefd te blijven en werd hen gevraagd om te proberen rekening met mekaar te houden. Indien mogelijk werd aangeraden om het gesprek met mekaar aan te gaan. Aangezien dit soms niet mogelijk is, werd in 1 geval doorverwezen naar burenbemiddeling en werd in een ander geval de wijkagent op de hoogte gebracht.

Er waren ook 3 aangiftes van mogelijke domiciliefraude. Deze werden streng opgevolgd, aangezien het hier gaat om het niet nakomen van de huurdersverplichtingen. In 2 gevallen bleek het om vals alarm te gaan. In het derde geval, vroeg de huurster uiteindelijk de bijwoning van haar vriend aan.

3.2 KLACHTENBEHANDELING (conform het klachtendecreet)

In 2018 werden er 4 klachten geregistreerd conform het klachtendecreet (decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen).

De klachten hadden betrekking op volgende thema's:

- Boom die zonlicht wegneemt (voor o.a. zonnepanelen) van buurvrouw van één van onze woningen
- Slecht onderhoud van begroeiing aanpalende grond van SWaL
- Kandidaat huurder vraagt schrapping 'weigering aangeboden woning' aan om haar huurpremie terug te krijgen
- Klacht van syndicus met betrekking tot mankementen aan verkochte appartementen

Team PROJECTEN

Wat doet team projecten?

Het team projecten volgt alle bouwprojecten op van ontwerp tot oplevering. Het team draagt bovendien de eindverantwoordelijkheid voor de finale oplevering van de bouwprojecten.

1. BOUWACTIVITEITEN

1.1 NIEUWBOUWPROJECTEN

1.1.1 Overzicht

	REEDS GEREALISEERD			IN VOORBEREIDING		
	HUUR	KOOP	KAVELS	HUUR	KOOP	KAVELS
Aarschot		128		12		
Begijnendijk		40	53	59	14	
Bekkevoort		3				
Bertem		33				
Bierbeek		42				
Boortmeerbeek		167		103	10	
Boutersem						
Diest		60				
Geetbets						
Glabbeek				52		
Haacht		165		8		
Herent		105				
Hoegaarden	10	94	18	17		
Holsbeek						
Huldenberg						
Keerbergen	47	18	29	34		
Kortenaken		29				
Kortenberg		18		60	42	30
Landen		143				
Leuven	172	1005	26	86		
Lubbeek	9	125		94	22	
Oud-Heverlee	8			22		
Rotselaar	74	107	3	135	12	
Scherpenheuvel-Zichem		84	68			
Tervuren		190		36	9	
Tielt-Winge	52	118		52	39	
Tienen	1	236			25	
Tremelo		110	106	40		
Zoutleeuw		20			20	
TOTAAL	373	3040	303	810	193	0

1.1.2 Schaalvergroting

Het bestuur van SWaL besliste in 2017 om de uitdaging aan te gaan om tegen 2024 eigenstandig de minimumschaalgrootte van 1.000 huurwoningen te behalen door zelf sociale huurwoningen te bouwen en/of sociale huurwoningen in beheer te nemen van andere SHM's, gemeenten, OCMW,

Op 28/12/2017 werd vervolgens de aanvraag tot uitstel voor de vervulling van de erkenningsvoorwaarde ingediend bij de Vlaamse Regering.

Volgende planning werd vooropgesteld om de schaalvergroting te realiseren waarbij een huurwoning in de schaalgrootte wordt ingerekend op het ogenblik dat deze opgenomen is in de kortetermijnplanning van VMSW.

Totaal effectief geplande aantal sociale huurwoningen op kortetermijnplanning op 1/1/2024:	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	493	709	883	963	1045	1124

Eind 2018 heeft SWaL 469 huurwoningen effectief gepland om de kortetermijnplanning.

In functie van het bouwtempo dat nodig is om de schaalvergroting te realiseren, werd beslist voortaan als volgt te werken:

- aanstellen van een bouwteam voor nieuwbouwprojecten zonder infrastructuurwerken dat instaat voor de studie architectuur, stabiliteit, technieken en de EPB-verslaggeving
- aanstellen van een projectteam voor nieuwbouwprojecten met infrastructuurwerken dat instaat voor de studie architectuur, stabiliteit, technieken en de EPB-verslaggeving en de studie infrastructuur, zo zal SWaL voortaan zelf opdrachtgever zijn van de infrastructuurwerken en niet meer VMSW
- SWaL als opdrachtgever van de infrastructuur (en niet meer VMSW)
- 20/80 verhouding huur/koop

1.1.3 Aarschot – Roodhuisberg

stand van zaken	vergund
bouwprogramma	12 huur
bouwteam	2DVW
planning start der bouwwerken	2019

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

1.1.4 Begijnendijk – Everbeur

stand van zaken	schetsontwerp
voorlopig bouwprogramma	59 huur + 14 koop
bouwteam	GDesign (voorheen GVE)
planning start der bouwwerken	2021

In 2018 werd het contract met ontwerper GVE herwerkt tot een overeenkomst met het bouwteam GDesign (= zelfde bureel aangevuld met studie burelen en EPB verslaggever).

De complexiteit van de waterhuishouding op het terrein waardoor bijkomend onderzoek en overleg met betrokken partijen zorgde voor een vertraging.

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

1.1.5 Boortmeerbeek – Sijjeslaan

stand van zaken	schetsontwerp
partners	Familie Torfs (Boortmeerbeek)
voorlopig bouwprogramma	34 huur + 10 koop
bouwteam	Gdesigngroup (Aarschot) (vroegere GVE)
planning start der werken	2021

In 2018 werd het contract met ontwerper GVE herwerkt tot een overeenkomst met het bouwteam GDesign (= zelfde bureau aangevuld met studieburelen en EPB verslaggever).
Projectontwikkelaar Gimmo betwist de eigendomstitel van het perceel waarlangs het perceel wordt ontsloten. Er wordt onderzocht of een samenwerking mogelijk is met projectontwikkelaar Gimmo zodat het project verder kan zonder juridische stappen met vertraging tot gevolg.

1.1.6 Boortmeerbeek – Floréal

stand van zaken	aanstellen projectteam
voorlopig bouwprogramma	35 huur + infrastructuur
projectteam	nog niet gekend
planning start der werken	2020

In 2018 werd de site 'camping Floreal' aangekocht en werd de camping in beheer genomen door SWaL in afwachting van de realisatie van een nieuw sociaal woonproject op de site.
De site omvat 47 campingpercelen waarvan er een deel privaat verhuurd worden en bewoond worden en deel niet meer bewoond wordt. Op de percelen staan constructies/caravans/chalets die in eigendom zijn van de huurders zelf, maar grotendeels in slechte staat zijn en waar er een nood aan herhuisvesting is van de bewoners. De huidige gemeenschappelijke infrastructuur op de campingsite is tevens in slechte staat en dient heraangelegd te worden.
De bewoners van de camping die in aanmerking komen voor sociale huisvesting zullen herhuisvest worden in het nieuwe project op de site door het lokaal toewijzingsreglement dat de gemeente zal opmaken. De andere krijgen een opzeg.
De bewoners zullen tijdens de realisatie van het project op de site blijven wonen aangezien tijdelijke herhuisvesting niet haalbaar is. Het project zal in die zin worden gefaseerd waarbij de bewoners tevens gefaseerd zullen geherhuisvest worden naar de nieuwe woningen op de site.

Dit project wordt ondersteund door de provincie Vlaams-Brabant met een subsidie ten bedrage van 750.000,00 EUR.

1.1.7 Boortmeerbeek – Transitiewoningen

stand van zaken	aanstellen Design&Built team
bouwprogramma	3 verplaatsbare transitiewoningen
partners	SHM Woonpunt Zennevallei – APB Vlabinvest – Provincie
D&B team	nog niet gekend
planning start der werken	2020

Elke sociale huisvestingsmaatschappij wordt geconfronteerd met de uitdaging van de renovaties en/of vervangingsbouw. Bij deze woonoplossingen hoort ook herhuisvesting van de zittende huurders. Ook voor sociale huurders geldt dat ze baat hebben bij een sterk sociaal weefsel. Een herhuisvesting kan dit sociaal weefsel en de diverse vormen van informele zorg en het dagelijks deelnemen aan de samenleving (inclusie) onder druk zetten, bemoeilijken of zelfs onmogelijk maken. Dit is nefast voor de sociale huurder, maar

eveneens voor de sociale verhuurder en evenzeer voor de samenleving in zijn geheel. Minstens om die redenen probeert elke sociale huisvestingsmaatschappij haar huurders zoveel mogelijk te herhuisvesten in de buurt. Dit is echter geen evidentie en stoot op veel praktische problemen.

Om die reden hebben SWaL en Woonpunt Zennevallei, verder afgekort als WPZ, de krachten gebundeld voor een pilootproject. Beide partners bouwen voort op het werk van de Provincie Vlaams-Brabant en haar baanbrekende werk op het vlak van kleinschalig wonen en verplaatsbare units.

SWaL en WPZ hebben tot doel om mits de nodige middelen ter financiering van de studiekosten transitiewoningen te voorzien. Met dit pilootproject willen SWaL en WPZ haar zittende huurders bij een renovatie en/of vervangingsbouw versterken door ze in staat te stellen om in hun vertrouwde woonomgeving te blijven wonen. De woning wijzigt tijdelijk, maar de huurder kan in de gekende en vertrouwde woonomgeving blijven wonen.

In eerste instantie wensen SWaL en WPZ gezamenlijk 3 transitiewoningen te verwerven. Deze transitiewoningen zijn tussen 50m² en 80m² groot en voldoen zoals hierboven gesteld aan de hedendaagse wooncomfortnormen. Daarvoor willen beide partners een marktbevraging doen voor 'transitiewoningen'.

Daarbij laten de partners zich leiden door de kwaliteitsnormen in de Vlaamse Wooncode.

Deze transitiewoningen worden ingezet om huurders tijdelijk te herhuisvesten terwijl hun oorspronkelijke woning gerenoveerd wordt of een nieuw leven krijgt in een vervangingsbouw. Dit biedt de kans aan de huurders om in de buurt te blijven wonen en baat te hebben bij het sociaal weefsel dat men daar opgebouwd heeft. SWaL en WPZ hopen op die manier ook de huurdersparticipatie te verhogen.

De 3 transitiewoningen zullen eerst ingezet worden door SWaL voor de tijdelijke herhuisvesting van de bewoners op camping Floreal tijdens de realisatie van het nieuwe project op de site. Daarna zullen deze transitiewoningen worden ingezet door WPZ in kader van hun renovatieplanning.

Voor de realisatie van dit pilootproject werd een aanvraag tot subsidiëring ingediend bij Provincie Vlaams-Brabant/APB Vlabinvest.

1.1.8 Diest – Molenstede/Diesterestraat

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

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

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

1.1.9 Glabbeek – De Melkroos

stand van zaken	grondverwerving + schetsontwerp
bouwprogramma	22 huur
bouwteam	BOB361 (Brussel)
planning start der bouwwerken	2021

Het woonproject is gelegen in het centrum van Glabbeek. De verwerving van de gronden bevindt zich in een eindfase.

Voor de percelen grenzend aan de Grotestraat kon geen overeenkomst inzake verwerving bekomen worden. Het project werd bijgevolg bijgestuurd en verkleind tot de zone achter het gemeentehuis.

1.1.10 Glabbeek – CBO Baekveld

stand van zaken	CBO fase 2 afgerond: goedgekeurd voorontwerp
bouwprogramma	30 uur
initiatiefnemer	Cosimco nv
planning start der bouwwerken	2020

1.1.11 Haacht – Nuytsstraat

stand van zaken	aanbesteding
bouwprogramma	8 uur
bouwteam	HASA architecten
planning start der bouwwerken	2019

1.1.12 Hoegaarden – Residentie DAS (Brouwerij Loriers)

stand van zaken	omgevingsvergunning in aanvraag
bouwprogramma	17 uur
bouwteam	KPW architecten
planning start der bouwwerken	2019

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

1.1.13 Keerbergen – De Zandjan

stand van zaken	grondverwerving
bouwprogramma	31 uur
bouwteam	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	2022

1.1.14 Keerbergen – Knollebol

stand van zaken	grondverwerving
bouwprogramma	3 uur
bouwteam	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	2020

Het betreft hier een pand van de gemeente, dat dienst deed als jeugdatelier 'Knollebol, op de hoek van de Putsebaan en de Bakestraat, tussen het centrum van Keerbergen en het project de Zandjan. Er kunnen hier 3 wooneenheden gerealiseerd worden binnen her RUP 'Hart van Keerbergen'.

1.1.15 Kortenberg – Hof van Sint Elisabeth

stand van zaken	werken gegund
bouwprogramma	12 koop
bouwteam	A2D-architects (Tervuren)
planning start der bouwwerken	2019

De werken werden in de zomer van 2018 aanbesteed en gegund op 21/12/2018.

De start van de werken is voorzien begin 2019.

Bij de gunning dient nog een kanttekening gemaakt te worden. Het aanbestedingsbedrag oversteeg zowel het plafond van de infrastructuur als dat van de woningbouw. Voor de woning bouw kon dit gecounterd worden door het niet uitvoeren van een aantal opties.

Voor de infrastructuur heeft de budgetverhoging van de minister voor de infrastructuur niet voldoende fondsen kunnen leveren, om de hoge aanbestedingsprijs te dekken. SWaL heeft bijgevolg een deel van de infrastructuur ten laste genomen om het project niet te hypothekeren en de koopwoningen te kunnen bouwen.

1.1.16 Kortenberg – Kortenberg West

stand van zaken	aanstellen projectteam
bouwprogramma	30 sociale huur + 30 huur Vlabinvest + 30 koop Vlabinvest + 30 kavels Vlabinvest + infrastructuur
partner	APB Vlabinvest
projectteam	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	2022

APB Vlabinvest is eigenaar van de gronden in dit project en SWaL treedt op als opdrachtgever van de bouw van de woningen en aanleg infrastructuur .

In dit project werd op vraag van en in samenwerking met de gemeente een participatietraject opgestart.

1.1.17 Leuven (Kessel-Lo) – Vlierbeekveld

stand van zaken	vergund
bouwprogramma	38 huur
bouwteam	T'Jonck-Nilis (Leuven)
planning start der bouwwerken	2019

1.1.18 Leuven (Heverlee) – E. Ruelenspark vervangingsbouw

stand van zaken	vergund
bouwprogramma	sloop 34 woningen + herbouw van 16 woningen
ontwerper	LANDarchitecten
planning start der bouwwerken	2019

1.1.19 Leuven (Heverlee) – E. Ruelenspark

stand van zaken	grondverwerving
voorlopig bouwprogramma	50 huur
partner	Stad Leuven - AGSL
projectteam	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	2021

Voor de site van het Ruelenspark werd een samenwerking opgezet tussen Stad Leuven en SWaL. De ambitie van van Stad Leuven en SWaL is een totaalontwikkeling van de volledige site wat de heraanleg van het park omvat als ook een nieuwbouw langs de Naamsesteenweg. De vervangingsbouw van 16 sociale woningen (1.1.19) maakt deel uit van deze samenwerking.

1.1.20 Lubbeek – Hazeput/Uilekot

stand van zaken	voorontwerp
bouwprogramma	94 huur + 22 koop
ontwerper bouw	Quiryneen-Jacobs (Genk)
ontwerper infrastructuur	Macobo
planning start der bouwwerken	2020

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

stand van zaken	voorontwerp
bouwprogramma	8 huur
ontwerper	A33
planning start der bouwwerken	2020

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

1.1.22 Rotselaar (Werchter) – Nieuwe Baan

stand van zaken	voorontwerp
bouwprogramma	51 huur + 11 koop + infrastructuur
projectteam	A33
planning start der werken	2020

Dit project wordt ondersteund door de provincie Vlaams-Brabant met renteloze leningen voor grondverwerving ten bedrage van 3x 240.000,00 EUR en 1x 104.800,00 EUR.

1.1.23 Rotselaar (Werchter) – Bergzicht

stand van zaken	aanstellen bouwteam
voorlopig bouwprogramma	15 huur + infrastructuur
ontwerper	nog niet gekend
planning start der werken	2022

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

Dit project wordt ondersteund door de provincie Vlaams-Brabant met subsidie ten bedrage van 225.000 EUR.

1.1.24 Rotselaar – Vossebergen

stand van zaken	aanstellen projectteam
voorlopig bouwprogramma	15 huur + infrastructuur
ontwerper	nog niet gekend
planning start der werken	2022

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

Dit project wordt ondersteund door de provincie Vlaams-Brabant met subsidie ten bedrage van 300.000 EUR.

1.1.25 Rotselaar (Werchter) – Demerbroekstraat

stand van zaken	aanstellen projectteam
voorlopig bouwprogramma	35 huur + infrastructuur
projectteam	nog niet gekend
planning start der werken	2022

1.1.26 Rotselaar – Sint-Antonius, vervangingsbouw

stand van zaken	aanstellen projectteam
voorlopig bouwprogramma	34 huur, ter vervanging van 13 huurwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der werken	2020

1.1.27 Tervuren (Vossem) – Keiberg/Kleine Ham

stand van zaken	schetsontwerp
voorlopig bouwprogramma	36 huur + 9 koop
ontwerper	A2D (Tervuren)
planning start der werken	2024

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

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

1.1.28 Tienen - Breisemveld

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

De stad Tienen heeft in 2013 een 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 woongelegenheid op het grondgebied van de stad Tienen, zowel in het centrum als in de woonuitbreidingsgebieden en dus ook de gronden van SWaL.

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

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

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

In 2019 verwachten we een concrete timing van Elia ivm het wegnemen van de middelste lijn van de drie hoogspanningslijnen.

1.1.29 Tremelo – Beekvenne

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

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

1.1.30 Tremelo – Grootlo

stand van zaken	schetsontwerp
voorlopig bouwprogramma	40 huur + infrastructuur
projectteam	GDesign + Quadrant
planning start der werken	2020

1.2 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 (investerings) in opgenomen zijn.

Een bijkomende doelstelling voor de sociale huisvestingssector is het realiseren van een aantal renovaties inzake energetische verbeteringen tegen 2020.

In 2018 werden volgende renovatieprojecten opgenomen:

1.2.1 Renovatie keukens Leuven - Ter Bank

De voorbereidingen voor de totaalrenovatie werden uitgevoerd : inventarisatie, plaatsbezoeken, opstellen bestek, aanbesteden en gunnen.

De werken werden gegund aan R. Poels nv uit Zelem

1.2.2 Rotselaar, Sint-Antonius, renovatie daken

Zie 1.4.2

Renovatie van 12 daken – Sint-Antonius 1 tem 12.

Op 13/02/2018 vond de voorlopige oplevering plaats van deze werken.

1.2.3 Rotselaar, Sint-Antonius I en Keerbergen, Vogelzang III – vervangen buitenschrijnwerk

In Keerbergen, wijk Vogelzang III, heeft SWaL 5 woningen waar het buitenschrijnwerk dringend moet vervangen worden (Koolmeesweg 2 en Vogelzang 45, 47, 49, 51). Ook in Rotselaar zijn er 12 woningen waar dit dringend vervangen moet worden (Sint-antoniusstraat 1 tem 12). In Tielt-Winge zijn er nog eens 18 woningen die dringend nood hebben aan nieuw buitenschrijnwerk (Wingeveld onevennummers van 1 tem 35) Opmaak dossier is gestart, uitvoering is voorzien eind 2019, begin 2020.

1.3 AANBESTEDING – OFFERTEAANVRAAG – ONDERHANDELINGSPROCEDURE

1.3.1 Aannemer

1.3.1.1 Tielt-Winge, Solveld – woningbouw fase 1

Bouw eerste fase met 24 huur- en 11 koopwoningen

Planning: infrastructuur lopende tot einde januari 2019
start woningbouw voorzien in februari 2019

Openbare aanbesteding: 03/10/2018

Publicatiedatum BDA: 23/08/2018

Raming: 5.137.536,00 EUR

Maximumprijs VMSW: 4.977.459,00 EUR

Nr	Inschrijver	Gemeente inschrijver	Rangschikking inschrijvingsbedrag incl korting	Bedrag voor toewijzing
1	TV Hemar - Bouwbedrijf Janssen	Borgloon	5.192.424,81	5.288.884,07
2	TV Bouwbedrijf Meekers - Gebroeders Janssen	Tongeren	5.243.873,57	5.506.606,87
3	TV Bouwbedrijf Vandersmissen	Herk-de-Stad	5.474.902,03	5.529.233,77
4	Bouwbedrijf Dethier	Alken	5.661.401,85	5.825.944,45
5	Cordeel zetel Hoeselt	Hoeselt	5.707.753,67	5.825.947,97
6	Arten nv	Dessel	5.919.143,68	6.039.319,88

De werken werden gegund aan de firma 'TV Hemar – Janssen'.

1.3.1.2 Haacht, Nuytsstraat – woningbouw

Bouw van 8 huurwoningen

Planning: start 1e kwartaal 2019

Openbare aanbesteding: 15/10/2018

Publicatiedatum BDA: 06/09/2018

Raming: 1.223.034,37 EUR

Maximumprijs VMSW: 1.259.284,00 EUR

Nr.	Inschrijver	Gemeente van de inschrijver	Rangschik. inschrijvingsbedrag (euro), incl. korting	Bedrag voor toewijzing (euro)
1	Bouwbedrijf Meekers nv	Tongeren	1.434.990,06	1.434.990,06
2	Gemoco nv	Munsterbilzen	1.500.165,84	1.503.436,33
3	Meeusa nv	Tessenderlo	1.857.532,39	1.857.981,68

De werken werden gegund aan Bouwbedrijf Meekers

1.3.1.3 Kortenberg, Hof Sint Elisabeth– woningbouw en infrastructuur

Bouw van 12 koopwoningen en aanleg infrastructuur

Planning: start 1e kwartaal 2019

Openbare aanbesteding: 29/08/2018

Publicatiedatum BDA: 06/07/2018

Raming: 1.480.934,84 (woningbouw) + 247.390,40 (infra) = 1.728.325,24 EUR
 Maximumprijs VMSW: 1.664.260,77 (woningbouw) + 210.000,00 (infra) = 1.874.260,77 EUR

Nr.	Inschrijver	Gemeente van de inschrijver	Rangschik. inschrijvingsbedrag, incl. korting, excl. BTW	Bedrag voor toewijzing, excl. BTW
1	Meekers	Tongeren	2.446.128,12	2.440.135,35
2	Building & Partners	Beringen	2.629.206,89	2.632.678,30
3	Gemoco	Bilzen	2.071.354,49	2.067.311,19

De firma Gemoco heeft de meest voordelige offerte, maar het aanbestedingsbedrag is ongunstig:

- totaal = 2.067.311,19 EUR
 = 120% van de raming (1.728.325,24 EUR)
 = 117% van de maximumprijs VMSW (1.761.632,00 EUR).
- aandeel woningbouw = 1.754.815,16 EUR
 = 118% van de raming (1.480.934,84 EUR)
 = 105% van de maximumprijs VMSW (1.664.260,77 EUR)
- aandeel infrastructuur = 312.496,03 EUR
 = 126% van de raming (247.390,40 EUR)
 = 148% van de maximumprijs VMSW (210.000,00 EUR)

Nr.	Inschrijver	Gemeente van de inschrijver	Rangschik. inschrijvingsbedrag, incl. korting, incl. BTW	Bedrag voor toewijzing, incl. BTW
1	Meekers	Tongeren	2.959.815,03	2.951.757,91
2	Building & Partners	Beringen	3.181.340,35	3.185.467,54
3	Gemoco	Bilzen	2.506.338,93	2.501.446,54

INFRASTRUCTUUR

De som van de ten laste neming en subsidiëring door de VMSW van het project overschrijdt het maximaal bedrag zoals vastgesteld in de Financieringsbesluit met 174.359,95 EUR (totale uitgave van 443.159,95 EUR – 268.800 EUR, zijnde het plafond).

De bevoegde minister kan 3 % van het jaarbudget gebruiken om overschrijdingen goed te keuren. Maar het budget voor die overschrijdingen van het plafond is dit jaar (2018) ontoereikend.

In de vergadering van 25/10/2018 ging de Raad van Bestuur reeds akkoord om een bedrag van 84.533,56 EUR extra ten laste te nemen voor de aanleg van de infrastructuur.

Rekening houdend met een jaarbudget meldt VMSW dat er bijkomend nog een extra financiering van 25.383,98 EUR of 2.115,33 EUR per woning nodig is voor de infrastructuur. De totale extra ten laste neming van SWaL bedraagt dan 9.159,79 EUR per woning.

De opdracht werd gegund aan Gemoco nv.

1.3.1.4 Leuven, Terbank – totaalrenovatie keukens

Renovatie van 68 keukens

Planning: start 1e kwartaal 2019

Openbare aanbesteding: 06/09/2018

Publicatiedatum BDA: 12/07/2018
Raming: 752.881,48 EUR
Maximumprijs VMSW: 697.015,00 EUR

Nr.	Inschrijver	Gemeente van de inschrijver	Rangschik. inschrijvingsbedrag, incl. korting	Bedrag voor toewijzing
1	Poels	Zelem	581.786,26	581.786,26
2	Building Group Jansen	Meeuwen-Gruitrode	594.450,30	594.450,30

De opdracht werd gegund aan R. Poels nv.

1.3.2 Ontwerper

1.3.2.1 Tremelo , Grootlosestraat – projectteam

Op basis van een niet-openbare aanbesteding werd in 2018 een projectteam aangeduid. Het team staat in voor de studie architectuur, stabiliteit, technieken en de EPB-verslaggeving

De aanstelling gebeurde in 2 fasen: de selectieronde vond plaats in september 2018, 4 ontwerpteams stelden zich kandidaat. In oktober 2018 werden 4 teams uitgenodigd tot de gunningsronde:

- ARAS/BOGAERTS Architecten
- GDesign Architecten
- DMT Architecten
- 2DVW Architecten

De opdracht werd gegund aan GDesign architecten, in combinatie met Quadrant wat de openbare ruimte betreft.

1.3.2.2 Begijnendijk, Everbeur – infrastructuur

Op basis van een openbare aanbesteding, opgestart in 2017 werd in 2018 een ontwerper infrastructuur en aanleg openbare ruimte aangeduid.

Er werden 2 inzendingen ontvangen

- Anteagroup
- Quadrant bvba

De opdracht werd gegund aan Quadrant bvba.

1.3.2.3 Rotselaar (Werchter), Nieuwe Baan – projectteam

De beperkte offerteaanvraag werd bekendgemaakt op 18/08/2017. De offertes werden opgewacht op 12 februari 2018.

In november 2017 werden volgende teams uitgenodigd voor de gunningsfase.

- 2DVW Architecten
- A33 architecten
- TV ba-p + Macobo Engineering
- TV Christian Chody + TRIAS architecten
- DRIESEN-MEERSMAN-THOMAES architecten

De opdracht werd gegund aan A33 Architecten.

1.3.3 CBO

1.3.3.1 Tienen – Anemoonproject - Hamelendreef

bouwprogramma	25 koop
initiatiefnemer	Heerengroup
start der werken	01/09/2018
uitvoeringstermijn	525 kalenderdagen
bedrag offerte	€ 3.514.750,00

1.3.4 Raamovereenkomsten

1.3.4.1 Raamcontract veldwerk en rapportage milieu hygiënisch en geotechnisch grondonderzoek

De vele bouwprojecten die in de toekomst op stapel staan vereisen milieu hygiënisch (MHO) en geotechnisch (GTO) onderzoeken. In het kader van een snelle aanstelling van opdrachtnemers werd beslist om hiervoor een raamcontract af te sluiten via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

Aanschrijven kandidaten : 15/10/2018
Raming: 86.370,00 (GTO) en 34.999,50 (MHO)EUR

De volgende " best en final offers" werden ontvangen.

		perceel 1		perceel 2	
Onderneming + rechtsvorm	Adres	geotechnische onderzoeken excl. BTW	incl. BTW	milieu hygiënische onderzoeken excl. BTW	incl. BTW
Mava aes nv	Gorilaan 49, 1820 Steenokkerzeel	geen offerte	geen offerte	47.641,50	57.646,22
Abesim bvba	Rue Provinciale 62, 1301 Wavre	92.963,61	112.485,97	35.854,98	43.384,53
Geo Measuring & Analyses nv	Industriepark Rosteyne 1, 9060 Zelzate	80.185,00	97.023,85	32.625,00	39.476,25
Geosan nv	Remylaan 4C, 3018 Wijgmaal	geen offerte	geen offerte	30.807,50	37.277,08
Bodemkundige Dienst van België vzw	Willem de Croylaan 48, 3001 Leuven	77.104,85	93.296,87	29.703,00	35.940,63

De Bodemkundige Dienst van België vzw geeft een bijkomende korting van 2% wanneer beide percelen aan hun gegund worden.

De opdracht werd gegund aan de Bodemkundige Dienst van België vzw.

1.3.4.2 Raamovereenkomst veiligheidscoördinatie: aanbesteding

Het bestaande raamcontract, afgesloten met de verschillende Vlaams-Brabantse SHM's (Providentia cvba, Cnuz, Diest Uitbreiding cvba, Elk Zijn Huis cvba, Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting cvba, Sociaal Wonen arro Leuven, Volkswoningbouw cvba, Woonpunt Zennevallei cv, Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting cv) en de VMSW, is afgelopen op 3 juli 2018. Aangezien deze vorm van contractvorm voor

veiligheidscoördinatie voor de werven een grote meerwaarde geeft voor SWaL werd opnieuw in het initiatief ingestapt om gezamenlijk een nieuw raamcontract af te sluiten.
SHM Providentia heeft het voortouw genomen in de procedure.

Na opening der biedingen op 07/08/2018 werden de negen ontvangen offertes in detail onderzocht en geëvalueerd. Eén inschrijving werd niet geselecteerd, vier inschrijvingen werden nietig bevonden.

De vier overblijvende biedingen werden op 19/09/2018 gequoteerd door een evaluatiejury met volgende vertegenwoordiging vanuit de diverse partners:

- Dhr J. VANDECAN, Administratief expert / mentor, Cnuz;
- Dhr J. VANDEBON, Projectleider nieuwbouw – renovatie – infrastructuur, Sociaal Wonen arro Leuven;
- Dhr O. MOELAERT, Directeur, Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting cvba;
- Dhr M. PAESMANS, Directeur Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting cv;
- Mevr L. DERAEDT, Directeur, Providentia cvba.

De quoteringen 'prijzetting', 'specifieke ervaring' en 'inzetbaarheid', 'specifieke middelen' en 'kwaliteit van de offerte' werden unaniem bepaald door de jury, waarvan onderstaand overzicht van eindresultaat:

VII.	D+A CONSULT:	99 punten
III.	AB-SOLID / ADVIPEX:	97 punten
I.	IBEVE:	94 punten
V.	ABESCO:	89,45 punten

De evaluatiejury stelt voor om de dienstenopdracht te gunnen aan de laagst regelmatige inschrijver, VII. D+A CONSULT uit Halle, op basis van volgende ereloonshalen:

- Kostprijs coördinatieopdracht: correctiefactor 0,85 op basis ereloonbarema
- Kostprijs gelijktijdige opdrachten: ereloonpercentage 1% op de waarde van de werken
- Kostprijs coördinatiestructuur: supplement van 30% op basisopdracht.

De opdracht werd gegund aan 'D+A consult'.

1.3.5 Archeologie

1.3.5.1 Archeologisch vooronderzoek en vervolgonderzoek Hof van St-Elisabeth

Gunning archeologisch vervolgonderzoek

Het project Hof van Sint-Elisabeth omvat 12 koopwoningen, waarvoor SWaL eind 2017 de bouwvergunning ontving en waarbij de bouw- en infrastructuurwerken in 2019 zullen starten. Bij indienen van de vergunning gebeurde een archeologisch vooronderzoek, waarin Onroerend Erfgoed concludeerde dat de kans op vondsten relatief groot is en dat een vervolgonderzoek verplicht is. Deze werken zouden 25 werkdagen omvatten en aaneensluitend kunnen de bouwwerken starten.

Voor dit vervolgonderzoek werd aan 5 firma's offerte gevraagd:

1. Studiebureau Archeologie, Kessel-lo
2. Archebo, Kortenaeken
3. Annika Devroe, Mechelen
4. Bart Vanmontfort, Mechelen
5. Robby Vervoort, Antwerpen

Volgende firma's bezorgden een offerte:

1. Archebo 36.753,75 EUR, incl. BTW
2. Studiebureau Archeologie 37.098,60 EUR, incl. BTW

1.3.5.2 Archeologisch vooronderzoek Hazeput

Eind 2018 zal een omgevingsvergunning voor het project Hazeput worden ingediend, een archeologienota is verplicht bij te voegen.

Er is prijs gevraagd via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking voor de opmaak van een archeologienota met ingreep in de bodem. De offertes dienden binnen te zijn op 17 september 2018 om 10u00. De opening van de offertes vond plaats in een gesloten zitting met Katrijne Huyghebaert als voorzitter.

Er werd aan 6 firma's offerte gevraagd:

6. Studiebureau Archeologie, Kessel-lo
7. Archebo, Kortenaeken
8. Kristine Magerman, Asse
9. Annika Devroe, Mechelen
10. Bart Vanmontfort, Mechelen
11. Robby Vervoort, Antwerpen

Volgende firma's reageerden positief op de prijsvraag en bezorgden een offerte:

- Archebo 46.318,80 EUR, incl btw
- Studiebureau Archeologie 33.323,40 EUR, incl btw

Het is aan de archeoloog om in zijn vooronderzoek te bepalen of er al dan niet een ingreep in de bodem d.m.v. proefsleuven moet plaatsvinden. Gezien de grootte van het terrein is het echter waarschijnlijk dat er wel gegraven zal worden. Het proefsleuvenonderzoek zal in dat geval wel uitgesteld worden, aangezien het terrein momenteel nog bewerkt wordt door een landbouwer en dit tot ca. eind oktober.

Gezien de dringendheid van het dossier (indienen vergunning in november), gezien het grote verschil tussen beide offertes en ondersteund door de positieve samenwerkingen die recent plaatsvonden met Studiebureau Archeologie, werd op 24/9 de opdracht al gegeven aan Studiebureau Archeologie voor opmaak van een archeologienota tegen eind oktober.

1.3.5.3 Archeologie Nieuwe Baan

De intergemeentelijke archeologe meldde dat er een grote kans is dat er restanten van een wal aanwezig zijn op site van het project.

Om hierop alvast te anticiperen werd alvast prijs gevraagd aan vijf archeologen, zodanig dat eventuele interessante vondsten eventueel verwerkt kunnen worden in het ontwerp van de publieke ruimte van het project.

Er werd prijs gevraagd aan volgende firma's:

Studiebureau Archeologie	3010 Leuven	20.947,52 euro, incl. BTW
Jan Claesen	3470 Kortenaeken	33.606,99 euro, incl. BTW
Annika Devroe	2800 Mechelen	wenst geen offerte in te dienen
Bart Vanmontfort	3000 Leuven	geen reactie
Robby Vervoort	2140 Antwerpen	wenst geen offerte indienen

Bij nazicht werd vastgesteld dat de firma Jan Claesen op een aantal posten geen totaalprijs heeft opgegeven zoals gevraagd waardoor deze offerte onregelmatig is en niet kan worden weerhouden. De opdracht werd gegund aan Studiebureau Archeologie.

1.4 OPGELEVERDE PROJECTEN

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

bouwprogramma	8 huurwoningen
	9 koopwoningen
ontwerper	LANDarchitecten (Landen)
bestelbedrag	€ 1.833.598,40
startdatum	23/11/2015
uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen
aannemer	Hemar Construct
voorzien einddatum	14/11/2017
termijnverlenging	273 dagen (omwille van vertraging infrastructuurwerken)
verrekeningen	€ 50.807,05
herziening lonen en materialen	€ 33.015,58

1.4.2 Rotselaar, Sint-Antonius, renovatie daken - aannemer

bouwprogramma	Renovatie van 12 daken
ontwerper	in eigen beheer SWaL
bestelbedrag totale aanneming	€ 406.483,62
bedrag herziening	€ 6.807,01
aannemer	Crabbé dakwerken
termijnsverlenging	27 dagen
voorzien einddatum	17/12/2017
verrekeningen	€ -66.354,15
eindbedrag totale aanneming	€ 340.129,47
herziening lonen en materialen	€ 6.807,01
totale renovatiekost	€ 346.936,48