

INHOUD

1	SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN	2
1.1	HISTORIEK	2
1.2	WERKGEBIED	2
1.3	RAAD VAN BESTUUR	3
1.4	AANDEELHOUDERS	5
1.5	DEELNEMINGEN IN ANDERE VENNOOTSCHAPPEN/VERENIGINGEN	5
2	BOUWACTIVITEITEN	7
2.1	NIEUWBOUWPROJECTEN	7
2.2	RENOVATIEPROJECTEN	14
2.3	AANBESTEDING – OFFERTEAANVRAAG – ONDERHANDELINGSPROCEDURE	15
2.4	OPGELEVERDE PROJECTEN	16
3.	GEBOUWENBEHEER	18
3.1	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	18
3.2	MELDINGEN	19
3.3	VERZEKERINGEN	19
4	VERHUUR	20
4.1	HUURPRIJSPBEREKENING	20
4.2	HUURACHTERSTALLEN	22
4.3	PATRIMONIUM HUURSECTOR	24
4.4	TOEWIJZINGEN	25
4.5	KANDIDAAT-HUURDERS	28
5	VERKOOP	29
5.1	INSCHRIJVINGSREGISTER	29
5.2	VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN	30
5.3	WEDERINKOPEN EN WEDERVERKOPEN VAN SOCIALE KOOPWONINGEN	30
5.4	VERKOOP VAN HUURWONINGEN	30
5.5	VERKOOP VAN SOCIALE KAVELS	30
6	KREDIETVERLENING – VLAAMSE WOONLENING	31
6.1	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN	31
6.2	GROEPSBOUWVERRICHTINGEN	32
7	WERKING	33
7.1	PERSONEEL	33
7.2	COMMUNICATIE	33
7.3	KLACHTENBEHANDELING	34
7.4	RAAD VAN BESTUUR	34
7.5	BEHEERSCOMITE	34
8	JAARREKENING	35

1 SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN

1.1 HISTORIEK

'CVBA Sociaal Wonen arro Leuven' (SWaL) is een door de 'Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen' (VMSW) erkende vennootschap onder het nummer 2360 en het resultaat van een fusie tussen de 'CVBA Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven' (S.B.K. Leuven) en de 'CVBA De Goede Haard'. Deze fusie dateert van 5 december 2006.

S.B.K. Leuven, gesticht op 3 december 1936 onder de benaming 'Samenwerkende Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom van het Arrondissement Leuven' (K.L.L.), had als hoofdactiviteit het bouwen en verkopen van sociale woningen.

De Goede Haard, gesticht op 20 augustus 1922, had als hoofdactiviteit het bouwen en verhuren en beheren van sociale woningen.

Door de fusie werden beide activiteiten ondergebracht in één onderneming, CVBA Sociaal Wonen arro Leuven (SWaL).

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 19 juni 2012 werd aan de vennootschapsvorm 'met sociaal oogmerk' toegevoegd, blijkens akte van 19 juli 2012, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 juli 2012, onder nummer 0123898.

1.2 WERKGEBIED

SWaL is actief in het ganse arrondissement Leuven.

De huurwoningen bevinden zich in de gemeenten Hoegaarden, Keerbergen, Leuven, Lubbeek, Rotselaar en Tielt-Winge.

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

Sinds 2011 is in de gemeenten Glabbeek en Oud-Heverlee een project in voorbereiding.



1.3 RAAD VAN BESTUUR

1.3.1 Voorzitter

Jef Van Hoof

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013

1.3.2 Ondervoorzitter

Jaak Brepoels

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

André Le Roy

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015

1.3.3 Leden

Walter Bosmans

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

Armand Deldime

Afgevaardigde voor de stad Tienen
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016

Chris Cleuren

Afgevaardigde voor de gemeente Tielt-Winge
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014

An Hermans

Afgevaardigde voor de provincie Vlaams-Brabant
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013

Paul Hugaerts

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

Pierre Neefs

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

Wim Oeyen

Afgevaardigde voor de gemeente Rotselaar
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016

Gilbert Pex

Afgevaardigde voor de andere aandeelhouders
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014

Marc Rom

Afgevaardigde voor de gemeente Oud-Heverlee
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016

Ann Schevenels

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

Jean-Pierre Taverniers

Afgevaardigde voor de gemeente Hoegaarden
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2017

Erik Vanderheiden

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

Paul Van Roosendael

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

Marc Verheyen

Afgevaardigde voor de private aandeelhouders
Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014

1.3.4 Beheerscomité

Jef Van Hoof

Voorzitter
Benoemd door de Raad van Bestuur in de vergadering van 17/04/2007

Jaak Brepoels

Ondervoorzitter
Benoemd door de Raad van Bestuur in de vergadering van 17/04/2007

André Le Roy

Ondervoorzitter
Benoemd door de Raad van Bestuur in de vergadering van 17/04/2007

Magda Gielens

Directeur
Benoemd door de Raad van Bestuur sedert 1/04/1980 voor S.B.K. en sedert 1/04/2005 voor SWaL

Lym De Brouwer

Adjunct-directeur met recht van opvolging directeur
Benoemd door de Raad van Bestuur sedert 08/12/2011

1.3.5 Commissaris

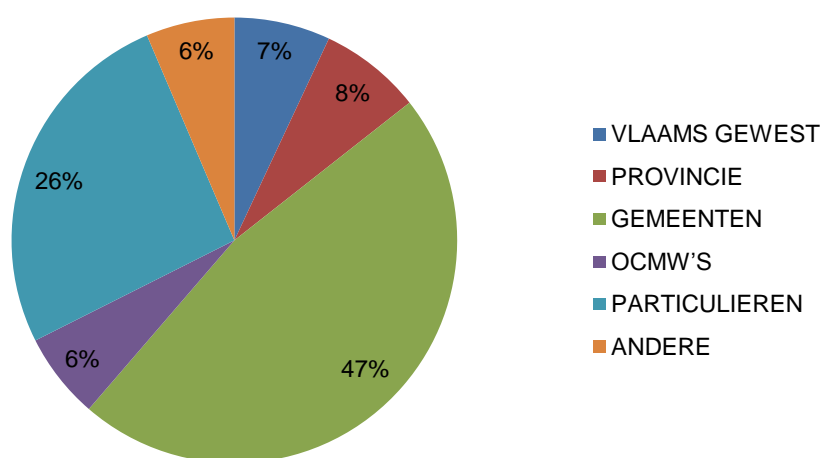
Moore Stephens Verschelden

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

1.4 AANDEELHOUDERS

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

	AANTAL AANDELEN	NOMINALE WAARDE	GESTORT KAPITAAL PER 31/12/2011
VLAAMS GEWEST	125	3.125,00	1.089,03
PROVINCIE	133	3.325,00	1.084,94
GEMEENTEN	841	21.025,00	12.278,84
OCMW'S	112	2.800,00	1.313,18
PARTICULIEREN	466	11.650,00	6.108,32
ANDERE	115	2.875,00	2.875,00
	1.792	44.800,00	24.749,31



1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VENNOOTSCHAPPEN/VERENIGINGEN

1.5.1 Vennootschappen

1.5.1.1 NV Crédit Immobilier

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

1.5.2 Verenigingen zonder winstoogmerk

1.5.2.1 VVH

SWaL is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, 't Binnenplein 2, 2600 Berchem (Antwerpen). Dit is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 87 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector verhuur 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 (NFS2-besluit), 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 2012 LWO-vergaderingen bij in Aarschot, Diest, Glabbeek, Kortenaeken, Tervuren, Tienen, Tremelo en Leuven.

2 BOUWACTIVITEITEN

2.1 NIEUWBOUWPROJECTEN

2.1.1 Overzicht

	REEDS GEREALISEERD			IN VOORBEREIDING		
	HUUR	KOOP	KAVELS	HUUR	KOOP	KAVELS
Aarschot		128		7	5	
Begijnendijk		40	53	30	30	
Bekkevoort		3				
Bertem		33				
Bierbeek		42			17	
Boortmeerbeek		167		22	12	
Boutersem						
Diest		29			31	
Geetbets						
Glabbeek				33	28	
Haacht		145			21	
Herent		105				
Hoegaarden	10	94	18			
Holsbeek						
Huldenberg						
Keerbergen	48	17	29	15	16	
Kortenaken		29				
Kortenberg		18			14	
Landen		143				
Leuven	156	836		37	189	26
Linter						
Lubbeek	9	125		48	48	
Oud-Heverlee				8		
Rotselaar	74	107	3	24	12	
Scherpenheuvel-Zichem		73	68		11	
Tervuren		190		15	30	
Tielt-Winge	44	118		68	39	
Tienen		237				
Tremelo		82	106		28	
Zoutleeuw					40	
TOTAAL	341	2761	277	307	571	26

2.1.2 Aarschot – Roodhuisberg

stand van zaken	grondverwerving
partner	All Projects & Development (Oetingen)
voorlopig bouwprogramma	7 huurwoningen 5 koopwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der bouwwerken	2014/2015

Het betreft een verkavelingsproject dat valt onder de toepassing van het decreet Grond- en Pandenbeleid waar SWaL door een private projectontwikkelaar gevraagd werd de sociale last van 12 sociale woningen in te vullen in een verkaveling met 60 woningen.

2.1.3 Begijnendijk – Everbeur

stand van zaken	schetsontwerp
voorlopig bouwprogramma	30 huurwoningen 30 koopwoningen
ontwerper	GVE (Bertem)
planning start der bouwwerken	nog niet gekend

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

2.1.4 Bierbeek – De Wip

stand van zaken	schetsontwerp
partners	SHM Dijledal Interleuven
voorlopig bouwprogramma	17 koopwoningen
ontwerper	LANDarchitecten (Landen)
	bureau voor architectuur en planning (Heverlee)
planning start der bouwwerken	nog niet gekend

Interleuven is in onderhandeling voor de grondverwerving (\pm 69 a 34 ca) in opdracht van de gemeente Bierbeek. Sociaal Wonen arro Leuven zal dit project activeren nadat alle percelen zijn aangekocht.

2.1.5 Boortmeerbeek – Sijsjeslaan

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

Het betreft gronden in eigendom van Sociaal Wonen arro Leuven gelegen in woonuitbreidingsgebied. Ruimte & Erfgoed vraagt een inrichtingsplan van het hele WUG, ook de gronden niet in eigendom van Sociaal Wonen arro Leuven, maar in private eigendom. In samenspraak met de private eigenaar werd in 2012 dit inrichtingsplan opgemaakt. De private eigenaar zal in 2013 een principiële akkoord aanvragen voor het aansnijden van zijn gronden gelegen in het WUG. Zodra dit akkoord er is, kan het project verder uitgewerkt worden.

2.1.6 Diest – Molenstede/Diesterestraat

Het betreft gronden in eigendom van Sociaal Wonen arro Leuven met een oppervlakte van \pm 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.

2.1.7 Diest – Bergveld - Den Ren

stand van zaken	uitvoering
partners	SHM Diest-Uitbreiding (62 huurwoningen+ADL+ kantoor)
definitief bouwprogramma	31 koopwoningen
ontwerper	Axis-architecten (Hasselt)
bestelbedrag totale aanneming	€ 13.122.811,29
bestelbedrag koopwoningen	€ 3.898.951,52
uitvoeringstermijn totale aanneming	820 kalenderdagen
aannemer	THV Dethier-Keulen
startdatum	10/10/2011
einddatum	08/01/2014
termijnverlenging	nog niet van toepassing
verrekeningen	nog niet van toepassing
herziening lonen en materialen	nog niet van toepassing
voorlopige bouwkost koopwoningen	€ 3.898.951,52

2.1.8 Glabbeek – De Melkroos

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

Het woonproject De Melkroos heeft een oppervlakte van 2 ha 11 a 18 ca en is gelegen in het centrum van Glabbeek. De gronden dienen onteigend te worden, de gemeente Glabbeek coördineert deze onteigening.

2.1.9 Haacht – Gerzevien/Rijmenamsesteenweg

stand van zaken	stedenbouwkundige vergunning
partners	SHM Volkswoningbouw All Projects & Development (Oetingen)
definitief bouwprogramma	21 koopwoningen
ontwerper	Imbrechts (Herent)
planning start der bouwwerken	2013

2.1.10 Herent – Molenveld

De gronden zijn gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Molenveld', dat definitief goedgekeurd werd op 3 juli 2008.

Initieel was het de bedoeling dat SWaL in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid de sociale last op zich zou nemen voor de sociale koopwoningen, maar dit is niet meer van toepassing. SWaL is geen partner meer in dit project.

2.1.11 Keerbergen – Vogelzang

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

Het betreft een verkavelingsproject dat onder toepassing valt van het decreet Grond- en Pandenbeleid waar SWaL door een private projectontwikkelaar initieel gevraagd werd de sociale last van 14 sociale woningen in te vullen in een verkaveling met 72 woningen. Vandaag omvat de verkaveling 78 woningen en bedraagt de sociale last 31 woningen.

2.1.12 Kortenberg – Hof van Sint Elisabeth

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

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

2.1.13 Leuven (Kessel-Lo) – Centrale Werkplaatsen

stand van zaken	sloop in uitvoering
definitief bouwprogramma	74 koopwoningen
ontwerper	Nero (Gent)
planning start der bouwwerken	fase 1 - 2013 fase 2 - 2015

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

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

2.1.14 Leuven (Kessel-Lo) – Vlierbeekveld

stand van zaken	fase 1 - stedenbouwkundige vergunning fase 2 - stedenbouwkundige vergunning fase 3 - schetsontwerp
partners	SHM Dijledal AGSL
definitief bouwprogramma	18 huurwoningen 79 koopwoningen 26 kavels
ontwerpers	Desmedt Architecten (Leuven) T'Jonck-Nilis (Leuven)
planning start der bouwwerken	fase 1 - 2013 fase 2 - 2013 fase 3 - 2015

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

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

2.1.15 Leuven (Heverlee) – Zwaluwenlaan

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

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

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

2.1.16 Leuven (Wilsele) – Eikenbergstraat/Roeselbergdal

stand van zaken	stedenbouwkundige vergunning
definitief bouwprogramma	11 huurwoningen 21 koopwoningen
ontwerper	HONK-architecten (Wilsele) (contract tot 15/03/2012) A2D architecten (Tervuren) (contract vanaf 15/03/2012)
planning start der bouwwerken	2013

2.1.17 Lubbeek – Hazeput/Uilekot

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

De bouwwerken kunnen pas starten als de collectorwerken van Aquafin voltooid zijn en hierdoor de afwateringsproblemen opgelost worden. De planning van Aquafin is niet gekend. Hierdoor loopt het project vertraging op.

2.1.18 Oud-Heverlee (Sint-Joris-Weert) – Overwegstraat

stand van zaken	voorontwerp
voorlopig bouwprogramma	8 huurwoningen
ontwerper	Bruggeman (Oud-Heverlee) i.s.m. WAWarchitecten
planning start der werken	2013/2014

2.1.19 Rotselaar (Werchter) – Nieuwe Baan

stand van zaken	grondverwerving
voorlopig bouwprogramma	24 huurwoningen 12 koopwoningen
ontwerper	nog niet gekend
planning start der werken	nog niet gekend

2.1.20 Scherpenheuvel-Zichem – Stenen Molen

stand van zaken	stedenbouwkundige vergunning
partners	SHM Diest-Uitbreiding PMIC
definitief bouwprogramma	11 koopwoningen
ontwerper	Axis-architecten (Hasselt)
planning start der werken	2013/2014

2.1.21 Tervuren (Vossem) - Keiberg

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

2.1.22 Tielt-Winge – Solveld

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

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

stand van zaken	voorontwerp
voorlopig bouwprogramma	8 huurwoningen 9 koopwoningen
ontwerper	LANDarchitecten (Landen)
planning start der werken	2013/2014

2.1.24 Tienen - Breisemveld

Het betreft gronden in eigendom van Sociaal Wonen arro Leuven met een oppervlakte van 11 ha 40 ca en gelegen in woonuitbreidingsgebied.

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

Het planningsproces van de afbakening van het 'kleinstedelijk gebied Tienen' voorzag om een deel (1,5 ha) van deze gronden te herbestemmen van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied. Hierop reageerde SWaL in 2008 reeds met een bezwaarschrift.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek van het PRUP kleinstedelijk gebied Tienen diende SWaL opnieuw een bezwaarschrift in.

Op 23/11/2012 werd het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Tienen' gepubliceerd. Bij de opmaak van het PRUP volgde de PROCORO het standpunt in het bezwaarschrift van SWaL met name de schrapping van het woonuitbreidingsgebied uit het PRUP en werd het PRUP in die zin aangepast.

Het decreet grond- en pandenbeleid laat toe dat de eigendom van SWaL in totaliteit wordt aangesneden. Gelet op de huidige stand van zaken, overweegt Sociaal Wonen arro Leuven om eerst een bijkomende stedenbouwkundige studie te laten opmaken.

2.1.25 Tremelo – Gaston De Vadderlaan

stand van zaken	schetsontwerp
voorlopig bouwprogramma	28 koopwoningen
ontwerper	AEEN architecten (Tremelo)
planning start der werken	2013/2014

2.1.26 Tremelo – Beekvenne

In 2012 kocht Sociaal Wonen arto Leuven gronden gelegen in woonuitbreidingsgebied met een oppervlakte van 2 ha 69 a 88 ca.

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

2.1.27 Zoutleeuw (Budingen) – Linterseweg/Roelstraat/Schoolstraat

stand van zaken	uitvoering
partners	SHM Sociale Woningen regio Landen (32 huurwoningen)
definitief bouwprogramma	20 koopwoningen (mogelijke uitbreiding 20 koopwoningen)
ontwerper	Driewerf Architectuur (Tienen)
bestelbedrag totale aanneming	€ 6.999.611,47
bestelbedrag koopwoningen	€ 2.497.851,25
uitvoeringstermijn totale aanneming	550 kalenderdagen
aannemer	Nys-Driesen NV
startdatum	01/08/2012
einddatum	01/02/2014
termijnverlenging	nog niet van toepassing
verrekeningen	nog niet van toepassing
herziening lonen en materialen	nog niet van toepassing
voorlopige bouwkost koopwoningen	€ 2.497.851,25

2.2 RENOVATIEPROJECTEN

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

Een bijkomende doelstelling voor de sociale huisvestingssector is het realiseren van een aantal renovaties inzake energetische verbeteringen tegen 2020 voor Europa. Deze doelstelling betekent voor de sociale huisvestingssector dat er bijkomende budgettaire middelen nodig zijn om deze renovaties te realiseren. De aankondiging van een 'renovatiestop' op 6 maart 2012 door minister Freya Van den Bossche schetst duidelijk dat de sector de komende jaren voor een doelstelling staat waarvoor binnen het huidige budgettaire kader eigenlijk geen ruimte is.

Onderstaande projecten zijn projecten welke SWaL op korte termijn wenst uit te voeren, maar waar het budgettaire kader zal bepalen wanneer deze werken zullen worden uitgevoerd.

2.2.1 Heverlee – Ter Bank – isoleren + vernieuwen hellende en vernieuwen roofing platte daken van 68 sociale huurwoningen

2.2.2 Leuven – Bulenswijk – vervanging dakbedekking appartementsgebouw

2.2.3 Leuven (Heverlee) – Ter Duin/Rotselaar – Sint-Antoniuswijk / Lubbeek – Sint-Maartensdal – vervanging garagepoort in 49 sociale huurwoningen

2.2.4 Lubbeek – Sint-Maartensdal – vernieuwen buitenschrijnwerk van 6 woningen

2.2.5 Heverlee/Tielt-Winge – Ter Bank/Wingeveld – vernieuwen/aanpassen huishoudelijke elektrische installaties in 86 sociale huurwoningen

2.3 AANBESTEDING – OFFERTEAANVRAAG – ONDERHANDELINGSPROCEDURE

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

Op basis van een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking werden deze werken gegund aan Renotec uit Geel.

Datum offerte	09 januari 2012
Aannemer	Renotec (Geel)
Aanvang van de werken	18 juni 2012
Bestelbedrag	€ 141.337,03
Uitvoeringstermijn	60 kalenderdagen

2.3.2 Rotselaar – Sint-Antoniuswijk – herstelling betonrot

Verschillende lintelen van de 25 woningen uit deze wijk, gebouwd in 1977, vertoonden uitwendige sporen van betonrot. Op basis van een openbare offerteaanvraag zonder bekendmaking werden deze werken gegund aan Renotec uit Geel.

Datum opening offertes	03 november 2011
Aannemer	Renotec (Geel)
Aanvang van de werken	04 juni 2012
Bestelbedrag	€ 55.223,99
Uitvoeringstermijn	25 werkdagen

2.3.3. Haacht – Gerzevien - Archeologisch vooronderzoek

Op basis van een openbare offerteaanvraag zonder bekendmaking werden deze werken gegund aan Aron uit Sint-Truiden

Datum opening offertes	28 februari 2012
Aannemer	Aron (Sint-Truiden)
Aanvang van de werken	18 juni 2012
Bestelbedrag aandeel swal	€ 5.300
Uitvoeringstermijn	20 werkdagen

2.3.4 Zoutleeuw – Bungenveld - nieuwbouw 20 koopwoningen

Op basis van een openbare aanbesteding werden deze werken gegund aan Nijs-Driesen uit Dessel. In samenwerking met de sociale bouwmaatschappij Sociaal Woningen regio Landen (SWrL), die opdrachtgever is van de huurwoningen, bouwt SWaL in dit project in een eerste fase 20 koopwoningen.

Datum opening offertes	11 januari 2012
Aannemer	Nijs-Driesen (Dessel)
Aanvang van de werken	01 augustus 2012
Bestelbedrag aandeel Swal	€ 2.497.851,25
Uitvoeringstermijn	550 kalenderdagen

2.4 OPGELEVERDE PROJECTEN

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

Datum voorlopige oplevering	04 december 2012
Aannemer	Renotec (Geel)
Bestelbedrag	€ 141.337,03
Verrekeningen	€ 3.712,23
Herziening lonen en materialen	€ 0,00
Aannemingsprijs	€ 145.049,26
Uitvoeringstermijn	60dagen
Termijnverlengingen	0 dagen

2.4.2 Rotselaar – Sint-Antoniuswijk – Herstelling betonrot

Datum voorlopige oplevering	07 augustus 2012
Aannemer	Renotec (Geel)
Bestelbedrag	€ 55.223,99
Verrekeningen	€ - 4.832,75
Herziening lonen en materialen	€ 0,00
Aanneming	€ 50.391,24
Uitvoeringstermijn	25 dagen
Termijnverlengingen	0 dagen

2.4.3 Haacht – Gerzevien - Archeologisch vooronderzoek

Datum vrijgave	04 december 2012
Aannemer	Aron (Sint-Truiden)
Bestelbedrag	€ 5.300,00
Verrekeningen	€ - 342,00
Herziening lonen en materialen	€ 0,00
Aanneming	€ 4.958,00
Uitvoeringstermijn	20 werkdagen
Termijnverlengingen	0 dagen

2.4.4 Tielt-Winge – Solveld - Archeologische prospectie

Datum vrijgave	23 februari 2012
Aannemer	Aron (Sint-Truiden)
Bestelbedrag	€ 12.646,99
Verrekeningen	€ - 5.061,28
Herziening lonen en materialen	€ 0,00
Aanneming	€ 7.585,71
Uitvoeringstermijn	20 werkdagen
Termijnverlengingen	0 dagen

2.4.5 Kessel-Lo – Centrale Werkplaats – Sloop

Datum oplevering	06 augustus 2012
Aannemer	Stallaert (Zemst)
Bestelbedrag	€ 74.840,37
Verrekeningen	€ 25.118,01
Herziening lonen en materialen	€ 3.121,33
Aanneming	€ 103.079,71
Uitvoeringstermijn	110 werkdagen
Termijnverlengingen	0 dagen

2.4.6 Leuven – Vlierbeekveld – Archeologische prospectie

Datum vrijgave	29 februari 2012
Aannemer	BAAC (Assenede)
Bestelbedrag	€ 15.950,00
Verrekeningen	€ 0,00
Herziening lonen en materialen	€ 0,00
Aanneming	€ 15.950,00
Uitvoeringstermijn	20 werkdagen
Termijnverlengingen	0 dagen

2.4.7 Heverlee – Ter Bank - Schrijnwerk

Datum definitieve oplevering	14 februari 2012
Aannemer	Baans NV (Kinrooi)
Bestelbedrag	€ 564.083,10
Verrekeningen	€ -1.753,63
Herziening lonen en materialen	€ 20.197,81
Aanneming	€ 582.527,28
Uitvoeringstermijn	136 dagen
Termijnverlengingen	0 dagen

2.4.8 Vervanging cv's te Keerbergen, Tielt-Winge en Rotselaar

Nog 63 huurwoningen uit het patrimonium hadden voordien verwarming op basis van stookolie. Bij deze renovatie werd de centrale verwarmingsketel met toebehoren volledig vernieuwd en werd tegelijkertijd omgeschakeld naar een installatie op gas, hetgeen een aanzienlijke besparing (zuiniger verbruik) voor de huurders zal opleveren. In Tielt-Winge werden bij 18 woningen tevens de inritten en toegangspaden in de voortuinen vernieuwd.

Datum definitieve oplevering	13 maart 2012
Aannemer	Geuvers (Haasrode)
Bestelbedrag	€ 404.137,00
Verrekeningen	€ 14.795,60
Herziening lonen en materialen	€ 7.353,29
Aanneming	€ 426.285,89
Uitvoeringstermijn	90 dagen
Termijnverlengingen	0 dagen

3. GEBOUWENBEHEER

3.1 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

3.1.1 Dagelijks onderhoud en herstellingen

Dagelijks komen er meldingen voor onderhoud en herstellingen binnen.

Dit kan gebeuren op basis van:

- eigen initiatief van een medewerker van SWaL
- in navolging van een technische klacht van een huurder
- ten gevolge van een technische klacht van een derde (buur, OCMW, gemeente...)
- bij bezoek van een medewerker van SWaL aan een woning naar aanleiding van een tussentijdse plaatsbeschrijving, technische fiche, nazicht ...

Sinds 2011 werkt SWaL samen met Renotec uit Geel voor het dagelijks onderhoud en herstelling. Deze firma werd aangesteld via een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking. Renotec stelt 2 werklieden ten dienste van SWaL.

3.1.2 Het preventief onderhoud en herstellingen

3.1.2.1 Centrale verwarming en warmwatertoestellen

De centrale verwarmingsinstallatie van de woningen wordt jaarlijks onderhouden door Cofily, een gespecialiseerde onderhoudsfirma.

De huurders van de betreffende woningen en appartementen betalen maandelijks in de huurlasten een vergoeding bovenop de huurprijs.

Bij defecten aan de verwarmingsketel kan de huurder zelf contact opnemen met Cofily. Deze firma is 7/7 24/24 te bereiken.

3.1.2.2 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 Verbrughe.

3.1.2.3 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 Coeckelbergs uit Kessel-Lo.

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

3.1.3 Mutatieonderhoud en herstellingen (ten gevolge van verhuis)

Bij verhuis van huurders wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt. Op dat moment worden enerzijds door een medewerker van SWaL en de vertrekkende huurder en anderzijds door SWaL en de nieuwe huurder, de gebreken van de woning vastgesteld.

De nodige herstellingen worden uitgevoerd. Werken ten laste van de vertrekkende huurder worden verrekend via de huurwaarborg.

3.1.4 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

3.2 MELDINGEN

Indien een huurder een probleem heeft, kan hij dit bij wijze van een melding aan SWaL meedelen. De meldingen kunnen uiteenlopend zijn : aanvraag voor veranderingswerken, huurprijsberekening, een technisch probleem, ...

De meeste klachten handelen over een technisch probleem of onderhoud en herstelling aan de woning. Indien de melding over een technisch probleem of onderhoud van de woning gegrond is, wordt een werkopdracht opgemaakt.

In 2012 werden er 163 gegronde meldingen genoteerd voor herstelling.

3.3 VERZEKERINGEN

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

In 2012 werden er 11 schadedossier opgesteld.

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

4 VERHUUR

4.1 HUURPRIJSPBEREKENING

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

De huurprijberekening werd aanzienlijk gewijzigd. De oude huurprijberekening was gebaseerd op een referentiehuurprijs. De nieuwe berekeningswijze vertrekt van het inkomen en is afhankelijk van de grootte van het gezin en de marktwaarde van de woning.

Voor 2008, 2009, 2010 en 2011 was er een speciale overgangsregeling. Vanaf 2012 verandert de berekening van de sociale huurprijs volledig.

4.1.1 De huurprijberekening vanaf 1 januari 2012

MAANDELIJKSE HUURPRIJS 2012 = 1/55e van inkomen - patrimoniumkorting - gezinskorting

Inkomen: om de huurprijs te berekenen, wordt er van 1/55e van het gezamenlijk geïndexeerd netto belastbaar jaarinkomen vertrokken.

Voor de huurprijs van 2012, zal het inkomen van 2009 geïndexeerd worden naar juni 2011.

Patrimoniumkorting: voor elke sociale huurwoning wordt een marktwaarde vastgelegd. Dat is de basishuurprijs die deze woning zou hebben indien zij op de private huurmarkt zou worden aangeboden. De markthuurwaarde van de woning kan aanleiding geven tot een korting. Hoe lager de markthuurwaarde (bv. oudere woning, minder aantrekkelijke buurt...) of dus hoe goedkoper de woning, hoe groter de extra korting. Dit noemen we de patrimoniumkorting.

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

Bevindt de geïndexeerde basishuurprijs zich tussen **250 en 650 euro** dan krijg je een patrimoniumkorting die **gradueel afneemt**, naarmate de basishuurprijs stijgt. Zo levert een geïndexeerde basishuurprijs van 350 € een patrimoniumkorting op van 96 € en een geïndexeerde basishuurprijs van 500 € een patrimoniumkorting van 48 € op.

Bedraagt de geïndexeerde basishuurprijs **650 euro of meer** dan wordt **geen patrimoniumkorting** toegekend.

Gezinskorting: per persoon ten laste betaalt de huurder **17 euro** per maand minder. Niet-samenwonende ouders krijgen ieder 8,5 euro korting per kind, ook wanneer het kind niet bij de betrokken ouder is gedomicilieerd. Personen ten laste zijn kinderen jonger dan achttien, kinderen ouder dan achttien waarvoor de huurder kinderbijslag of wezentoelage krijgt en inwonende personen met een handicap van minstens 66%.

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

ABSOLUTE BOVEN- EN ONDERGRENS

De huurprijs bedraagt nooit meer dan 1/55e van het inkomen, maar daarenboven ook **nooit meer dan de markthuurwaarde** van de woning. Het laagste van beide bedragen is het **maximum** te betalen bedrag.

Er is echter ook een absoluut **minimum** te betalen bedrag. Op basis van de markthuurwaarde betaalt de huurder, met een heel laag inkomen, nooit minder dan **111 euro per maand** voor de goedkopere sociale

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

HUURLASTEN

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

4.1.2 Herzieningen van huurprijzen in de loop van het jaar

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

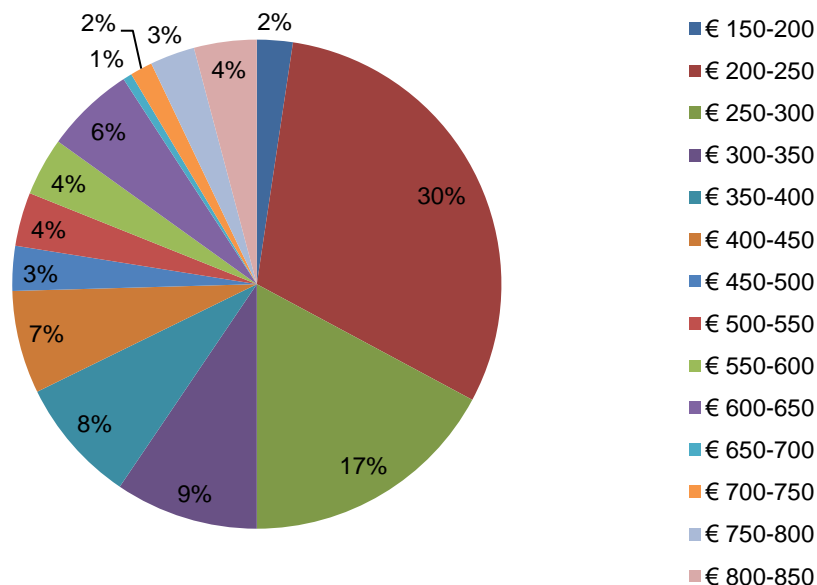
- Ingeval van overlijden vervalt automatisch de huur vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van overlijden en op voorwaarde dat de woning leeg is.
- Ingeval van pensionering van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, wordt de huurprijs berekend op basis van zijn nieuw inkomen (= het pensioen) en dit vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van kennisgeving.
- Ingeval een persoon met een inkomen de woning verlaat of in de woning komt bijwonen, wordt de huurprijs herberekend en dit vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van wijziging van het aantal bewoners/gezinswijziging.
- Ingeval van daling van het inkomen van de huurder(s) of het gezinsinkomen met minstens 20% ten opzichte van het inkomen van het referentiejaar, wordt de huurprijs herzien vanaf de eerste dag van de maand volgend op de dag van kennisgeving aan de verhuurder. Het voortduren van deze toestand moet om de zes maanden door de huurder bewezen worden. Bij gebrek daaraan wordt de huurprijs teruggebracht naar de vorige reële huurprijs.

In 2012 noteerde SWaL 21 tussentijdse herzieningen waarvan 5 verhogingen en 16 verlagingen van de huurprijs.

4.1.3 Huuropbrengsten

HUUROPBRENGSTEN (€)	2011 (341 verhuurde woningen)	2012 (338 verhuurde woningen)
Basishuurprijs woningen	1.871.892,26	2.944.032,00
Garages	1.260,00	840,00
Verhoging gezinsinkomen	167.169,68	114.293,12
Verlaging gezinsinkomen	-507.633,79	-1.387.248,87
Huurverlies leegstaande woningen/garages	-6.820,00	-33.446,00
Huurverlies renovatie	-8.024,00	0,00
Gezinskorting	-49.846,00	-50.405,00
TOTAAL	1.467.998,15	1.588.065,25
GEMIDDELDE HUURPRIJS/WONING/MAAND	358,75	382,73

4.1.4 Onderverdeling naar huurprijzen per maand



4.2 HUURACHTERSTALLEN

4.2.1 Overzicht 2012

datum	huur-achterstal	verschil	% tov de geraamde reële huur	huur-achterstal vertrokken huurders	huur-achterstal vertrokken + huidige huurders	huur/maand
31/12/2011	14.535,49		0,96	2.529,67	17.065,16	125.696,58
31/01/2012	16.035,59	1.500,10	1,02	3.887,81	19.923,40	130.860,50
29/02/2012	13.533,30	-2.502,29	0,88	6.769,92	20.303,22	128.882,57
31/03/2012	13.185,78	-347,52	0,85	7.598,99	20.784,77	129.078,79
30/04/2012	12.157,50	-1.028,28	0,78	6.680,23	18.837,73	129.732,90
31/05/2012	11.487,75	-669,75	0,74	6.259,17	17.746,92	129.893,31
30/06/2012	11.315,17	-172,58	0,73	6.029,17	17.344,34	129.486,82
31/07/2012	13.687,99	2.372,82	0,88	5.879,97	19.567,96	129.461,61
31/08/2012	13.906,18	218,19	0,90	5.270,65	19.176,83	129.006,03
30/09/2012	19.145,66	5.239,48	1,22	5.040,65	24.186,31	130.611,93
31/10/2012	18.955,28	-190,38	1,21	4.393,86	23.349,14	130.807,62
30/11/2012	16.534,55	-2.420,73	1,07	5.017,18	21.551,73	128.277,50
31/12/2012	15.567,96	-966,59	1,02	5.826,40	21.394,36	126.986,05

4.2.2 Procedure huurachterstallen

Op de Raad van Bestuur van 28 juni 2012, werd er een "procedure opvolging huurachterstal en debiteurenreglement" goedgekeurd.

Een beknopte samenvatting van deze procedure wordt hieronder weergegeven.

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

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

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

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

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

Indien een dossier aan een advocaat wordt overgedragen, bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij deze alle gegevens die hij nodig heeft voor de inleiding van de zaak bij de Vrederechter.

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

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

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

4.2.3 Dossiers huurachterstallen

Er werden in de loop van 2012 door SWaL 60 eerste aanmaningsbrieven, 24 tweede aannemingsbrieven en 11 derde aanmaningsbrieven verstuurd.

Voor 5 dossiers zijn in 2012 gerechtelijke stappen ondernomen met betrekking tot huurachterstal.

GEWONE ACHTERSTAL	ZITTENDE HUURDER	23 dossiers	€ 13.097,57
	VERTROKKEN HUURDER	7 dossiers	€ 5.826,40
COLLECTIEVE SCHULDENREGELING	ZITTENDE HUURDER	2 dossiers	€ 2.470,39
	VERTROKKEN HUURDER	0 dossiers	0
TOTAAL		32 dossiers	€ 21.394,36

4.3 PATRIMONIUM HUURSECTOR

4.3.1 Ligging

LIGGING	JAAR EERSTE VERHURING	AANTAL WONINGEN OP 31/12/12
Hoegaarden - Maagdenblok	2010	10
Keerbergen - Vogelzang	1979/1990/1992/2000	48
Leuven - Muurkruidstraat/Bulenswijk	1996	6
Leuven (Heverlee) - Matadi	1925	4
Leuven (Heverlee) - Bronlaan	1958	3
Leuven (Heverlee) - Ter Duin	1966/1972	28
Leuven (Heverlee) - Ter Bank	1984	68
Leuven (Heverlee) - Ruelenspark	1966	34
Leuven (Heverlee) - Naamseseenweg/Groenstraat	2006/2007	13
Lubbeek - Sint-Maartensdal	1965	9
Rotselaar - Sint-Antoniuswijk	1979/2001/2003	68
Wezemaal - Berghof	1965	6
Tielt-Winge - Wingevelde	1974/1982/1983/	44
TOTAAL		341

4.3.2 Type

GEMEENTE	APPARTEMENT			EENGEZINSWONING				
	1SLPK	2SLPK	3SLPK	1SLPK	2SLPK	3SLPK	4SLPK	5SLPK
Hoegaarden	5		5					
Keerbergen					24	18	6	
Leuven	6	12	1	34		88	14	1
Lubbeek						4		5
Rotselaar				27	26	14	1	
Wezemaal						6		
Tielt-Winge						44		
TOTAAL	11	12	6	61	50	174	21	6

4.4 TOEWIJZINGEN

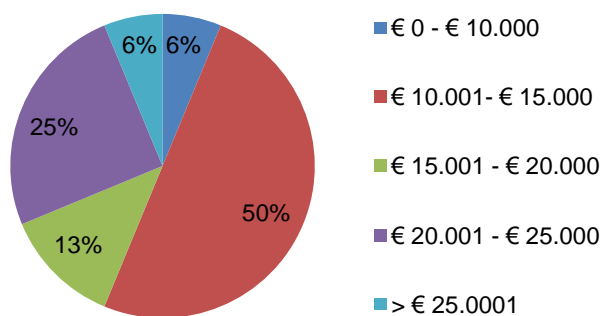
4.4.1 Overzicht

In de loop van 2012 werden 16 sociale huurwoningen toegewezen waaronder 11 gewone toewijzingen en 4 mutaties en 2 prioritaire voorrangen.

LIGGING	2011	2012
Hoegaarden - Maagdenblok	1	
Keerbergen - Vogelzang		2
Leuven - Muurkruidstraat/Bulenswijk	2	
Leuven (Heverlee) - Matadi		1
Leuven (Heverlee) - Bronlaan		
Leuven (Heverlee) - Ter Duin		1
Leuven (Heverlee) - Ter Bank	2	1
Leuven (Heverlee) - Ruelenspark	1	2
Leuven (Heverlee) - Naamsesteenweg/Groenstraat	3	
Lubbeek - Sint-Maartensdal		
Rotselaar - Sint-Antoniuswijk	6	7
Wezemaal - Bergenhof		
Tielt-Winge - Wingevelde	3	2
TOTAAL	18	16

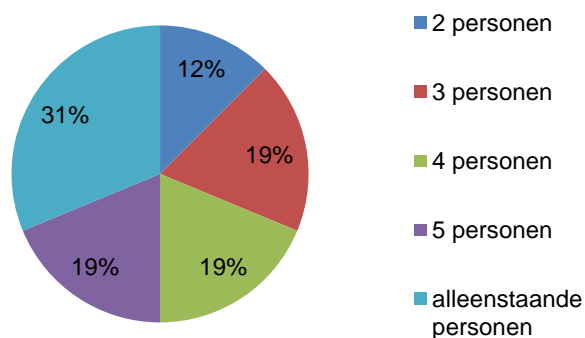
4.4.2 Onderverdeling naar geïndexeerde inkomensklasse

INKOMEN	AANTAL
€ 0 - € 10.000	1
€ 10.001 - € 15.000	8
€ 15.001 - € 20.000	2
€ 20.001 - € 25.000	4
> € 25.0001	1



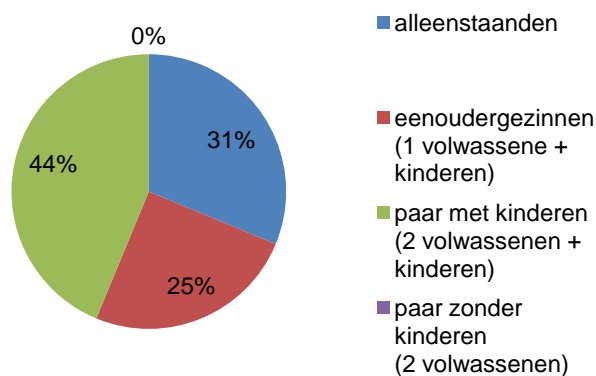
4.4.3 Onderverdeling naar gezinsgrootte

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



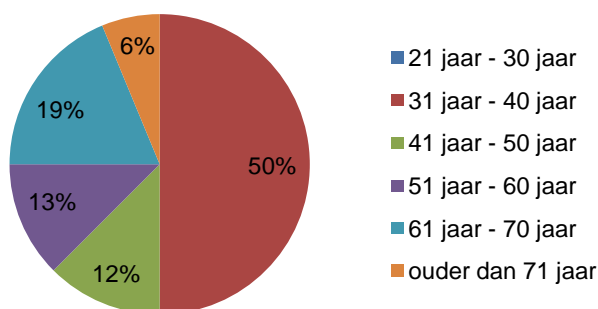
4.4.4 Onderverdeling naar gezinstype

GEZINSTYPE	AANTAL
alleenstaanden	5
eenoudergezinnen (1 volwassene + kinderen)	4
paar met kinderen (2 volwassenen + kinderen)	7
paar zonder kinderen (2 volwassenen)	0



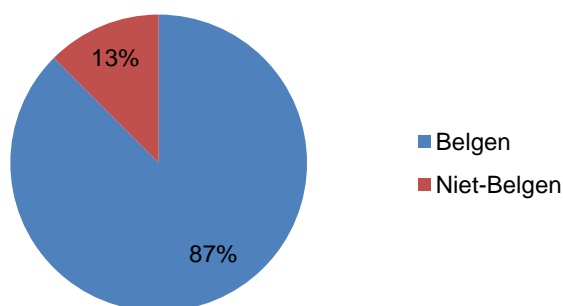
4.4.5 Onderverdeling naar leeftijd van de hoofdhuurder

LEEFTIJD	AANTAL
21 jaar - 30 jaar	0
31 jaar - 40 jaar	8
41 jaar - 50 jaar	2
51 jaar - 60 jaar	2
61 jaar - 70 jaar	3
ouder dan 71 jaar	1



4.4.6 Onderverdeling naar nationaliteit van de hoofdhuurder

NATIONALITEIT	AANTAL
Belgen	14
Niet-Belgen	2



4.4.7 Leegstand

LIGGING	AANTAL MAANDEN	REDEN	GEÏNDEXEERDE BASISHUUR 2012 (€)	TOTAAL 2012 (€)
Leuven(Heverlee) – E. Ruelenspark 3	2	overlijden	516,00	1.032,00
Leuven (Heverlee) - Jos Dehaeslaan 27	1	interne mutatie	790,00	790,00
Keerbergen – Kerkuilweg 7	3	uitzetting	737,00	2.211,00
Rotselaar – Sint-Antoniuswijk 60	2	interne mutatie	573,00	1.146,00
Keerbergen – Vogelzang 29	1	overlijden	769,00	769,00
Tielt-Winge - Wingevelde 38	1	overlijden	732,00	732,00
Leuven (Heverlee) - Bronlaan 44	12	te verkopen	764,00	9.168,00
Keerbergen – Looikensstraat 30	1	uitzetting	732,00	732,00
Rotselaar - Sint-Antoniuswijk 128	1	interne mutatie	769,00	769,00
Leuven (Heverlee) - Bronlaan 3	11	te verkopen	764,00	8.404,00
				25.753,00

Het huurverlies voor leegstaande woningen bedroeg €8.181,00 en voor te verkopen woningen €17.572,00.

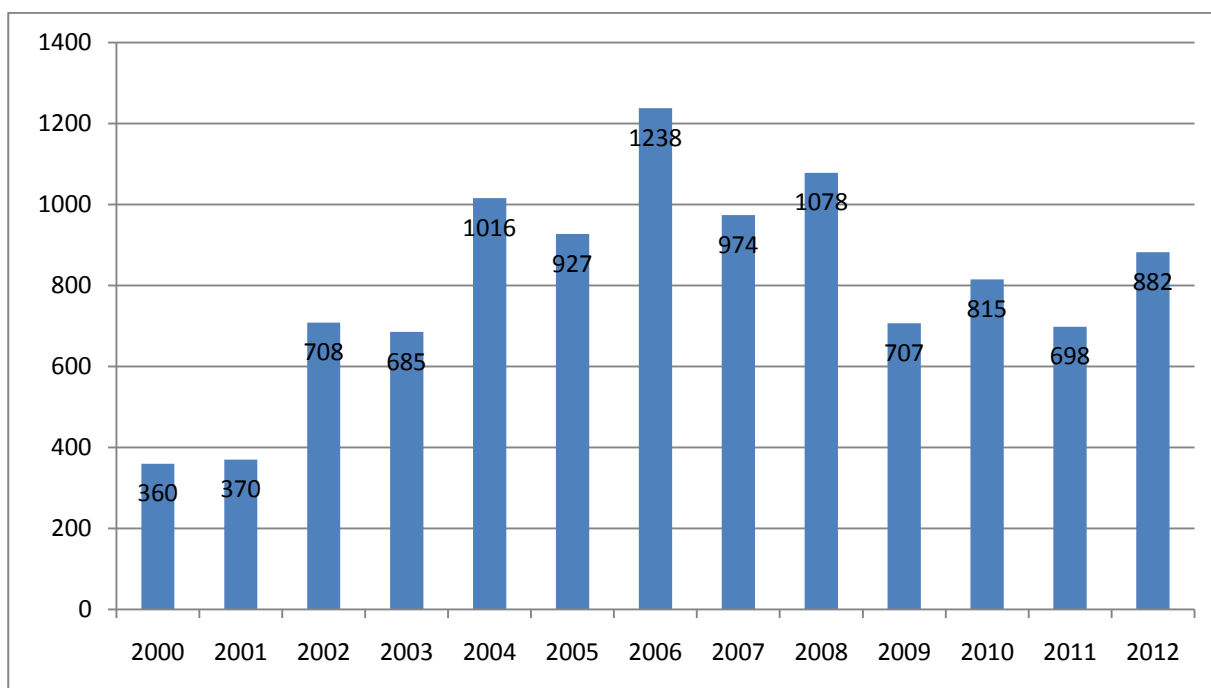
4.5 KANDIDAAT-HUURDERS

4.5.1 Inschrijvingen

Op 31 december 2012 waren er 882 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2012 hebben 197 personen een nieuw aanvraagdossier binnengebracht of een mutatie aangevraagd. Een kandidaat-huurder kan zich inschrijven voor meerdere gemeenten/wijken, onderstaande tabel is een weergave van het aantal kandidaat-huurders per gemeente.

gemeente	aantal kandidaat-huurders op 31/12/2012	aantal uit gemeente inclusief deelgemeenten op 31/12/2012	aantal uit vlaanderen exclusief die van gemeente, Wallonie en Brussel op 31/12/2012	aantal uit Brussel op 31/12/2012	aantal uit Wallonie op 31/12/2012
Keerbergen	181	15	156	10	0
Heverlee	569	340	218	11	0
Leuven	380	253	118	8	1
Lubbeek	161	11	144	6	0
Hoegaarden	96	14	76	6	0
Rotselaar	426	40	374	7	5
Tielt-Winge	102	7	88	6	1
Wezemaal	115	13	96	5	1

4.5.2 Evolutie aantal kandidaat-huurders



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

De laatste actualisatie van de kandidatenlijst werd afgesloten op 05/09/2011. Deze actualisering dient om de twee jaar te gebeuren.

5 VERKOOP

5.1 INSCHRIJVINGSREGISTER

SWaL heeft één inschrijvingsregister per gemeente en twee inschrijvingsregisters voor de steden (centrum en deelgemeenten). Vastgesteld wordt dat het aantal inschrijvingen stijgt bij de start van nieuwe projecten en daalt bij de tweejaarlijkse actualisatie. De volgende actualisatie gebeurt in de loop van 2013.

nr	naam register	aantal kandidaat- kopers op 31/12/2011	aantal kandidaat- kopers op 31/12/2012	aantal uit gemeente inclusief deelgemeenten op 31/12/2012	aantal uit vlaanderen exclusief die van gemeente, Wallonie en Brussel op 31/12/2012	aantal uit Brussel op 31/12/2012	aantal uit Wallonië op 31/12/2012
1	Aarschot	2	2	1	1	0	0
2	Aarschot deelgemeenten	2	2	2	0	0	0
3	Begijnendijk	13	10	2	8	0	0
4	Bekkevoort	3	2	0	2	0	0
5	Bertem	16	17	0	16	1	0
6	Bierbeek	16	17	1	16	0	0
7	Boortmeerbeek	4	3	0	3	0	0
8	Boutersem	4	2	1	1	0	0
9	Diest	5	5	5	0	0	0
10	Diest deelgemeenten	14	21	10	11	0	0
11	Geetbets	0	0	0	0	0	0
12	Glabbeek	7	4	2	2	0	0
13	Haacht	47	48	9	38	1	0
14	Herent	30	37	15	22	0	0
15	Hoegaarden	4	6	1	5	0	0
16	Holsbeek	6	6	0	6	0	0
17	Huldenberg	5	5	1	4	0	0
18	Keerbergen	2	2	0	2	0	0
19	Kortenaken	1	1	1	0	0	0
20	Kortenberg	33	27	8	15	4	0
21	Landen	1	1	0	0	1	0
22	Leuven	44	54	44	9	1	0
23	Leuven deelgemeenten	337	384	287	91	6	0
24	Lintar	0	0	0	0	0	0
25	Lubbeek	36	33	11	22	0	0
26	Oud-Heverlee	24	23	8	15	0	0
27	Rotselaar	12	12	3	9	0	0
28	Scherpenheuvel-Zichem	7	11	9	2	0	0
29	Tervuren	14	14	5	9	0	0
30	Tielt-Winge	6	8	4	4	0	0
31	Tienen	8	8	7	1	0	0

32	Tienen deelgemeenten	1	0	0	0	0	0
33	Tremelo	21	23	15	8	0	0
34	Zoutleeuw	7	11	2	9	0	0
35	Arro Leuven : sociale kavels	43	49	45	2	2	0
36	Arro Leuven : middelgrote woningen	26	30	27	3	0	0
		801	878	526	336	16	0

5.2 VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

In 2012 werden geen nieuwe projecten opgeleverd. Bijgevolg werden geen nieuwbouw sociale koopwoningen verkocht.

5.3 WEDERINKOPEN EN WEDERVERKOPEN VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

In de loop van 2012 werden 3 sociale koopwoningen wederingekocht voor een totaal bedrag van € 593.241,65. Er werden 5 wederingekochte woningen opnieuw verkocht voor een totale prijs van € 1.021.250,00.

5.3.1 Erps-Kwerps – Kammestraat 92 (lot 1)

Datum wederverkoop: 13/01/2012

5.3.2 Lubbeek – Uilekot 28 (reeks F lot 90)

Datum wederverkoop : 25/01/2012

5.3.3 Tienen – Kloosterhof 26 (reeks A lot 22)

Datum wederverkoop : 24/05/2012

5.3.4 Hoegaarden – Maagdenblokstraat 13 (reeks E lot 15)

Datum wederinkoop: 30/05/2012

Datum wederverkoop: 04/10/2012

5.3.5 Leuven – Mgr. Van Waeyenberghlaan 58 bus 0406 (lot 19)

Datum wederinkoop: 21/08/2012

Datum wederverkoop: 03/12/2012

5.3.6 Erps-Kwerps – Kammestraat 74 (lot 10)

Datum wederinkoop: 22/08/2012

5.4 VERKOOP VAN HUURWONINGEN

In 2012 werden in kader van het voorkeepsrecht volgens artikel 43 § 1 van de Vlaamse Wooncode geen huurwoningen verkocht aan zittende huurders.

5.5 VERKOOP VAN SOCIALE KAVELS

In 2012 werden geen sociale kavels verkocht.

6 KREDIETVERLENING – VLAAMSE WOONLENING

6.1 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

6.1.1 Globaal overzicht individuele verrichtingen

	2011		2012	
	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)
Aankoop met verbetering	14	2.107.060	24	3.767.590
Nieuwbouw	3	440.000	0	0
Verbetering van eigen woning	2	67.800	2	127.000
Overname onverdeelde helft	1	50.000	1	110.000
TOTAAL	20	2.664.860	27	4.004.590

6.1.2 Toegestane individuele verrichtingen naar ligging beleende goed

LIGGING BELEENDE GOED	AANKOOP MET VERBETERING	VERBETERING VAN EIGEN WONING	NIEUWBOUW	OVERNAME ONVERDEELDE HELFT
Aarschot	4			
Begijnendijk				
Bekkevoort				
Bertem				
Bierbeek				
Boortmeerbeek				
Boutersem				
Diest	1			
Geetbets	1			
Glabbeek				
Haacht				
Herent				
Hoegaarden	1			
Holsbeek				
Huldenberg				
Keerbergen				
Kortenaken	1			
Kortenberg				
Landen	1	1		
Leuven	7	1		1
Linter				
Lubbeek				
Oud-Heverlee				
Rotselaar	2			
Scherpenheuvel-Zichem	1			
Tervuren				
Tielt-Winge				
Tienen	4			
Tremelo				
Zoutleeuw	1			
TOTAAL	24	2		1

6.1.3 Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij de individuele verrichtingen

De gemiddelde interestvoet van de 27 toegestane leningen voor individuele verrichtingen in 2012 bedroeg 1,79% ; de mediaan ligt op 2,6%.

6.2 GROEPSBOUWVERRICHTINGEN

6.2.1 Globaal overzicht groepsbouwverrichtingen

	2011		2012	
	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)	AANTAL KREDIETAKTEN	BEDRAG (€)
Koopwoningen	2	389.214	0	0
Autostaanplaatsen	0	0	0	0
Wederverkopen	6	928.700	5	922.250
TOTAAL	8	1.317.914	5	922.250

6.2.2 Toegestane groepsbouwverrichtingen naar ligging beleende goed

LIGGING BELEENDE GOED	KOOPWONINGEN	AUTOSTAAN-PLAATSEN	WEDERVERKOPEN
Hoegaarden			1
Kortenberg			1
Leuven			1
Lubbeek			1
Tienen			1
TOTAAL			5

6.2.3 Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij de groepsbouwverrichtingen

De gemiddelde interestvoet van de 5 toegestane leningen voor groepsbouwverrichtingen in 2012 bedroeg 3,09% ; de mediaan ligt op 3,69%.

7 WERKING

7.1 PERSONEEL

NAAM	FUNCTIE	INDIENSTTREDING
Magda Gielens	directeur	01/04/1980
Lym De Brouwer	adjunct-directeur	01/01/2010
Chantal Stroobants	medewerker verhuring - kredietverlening	16/07/1984
Nadine Le Roy	medewerker verkoop - kredietverlening	01/11/1993
Joke Decanniere	medewerker gebouwenbeheer	01/01/2007
Luc Lambrechts	medewerker bouwprojecten	01/02/2007
Bea Janssens	medewerker financiën - boekhouding	21/08/2007
Liesbeth Van Rietvelde	medewerker financiën - boekhouding - personeel	01/02/2010

7.2 COMMUNICATIE

7.2.1 Loketfunctie

SWaL heeft als maatschappelijke zetel Wijgmaalsesteenweg 18 te 3020 Herent.
De kantoren zijn open op de volgende tijdstippen :

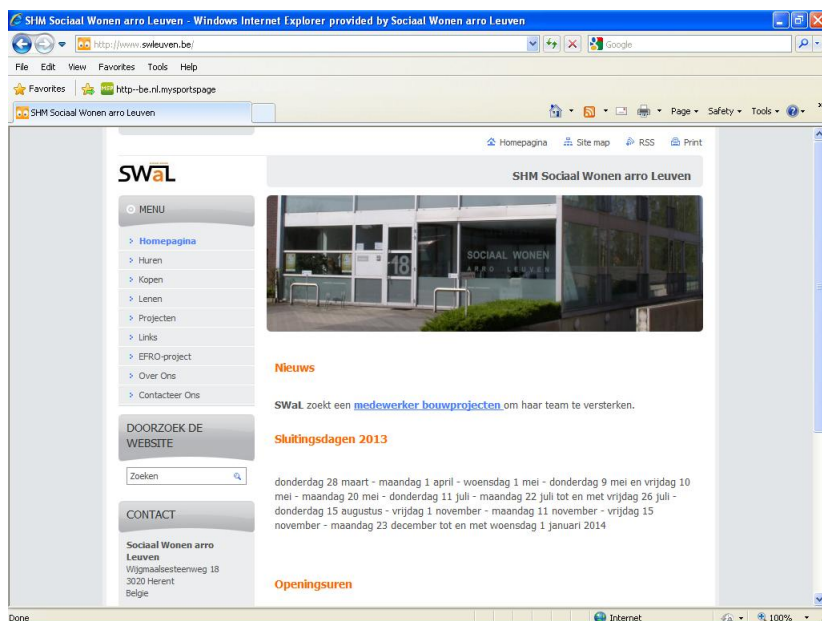
MAANDAG	8:30 - 12:00	op afspraak
DINSDAG	8:30 - 12:00	op afspraak
WOENSDAG	8:30 - 12:00	op afspraak
DONDERDAG	8:30 - 12:00	op afspraak
VRIJDAG	op afspraak	op afspraak

7.2.2 Telefonie

Tijdens de kantooruren is SWaL steeds telefonisch bereikbaar en via info@swleuven.be.
Buiten de kantooruren is SWaL altijd bereikbaar via info@swleuven.be.

7.2.3 Webstek

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



7.3 KLACHTENBEHANDELING

7.3.1 Klachten over SWaL (conform het klachtendecreet)

In 2012 werd er 1 klacht geregistreerd conform het klachtendecreet (decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen).

Deze klacht gaat over de toewijzing van een koopwoning. De klacht werd per mail ingediend en werd opgelost.

Voor de huursector werden er in 2012 2 klachten geregistreerd conform het klachtendecreet. Een klacht gaat over burenhinder en de andere klacht over de afhandeling van een schadegeval. Beide dossiers werden gehoord en opgelost.

7.3.2 Sociale klachten (burenruzies, leefbaarheid)

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

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

7.4 RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur vergaderde op:

- 26 januari 2012
- 29 maart 2012
- 24 mei 2012
- 28 juni 2012
- 30 augustus 2012
- 25 oktober 2012
- 13 december 2012

7.5 BEHEERSCOMITE

Het Beheerscomité vergaderde op:

- 12 januari 2012
- 9 februari 2012
- 15 maart 2012
- 19 april 2012
- 10 mei 2012
- 21 juni 2012
- 9 augustus 2012
- 13 september 2012
- 11 oktober 2012
- 22 november 2012
- 13 december 2012

8 JAARREKENING

Het boekjaar 2012 wordt afgesloten met een balanstotaal ten bedrage van € 40.922.959,77.

De balans geeft tegenover het boekjaar 2011 onderstaande evolutie :

	2012	2011
ACTIVA		
Vaste activa	21.459.195,06	21.693.048,33
Vlottende activa	19.463.764,71	18.719.420,40
TOTAAL	40.922.959,77	40.412.468,73
PASSIVA		
Eigen vermogen	14.648.595,71	14.301.386,62
Voorzieningen	1.226.496,15	1.208.580,76
Schulden	25.047.867,91	24.902.501,35
TOTAAL	40.922.959,77	40.412.468,73

RESULTAAT: € 334.228,50

De te bestemmen winst voor het boekjaar bedraagt € 337.589,19 en werd verdeeld als volgt :

- overboeking naar de reserves	€ 336.599,90
- vergoeding van het kapitaal	€ 989,97
met een onttrekking aan de belastingvrije reserve van	€ - 3.360,69.