

## INHOUD

---

<b>1. SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN.....</b>	<b>3</b>
1.1 HISTORIEK.....	3
1.2 WERKGEBIED .....	3
1.3 RAAD VAN BESTUUR.....	4
1.4 AANDEELHOUDERS.....	6
1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VENNOOTSCHAPPEN/VERENIGINGEN .....	6
<b>2. WETGEVING.....</b>	<b>8</b>
<b>3. BOUWACTIVITEITEN.....</b>	<b>11</b>
3.1 NIEUWBOUWPROJECTEN.....	11
3.2 RENOVATIEPROJECTEN .....	21
3.3 AANBESTEDING – OFFERTEAANVRAAG – ONDERHANDELINGSPROCEDURE.....	21
3.4 OPGELEVERDE PROJECTEN.....	23
<b>4. GEBOUWENBEHEER .....</b>	<b>25</b>
4.1 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN .....	25
4.2 MELDINGEN.....	27
4.3 VERZEKERINGEN .....	27
<b>5. VERHUUR .....</b>	<b>28</b>
5.1 HUURPRIJSPBEREKENING.....	28
5.2 HUURACHTERSTALLEN .....	30
5.3 HUURPATRIMONIUM .....	32
5.4 TOEWIJZINGEN.....	33
5.5 KANDIDAAT-HUURDERS .....	36
5.6 WACHTLIJSTANALYSE .....	37
5.7 SOCIALE WERKING.....	38
<b>6. VERKOOP.....</b>	<b>39</b>
6.1 INSCHRIJVINGSREGISTER.....	39
6.2 VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN.....	40

6.3	WEDERINKOPEN EN WEDERVERKOPEN VAN SOCIALE KOOPWONINGEN .....	42
6.4	VERKOOP VAN HUURWONINGEN .....	42
6.5	VERKOOP VAN SOCIALE KAVELS.....	42
6.6	VERKOOP VAN NIET-WOONRUIMTEN.....	43
<b>7.</b>	<b>KREDIETVERLENING – VLAAMSE WOONLENING .....</b>	<b>44</b>
7.1	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN .....	44
7.2	GROEPSBOUWVERRICHTINGEN .....	44
<b>8.</b>	<b>WERKING.....</b>	<b>46</b>
8.1	ORGANIGRAM .....	46
8.2	PERSONEEL .....	47
8.3	RAAD VAN BESTUUR.....	47
8.4	BEHEERSCOMITE .....	47
8.5	COMMUNICATIE.....	47
8.6	KLACHTENBEHANDELING (conform het klachtendecreet).....	48
<b>9.</b>	<b>JAARREKENING .....</b>	<b>49</b>

# 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 Bouwen 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, Tielt-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**

### **1.3.1 Voorzitter**

Gilbert Pex

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

### **1.3.2 Ondervoorzitter**

Jaak Brepoels

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

André Le Roy

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders  
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2023

### **1.3.3 Leden**

Wim Oeyen

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

Adri Daniëls

Afgevaardigde voor de gemeente Oud-Heverlee  
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2022

An Hermans

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

Bert Valkeniers

Afgevaardigde voor de stad Tienen  
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2022

Willy Lambrechts

Afgevaardigde voor de gemeente Hoegaarden  
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2023

Fons Lemmens

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

Pierre Neefs

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders  
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2023

Els Van Hoof

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

David Dewever

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

André Van Aerschot

Afgevaardigde voor de gemeente Rotselaar  
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2022

Erik Vanderheiden

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

Liesbeth Claesen

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

Paul Van Rosendael

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

Marc Verheyen

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

### **1.3.4 Beheerscomité**

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

Lym De Brouwer

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

### **1.3.5 Commissaris**

BB3 Revisoren Burg. CVBA

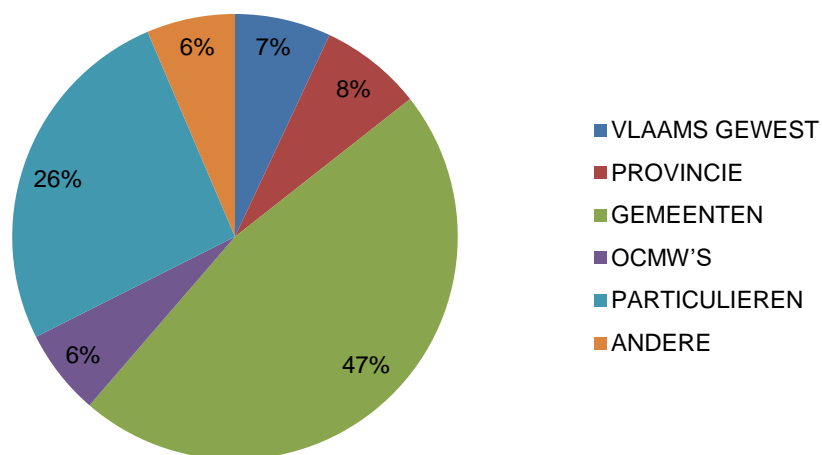
Vertegenwoordigd door Jeroen Rans

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2018.

## 1.4 AANDEELHOUDERS

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

	AANTAL AANDELEN	NOMINALE WAARDE - EUR	GESTORT KAPITAAL PER 31/12/2017 - EUR
VLAAMS GEWEST	125	3.125,00	1.089,03
PROVINCIE	133	3.325,00	1.084,94
GEMEENTEN	841	21.025,00	14.018,31
OCMW'S	112	2.800,00	1.559,77
PARTICULIEREN	481	12.025,00	7.973,27
ANDERE	100	2.500,00	2.500,00
	<b>1.792</b>	<b>44.800,00</b>	<b>28.225,32</b>



## 1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VENNOOTSCHAPPEN/VERENIGINGEN

### 1.5.1 Vennootschappen

#### 1.5.1.1 NV Crédit Immobilier

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

### 1.5.2 Verenigingen zonder winstoogmerk

#### 1.5.2.1 VVH

SWaL is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, 't Binnenplein 2, 2600 Berchem (Antwerpen). Dit is een belangenbehartigingsvereniging waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector verhuring en beheer) zijn aangesloten.

SWaL heeft geen bestuursmandaat in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt € 2.250.

#### 1.5.2.2 VLEM

SWaL is lid van de VLEM (Vereniging van Vlaamse Landeigendom Maatschappijen). Deze vereniging is een belangenbehartigingsvereniging waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector kredietverlening en verkoop) zijn aangesloten.

SWaL heeft geen bestuursmandaat in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt € 500.

#### 1.5.3 Lokaal Woonoverleg

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

SWaL woonde in 2017 LWO-vergaderingen bij in Aarschot, Begijnendijk, Boortmeerbeek, Haacht, Herent, Hoegaarden, Keerbergen, Kortenberg, Leuven, Lubbeek, Rotselaar, Tervuren, Tienen, Tielt-Winge en Tremelo.

## 2. WETGEVING

---

De grootste impact van de gewijzigde of wijzigende wetgeving voor SWaL in 2017 is de goedkeuring van het performantiedecreet in 2016 en het nieuw kader voor sociale koopwoningen dat op 3/2/2017 definitief werd goedgekeurd.

### **PERFORMANTIEDECREET**

*Op 15/7/2016 verleende de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties.*

*De belangrijkste wijziging die wordt doorgevoerd is het opleggen van een minimale schaalgrootte aan de sociale huisvestingsmaatschappijen met ingang van 1 januari 2019. Om erkend te worden en te blijven zullen alle Sociale huisvestingsmaatschappijen een sociaal huurpatrimonium in beheer dienen te hebben van minstens 1000 woningen.*

*Een uitzonderingsregeling werd voorzien van 5 jaar om bestaande maatschappijen toe te laten zich naar de norm te conformeren. Nieuwe maatschappijen beschikken over een termijn van 10 jaar om zich naar de norm te schikken.*

*De mogelijkheid tot het bekomen van uitstel wordt afhankelijk gemaakt van*

*1° een toelichting bij de inspanningen voor de aangroei van het sociaal woonaanbod, geleverd tot de vraag om uitstel en de omstandigheden die een aangroei tot de minimumschaalgrootte hebben verhinderd;*

*2° ingeval een fusie tussen SHM's in het vooruitzicht wordt gesteld, kan een aanvraag volstaan mits mededeling van het bewijs van neerlegging van het fusievoorstel ter griffie van de rechtbank van koophandel. Dit wijst immers op een vergevorderd stadium in de fusieprocedure. Kan dergelijk bewijs niet worden aangeleverd, zal een stappenplan ter beoordeling moeten worden voorgelegd waarin het traject naar een uiteindelijke fusie per 1 januari 2024 wordt gerealiseerd. Dit plan dient alleszins te voorzien in de neerlegging van een fusievoorstel uiterlijk dertig maanden vóór het verstrijken van de uitsteltermijn. Die periode dient te volstaan voor het doorlopen van de fusie-voorbereidende handelingen; tegelijk garandeert de restlooptijd dat een fusie binnen de voorziene uitsteltermijn gefinaliseerd kan worden.*

*3° voor maatschappijen die eigenstandig de minimumschaalgrootte wensen te behalen binnen de gestelde termijn, wordt eveneens voorlegging van een stappenplan gevraagd.*

### **NIEUW KADER VOOR SOCIALE KOOPWONINGEN**

*Het nieuw kader voor sociale koopwoningen zorgt vooral voor een aanpassing van het 'overdrachtenbesluit' en 'leningenbesluit' om dit in lijn te brengen met de stopgezette subsidiëring in 2016.*

<b>OUDE KADER</b>	<b>NIEUW KADER</b>
<i>zeer gedetailleerde prijsberekening</i>	<b><i>geen prijsberekening (enkel maximumbedrag)</i></b>
<i>diverse expliciete subsidies (SV, SBE en infra)</i>	<b><i>enkel subsidie infra met als voorwaarden 20/80 verhouding koop/huur en een vage 'niet-afgeschreven overheidsinvestering' die moet worden teruggevorderd als enige koppeling aan bewoningsplicht</i></b>
<i>decretaal verankerde bewoningsplicht gekoppeld aan wederinkooprecht of degressieve boete</i>	<b><i>niet bepaalde 'korting' die 'kan toegepast' worden en invorderbaar is</i></b>
<i>geen maximale verkoopprijs voor sociale lening</i>	<b><i>prijsp plafond in functie van sociale lening</i></b>



<b>Locatie sociale koopwoningen bijzondere sociale lening (na differentiatie)</b>	<b>Prijzen exclusief BTW en incl. afwerkingskosten van max. 10.330,00EUR</b>	<b>Berekening maximale verkoopwaarde</b>	<b>Eenmalig als er bij aanvraag een kind &lt; 6 jaar is</b>
<b>in Vlaanderen (behalve kernstad of Vlaamse Rand)</b>	<i>geen persoon ten laste</i>	206.900,00	<i>nvt</i>
	<i>één persoon ten laste</i>	217.300,00	227.700,00
	<i>twee personen ten laste</i>	227.700,00	238.100,00
	<i>drie personen ten laste</i>	238.100,00	248.500,00
	<i>vier personen ten laste</i>	248.500,00	258.900,00
<b>in een kernstad of de Vlaamse Rand (Leuven, Kortenberg, Huldenberg, Tervuren en Bertem)</b>	<i>geen persoon ten laste</i>	227.600,00	<i>nvt</i>
	<i>één persoon ten laste</i>	239.000,00	250.400,00
	<i>twee personen ten laste</i>	250.400,00	261.800,00
	<i>drie personen ten laste</i>	261.800,00	273.200,00
	<i>vier personen ten laste</i>	273.200,00	284.600,00

### **TOEKOMST SWaL**

*De Raad van Bestuur besliste 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.*

*De Raad van Bestuur besliste 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.*

*De Raad van Bestuur besliste om 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.*

*De Raad van Bestuur besliste om 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.*

Verder werd op 31/3/2017 het nieuwe procedurebesluit goedgekeurd.

Het algemeen kader van het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013 blijft overeind. Zo moet een project nog dezelfde fasen doorlopen om een gesubsidieerde financiering te kunnen krijgen:

- 1) Opname in de projectenlijst na bespreking op het lokaal woonoverleg en uitvoering van de beleidstoets
- 2) Opname in de meerjarenplanning (MJP)
- 3) Opname in de korte termijnplanning (KTP)
- 4) Toewijzing van middelen op een jaarbudget

Het nieuwe Procedurebesluit Wonen wil wel bepaalde accenten leggen wat een impact heeft op de werking van de SHM om en project te programmeren:

- versterking regisseursrol van het lokaal bestuur
- meer autonomie van de initiatiefnemers

- kwaliteit van sociale woonprojecten, zowel bij nieuwbouw, vervangingsbouw als renovaties
- snellere doorloop van de procedure door minder uitzonderingen en prioriteiten
- integratie van initiatieven van de private actoren om een sociaal woonaanbod te realiseren

De gewijzigde wetgeving in 2017 inzake de eigendomsvoorwaarde en de taalkennis had tevens een impact op de werking van SWaL.

### 3. BOUWACTIVITEITEN

---

#### 3.1 NIEUWBOUWPROJECTEN

##### 3.1.1 Overzicht

	REEDS GEREALISEERD			IN VOORBEREIDING		
	HUUR	KOOP	KAVELS	HUUR	KOOP	KAVELS
Aarschot		128		12		
Begijnendijk		40	53	69	14	
Bekkevoort		3				
Bertem		33				
Bierbeek		42				
Boortmeerbeek		167		37	9	
Boutersem						
Diest		60				
Geetbets						
Glabbeek				52	13	
Haacht		165		8		
Herent		105				
Hoegaarden	10	94	18	17		
Holsbeek						
Huldenberg						
Keerbergen	47	18	29			
Kortenaken		29				
Kortenberg		18		60	42	30
Landen		143				
Leuven	172	1005	26	13		
Lubbeek	9	125		95	23	
Oud-Heverlee				31		
Rotselaar	74	107	3	109	12	
Scherpenheuvel-Zichem		84	68			
Tervuren		190		36	9	
Tielt-Winge	44	118		60	39	
Tienen	1	236			25	
Tremelo		110	106	40		
Zoutleeuw		20			20	
<b>TOTAAL</b>	<b>349</b>	<b>2977</b>	<b>303</b>	<b>555</b>	<b>207</b>	<b>0</b>

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

In 2017 werden de projecten Klein Neerveld (Oud-Heverlee), Centrale Werkplaatsen fase 2 (Leuven), De Vadderlaan (Tremelo) en Perklaan (Tielt-Winge) opgeleverd, maar gingen er geen nieuwe projecten in uitvoering.

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

In 2017 werd voor de projecten Nuytsstraat (Haacht), Roodhuisberg (Aarschot) en Kauterhof (Hoegaarden) een bouwteam aangesteld.

Voor het project Hazeput (Lubbeek) werd de ontwerper infrastructuur aangesteld, maar niet volgens het principe van projectteam aangezien de ontwerper architectuur reeds in het verleden werd aangesteld. SWaL is in dit project zowel opdrachtgever van de woningbouw als opdrachtgever van de infrastructuur.

### 3.1.2 Aarschot – Roodhuisberg

stand van zaken	Opmaak voorontwerp / vergunningsaanvraag
voorlopig bouwprogramma	12 huurwoningen
ontwerper	2DVW
planning start der bouwwerken	2019

Het betreft een verkavelingsproject dat valt onder de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid waar SWaL door een private projectontwikkelaar gevraagd werd de sociale last van 12 sociale woningen in te vullen in een verkaveling met 60 woningen. De grondverwerving dateert van vóór de vernietiging van het decreet grond- en pandenbeleid.

In 2017 werd een ontwerper aangesteld via een beperkte offerteaanvraag. Een eerste schets werd reeds door VMSW goed bevonden, de ontwerper is bezig met de opmaak van het voorontwerp dat begin 2018 zal worden ingediend. Vervolgens wordt in de zomer de vergunningsaanvraag ingediend.

Op vraag van de stad werd het project omgevormd naar 12 huurentiteiten (waar er voordien 7 huurappartementen en 5 koopwoningen waren). Zo is er in de stad Aarschot een grotere variatie aan typologieën en heeft SWaL ook een groter aantal woningen te beheren in de wijk.

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

### 3.1.3 Begijnendijk – Everbeur

stand van zaken	schetsontwerp
voorlopig bouwprogramma	61 huurwoningen 14 koopwoningen
Stedenbouwkundige studie	Blauwdruk
ontwerper	GVE (Bertem)
planning start der bouwwerken	2020

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

Intussen werd overeengekomen dat een 1<sup>e</sup> ontsluiting door de bestaande wijk zal gebeuren en een 2<sup>e</sup> ontsluiting langs de Liersesteenweg zal worden georganiseerd.

In 2016 stelde SWaL een stedenbouwkundig ontwerpbureau aan om een totaalconcept uit te werken voor mobiliteit, infrastructuur, waterhuishouding en bebouwing. Deze stedenbouwkundige studie door Blauwdruk werd afgerond en binnen het opgemaakte inplantingsplan werd eveneens een kader geschept voor de architecturale beeldkwaliteit.

In 2017 werd het bos geroid en het terrein opgemeten. De ontwerper is aan de slag gegaan met de beeldkwaliteit die Blauwdruk uitzette en is bezig aan het schetsontwerp.

### 3.1.4 Bierbeek – De Wip

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

Gezien de schrapping van de subsidies voor koopwoningen en de nog niet gekende definitieve onteigeningsvergoeding van de grond is het weinig waarschijnlijk dat deze gronden verworven kunnen worden.

### 3.1.5 Boortmeerbeek – Sijsjeslaan

stand van zaken	schetsontwerp
partners	Familie Torfs (Boortmeerbeek)
voorlopig bouwprogramma	9 koopwoningen 37 huurwoningen 3 bescheiden woningen
ontwerper	Gdesigngroup (Aarschot) (vroegere GVE)
planning start der werken	2019

In 2015 werd een samenwerkingsovereenkomst tussen VMSW, SWaL, de gemeente en de familie Torfs afgesloten om samen het project te ontwikkelen.

In 2016 werd door VMSW een ontwerper infrastructuur aangesteld, LAND landschapsarchitecten met bureau France als onderaannemer. De ontwerper heeft echter de opdracht stopgezet door onenigheid met de onderaannemer. VMSW heeft in 2017 Macobo aangesteld als nieuwe ontwerper infrastructuur.

In 2017 werd ter voorbereiding van het project een aanvraag voor de vergunning voor het rooien van de bomen op het terrein ingediend, maar deze werd geweigerd. Er werd tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend door een projectontwikkelaar, die stelt dat het terrein niet toegankelijk zou zijn aangezien de toegang dient te gebeuren via de openbare weg die in zijn eigendom is en de naastliggende berm waarvan hij stelt dat deze ook zijn eigendom is hoewel het kadaster meldt dat dit in eigendom is van de gemeente.

Er werd een overleg opgestart met familie Torfs, de projectontwikkelaar en SWaL om te bekijken hoe we verder kunnen in dit project zonder juridische stappen.

### 3.1.6 Diest – Molenstede/Diesterestraat

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

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

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

### 3.1.7 Glabbeek – De Melkroos

stand van zaken	grondvererving /voorontwerp
voorlopig bouwprogramma	52 huurwoningen 13 koopwoningen
ontwerper	BOB361 (Brussel)
planning start der bouwwerken	nog niet gekend

Het woonproject heeft een oppervlakte van 2 ha 11 a 18 ca en is gelegen in het centrum van Glabbeek. De gronden dienen onteigend te worden en de gemeente Glabbeek is coördinator in deze onteigening. Vlaams minister van Bestuurszaken en Binnenlands Bestuur heeft op 7/11/2013 aan de gemeente Glabbeek de machtiging tot onteigening verleend. De opdracht tot effectieve verwerving van de gronden is gegeven aan Vastgoedtransactie (vroegere Comité tot Aankoop) en is lopende. In afwachting van de onteigening werd het schetsontwerp van de woningbouw en de infrastructuur reeds opgemaakt en goedgekeurd. In 2017 konden er nog geen verdere stappen worden genomen aangezien de grondvererving nog lopende is, maar werd de verhouding koop/huur wel aangepast door het afschaffen van de subsidiëring van de sociale koopwoningen.

### 3.1.8 Haacht – Nuytsstraat

stand van zaken	schetsontwerp goedgekeurd
voorlopig bouwprogramma	8 huurwoningen
ontwerper	HASA architecten
planning start der bouwwerken	2019

De restgrond in eigendom van SWaL werd geruild in de verkaveling van de projectontwikkelaar Durabrik voor 8 uitgeruste bouwgronden. De infrastructuur werd aangelegd door Durabrik. In 2016 werd een beperkte offerteaanvraag gepubliceerd voor het aanstellen van een ontwerper waarbij jonge, minder ervaren ontwerpers ook een kans krijgen om mee te dingen naar de opdracht. De opdracht werd toegewezen aan HASA architecten uit muizen.

### 3.1.9 Hoegaarden – Residentie DAS (Brouwerij Loriers)

stand van zaken	ontwerpfase
voorlopig bouwprogramma	17 huurwoningen
ontwerper	KPW architecten
planning start der bouwwerken	2019

Op basis van een wedstrijdontwerp werd het ontwerpteam rond KPW architecten geselecteerd. Eerder werd het RUP goedgekeurd. Het ontwerp heeft als belangrijk uitgangspunt de overdekte collectieve ruimte om de sociale cohesie te bevorderen.

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

### 3.1.10 Kortenberg – Hof van Sint Elisabeth

stand van zaken	vergunningsaanvraag
definitief bouwprogramma	12 koopwoningen
ontwerper	A2D-architects (Tervuren)
planning start der bouwwerken	2018-2019

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

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

In 2015 en 2016 waren er verdere besprekingen met de gemeente en was er ook een extra infovergadering. In 2017 werd eerst de vergunning voor het aanpassen van de buurtwegen ingediend en vervolgens ook de vergunning voor bouw en infrastructuur. Beide vergunningen werden eind 2017 verleend, wat betekent dat een belangrijke deadline voor dit dossier werd gehaald. Het dossier staat immers op de overgangslijst koop en de vergunning diende in 2017 te zijn verkregen. De volgende deadline is het bestellen van de werken in 2018. Hiervoor zal de ontwerper het aanbestedingsdossier in de lente indienen, zodat de werken eind 2018 kunnen worden besteld.

### 3.1.11 Kortenberg – Kortenberg West

stand van zaken	aanstellingsprocedure
definitief bouwprogramma	30 sociale huurwoningen, 30 huurwoningen Vlabinvest, 30 koopwoningen Vlabinvest, 30 kavels Vlabinvest
ontwerper	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	2020

Vlabinvest is eigenaar van gronden in Kortenberg waar  $\pm$  120 woningen op gebouwd kunnen worden. De gronden maken deel uit van woonuitbreidingsgebied.

In het verleden werd RUP Vierhuizen opgemaakt/aangevraagd voor het volledige woonuitbreidingsgebied door Interleuven in opdracht de gemeente Kortenberg, maar dit werd niet goedgekeurd onder meer door groot protest van de omwonenden.

De gemeente Kortenberg wenst de gronden in eigendom van Vlabinvest te ontwikkelen en dit zou kunnen via de aanvraag van een principiële akkoord aan de provincie, de gemeente heeft voor de opmaak van dit akkoord een overeenkomst met Interleuven. Verder is de gemeente akkoord met het aantal van +/- 120 woningen/kavels waarbij een mix (50/50%) van koop en huur wordt gecreëerd. Binnen huur wordt een gelijke verdeling tussen sociaal en Vlabinvest vooropgesteld.

Vlabinvest kan zelf niet bouwen of een project ontwikkelen en dient dit steeds te doen in samenwerking met een SHM. De vraag werd zowel aan Elk Zijn Huis als SWaL gesteld. Elk Zijn Huis liet reeds weten dat zij er geen bezwaar tegen hebben, mocht SWaL als projectpartner instappen in het project.

Als projectpartner wordt SWaL gevraagd in te staan voor de totaliteit, zijnde de infrastructuuraanleg, verkaveling en de bouw van de koop- en huurwoningen. Ook het beheer van de huurwoningen zal na bouw door SWaL opgenomen worden.

In 2018 zal een bestek worden gepubliceerd voor de aanstelling van een ontwerpteam dat zowel voor woningbouw als voor infrastructuur zal instaan, cfr. project Nieuwe Baan in Rotselaar. Vanuit de gemeente

werd de bijkomende vraag gesteld om een adviescommissie aan te stellen. De adviescommissie zal via de gemeente worden aangesteld en de mening van deze commissie zal via de gemeente worden doorgegeven aan de beoordelingscommissie, waarin SWaL, Vlabinvest, gemeente en VMSW zal zetelen.

### 3.1.12 Leuven (Kessel-Lo) – Vlierbeekveld

stand van zaken	fase 1 - uitgevoerd fase 2 - uitgevoerd fase 3 - voorontwerp
partners	SHM Dijledal AGSL
definitief bouwprogramma	38 huurwoningen (fase 3) 59 koopwoningen (fase 1 22w en fase 2 37w) 26 kavels
ontwerpers	fase 3 - T'Jonck-Nilis( Leuven)
planning start der bouwwerken	2019

Er werd beslist om de 20 initiële koopwoningen van fase 3 te wijzigen naar huurwoningen gezien volgende redenen:

- Stad Leuven is vragende partij voor sociale huurwoningen in kader het te behalen BSO
- de woningen zijn gelegen op grond waar in de verkoopakte de voorwaarde werd opgenomen dat de meerinkomsten op de verkoop van de grond van de koopwoningen gelegen integraal overgemaakt moeten worden aan de Studiebeurzenstichting
- de reeds 59 verkochte woningen in het project
- grotere sociale mix in het project
- schaalvergroting SWaL in kader van het performantiedecreet
- in combinatie met de reeds 18 voorziene huurwoningen in fase 3 wordt er een wijk van 38 huurwoningen gevormd wat interessanter is naar beheer voor SWaL

In 2017 werd het voorontwerp ingediend en goedgekeurd door VMSW. In dit project wordt met individuele warmtepompen gewerkt, aangevuld met pv-panelen die het eigen elektriciteitsverbruik van de huurwoningen zullen compenseren.

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

### 3.1.13 Leuven (Heverlee) – E. Ruelenspark

stand van zaken	intentie
partner	Stad Leuven OCMW Leuven
voorlopig bouwprogramma	vervangingsbouw met ca. 50 huurwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	2020-2021

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

In 2014 werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor een gefaseerde afbraak van deze woningen, maar werd deze aanvraag in overleg met stad Leuven ingetrokken. Er werd vervolgens afgesproken met Stad Leuven dat er een RUP wordt opgemaakt voor deze site in overleg met alle eigenaars.

In 2016 werd een inrichtingsplan opgemaakt voor de site door SWaL ter voorbereiding van de opmaak van het RUP en deze voorbereiding liep verder in 2017. In 2017 staan er intussen 13 woningen leeg in afwachting van de vervangingsbouw.



### 3.1.14 Linter – Droogstraat

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

Deze gronden werden aangekocht in de nasleep van het decreet grond- en pandenbeleid.

De gemeente is vragende partij om op deze gronden sociale huurwoningen te bouwen in plaats van koopwoningen.

In afwachting van verdere acties betreffende de schaalvergroting van SWaL in kader van het performantiedecreet staat dit project voorlopig 'on hold'.

### 3.1.15 Lubbeek – Hazeput/Uilekot

stand van zaken	Schetsontwerp woningbouw en aanstelling ontwerper infrastructuur
voorlopig bouwprogramma	95 huurwoningen 23 koopwoningen
Ontwerper bouw Ontwerper infrastructuur	Quirynten-Jacobs (Genk) Macobo
planning start der bouwwerken	Fase 1: 2020 Fase 2: 2022

Nadat in 2016 de stedenbouwkundige studie goedgekeurd werd door de gemeente, werd in 2017 een ontwerper voor de infrastructuur aangesteld. In tegenstelling tot voorgaande projecten is niet VMSW, maar SWaL bouwheer voor de infrastructuur. 3 Ontwerpers stelden zich kandidaat en een jury stelde Macobo aan als laureaat.

### 3.1.16 Oud-Heverlee (Sint-Joris-Weert) – Neerveldstraat

stand van zaken	grondverwerving
definitief bouwprogramma	8 huurwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	2019-2020

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

In 2017 werden de gronden zijn aangekocht en de procedure om een ontwerper aan te stellen opgestart.

### 3.1.17 Rotselaar (Werchter) – Nieuwe Baan

stand van zaken	aanstellen ontwerper
voorlopig bouwprogramma	48 huurwoningen 12 koopwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der werken	2019-2020

In 2017 werd een bestek gepubliceerd voor de aanstelling van een ontwerpteam dat zowel voor de woningbouw als voor de infrastructuur instaat. Dit is de eerste maal dat SWaL een gezamenlijke opdracht

lanceert met 1 projectteam. Op vraag van de gemeente werd het aantal woonentiteiten verhoogd tot 60, waarbij de verhouding huur/koop 80/20 gerespecteerd wordt. Parallel met de opdracht loopt een wedstrijd die de gemeente uitschrijft voor het uitbreiden van de aanpalende school. Waar mogelijks wordt het nieuwe woningbouwproject afgestemd op de open ruimte van de school.

Dit project wordt ondersteund door de provincie Vlaams-Brabant met twee renteloze leningen voor grondverwerving ten bedrage van 2x 240.000,00 EUR en 1x 104.800,00 EUR.

### 3.1.18 Rotselaar (Werchter) – Bergzicht

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

Dit is een project kleinschalig wonen dat kadert in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen van de provincie Vlaams-Brabant. In 2017 werd de grond verworven.

### 3.1.19 Rotselaar – Vossebergen

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

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

### 3.1.20 Rotselaar (Werchter) – Demerbroekstraat

stand van zaken	grondverwerving
voorlopig bouwprogramma	20 huurwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der werken	nog niet gekend

Dit is een project kleinschalig wonen dat grenst aan een woonwagenterrein, kort bij het project Nieuwe Baan en dat op dezelfde manier kan worden ingevuld als de sites van Bergzicht en Vossebergen.

### 3.1.21 Rotselaar – Sint-Antonius, vervangingsbouw

stand van zaken	intentie
voorlopig bouwprogramma	24 huurwoningen, ter vervanging van 13 huurwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der werken	2020

De seniorenwoningen zijn dringend toe aan een grondige renovatie. Alleen zou een renovatie van deze woningen te duur uitvallen aangezien er te grote kosten zijn. Daarenboven is de vorm en de detaillering van de woningen niet echt geschikt om op een degelijke manier te verbouwen.

Daarom zal er een stedenbouwkundige studie uitgewerkt worden om de totale site rond deze woningen te herbekijken.

### 3.1.22 Tervuren (Vossem) – Keiberg/Kleine Ham

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

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

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

### 3.1.23 Tielt-Winge – Solveld

stand van zaken	Vergund
voorlopig bouwprogramma	52 huurwoningen 30 koopwoningen
ontwerper	Arte-Stabo
planning start der werken	2018: infrastructuur begin 2019: eerste fase bouw (24uur en 11 koop)

Op 04/10/2016 werd de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd.

De gunning van de aanbesteding voor infrastructuur liep vertraging op.

De aanbesteding voor de woningbouw zal midden 2018 opgestart worden zodat woningbouw vlot kan volgen op de infrastructuur.

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

### 3.1.24 Tienen - Breisemveld

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

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

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

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

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

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

Elia liet weten dat de kans bestaat dat de centrale hoogspanningslijn verwijderd zou worden wegens herinrichting van hun netwerk. Deze werken gaan gepaard met de nodige vergunningen (extra transformator in Tienen en vergunning kabel Wilsele – Pellenberg) die ze moeten aanvragen en waarover ze de buurt moeten informeren. Volgens hun schatting zou de lijn rond 2021 verwijderd zijn. Eind 2018 of begin 2019 zal de laatste vergunning aangevraagd worden, vanaf dan hebben we zekerheid over het verdwijnen van de hoogspanningslijn.

SWaL wacht op het standpunt van de stad Tienen en/of op meer zekerheid van het wegnemen van de centrale hoogspanningslijn.

### 3.1.25 Tienen – Anemoonproject Hamelendreef CBO

stand van zaken	Derde fase CBO
voorlopig bouwprogramma	25 sociale koopwoningen met ondergrondse parking
ontwerper	B-architecten
planning start der werken	Midden 2018
Bedrag offerte	€ 3.514.750,00

Heerengroup heeft zich kandidaat gesteld bij de CBO 10. Het project heeft de derde fase van de CBO procedure doorlopen.

### 3.1.26 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 gerooid.

### 3.1.27 Tremelo – Grootlo

stand van zaken	intentie
voorlopig bouwprogramma	40 huurwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der werken	nog niet gekend

Het betreft historische gronden van SWaL waar een 40-tal woningen kunnen gerealiseerd worden.

In 2017 stelde de gemeente de vraag om deze gronden in te zetten om het BSO van de gemeente te behalen en werd het project geactiveerd.

## 3.2 RENOVATIEPROJECTEN

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

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

In 2017 werden volgende renovatieprojecten uitgevoerd:

### 3.2.1 Rotselaar, Sint-Antonius I – renovatie daken

stand van zaken	In uitvoering
programma	Renovatie van 12 daken
ontwerper	/
bestelbedrag totale aanneming	€ 406.483,62
uitvoeringstermijn totale aanneming	550 kalenderdagen
aannemer	Crabbé dakwerken
startdatum	13/02/2018
termijnsverlenging	27 dagen
Voorziene einddatum	17/12/2017
verrekeningen	€ -66.354,15
herziening lonen en materialen	€ 6.807,01
totale renovatiekost	346.936,48

### 3.2.2 Rotselaar, Sint-Antonius I en Keerbergen, Vogelzang III – renovatie vloeren

In Keerbergen, wijk Vogelzang III, heeft SWaL 4 gelijkvloerse woningen met overal linoleumvloer. De vloeren waren in erbarmelijke staat en schilferden af, zowel in leefruimten als slaapkamers. Ook in Rotselaar, Sint-Antoniusstraat 1, lag een oude linoleumvloer in zeer slechte staat. In de 4 woningen in Keerbergen werden de vloeren vervangen door nieuwe tegelvloeren, volgens het raamcontract met de firma Van De Kreeke. In de woning in Rotselaar werd nieuwe linoleumvloer gelegd in de leefruimte, aangezien deze woning deel uitmaakt van een groep van 12 die op korte termijn een totaalrenovatie zal ondergaan.

## 3.3 AANBESTEDING – OFFERTEAANVRAAG – ONDERHANDELINGSPROCEDURE

### 3.3.1 Rotselaar, Sint-Antonius, renovatie daken - aannemer

Renovatie van 12 daken – Sint-Antonius 1 tem 12

Planning:	start zomer 2017
Openbare aanbesteding:	06/03/2017
Publicatiedatum e-Notification en bouwchroniek:	26/01/2017 en 03/02/2017
Raming :	283.271,97 EUR
Maximumprijs VMSW:	311.599,17 EUR

Nr.	Inschrijver	Gemeente van de inschrijver	Rangschik. inschrijvingsbedrag (euro) incl korting	Bedrag voor toewijzing (euro)
1	Dakwerken DIELTJENS bvba	Schriek	414.994,04	-
2	CRABBE Dakwerken	Zoutleeuw	406.483,62	406.483,62

De werken werden gegund aan de firma 'Crabbé Dakwerken' op voorwaarde dat er gezocht werd naar besparingen in het dossier aangezien de raming en maximumprijs VMSW ruim overstegen werd.

### 3.3.2 Onderhoud en herstelling CV en sanitair huurpatrimonium

In 2017 kwam de overeenkomst met Strongbow Maintenance vervroegd ten einde op 20/10/2017 door het faillissement met de firma. De firma Cofely Services NV werd aangesteld om het contract over te nemen. Zie punt 4.1.2.1.

### 3.3.3 Haacht, Nuytsstraat – ontwerper woningbouw

Op basis van een beperkte offerteaanvraag werd in 2017 een ontwerpteam aangeduid. Het ontwerpteam staat in voor de studie architectuur, stabiliteit, technieken en de EPB-verslaggeving

De aanstelling gebeurde in 2 fasen: de selectieronde vond plaats in januari 2017, 15 ontwerpteams stelden zich kandidaat. In mei 2017 werden 5 teams uitgenodigd tot de gunningsronde:

- A2D Architects
- HASA Architecten
- TWEESTROOM architecten
- VAN BESIEN VAN NOTEN Architecten
- ZAMPONE Architectuur

De opdracht werd gegund aan HASA architecten.

### 3.3.4 Aarschot, Roodhuisberg – ontwerper woningbouw

Op basis van een beperkte offerteaanvraag werd in 2017 een ontwerpteam aangeduid. Het ontwerpteam staat in voor de studie architectuur, stabiliteit, technieken en de EPB-verslaggeving

De aanstelling gebeurde in 2 fasen: de selectieronde vond plaats in februari 2017, 20 ontwerpteams stelden zich kandidaat. In juni 2017 werden 5 teams uitgenodigd tot de gunningsronde:

- 2DVW Architecten
- A33
- Sarah Theeuws
- Guerilla Office Architects
- ZED architects

De opdracht werd gegund aan 2DVW architecten.

### 3.3.5 Hoegaarden, Kauterhof – ontwerper woningbouw

Op basis van een beperkte offerteaanvraag werd in 2017 een ontwerpteam aangeduid. Het ontwerpteam staat in voor de studie architectuur, stabiliteit, technieken en de EPB-verslaggeving

De aanstelling gebeurde in 2 fasen: de selectieronde vond plaats in juni 2017, 10 ontwerpteams stelden zich kandidaat. In oktober 2017 werden 5 teams uitgenodigd tot de gunningsronde:

- 2DVW Architecten
- Broeckx - Schiepers

- Guerilla Office Architects
- KPW Architecten
- Staut Architecten

De opdracht werd gegund aan KPW architecten.

### 3.3.6 Lubbeek, Hazeput – ontwerper infrastructuur

Op basis van een openbare procedure werd in 2017 een ontwerper voor de infrastructuur aangeduid. 2 ontwerpteams stelden zich kandidaat:

- Macobo
- Quadrant

De opdracht werd gegund aan Macobo.

### 3.3.7 Begijnendijk, Everbeur – ontwerper infrastructuur

In 2017 werd een openbare procedure om een ontwerper voor de infrastructuur aan te stellen, opgestart.

### 3.3.8 Rotselaar (Werchter), Nieuwe Baan – projectteam woningbouw en infrastructuur

In 2017 werd een openbare procedure om een projectteam voor het ontwerp en de opvolging van de uitvoering van woningbouw en infrastructuur aan te stellen, opgestart.

### 3.3.9 Leuven (Kessel-Lo), Vlierbeekveld - EPB

Op basis van een offerte-aanvraag werd de firma aangeduid die instaat begeleiding van het volledige EPB-traject. Volgende 3 firma's bezorgden een offerte:

- Egeon 20.140,00 EUR, excl. BTW
- Peritas 11.172,00 EUR, excl. BTW
- All Plan 10.906,00 EUR, excl. BTW

De opdracht werd gegund aan de firma 'All Plan'.

## 3.4 OPGELEVERDE PROJECTEN

### 3.4.1 Tielt-Winge (Sint-Joris-Winge) – Perklaan/Glabbeeksesteenweg

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

### 3.4.2 Leuven (Kessel-Lo) – Centrale Werkplaatsen

stand van zaken	fase 1 – uitgevoerd fase 2 – uitgevoerd
definitief bouwprogramma	fase 1 - 53 koopwoningen fase 2 - 21 koopwoningen
ontwerper	Nero (Gent)
startdatum	fase 2 - 01/04/2016
bestelbedrag	fase 2 - € 2.935.414,94
uitvoeringstermijn	fase 2 - 470 kalenderdagen
aannemer	fase 2 – Dethier
einddatum	fase 2 - 26/04/2017
termijnverlenging	fase 2 – geen
verrekeningen	fase 2 - € -60.616,70
herziening lonen en materialen	fase 2 – € 0
Totale bouwkost	fase 2 - € 2.874.804,69

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

### 3.4.3 Tremelo – Gaston De Vadderlaan

stand van zaken	uitgevoerd
definitief bouwprogramma	28 koopwoningen
ontwerper	AEEN architecten
startdatum	10/11/2015
bestelbedrag	€ 3.082.284,42
uitvoeringstermijn	500 kalenderdagen
aannemer	Hémar Construct nv
einddatum	02/05/2017
termijnverlenging	0
verrekeningen	€ -6.352,91
herziening lonen en materialen	€ -28.680,32
bouwkost koopwoningen	€ 3.075.931,51

Dit project werd op 02/05/2017 opgeleverd.

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

stand van zaken	uitgevoerd
definitief bouwprogramma	8 huurwoningen
ontwerper	Bruggeman (Oud-Heverlee) i.s.m. WAWarchitecten
startdatum	01/03/2016
bestelbedrag	€ 1.208.852,98
uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen
aannemer	Bouwbedrijf Meekers
einddatum	01/09/2017
termijnverlenging	0
verrekeningen	€ -65.079,15
herziening lonen en materialen	€ 27.707,35
bouwkost huurwoningen	€ 1.143.773,83

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



## **4. GEBOUWENBEHEER**

---

### **4.1 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

#### **4.1.1 Dagelijks onderhoud en herstellingen**

Dagelijks komen er meldingen voor onderhoud en herstellingen binnen.

Dit kan gebeuren op basis van:

- eigen initiatief van een medewerker van SWaL
- in navolging van een technische 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 ...

#### **4.1.2 Het preventief onderhoud en herstellingen**

##### **4.1.2.1 Centrale verwarming en warmwatertoestellen**

Op 13/06/2016 ging de samenwerking met Strongbow Maintenance NV van start. De overeenkomst kwam vervroegd ten einde op 20/10/2017 door het faillissement van de firma.

In de initiële openbare aanbesteding van 2016 werd voorzien dat de opdracht kon verder gezet worden bij eventuele stopzetting van de opdracht. Cofely Services NV was de tweede in de rangschikking volgens de criteria uit het bestek. Aan Cofely Services NV werd gevraagd om de resterende tijdspanne van het 4 jarige contract verder te zetten. Zij gingen hiermee akkoord en de samenwerking met Cofely Services NV ging van start op 01/12/ 2017 en loopt ten einde op 16/06/2020.

De opdracht werd verdeeld over 4 verschillende percelen.

Perceel 1: Heverlee - Matadi, Ruelenspark, Ter Duin en Leuven - Bulenswijk	64 woningen
Perceel 2: Lubbeek - Sint-Maartensdal, Tielt-Winge -Wingeveld en Hoegaarden - Maagdenblok	63 woningen
Perceel 3: Wezemaal - Bergenhof, Rotselaar - Sint-Antonius en Keerbergen – Vogelzang	120 woningen
Perceel 4: Wilsele - Speltstraat en Heverlee - Naamsesteenweg, Ter Bank	92 woningen

Cofely Services NV zal het onderhoud van de centrale verwarming verder zetten waar dat Strongbow Maintenance NV geëindigd is. De huurders van de betreffende woningen en appartementen betalen maandelijks in de huurlasten een vergoeding voor dit onderhoud.

De huurders dienen bij een defect aan de verwarmingsketel 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.

#### 4.1.2.2 Onderhoud aan liften

SWaL heeft 1 lift binnen haar huurpatrimonium, deze situeert zich in het gebouw op de Naamsesteenweg 119 te Heverlee. De lift wordt onderhouden door een erkende onderhoudsfirma, Schindler. Daarnaast is er een half jaarlijkse veiligheidskeuring door Technisch Bureau Verbrugge.

#### 4.1.2.3 Onderhoud gemene delen van appartementen

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

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

### 4.1.3 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 techniekier doet SWaL sinds 2016 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.

SWaL maakt voor de plaatsbeschrijvingen sinds 2016 gebruik van het softwareprogramma Chapps. Op deze manier kan ter plaatste de plaatsbeschrijving volledig worden afgerond en ondertekend.

In 2017 werd er een tweede gebruiker aangekocht. Op deze manier kan een medewerker van de sociale dienst een intredende plaatsbeschrijving opmaken terwijl een medewerker van de technische een andere uittredende plaatsbeschrijving kan opmaken.

#### 4.1.4 Groot onderhoud (planmatig onderhoud en herstellingen)

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

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

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

In 2017 werden er 12 daken geïsoleerd te Rotselaar. Daarnaast werden er in 4 woningen te Keerbergen en 1 woning te Rotselaar een nieuwe vloer geplaatst.

## **4.2 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 2017 werden er 433 gegronde meldingen genoteerd voor herstelling.

## **4.3 VERZEKERINGEN**

In 2017 werden er 4 schadedossier opgesteld. De geleden schade betrof glasbraak, waterschade en schade door inbraak. SWaL bleef in 2017 gespaard van grote schade.

## 5. VERHUUR

---

### 5.1 HUURPRIJSPBEREKENING

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

#### 5.1.1 De huurprijsberekening

**MAANDELIJKE HUURPRIJS 2017 = 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 2017, zal het inkomen van 2014 geïndexeerd worden naar juni 2016.

**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 **270 euro of minder** dan bedraagt de patrimoniumkorting **137 euro**.

Bevindt de geactualiseerde marktwaarde zich tussen **270 en 700 euro** dan krijg je een patrimoniumkorting die **gradueel afneemt**, naarmate de marktwaarde stijgt. Zo levert een geactualiseerde marktwaarde van 350 € een patrimoniumkorting op van 111 € en een geactualiseerde marktwaarde van 500 € een patrimoniumkorting van 64 € op.

Bedraagt de geactualiseerde marktwaarde **700 euro of meer** dan wordt **geen patrimoniumkorting** toegekend.

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

**Energiecorrectie:** vanaf 2013 wordt er ook een energiecorrectie ingevoerd. Wie noodgedwongen in een slecht geïsoleerde woning woont, zal een korting krijgen op de huur die hij betaalt. Omgekeerd zal een huisvestingsmaatschappij een toeslag kunnen vragen als ze er door energiebesparende investeringen voor zorgen dat de energiefactuur van de bewoners daalt. Deze regelgeving was in 2017 niet van toepassing voor SWaL.

#### ABSOLUTE BOVEN- EN ONDERGREN

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 **120 euro per maand** voor de goedkopere sociale huurwoningen (geactualiseerde marktwaarde van 270 euro of minder) en **240 euro** voor de duurdere woningen (geactualiseerde marktwaarde van 700 euro of meer).

## HUURLASTEN

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

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

### 5.1.2 Herzieningen van huurprijzen in de loop van het jaar

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

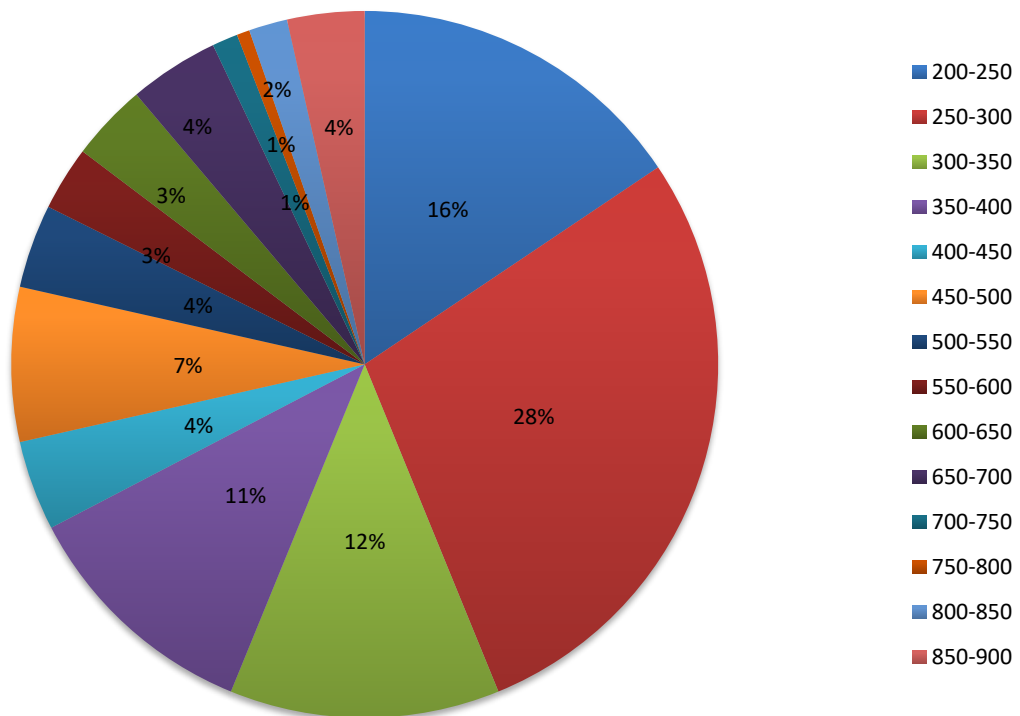
- Ingeval van overlijden vervalt automatisch de huur vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van overlijden en op voorwaarde dat de woning leeg is.
- Ingeval van pensionering van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, wordt de huurprijs berekend op basis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

In 2017 noteerde SWaL 14 tussentijdse herzieningen waarvan 8 verhogingen en 6 verlagingen van de huurprijs.

### 5.1.3 Huuropbrengsten

HUROPBRENGSTEN (€)	2016 (356 verhuurde woningen)	2017 (341 verhuurde woningen)
Basishuurprijs woningen	3.115.126,18	3.250.032,00
Begrenzing basishuur & minimale huur	-32.967,85	-36.459,44
Patrimoniumkorting	-25.450,00	-23.956,00
Garages	0,00	0,00
Verhoging gezinsinkomen	0,00	0,00
Verlaging gezinsinkomen	-1.530.227,98	-1.587.328,06
Huurverlies leegstaande woningen/garages	0,00	0,00
Huurverlies renovatie	0,00	0,00
Gezinskorting	-62.262,00	-72.396,00
<b>TOTAAL</b>	<b>1.558.742,35</b>	<b>1.529.892,50</b>
<b>GEMIDDELDE HUURPRIJS/WONING/MAAND</b>	<b>371,90</b>	<b>373,87</b>

### 5.1.4 Onderverdeling naar huurprijzen per maand



## 5.2 HUURACHTERSTALLEN

### 5.2.1 Overzicht 2017

Datum	Huurachterstal zittende huurders	Vershil	% tov de geraamde reële huur	Huurachterstal vertrokken huurders	Huurachterstal vertrokken + zittende huurders	Huur/maand
31/12/2016	€ 6 154,56	-	-	€ 2 122,16	€ 8 276,72	€ 127 371,24
31/01/2017	€ 7 372,64	1 218,08	0,46	€ 1 876,34	€ 9 248,98	€ 133 147,36
28/02/2017	€ 8 993,42	1 620,78	0,56	€ 1 876,34	€ 10 869,76	€ 132 997,55
31/03/2017	€ 6 703,72	- 2 289,70	0,42	€ 4 157,73	€ 10 861,45	€ 132 581,48
30/04/2017	€ 9 989,89	3 286,17	0,63	€ 4 157,73	€ 14 147,62	€ 131 723,04
31/05/2017	€ 7 758,80	- 2 231,09	0,49	€ 3 908,05	€ 11 666,85	€ 131 905,91
30/06/2017	€ 9 463,47	- 145,52	0,60	€ 3 035,80	€ 12 499,27	€ 131 922,46
31/07/2017	€ 8 215,18	- 1 248,29	0,52	€ 3 035,80	€ 11 250,98	€ 132 207,28
31/08/2017	€ 11 532,09	3 316,91	0,73	€ 2 039,11	€ 13 571,20	€ 131 957,35
30/09/2017	€ 8 833,25	- 2 698,84	0,56	€ 2 039,11	€ 10 872,36	€ 131 660,90
31/10/2017	€ 8 035,61	- 797,64	0,51	€ 292,88	€ 8 328,49	€ 130 781,28
30/11/2017	€ 7 366,34	- 669,27	0,47	€ 292,88	€ 7 659,22	€ 130 429,66
31/12/2017	€ 10 158,27	2 791,93	0,65	€ 585,75	€ 10 744,02	€ 130 610,18

## **5.2.2 Procedure huurachterstallen**

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

De te betalen huur (incl. het maandelijkse voorschot op de huurlasten) is vooruit betaalbaar voor de 10de dag van elke maand volgens de modaliteiten door 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 vredegerecht 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.

## **5.2.3 Dossiers huurachterstallen**

Er werden in de loop van 2017 door SWaL 49 eerste aanmaningsbrieven, 16 tweede aanmaningsbrieven en 5 derde aanmaningsbrieven verstuurd.

Eind 2017 zijn er 3 dossiers lopende bij de advocaat en/of het vredegerecht voor verdere behandeling.

<b>GEWONE ACHTERSTAL</b>	ZITTENDE HUURDER	15 dossiers	€ 8.475,33
	VERTROKKEN HUURDER	3 dossiers	€ 292,95
<b>COLLECTIEVE SCHULDENREGELING</b>	ZITTENDE HUURDER	1 dossier	€ 1.682,94
	VERTROKKEN HUURDER	2 dossiers	€ 292,80
<b>TOTAAL</b>		<b>21 dossiers</b>	<b>€ 10.744,02</b>

## 5.3 HUURPATRIMONIUM

### 5.3.1 Ligging

LIGGING	JAAR EERSTE VERHURING	AANTAL WONINGEN OP 31/12/17
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
Rotselaar - Sint-Antoniuswijk	1979/2001/2003	68
Rotselaar (Wezemaal) - Berghof	1965	6
Tielt-Winge - Wingeveeld	1974/1982/1983	44
Tienen - Donystraat	2017	1
<b>TOTAAL</b>		<b>357</b>

### 5.3.2 Type

GEMEENTE	APPARTEMENT			EENGEZINSWONING				
	1SLPK	2SLPK	3SLPK	1SLPK	2SLPK	3SLPK	4SLPK	5SLPK
Hoegaarden	5		5					
Keerbergen					23	18	6	
Leuven	6	12	1	34		106	12	1
Lubbeek						4		5
Rotselaar				27	26	20	1	
Tielt-Winge						44		
Tienen			1					
<b>TOTAAL</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>61</b>	<b>49</b>	<b>192</b>	<b>19</b>	<b>6</b>

### 5.3.3 Verkoop huurwoningen

In 2017 werden er geen woningen verkocht.



## 5.4 TOEWIJZINGEN

### 5.4.1 Overzicht

In de loop van 2017 werden 17 sociale huurwoningen toegewezen waaronder 13 gewone toewijzingen, 3 mutaties en 1 prioritaire voorrang.

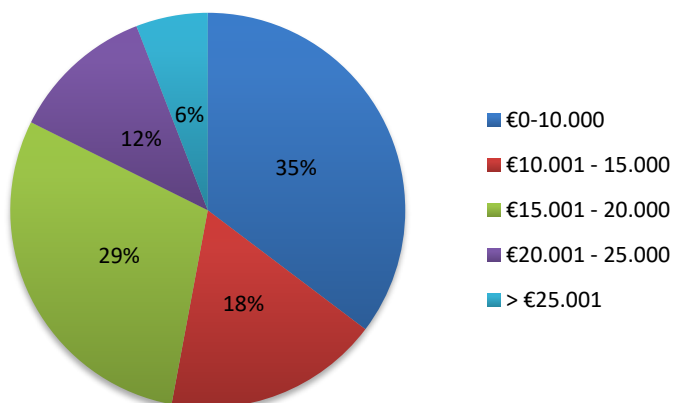
In 2012 werd beslist de 34 woningen in het Ruelenspark te Heverlee niet meer toe te wijzen aangezien deze woningen zodanig verouderd zijn dat vervangingsbouw zich opdringt.

Sindsdien kwamen er in deze wijk 13 woningen leeg.

LIGGING	2016	2017
Hoegaarden - Maagdenblok	2	0
Keerbergen - Vogelzang	0	2
Leuven - Muurkruidstraat/Bulenswijk	1	1
Leuven (Heverlee) - Matadi	0	0
Leuven (Heverlee) - Ter Duin	1	5
Leuven (Heverlee) - Ter Bank	1	0
Leuven (Heverlee) - Ruelenspark	0	0
Leuven (Heverlee) - Naamsesteenweg/Groenstraat	1	1
Leuven (Wilsele) – Speltstraat	0	1
Leuven (Heverlee) - Zwaluwenlaan	8	0
Lubbeek - Sint-Maartensdal	0	0
Rotselaar - Sint-Antoniuswijk	4	2
Wezemaal - Bergenhof	2	0
Tielt-Winge - Wingevelde	2	4
Tienen - Donystraat		1
<b>TOTAAL</b>	<b>22</b>	<b>17</b>

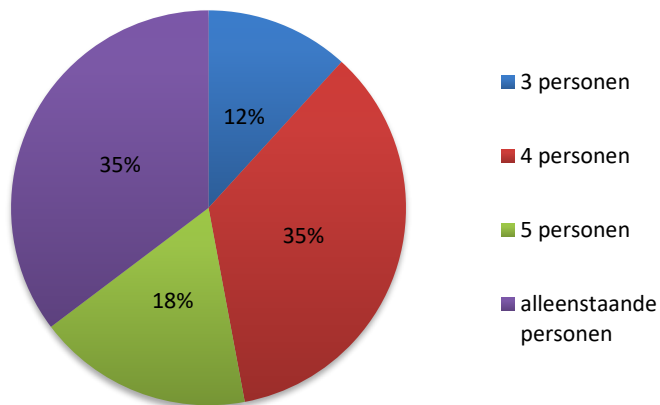
### 5.4.2 Onderverdeling naar geïndexeerde inkomensklasse

INKOMEN	AANTAL
€ 0 - € 10.000	6
€ 10.001 - € 15.000	3
€ 15.001 - € 20.000	5
€ 20.001 - € 25.000	2
> € 25.001	1



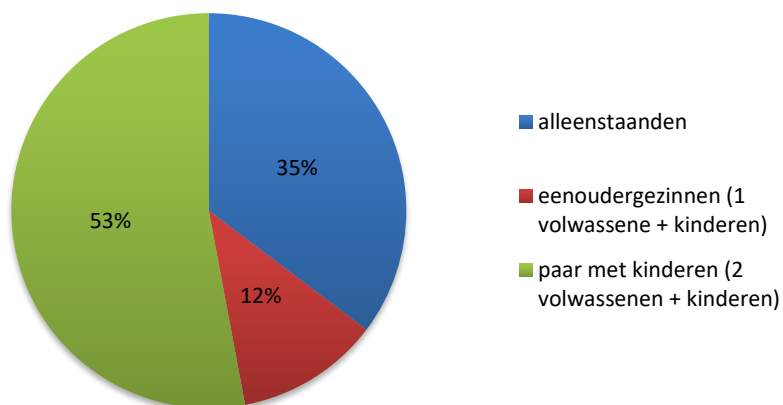
### 5.4.3 Onderverdeling naar gezinsgrootte

GEZIN BESTAANDE UIT	AANTAL
2 personen	0
3 personen	2
4 personen	6
5 personen	3
6 personen	0
7 personen	0
8 personen	0
alleenstaande personen	6



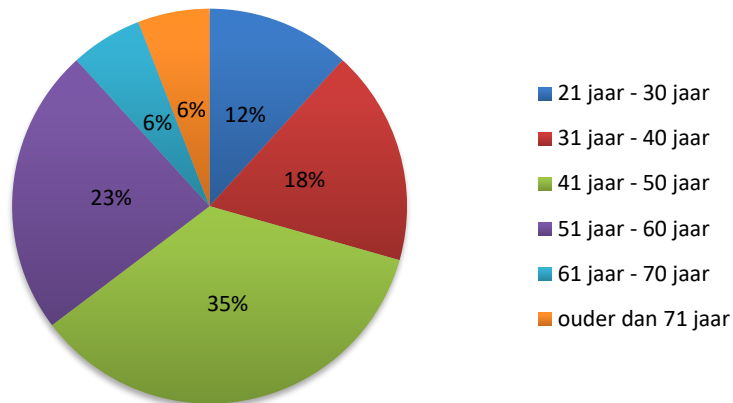
### 5.4.4 Onderverdeling naar gezinstype

GEZINSTYPE	AANTAL
alleenstaanden	6
eenoudergezinnen (1 volwassene + kinderen)	2
paar met kinderen (2 volwassenen + kinderen)	9



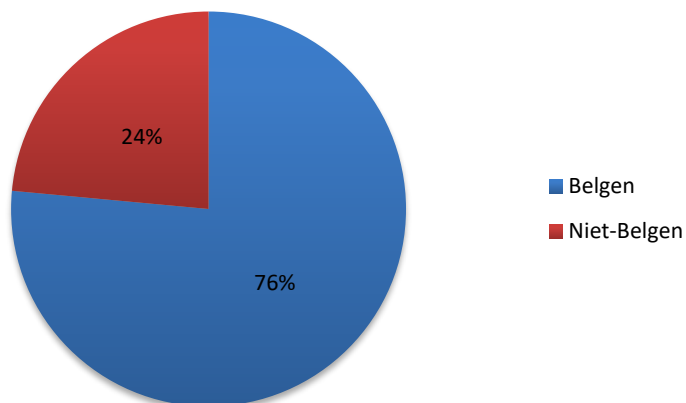
#### 5.4.5 Onderverdeling naar leeftijd van de hoofdhurder

LEEFTIJD	AANTAL
21 jaar - 30 jaar	2
31 jaar - 40 jaar	3
41 jaar - 50 jaar	6
51 jaar - 60 jaar	4
61 jaar - 70 jaar	1
ouder dan 71 jaar	1



#### 5.4.6 Onderverdeling naar nationaliteit van de hoofdhurder

NATIONALITEIT	AANTAL
Belgen	13
Niet-Belgen	4



## 5.4.7 Leegstand

	AANTAL MAANDEN	REDEN	GEÏNDEXEERDE BASISHUUR 2017 (€)	TOTAAL 2017 (€)
<b>LIGGING</b>				
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 27	12	Vervangingsbouw	555,00	6.660,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 14	12	Vervangingsbouw	555,00	6.660,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 22	12	Vervangingsbouw	555,00	6.660,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 29	12	Vervangingsbouw	555,00	6.660,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 30	12	Vervangingsbouw	555,00	6.660,00
Leuven(Heverlee) - E. Ruelenspark 31	12	Vervangingsbouw	555,00	6.660,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 32	12	Vervangingsbouw	555,00	6.660,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 33	12	Vervangingsbouw	555,00	6.660,00
Leuven(Heverlee) - E. Ruelenspark 10	12	Vervangingsbouw	555,00	6.660,00
Leuven(Heverlee) - E. Ruelenspark 25	12	Vervangingsbouw	555,00	6.660,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 15	12	Vervangingsbouw	555,00	6.660,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 11	9	Vervangingsbouw	556,00	5.004,00
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 3	7	Vervangingsbouw	556,00	3.892,00
Leuven(Heverlee) – Duinberglaan 56	1	Leegstand	853,00	853,00
Leuven(Heverlee) – J. Florquinlaan 16	1	Structureel	851,00	851,00
Leuven(Heverlee) – R. Veremans 2	1	Overlijden	851,00	851,00
<b>Totaal</b>				<b>84.711,00</b>

Het huurverlies voor leegstaande woningen bedroeg €1.704,00 en voor te renoveren woningen €83.007,00.

## 5.5 KANDIDAAT-HUURDERS

In 2017 waren er 1.213 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2017 hebben 488 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. 2017 was ook een jaar van actualisatie.

gemeente	aantal kandidaat- huurders op 31/12/2017	aantal uit gemeente inclusief deelgemeenten op 31/12/2017	aantal uit Vlaanderen exclusief die van gemeente, Wallonie en Brussel op 31/12/2017	aantal uit Brussel op 31/12/2017	aantal uit Wallonie op 31/12/2017
Keerbergen	227	29	191	5	2
Leuven (Heverlee)	706	399	290	15	2
Leuven	467	310	146	10	1
Leuven (Wilsele)	150	82	62	6	0
Lubbeek	434	43	380	9	2
Hoegaarden	201	9	184	6	2
Rotselaar	544	57	486	8	3
Tielt-Winge	337	47	282	6	2
Leuven(Kessel-Lo)	2	2	0	0	0
Haacht (Wespelaar)	2	2	0	0	0
Tremelo	3	3	0	0	0
Oud-Heverlee	105	8	93	4	0
Begijnendijk	7	5	2	0	0
Aarschot	4	1	3	0	0
Tienen	29	2	27	0	0
Rotselaar (Wezemaal)	246	20	220	5	1

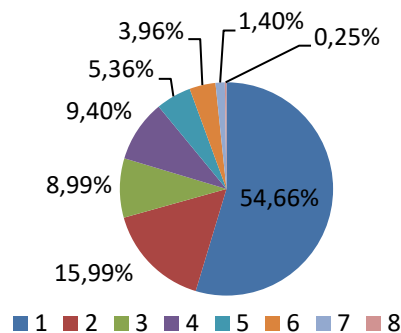
## 5.6 WACHTLIJSTANALYSE

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. 31.12.2017)

### 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.

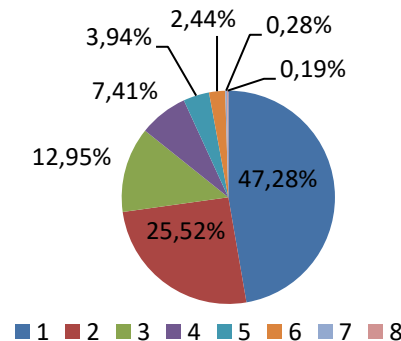
<i>aantal gezinsleden</i>	<i>aantal kandidaten</i>	
1	663	54,66%
2	194	15,99%
3	109	8,99%
4	114	9,40%
5	65	5,36%
6	48	3,96%
7	17	1,40%
8	3	0,25%
	<b>1213</b>	<b>100,00%</b>



### Overzicht zittende huurders op basis van gezinsgrootte

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

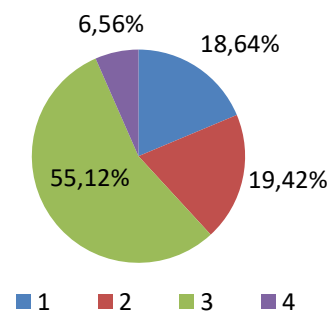
<i>aantal slpk</i>	<i>aantal kandidaten</i>	
1	153	44,87%
2	95	27,86%
3	53	15,54%
4	24	7,04%
5	12	3,52%
6	4	1,17%
	<b>341</b>	<b>100,00%</b>



### Overzicht van het bestaand huurpatrimonium

Overzicht van het aantal slaapkamers per woning

<i>aantal slpk</i>	<i>aantal woningen</i>	
0	1	0,26%
1	71	18,64%
2	74	19,42%
3	210	55,12%
4	25	6,56%
	<b>381</b>	<b>100,00%</b>



## **5.7 SOCIALE WERKING**

In 2017 werd er binnen de sociale werking vooral in gezet op huisbezoeken en de uitbreiding van het netwerk en samenwerking met andere organisaties.

De raad van bestuur kreeg een toelichting door de medewerker over de sociale werking en de eerste ervaringen in de praktijk waarna er gereflecteerd werd over de toekomstige sociale werking binnen SWaL.

### **5.7.1 Huisbezoeken**

In 2017 ontvingen ongeveer 200 huurders een huisbezoek. Het doel van deze huisbezoeken is om samen met de huurders de huurdersgids te overlopen en eventuele vragen te beantwoorden en bezorgdheden te bespreken. Verder kan er dan ook meteen worden vastgesteld of er problemen zijn rond onderhoud van de woning of tuin. Met huisbezoeken kunnen dus eventuele problematische leefsituaties worden vastgesteld en bijgevolg worden opgevolgd.

Nieuwe huurders ontvangen bij de intredende plaatsbeschrijving reeds de huurdersgids en er wordt pas een huisbezoek ingepland een tijdje na het inhuizen van de huurders.

Er werden bij een 30-tal huurders leefbaarheidsproblemen vastgesteld. Afhankelijk van de ernst werden afspraken gemaakt rond onderhoud en een vervolghuisbezoek. Bij de opvolging van problematische leefsituaties wordt er indien nodig beroep gedaan op de hulp van OCMW's, het CAW en wijkagenten. Er waren enkele overlegmomenten tussen SWaL en deze instanties. Een goede samenwerking is essentieel en kan voor alle partijen voordelig zijn.

### **5.7.2 Huurderskrantje**

In 2017 werden twee huurderskrantjes gepubliceerd. Met dit huurderskrantje worden huurders geïnformeerd over belangrijke wijzigingen binnen de sociale huurwetgeving, leuke weetjes en handige tips. Huurders ontvangen via de post een papieren versie. De digitale versie is terug te vinden op de website.

### **5.7.3 Leefbaarheid in de wijken**

In 2017 organiseerde SWaL samen met het buurtcentrum Wilsede-Dorp een inhuldigingsfeest in de nieuwe woonwijk Speltstraat. Alle huurders en kopers werden uitgenodigd, ontvingen een gratis hapje en drankje en genoten van de voorziene activiteiten. Dit was een perfecte gelegenheid voor de (buurt)bewoners om elkaar beter te leren kennen.

Verder werd er tijdens de huisbezoeken al eens gepolst naar de ervaringen van de huurders omtrent leefbaarheid. Er werd nagedacht over bewonersparticipatie en hoe dit in de toekomst binnen SWaL zou kunnen groeien.

### **5.7.4 Sociale meldingen (burengeschil)**

Af en toe 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 2017 werden 4 meldingen omtrent burenhinder ontvangen en behandeld.

## 6. VERKOOP

### 6.1 INSCHRIJVINGSREGISTER

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

Op 31/12/2017 waren er 857 inschrijvingen geregistreerd. Vastgesteld wordt dat het aantal inschrijvingen stijgt bij de start van nieuwe projecten en daalt bij de tweejaarlijkse actualisatie.

nr	naam register	aantal kandidaat-kopers op 31/12/2017	aantal kandidaat-kopers op 31/12/2016	aantal uit gemeente inclusief deelgemeenten op 31/12/2017	aantal uit Vlaanderen exclusief die van gemeente, Wallonie en Brussel op 31/12/2017	aantal uit Brussel op 31/12/2017	aantal uit Wallonië op 31/12/2017
1	Aarschot	15	14	6	9	0	0
2	Aarschot deelgemeenten	6	5	0	6	0	0
3	Begijnendijk	16	21	7	9	0	0
4	Bekkevoort	0	0	0	0	0	0
5	Bertem	18	18	1	16	1	0
6	Bierbeek	13	15	0	13	0	0
7	Boortmeerbeek	17	10	4	13	0	0
8	Boutersem	3	3	0	3	0	0
9	Diest	3	3	2	1	0	0
10	Diest deelgemeenten	9	8	6	3	0	0
11	Geetbets	0	0	0	0	0	0
12	Glabbeek	8	7	0	8	0	0
13	Haacht	16	22	4	12	0	0
14	Herent	22	19	4	17	1	0
15	Hoegaarden	2	3	2	0	0	0
16	Holsbeek	2	2	0	2	0	0
17	Huldenberg	2	2	0	2	0	0
18	Keerbergen	5	7	1	4	0	0
19	Kortenaken	0	0	0	0	0	0
20	Kortenberg	62	43	15	45	1	0
21	Landen	0	0	0	0	0	0
22	Leuven	56	52	44	11	1	0
23	Leuven deelgemeenten	326	323	266	60	0	0
24	Linter	2	0	1	1	0	0
25	Lubbeek	77	37	13	63	1	0
26	Oud-Heverlee	30	20	7	23	0	0
27	Rotselaar	38	23	11	28	0	0

28	Scherpenheuvel-Zichem	7	7	2	5	0	0
29	Tervuren	33	19	10	22	1	0
30	Tielt-Winge	34	25	10	24	0	0
31	Tienen	11	10	4	7	0	0
32	Tienen deelgemeenten	1	1	0	1	0	0
33	Tremelo	11	53	2	9	0	0
34	Zoutleeuw	7	4	0	7	0	0
35	Arro Leuven : sociale kavels (Leuven)	7	11	4	3	0	0
36	Arro Leuven : middelgrote woningen	0	15	0	0	0	0
		859	802	426	427	6	0

## 6.2 VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

In 2017 werden er verspreid over 6 projecten 76 sociale koopwoningen verkocht.

### 6.2.1 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 slechts 3 woningen verkocht. In 2017 werden 10 woningen verkocht.

	TOTAAL	gemiddeld
Oppervlakte perceel (m2)	3754	375
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	374.377,50	37.437,75
Venale waarde grond	748.755,00	74.875,50
Verkoopprijs woning	1.391.500,00	139.150,00
Venale waarde woning	1.530.650,00	153.065,00
BTW	124.439,64	12.443,96

### 6.2.2 Kessel-Lo – Centrale Werkplaatsen – fase 1

De 53 sociale koopwoningen van fase 1 werden voorlopig opgeleverd op 8 juli 2015. In de loop van 2016 werden 42 woningen verkocht en de overige 11 woningen werden verkocht in 2017.

	TOTAAL	gemiddeld
Oppervlakte perceel (m2)		
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	542.000,00	49.272,73
Venale waarde grond	1.084.000,00	98.545,45
Verkoopprijs woning	1.249.700,00	113.609,09
Venale waarde woning	1.374.670,00	124.970,00
BTW	131.512,92	11.955,72

### 6.2.3 Wilsele – Eikenbergstraat/Roeselbergdal

De 21 sociale koopwoningen (en 11 sociale huurwoningen) werden voorlopig opgeleverd op 27 augustus 2015. In de loop van 2016 werden 18 woningen verkocht en de overige 3 woningen werden verkocht in 2017.



	<b>TOTAAL</b>	<b>gemiddeld</b>
Oppervlakte perceel (m2)	1257	419
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	247.500,00	82.500,00
Venale waarde grond	495.000,00	165.000,00
Verkoopprijs woning	459.000,00	153.300,00
Venale waarde woning	504.900,00	168.300,00
BTW	52.952,40	17.650,80

#### 6.2.4 Heverlee - Zwaluwenlaan

De 15 sociale koopwoningen en 8 sociale huurwoningen werden voorlopig opgeleverd op 24 mei 2016. Alle woningen werden verkocht in 2017.

	<b>TOTAAL</b>	<b>gemiddeld</b>
Oppervlakte perceel (m2)	3945	263
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	1.570.500,00	104.700,00
Venale waarde grond	2.094.000,00	139.600,00
Verkoopprijs woning	1.670.500,00	111.366,67
Venale waarde woning	1.837.550,00	122.503,00
BTW	219.319,80	14.621,32

#### 6.2.5 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.

	<b>TOTAAL</b>	<b>gemiddeld</b>
Oppervlakte perceel (m2)		
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	988.500,00	54.916,67
Venale waarde grond	1.977.000,00	109.833,33
Verkoopprijs woning	2.223.900,00	123.500,00
Venale waarde woning	2.445.300,00	135.850,00
BTW	236.278,80	13.126,60

#### 6.2.6 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.

	<b>TOTAAL</b>	<b>gemiddeld</b>
Oppervlakte perceel (m2)	6487	341
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	1.438.837,50	75.728,29
Venale waarde grond	1.918.450,00	100.971,05
Verkoopprijs woning	3.722.200,00	195.905,26
Venale waarde woning	4.094.420,00	215.495,79
BTW	261.394,26	13.757,59

## 6.3 WEDERINKOPEN EN WEDERVERKOPEN VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

In de loop van 2017 werd 1 sociale koopwoning wederingekocht voor een bedrag van 133.107,19 EUR.

Er werden 2 wederingekochte woningen opnieuw verkocht voor het totaalbedrag van 349.000,00 EUR.

### 6.3.1 Tienen – Kloosterhof 46

Datum wederverkoop = 12/01/2017

### 6.3.2 Lubbeek – Uilekot 8

Datum wederinkoop = 07/02/2017

Datum wederverkoop = 23/06/2017

## 6.4 VERKOOP VAN HUURWONINGEN

Volgens artikel 43 § 1 van de Vlaamse Wooncode heeft er in 2017 geen zittende huurder het voorkeepsrecht uitgeoefend.

## 6.5 VERKOOP VAN SOCIALE KAVELS

### 6.5.1 Sociale kavels Kessel-Lo - Vlierbeekveld

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

In totaal betreft het hier 26 kavels, waarvan er reeds 5 verkocht werden in 2015 en 19 verkocht in 2016.

De resterende 2 kavels werden verkocht in januari 2017.

5 verkopen	TOTAAL 2015 (euro)	GEMIDDELDE PER KAVEL 2015 (euro)
Oppervlakte perceel (m2)	1491 m2	298 m2
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	392.150,00	78.430,00
Venale waarde grond	713.000,00	142.600,00

19 verkopen	TOTAAL 2016 (euro)	GEMIDDELDE PER KAVEL 2016 (euro)
Oppervlakte perceel (m2)	5.566 m2	293 m2
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	1.469.052,00	77.318,53
Venale waarde grond	2.671.004,00	140.579,16

2 verkopen	TOTAAL 2017 (euro)	GEMIDDELDE PER KAVEL 2017 (euro)
Oppervlakte perceel (m2)	522 m2	261 m2
Verkoopprijs grond (excl. BTW)	143.000,00	71.500,00
Venale waarde grond	260.000,00	130.000,00

## **6.6 VERKOOP VAN NIET-WOONRUIMTEN**

Op 13 december 2017 werden 29 autostaanplaatsen in het project Centrale Werkplaatsen te Kessel-Lo, fase 1, verkocht aan AGSL. De prijs werd vastgelegd op 355.816,63 EUR, te verhogen met de BTW ten bedrage van 74.721,49 EUR.

## 7. KREDIETVERLENING – VLAAMSE WOONLENING

### 7.1 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

#### 7.1.1 Globaal overzicht individuele verrichtingen

	2016		2017	
	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (euro)	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (euro)
Aankoop met verbetering	20	3.749.230	14	2.747.962
Nieuwbouw	0	0	0	0
Verbetering van eigen woning	0	0	0	0
Overname onverdeelde helft	1	92.000	0	0
Wederopname	3	25.310	3	25.357
<b>TOTAAL</b>	<b>24</b>	<b>3.866.540</b>	<b>17</b>	<b>2.773.319</b>

#### 7.1.2 Toegestane individuele verrichtingen naar ligging beleende goed

LIGGING BELEENDE GOED	AANKOOP MET VERBETERING	VERBETERING VAN EIGEN WONING	NIEUWBOUW	OVERNAME ONVERDEELDE HELFT	WEDER-OPNAME
Boortmeerbeek					1
Boutersem	1				
Haacht	1				
Huldenberg	1				
Kortenaken					1
Leuven	4				1
Lubbeek	1				
Rotselaar	1				
Scherpenheuvel-Zichem	1				
Tienen	3				
Tremelo	1				
<b>TOTAAL</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

#### 7.1.3 Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij de individuele verrichtingen

De gemiddelde interestvoet van de 17 toegestane leningen voor individuele verrichtingen in 2017 bedroeg 2,00%, de mediaan ligt op 2,00%.

### 7.2 GROEPSBOUWVERRICHTINGEN

#### 7.2.1 Globaal overzicht groepsbouwverrichtingen

	2016		2017	
	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)
Koopwoningen SWaL	83	15.103.627,06	67	12.792.002,93
Koopwoningen Huisvesting Tienen			6	721.754,71
Wederverkopen	1	190.000,00	1	190.000,00
<b>TOTAAL</b>	<b>84</b>	<b>15.293.627,06</b>	<b>74</b>	<b>13.703.757,64</b>

## 7.2.2 Toegestane groepsbouwverrichtingen naar ligging beleende goed

LIGGING BELEENDE GOED	KOOPWONINGEN SWaL	KOOPWONINGEN Huisvesting Tienen	WEDERVERKOPEN
Leuven	32		
Tienen		12	
Tremelo	19		
Zoutleeuw	10		
<b>TOTAAL</b>	<b>61</b>	<b>12</b>	

## 7.2.3 Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij de groepsbouwverrichtingen

Alle leningen voor groepsbouwverrichtingen in 2017 hadden een rentevoet van 2,00 %.  
De referentierentevoet schommelde tussen 1,33 % en 1,59 %.

## 8. WERKING

---

### 8.1 ORGANIGRAM

#### 8.1.1 Huidig organigram

ALGEMENE VERGADERING					
RAAD VAN BESTUUR					
BEHEERSCOMITE					
DIRECTIE					
ORGANISATIE	VERHURING VERKOOP KREDIETVERLENING	GEBOUWENBEHEER	BOUWPROJECTEN	BOEKHOUDING FINANCIËN	PERSONEEL

#### 8.1.2 Schaalvergroting SWaL

Het eigenstandig tegen 2024 de minimumschaalgrootte van 1.000 huurwoningen te behalen, vormt een grote uitdaging en betekent ook een schaalvergroting van de organisatie en werking van SWaL.

De Raad van Bestuur besliste om de opdracht uitgeschreven om het uittekenen van het groeipad naar deze nieuwe organisatie en de impact ervan op het personeel te laten begeleiden door een externe dienstverlener. Op de Raad van Bestuur van 14/9/2017 werd deze opdracht gegund aan CC Consult.

Bedoeling is om, in samenwerking met CC Consult, die hierbij een ondersteunende, adviserende en begeleidende rol heeft, de volgende doelstellingen te realiseren:

- Evalueren van de missie en visie van het ondernemingsplan SWaL 2015-2019 en het bijhorende actieplan.
- Inventariseren van de actuele werking van SWaL en analyseren van de interne processen (procedures en organisatiestructuur) evenals de wijze waarop concreet invulling wordt gegeven aan de taken en de opdrachten van SWaL.
- Uittekenen van het groeipad naar de nieuwe organisatiestructuur, die garantstaat voor het efficiënt en effectief uitvoeren van de processen, de taken en de opdrachten van SWaL.
- Aftoetsen van de financiële haalbaarheid van het resultaat van deze opdracht en eventueel bijsturen waar nodig. (De financiële analyse zelf maakt geen deel uit van deze opdracht - dit is vervat in een parallel lopende opdracht van BB3 Audit)
- Bepalen van de processen, de taken en de opdrachten per dienst van SWaL, teneinde voor elke dienst duidelijk en transparant te stellen aan welke rollen en verantwoordelijkheden voldaan moet worden. Op basis van de nieuwe organisatiestructuur bepaalt de externe dienstverlener bijgevolg hoe de diverse diensten (vb. klantenrelaties, financiële dienst, projecten,...) samengesteld en gestroomlijnd worden.
- In kaart brengen van het personeelsbestand in functie van het bepalen van de toekomstige personeelsbehoeften. In het verlengde wordt nagegaan welke personeelsbehoeften zich voordoen om vandaag en in de toekomst de missie en de visie van SWaL te kunnen blijven waarmaken.
- Opmaken van gerelateerde functieprofielen en functiebeschrijvingen.
- Opmaken van een gecoördineerd personeelsstatuut, waarbij o.m. de verloningsstructuur, de verlofregeling, het arbeidsreglement e.d. op elkaar worden afgestemd.

De Raad van Bestuur besliste om aan de bedrijfsrevisor ad hoc de opdracht toe te vertrouwen om enerzijds een analyse te maken van de financiële impact van de realisatie van de schaalvergroting op korte termijn en anderzijds een financiële planning op te maken die SWaL als vennootschap financieel kan dragen.

De Raad van Bestuur besliste om tegen de Algemene Vergadering d.d. 17/4/2018 de krijtlijnen van de nieuwe organisatiestructuur vast te leggen zodat dit kan toegelicht worden aan alle aandeelhouders van SWaL en deze nieuwe structuur verder kan uitgebouwd worden.

## 8.2 PERSONEEL

NAAM	FUNCTIE	INDIENSTTREDING
Lym De Brouwer	directeur (vanaf 01/04/2013)	01/01/2010
Chantal Stroobants	medewerker huur - koop - kredietverlening	16/07/1984
Nadine Le Roy	medewerker huur - koop - kredietverlening	01/11/1993
Luc Lambrechts	medewerker bouwprojecten (tem 30/9/2017)	01/02/2007
Liesbeth Van Rietvelde	medewerker financiën – boekhouding – personeel	01/02/2010
Dries Vancoppenolle	medewerker bouwprojecten	01/06/2013
Caroline Stuyckens	medewerker huur – koop - kredietverlening	01/10/2013
Natalie Rutgeerts	medewerker huur – koop	01/03/2015
Kim Evers	medewerker huur	01/05/2016
Katrijne Huyghebaert	medewerker bouwprojecten	01/08/2016
Chris Troniseck	medewerker bouwprojecten	01/11/2017

## 8.3 RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur vergaderde op:

- 26 januari 2017
- 30 maart 2017
- 11 mei 2017
- 29 juni 2017
- 14 september 2017
- 26 oktober 2017
- 14 december 2017

## 8.4 BEHEERSCOMITE

Het Beheerscomité vergaderde op:

- 12 januari 2017
- 16 februari 2017
- 16 maart 2017
- 4 mei 2017
- 8 juni 2017
- 5 oktober 2017

## 8.5 COMMUNICATIE

### 8.5.1 Loketfunctie

SWaL heeft als maatschappelijke zetel Wijgmaalsesteenweg 18 te 3020 Herent.

De kantoren zijn open op de volgende tijdstippen:

MAANDAG	9:00 - 12:00	op afspraak
DINSDAG	9:00 - 12:00	op afspraak

<b>WOENSDAG</b>	9:00 - 12:00	op afspraak
<b>DONDERDAG</b>	9:00 - 12:00	op afspraak
<b>VRIJDAG</b>	op afspraak	op afspraak

### 8.5.2 Telefonie

SWaL is telefonisch bereikbaar op volgende tijdstippen:

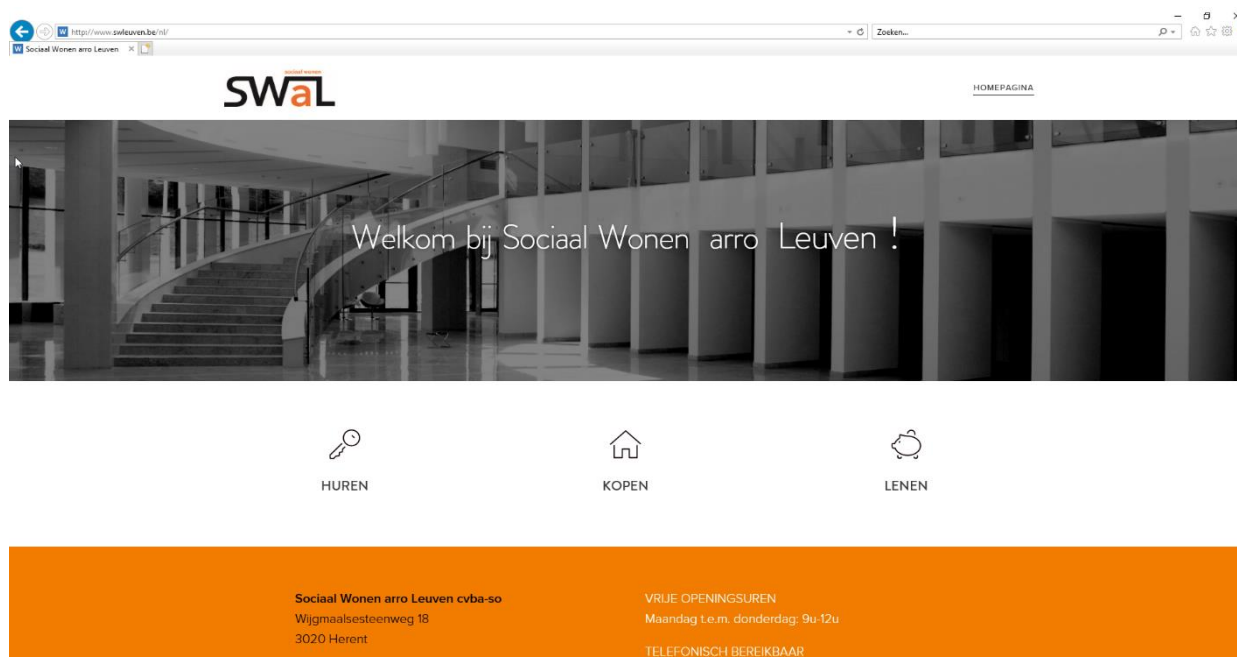
<b>MAANDAG</b>	8:30 - 12:30	13:00 - 16:30
<b>DINSDAG</b>	8:30 - 12:30	13:00 - 16:30
<b>WOENSDAG</b>	8:30 - 12:30	13:00 - 16:30
<b>DONDERDAG</b>	8:30 - 12:30	13:00 - 16:30
<b>VRIJDAG</b>	8:30 - 12:30	

SWaL is steeds bereikbaar via [info@swleuven.be](mailto:info@swleuven.be).

### 8.5.3 Webstek

De webstek – [www.swleuven.be](http://www.swleuven.be) – is een belangrijk communicatiemiddel naar huurder, kandidaat-huurder, koper, kandidaat-koper en geïnteresseerden.

In 2017 werd de website vernieuwd.



## 8.6 KLACHTENBEHANDELING (conform het klachtendecreet)

In 2017 werden er 15 klachten geregistreerd conform het klachtendecreet (decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen).

Het betreft klachten o.a. schrappingen bij actualisatie, toewijzing koopwoning, weigering huurwoning, slecht onderhoud tuin, domiciliefraude, e.a.

Alle dossiers werden gehoord en opgelost.



## 9. JAARREKENING

---

Het boekjaar 2017 wordt afgesloten met een balanstotaal ten bedrage van **€ 60.434.014,80**

De balans geeft tegenover het boekjaar 2016 onderstaande evolutie:

	2017	2016
<b>ACTIVA</b>		
Vaste activa	28.163.303,95	25.953.560,17
Vlottende activa	32.270.710,85	34.069.891,41
<b>TOTAAL</b>	<b>60.434.014,80</b>	<b>60.023.451,58</b>
<b>PASSIVA</b>		
Eigen vermogen	27.294.862,90	22.667.449,51
Voorzieningen	1.010.438,03	1.289.636,14
Schulden	32.128.713,87	36.066.365,93
<b>TOTAAL</b>	<b>60.434.014,80</b>	<b>60.023.451,58</b>

### RESULTAAT: € 4.157.731,63

De te bestemmen winst voor het boekjaar bedraagt € 4.157.731,63 en werd verdeeld als volgt :

- overboeking naar de reserves	€ 4.156.602,74
- vergoeding van het kapitaal	€ 1.128,89